

SEMCODA 2023

DE LA TERRE AU TOIT, UNE AVENTURE COLLECTIVE



LA SEMCODA EN CHIFFRES



CHIFFRE D'AFFAIRES

276 M€

SEMCODA

La SEMCODA est un bailleur social qui a su développer des activités diversifiées pour répondre à tous les enjeux de l'immobilier avec l'intérêt général comme boussole. L'entreprise intervient sur les départements de l'Ain, la Saône-et-Loire, le Jura, la Haute-Savoie, la Savoie, l'Isère et le Rhône.

La SEMCODA a formalisé un projet d'entreprise, Ambitions 2025, qui relie la vision à l'action dans une démarche impliquant les parties prenantes. Il en émerge les valeurs fondatrices de la SEMCODA et une affirmation forte :

**AU SERVICE DE SES TERRITOIRES
LA SEMCODA EST L'OPÉRATEUR DE
RÉFÉRENCE DU LOGEMENT SOCIAL
ET DES MÉTIERS DE L'IMMOBILIER**

Les 5 axes du projet d'entreprise Ambitions 2025 :

- ▶ Affirmer une stratégie de développement maîtrisé et de relation de proximité en réponse à la diversité des besoins des **territoires**,
- ▶ Adapter le service aux **clients** en tenant compte de l'expression de nouvelles attentes,
- ▶ Piloter et améliorer la **performance** économique de nos différentes activités,
- ▶ Construire ensemble une organisation **transverse** et ouverte à son environnement ;

Mettre en valeur les expertises métiers en expérimentant des projets **innovants**.

290



logements réceptionnés

398



copropriétés gérées

6



programmes de renouvellement urbain

512



locaux pour les professionnels de santé

7 632



heures d'insertion sur opérations réceptionnées

LA SEMCODA ET LES TERRITOIRES UNE PROXIMITÉ DE QUALITÉ



ÊTRE AU SERVICE DES TERRITOIRES

- **9 agences et 14 bureaux délocalisés** impulsent des relations de confiance avec les représentants des territoires.
- **La SEMCODA construit** avec 290 logements livrés (dont un EHPAD, des locaux commerciaux et une gendarmerie) et 68,3 M€ investis.
- **La SEMCODA maintient un parc de qualité** avec 49,5 M€ d'investissements en maintenance et réhabilitation de son patrimoine. Ellipse Syndic gère et sécurise des copropriétés nées de la vente HLM ou de l'accession.
- **La SEMCODA participe au renouvellement urbain** en œuvrant sur 6 programmes de Renouvellement Urbain qui transforment des quartiers d'habitat social afin d'améliorer le vivre ensemble. Ces programmes, échelonnés jusqu'en 2030, représentent plus de 125 millions d'euros.



**Bourg-en-Bresse - Parc Reyssouze
Réhabilitation**

Travaux liés à la thermique, la sécurité et l'embellissement des bâtiments.



Saint Cyr sur Menthon - Construction

Programme en mixité sociale (PLAI, PLUS et PLS) au centre de la commune avec 3 logements familiaux, 6 logements « HAISSOR » pour seniors en perte d'autonomie et 500 m² de Maison Médicale.

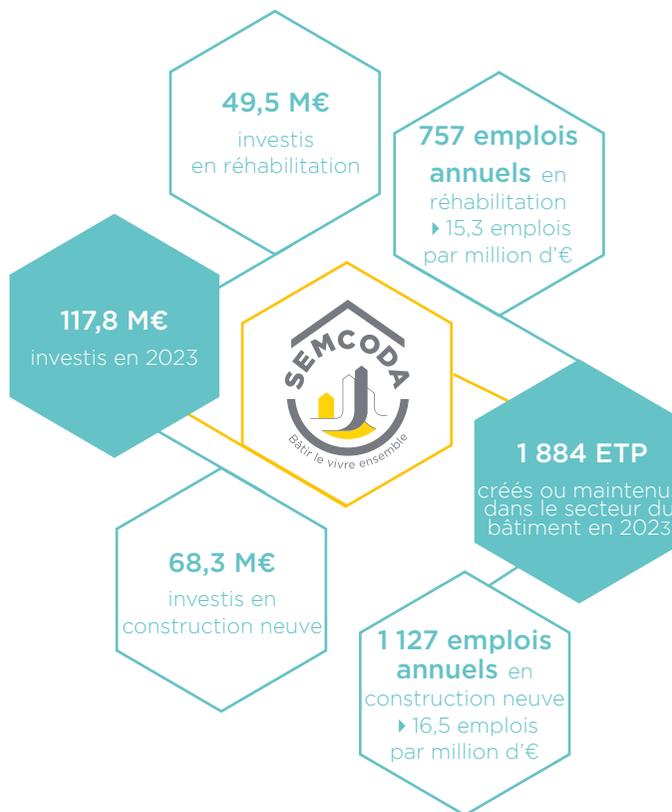


Thoiry - Les Florales 2 - Réhabilitation

125 logements en copropriété gérés par Ellipse, (84 appartenant à la SEMCODA). Le service réhabilitation accompagné d'Ellipse a réhabilité thermiquement l'intégralité des bâtiments : - 40% de la consommation d'énergie et - 50% d'émissions de Gaz à Effet de Serre.

SOUTENIR LA VITALITÉ DES TERRITOIRES

- La SEMCODA soutient les activités tertiaires grâce à sa marque Carré Pro Immobilier qui gère près de 1 000 locaux à usage professionnel (EHPAD, commerces, gendarmeries, ...).
- La SEMCODA accompagne la maîtrise d'ouvrage publique pour la construction et la réhabilitation menées par les collectivités locales et établissements publics. En 2023, elle comptait 60 mandats ou conduites d'opérations en cours sur les territoires.
- La SEMCODA favorise l'emploi local non délocalisable : elle salarie 710 collaborateurs, crée ou maintient environ 1 884 emplois Equivalents Temps Plein (ETP) dans le BTP et promeut l'insertion par l'activité économique via des clauses sociales.
- La SEMCODA soutient le tissu associatif local de la culture à la solidarité en passant par le sport, et donne plus de 165 k€ à l'économie sociale et solidaire.



CONSTRUIRE UNE RELATION DE CONFIANCE FONDÉE SUR L'ÉTHIQUE

La Gouvernance de la SEMCODA évolue depuis 2018.

- La Direction est composée du Directeur Général et des deux Directeurs Généraux Délégués qui coordonnent les différentes activités dans un fonctionnement collégial. Les fonctions de président et de directeur général sont dissociées.
- Le Conseil d'Administration dispose d'une information complète et s'est réuni 5 fois en 2023, et s'appuie sur 4 comités techniques.
- La SEMCODA structure son organisation interne : une cartographie exhaustive des risques est créée en 2023 permettant de mettre en place des process d'amélioration continue. Par ailleurs, elle s'engage dans une démarche de politique achats centralisés et responsables. Elle instaure 10 % minimum de critères RSE systématiquement dans les marchés.



Valsershône - EHPAD - Vente à Croix Rouge Habitat

Un EHPAD innovant et fonctionnel avec un service Alzheimer.
Sur 5000 m², et pour un budget de 12 M€,
82 lits y sont ouverts.



Haut Jura Saint-Claude
Reconstruction d'un espace nautique,

Un projet à plus de 10 M€
en AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage)



Tournus - Gendarmerie - Livraison

Cette gendarmerie est composée d'une brigade,
de 18 logements et 700 m² de locaux techniques.

31 615

logements gérés



78.6 %

de satisfaction des locataires



55

logements en accession sociale vendus



131

logements HLM vendus



40

logements adaptés aux besoins des locataires



5

conseillères en économie sociale et familiale



LA RELATION CLIENTS AU CŒUR DES ACTIONS DE LA SEMCODA



ACCOMPAGNER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES CLIENTS

- **Attributions et mutations :** 3 800 attributions et environ 3 000 mutations à la SEMCODA favorisent le parcours résidentiel des locataires. Dans le Rhône, la SEMCODA innove et s'inscrit dans l'initiative de la Bourse d'échange de logements sociaux.
- **Accession à la propriété :** Apricot Immobilier, promotion immobilière de la SEMCODA, a vendu 55 logements neufs. La SEMCODA a également vendu 131 logements de son parc locatif social, dont 44% à des locataires du parc social.



Saint Pierre de Chandieu - Les Prairies Saint Pierre

Programme livré courant 2025 de logements en accession sociale :
8 logements collectifs et 5 individuels.



Belley - Résidence Réséda

Le lien entre les générations est privilégié dans les résidences intergénérationnelles Réséda, à l'image de celle des Aquarelles, à Belley où une danse a été proposée par les habitants le jour de l'inauguration.

ADAPTER SES SERVICES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES CLIENTS

- **Les Seniors** : la SEMCODA accompagne le maintien à domicile en favorisant des travaux d'adaptation dans les logements. Cela représente près de 161 k€ pris en charge par l'entreprise. La marque Réséda dédiée aux Seniors autonomes compte 43 résidences et 2 262 logements. La SEMCODA construit des EHPAD. Elle est propriétaire de 33 établissements pour les seniors dépendants, dont l'exploitation est confiée à des organismes extérieurs.
- **Les étudiants** : la SEMCODA accompagne les étudiants avec des logements accessibles et est propriétaire de 7 résidences sur le territoire.
- **Accompagnement social et économique** : 5 conseillères en économie sociale et familiale accompagnent les ménages en difficulté sur les sujets de qualité de vie (mutations, troubles locatifs...) et d'impayés. Avec plus de 450 situations accompagnées en 2023, elles devancent et soutiennent les services de précontentieux et contentieux.
- **Innovation sociale** : pour détecter et connaître les nouveaux besoins des clients, la SEMCODA imagine des projets innovants. Cet investissement de 330 K€ soutient des initiatives liées à l'emploi, l'éducation, la santé, la culture...



Projets d'innovation sociale

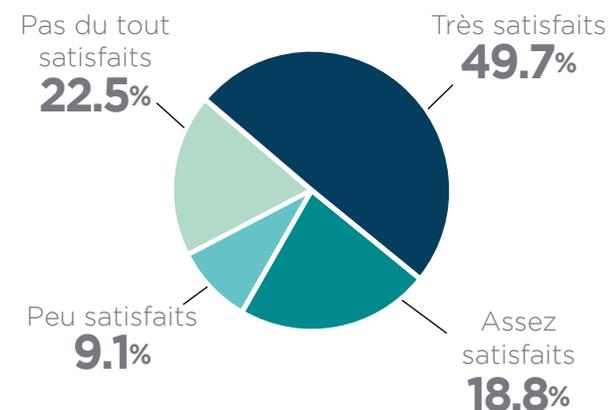
La SEMCODA présente à Oyonnax et Bellignat lors des fêtes de quartier pour expliquer les enjeux de rénovation des quartiers de manière ludique et didactique.

AMÉLIORER CHAQUE JOUR LA QUALITÉ DE SERVICE

- **Le taux de satisfaction** confirme la qualité de la relation client tout en précisant les marges d'amélioration.
- **La proximité** : les 9 agences et 14 bureaux décentralisés accompagnent les locataires au plus près, depuis l'état des lieux d'entrée jusqu'à la sortie du logement.
- **Les interventions chez les locataires** : les prestataires de la SEMCODA sont soumis à des enquêtes mensuelles menées par l'entreprise pour améliorer leur mode d'intervention.
- **La communication avec les locataires** : afin de garantir des échanges de qualité, la SEMCODA adopte une communication multicanale (magazines, campagnes SMS, l'agence virtuelle EVA (30% des ménages inscrits), ...).

ÉVALUATION MENSUELLE DES PRESTATAIRES

Quelle est votre satisfaction sur le traitement général de votre demande d'intervention ?



68.5% DE SATISFAITS



LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, UN OUTIL DE PILOTAGE DES ACTIVITÉS DE LA SEMCODA

108 kCO₂



émises (scope 1, 2, 3)

86,4 %



logements en
étiquettes A à D

309



logements réhabilités

150 k€



pour la renaturation



PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ

- **Espaces naturels** : la SEMCODA favorise la restauration d'espaces naturels. Ainsi, à Villeneuve, elle va désimperméabiliser 53 % d'un ancien site agricole et le dépolluer avec des végétaux adaptés. A Oyonnax, elle a mobilisé le financement du Fonds Vert pour démolir un bâtiment fermé depuis 10 ans et renaturer le site.
- **Espèces animales** : la SEMCODA participe à la protection d'espèces animales. Elle a financé les études, l'installation de nichoirs et l'adaptation des plannings de réhabilitation pour préserver des chauves-souris et oiseaux dans le Rhône. Elle a également facilité l'installation d'un chalet pour sauver une trentaine de chats lors d'une démolition à Oyonnax.



Oyonnax - Quartier Geilles
Démolition du foyer Sonacotra en 2024
et projet de renaturation en 2025



Villeneuve - Site agricole
qui sera démolit, désimperméabilisé
et dépollué avec des végétaux en 2024



Rillieux-la-Pape
Type de chauves-souris nichant
dans la façade d'un immeuble

S'ENGAGER DANS LA DÉCARBONATION

Pour réduire ses émissions, la SEMCODA a plusieurs stratégies :

- **Inciter à la sobriété** : avec des bureaux exemplaires (détecteurs de mouvement, chauffage à 19°C, stratégie zéro papier...)

Sur son parc, en accompagnant les locataires pour un bon usage des équipements, au quotidien ou lors de réhabilitations.

- **Améliorer la performance énergétique** et réduire les émissions de GES du parc grâce à la maintenance et la réhabilitation : la SEMCODA déploie sa politique d'éradication des passoires thermiques avec seulement 144 logements classés F et G et 1 103 logements en E.

Par ailleurs, elle étudie la mutation de son mix énergétique en intégrant d'avantage de pompes à chaleur et de réseaux urbains de chauffage.

- **Décarboner la construction** : en 2024, près d'un tiers des opérations engagées seront soumises à la RE2020.

Par ailleurs, la SEMCODA lance le projet « Innovons la construction ». Frugale et innovante, cette opération est un champ d'expérimentation, dont le permis de construire sera déposé en 2025.

Enfin, la SEMCODA s'inscrit dans les réflexions sur des filières de réemploi.

- **Créer une ferme solaire** : en transformant une friche en projet de ferme solaire à Pont d'Ain, dont le permis de construire a été obtenu en 2024, la SEMCODA permet à la collectivité une production en énergie renouvelable de 15GW/h qui équivaut à la consommation annuelle de 3 200 foyers.

Emissions totales de SEMCODA, Scope 1 à 3 en 2022

par activités (% tCO2e)



56.8% - Energie (principalement chauffage dont 55% gaz naturel)	1.4% - Déplacements
28.1% - Construction et exploitation des bâtiments	0.3% - Nourriture et boissons
12.8% - Achat de services	0.3% - Achat de produits
	0.3% - Autre



Pont d'Ain
Zone d'implantation de la ferme solaire



Mâcon - Beau Site
Réhabilitation réceptionnée en 2023

41 logements du bâtiment avec passage d'une DPE E (283kWh/m2/an) à une DPE B (89kWh/m2/an).

LA TRANSVERSALITÉ ET L'ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS, MOTEUR DE LA SEMCODA

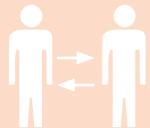
148

recrutements



32

mobilités internes



98/100

score égalité femme/homme



GÉRER LES PARCOURS PROFESSIONNELS

- **Formation** : les collaborateurs ont bénéficié de plus de 9 000 heures de formations en 2023 pour les accompagner vers l'excellence et la mobilité interne.
- **Parcours interne** : pour la SEMCODA, les opportunités de parcours internes sont cruciales. En 2023, 22 % des recrutements sont issus de mobilités internes dans l'entreprise.

MOBILISER L'ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS

- **Onboarding** : en 2023, la SEMCODA a repensé son processus d'onboarding avec des supports de communication didactiques, un accueil spécifique des managers et un séminaire d'intégration pour tous les nouveaux collaborateurs permettant une première étape de cohésion.
- **Démarche d'innovation Maïa** : via une plateforme en ligne et un budget dédié, les collaborateurs se voient offrir un terrain d'expérimentation en imaginant, construisant et/ou finançant des projets écologiques, sociaux ou sociétaux.
- **Expérience collaborateur** : télétravail, semaine de 4.5 jours, 6 semaines de congés, mutuelle prise en charge à 100 % par l'employeur... Autant d'atouts pour l'expérience collaborateur.

SOUTENIR LA DIVERSITÉ

- **Handicap** : la SEMCODA intègre des collaborateurs sur la base des compétences uniquement et adapte les postes aux besoins spécifiques des collaborateurs porteurs de handicaps. Ainsi elle a rempli son Obligation d'Emploi des Travailleurs Handicapés en 2023.
- **Egalité Homme-Femme** : en 2023, la SEMCODA obtient un excellent indice d'égalité homme-femme de 98/100.



LA SEMCODA ET SES EXPERTISES



Apricot Immobilier :
**Les logements neufs
en location accession
ou accession libre**



Ellipse Syndic :
**Le syndic
de copropriété**



Réséda
Résidences Générations Plurielles
SEMCODA
Réséda Immobilier :
**Les résidences
intergénérationnelles**



AMO :
**L'assistance à Maîtrise
d'Ouvrage**



Carré Pro Immobilier :
**Les locaux
professionnels**



Prailia Aménagement :
**La valorisation
foncière**



Semcoda C'est à Vous :
**La vente de
logements anciens**



SEMCODA

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE
DE CONSTRUCTION DU DÉPARTEMENT DE L'AIN

50 RUE DU PAVILLON - 01000 BOURG-EN-BRESSE
04 74 22 40 66

COMM-RSE-V1-10-2024 / Imprimé sur papier 100% PEFC

