Date de télétransmission : 29 septembre 2026
Date de retour de l'acte : 29 septembre 2026
Identifiant de l'acte : 001-210102497-20260924-829-DE-1-1

Miribel
LE MAS RILLIER . LES ECHETS

République Française – Liberté • Egalité • Fraternité

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24 septembre 2026

Date de convocation et d'affichage : 18 septembre 2024

DL-20260924-112

L'an deux mille vingt-six et le vingt-quatre septembre, le Conseil municipal de cette Commune, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la Salle du Conseil de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau située 238 rue des Brotteaux à Miribel, sous la présidence de Sylvie VIRICEL, Maire.

Présents
Sylvie VIRICEL, Pierre LAIGLE, Angélique MERLE, Marc BORJON, Patricia DRAI, Georges BAULMONT, Alain IRVAZIAN, Anne LAIGLE, Nathalie DESCOURS, Guy MONNIN, Fatima-Zahra BARRAGO, Aline BEL, Kedidja BERRE, Adrien DE MESTER, Mélanie DENIZOT, Sandra ECK, Christian LÉ, Alain MICHNIK, Philippe PUEYO, Charlotte RENOUF, Thomas ROUSSEL, Edouard SALZE, Zelika SASSI, Lionel THOLON, Nicolas VANEL, Sandrine VITTET, Daniel GOSTANIAN.

Absents	Pouvoir à
Marie-Chantal JOLIVET	Angélique MERLE
Guylène MATILE	Sylvie VIRICEL
Tanguy NAZARET	Guy MONNIN
Jérôme BOYET	Zelika SASSI
Benjamin PAYET	Sandrine VITTET
Charlène AUZANNE	

Secrétaire de séance	Taux de présence	En exercice	Présents	Votants
Monsieur SALZE Edouard	82 %	33	27	32

INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE

Présentation du Rapport de gestion de la SEMCODA - Exercice 2025

La Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain (SEMCODA) a été créée en 1959 à l'initiative du Conseil Général de l'Ain. Elle construit et gère des logements de qualité, locatifs et en accession à la propriété. Elle joue également un rôle d'aménageur du territoire.

La SEMCODA est une société d'économie mixte locale. Il s'agit d'une personne morale de droit privé présentant la particularité d'avoir un capital social partagé entre un actionnariat

public et un actionnariat privé.

Dotée d'un capital social de 81 millions d'euros, les trois principaux actionnaires de la SEMCODA sont le Département de l'Ain, Action Logement Immobilier et ADESTIA, détenant 75,54 % du capital social de la SEM. La Commune de Miribel figure, quant à elle, dans la liste des actionnaires publics de la SEMCODA avec 0,16% des parts sociales détenues.

A ce titre, Sylvie VIRICEL, Maire, présente le Rapport de gestion 2025 de la SEMCODA annexé à la présente délibération.

Vu l'article L.1524-5 – alinéa 14 du Code général des collectivités territoriales,

Vu le Rapport de gestion 2025 de la SEMCODA, annexé à la présente délibération,

Considérant que la Commune de Miribel est actionnaire de la SEMCODA et qu'à ce titre, elle est représentée à l'Assemblée spéciale,

Il est proposé à l'Assemblée de prendre acte de la présentation du Rapport de gestion 2025 de la SEMCODA tel que présenté.

Le Maire invite le Conseil municipal à délibérer.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

PREND ACTE de la présentation du Rapport de gestion de la SEMCODA pour l'exercice 2025.

Voix pour	32
Voix contre	0
Abstention	0
Ne prend pas part au vote	0

Fait à Miribel, le 24 septembre 2026

Le secrétaire de séance,

Monsieur SALZE Edouard

Le Maire,

Sylvie VIRICEL



La Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
Le Tribunal Administratif peut être sais par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.



RAPPORT de GESTION 2025

SEMCODA

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

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE 7

A. PRESENTATION 8
A- HISTORIQUE 8
B- AXES D'ACTIVITES 8
C- MARQUES 9
B. CHIFFRES-CLES 10
C. UN PROJET D'ENTREPRISE ELABORE EN 2022 ET POURSUIVI JUSQU'EN 2025 11

2. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET SON CAPITAL 17

A. RENSEIGNEMENTS GENERAUX 18
B. STATUTS ET OBJET SOCIAL 19
C. CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT 21
D. DIVIDENDES 25
E. ACTIONNAIRES SOUHAITANT CEDER LEURS ACTIONS 26

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 29

A. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE 31
A- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 31
B- LISTE DES DIFFERENTS MANDATS ET FONCTIONS EXERCES EN 2025 33
C- REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET CHARTE DEONTOLOGIQUE 36
D- BILAN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'EXERCICE 2025 37
E- BILAN DE L'ACTIVITE DES DIFFERENTES INSTANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (COMITES / COMMISSIONS) 39
- **REPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS / ACCESSION PAR DEPARTEMENT** 48
- **REPARTITION MODE DE PRODUCTION PAR DEPARTEMENT** 49
- **REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR FINANCEMENT ET DEPARTEMENT** 49
- **REPARTITION PAR TYPE D'ACCESSION ET DEPARTEMENT** 50

REHABILITATION 50

- **REPARTITION PAR DEPARTEMENT REHABILITATION HORS ANRU** 52

AMENAGEMENT ET OPTIMISATION DU PATRIMOINE FONCIER 52

F- REMUNERATIONS ET FRAIS DE VOYAGE DES ADMINISTRATEURS POUR L'EXERCICE DE LEURS MISSIONS EN 2025 60
B. DIRECTION GENERALE 61
A- PRESENTATION 61
B- MANDATS ET AUTRES FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX EN 2025 63
C- CONFLITS D'INTERET, EMPECHEMENT, CONDAMNATION DES MANDATAIRES SOCIAUX SUR L'EXERCICE 2025 63
D- CAUTIONS, AVALS ET GARANTIES 64

C. CONVENTIONS REGLEMENTEES 65
D. ORGANES DE CONTROLE ET DE SURVEILLANCE 66
A- COMMISSAIRE AUX COMPTES 66
B- AUDIT ET MAITRISE DES RISQUES 67
C- CONTROLE DE GESTION 67

4. BILAN DE L'EXERCICE 2025 69

A. SITUATION DE LA SOCIETE DURANT L'EXERCICE ECOULE 70
B. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE 70
C. EVENEMENTS IMPORTANTS DE LA SOCIETE DURANT L'EXERCICE ECOULE 73
D. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE ET LA DATE D'ETABLISSEMENT DU RAPPORT DE GESTION 73
E. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT 74
F. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE EST CONFRONTEE 74
G. INFORMATION SUR LES CONTROLES EVENTUELS DONT LA SOCIETE FAIT L'OBJET 75
H. ETAT DES RELATIONS ENTRE LA SOCIETE ET LES ACTIONNAIRES SUR L'EXERCICE ECOULE 76

5. ELEMENTS COMPTABLES ET FINANCIERS DE L'EXERCICE 2025 79

A. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES, DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE 80
1 BILAN 2025 81
1.1 POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON 81
1.2 ACTIF DU BILAN 82
1.3 PASSIF DU BILAN 86
2 COMPTE DE RESULTAT 90
2.1 RESULTAT NET 90
2.2 AUTOFINANCEMENT NET 91
2.3 POIDS DE LA DETTE (ANNUITES) SUR LOYERS 92
2.4 LOYERS 93
2.5 AUTRES PRODUITS 95
2.6 FRAIS DE PROPRIETE 97
2.7 FRAIS DE FONCTIONNEMENT 100
2.8 MARGES SUR VENTES DE PATRIMOINE : 102
2.9 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS : 103
2.10 DOTATIONS NETTES EXCEPTIONNELLES 104
B. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT 2025 107
C. RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES 111
D. INSTRUMENTS FINANCIERS UTILISES PAR LA SOCIETE 112
E. INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS 113
F. SOCIETES TIERCES ET PARTICIPATIONS DE LA SEMCODA 115

6. ACTIVITES DE LA SOCIETE 119

A. GESTION IMMOBILIERE 121
B. RESIDENCES INTERGENERATIONNELLES (MARQUE RESEDA) 123
C. LOCAUX TERTIAIRES (MARQUE CARRE PRO) 124
D. PROMOTION IMMOBILIERE (MARQUE APRICOT) 125
E. AMENAGEMENT (MARQUE PRAILIA) 126
F. SYNDIC (MARQUE ELLIPSE) 128
G. ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE (AMO) 130
H. VENTES DE PATRIMOINE 131

I. MAITRISE D'OUVRAGE 132
J. REHABILITATION DE PATRIMOINE 133

7. DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE DE LA SOCIETE EN 2023 137

A. DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE (DPEF) 138

PREAMBULE

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réuni en Assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la SEMCODA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Les comptes de l'exercice 2025 sont présentés dans le rapport de gestion qui intègre le rapport sur le gouvernement d'entreprise. La déclaration de performance extra-financière (DPEF), le Bilan social ainsi que la plaquette comptable des comptes annuels font l'objet d'un rapport spécifique.

Tous les documents sociaux, les comptes, rapports et autres pièces complémentaires ont été mis à votre disposition ou expédiés conformément aux lois et règlements.

Le cabinet ERNST & YOUNG, Commissaire aux comptes de la SEMCODA, vous donnera lecture de ses rapports et ses avis sur la régularité des comptes après ses contrôles.

Nous vous proposons ainsi d'examiner les différents événements de l'activité de la SEMCODA au cours de l'exercice 2025.



1. Présentation de la société

A. Présentation

a- Historique

Créée en 1959 à l'initiative du Conseil Général de l'Ain, la Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain (SEMCODA) construit et gère des logements de qualité, locatifs et en accession à la propriété.

Elle joue également un rôle d'aménageur du territoire. Dotée d'un capital social de 81 millions d'euros, la SEMCODA, 1ère SEM d'Auvergne-Rhône-Alpes, une des premières SEM de France, a su acquérir et conforter une dimension régionale en s'implantant dans 7 départements : l'Ain, le Rhône, l'Isère, la Saône-et-Loire, la Haute-Savoie, la Savoie et le Jura.

La performance extra-financière de la SEMCODA se développe autour de quatre dimensions :
- La proximité des territoires et la gouvernance
- La relation Client
- La performance environnementale
- La transversalité et l'engagement humain

b- Axes d'activités

LA PROXIMITE AU QUOTIDIEN

La proximité est pour la SEMCODA une nécessité. Le patrimoine implanté sur plus de 550 communes, est géré au quotidien par nos collaborateurs répartis au sein d'agences et de bureaux décentralisés.

De l'employé d'immeuble au responsable d'agence, du chargé de maintenance au conducteur d'opérations, du directeur à l'agent d'accueil, nous sommes présents sur le terrain. C'est notre oxygène, notre manière à nous d'être plus proches et donc plus humains.

Nous avons toujours voulu que la proximité abolisse les distances et resserre les liens parce que nous avons compris depuis longtemps qu'un patrimoine se gère et s'entretient par la présence, l'écoute et le dialogue.

LA QUALITE DES CONSTRUCTIONS ET DE LEUR ENTRETIEN

La qualité a toujours permis à la SEMCODA de se différencier. Qualité des œuvres, qualité des hommes : pour nous, les deux sont liées. La qualité est une exigence permanente dans la construction comme dans la gestion, dans le détail comme dans la globalité, dans la relation client comme dans le management des collaborateurs.

Cette reconnaissance de la qualité est tangible en termes de gestion locative ou d'accession à la propriété, lorsque notre service de promotion Apricot Immobilier construit et commercialise un programme qui va au-delà des exigences du marché.

AU COEUR DES PREOCCUPATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES.

Tout au long des étapes de programmation, conception et réalisation des travaux, en construction neuve ou en réhabilitation, la SEMCODA prête une attention particulière aux exigences de confort, de qualité de vie et de santé pour ses occupants, à la réduction des consommations énergétiques des logements et à la maîtrise des coûts globaux de construction et de fonctionnement.

La qualité environnementale des bâtiments est une valeur forte intégrée en amont du processus, depuis le choix intégré des produits et matériaux de construction, jusqu'à la gestion de l'entretien et de la maintenance, du confort intérieur de l'habitat et la qualité sanitaire des espaces.

Au-delà de la construction, de la gestion et du maintien qualitatif du patrimoine locatif, que ce soit des logements collectifs ou individuels, la SEMCODA est un prestataire réactif au service des communes et des élus. Ainsi, le service Assistance à Maîtrise d'Ouvrage est principalement en charge de la réalisation d'équipements pour compte de tiers en matière d'enseignement, de santé et de gestion.

c- Marques

Aujourd'hui avec ses 9 agences, ses bureaux répartis sur toute sa zone d'influence, la SEMCODA s'affirme comme un **bailleur social majeur**, mais aussi en tant que promoteur immobilier avec la marque Apricot Immobilier, gestionnaire de copropriétés avec sa marque Ellipse Syndic, spécialiste des locaux professionnels avec sa marque Carré Pro Immobilier, aménageur avec sa marque de foncier à bâtir de qualité, PRAILIA Aménagement, et référent en matière de construction et de gestion de résidences intergénérationnelles avec la marque Réséda Immobilier.

Apricot Immobilier, les logements neufs en location accession
Vente de logements neufs, elle est la marque de promotion immobilière, référente en matière d'accession sociale, PSLA, BRS…

***

Ellipse Syndic, le syndic de copropriété
Ellipse est l'interlocuteur privilégié des copropriétés construites et/ou mises en vente par la SEMCODA et Apricot Immobilier.

***

Carré Pro Immobilier, les locaux professionnels
Vente ou location de locaux professionnels (tertiaire, commerce, santé), une – installation personnalisée de qualité, Carré Pro dynamise l'économie des territoires.

***

Prailia Aménagement, Les terrains à bâtir
L'aménagement de qualité du foncier à bâtir et la vente de terrains en lotissement ou en zones d'activités

***

Réséda Immobilier, les résidences intergénérationnelles
Réséda c'est un concept d'accueil locatif bienveillant et solidaire destiné aux seniors autonomes et aux nouvelles générations.

B. Chiffres-clés



C. Un projet d'entreprise élaboré en 2022 et poursuivi jusqu'en 2025

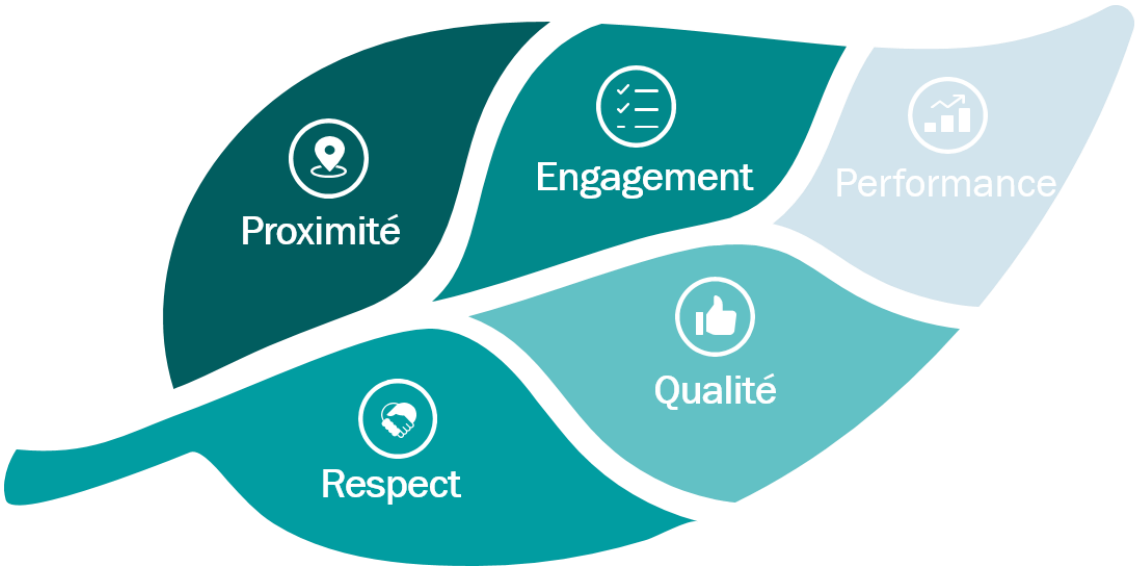
LE PROJET D'ENTREPRISE

En 2022, SEMCODA a formalisé un projet d'entreprise nommé Ambitions 2025 qui avait pour objectif de relier la vision à l'action dans le cadre d'une démarche participative.

Ainsi, les parties prenantes ont été mobilisées pour définir les axes stratégiques de ce projet d'entreprise. Un questionnaire avait été envoyé aux collaborateurs, ils ont été 73% à y avoir répondu. Les parties prenantes externes avaient également été questionnées.

Cette large consultation a permis de faire émerger les valeurs fondatrices de la SEMCODA. En s'appuyant sur celles-ci, la direction, en lien avec les managers, a défini une ambition pour SEMCODA déclinée en cinq axes stratégiques.

1. Valeurs de la SEMCODA



2. Ambition de la SEMCODA

Au service de ses territoires, la SEMCODA est l'opérateur de référence du logement social et des métiers de l'immobilier.

3. Les 5 axes du projet d'entreprise nommé « 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
- Construire ensemble une organisation **transverse** et ouverte à son environnement
- Piloter et améliorer la **performance** économique de nos différentes activités
- Mettre en valeur les expertises métiers en expérimentant des projets **innovants**

En 2025 le plan d'action du projet d'entreprise a continué de se déployer et l'heure du bilan est arrivée fin 2025.

Pour réaliser ce bilan la méthode de consultation a été réitérée et s'est déroulée de septembre à novembre 2025 :

- Interview de chaque membre du Comité de Coordination Métier (COCOM 34 personnes)
- Chaque pilote d'action a également été interviewé (3 collaborateurs hors COCOM)
- 3 autres collaborateurs hors COCOM et hors groupes de travail ont aussi été interrogés

Les entretiens ont porté sur les questions suivantes :

- Bilan global du projet d'entreprise « Ambitions 2025 »
- Les axes stratégiques et les actions d'« Ambitions 2025 » étaient-ils adaptés à la SEMCODA ?
- La méthodologie employée était-elle adaptée ?
- A-t-elle permis d'embarquer toutes les équipes ?
- Quels sont les nouveaux sujets et nouveaux modes de travail attendus dans le cadre du prochain projet d'entreprise ?

Un bilan **quantitatif** a été établi :

Un projet composé de 26 actions :

- 62% des actions ont été réalisées (16)
- 27% des actions sont toujours en cours (7)

Soit 89% du projet d'entreprise réalisé ou en cours.

11% des actions n'ont finalement pas été réalisées : ce qui représente seulement 3 actions.

Les 16 actions réalisées ont vocation à se poursuivre et s'intégrer dans le fonctionnement de la SEMCODA.

L'axe 5 *« Mettre en valeur les expertises métiers en expérimentant des projets innovants »* a été réalisé dans son intégralité.

Les axes 3 *« Piloter et améliorer la performance économique de nos différentes activités »* et 4 *« Construire ensemble une organisation transverse et ouverte à son environnement »* ont été réalisés à plus de 80%.

Les axes les moins aboutis sont les axes 1 *« Affirmer une stratégie de développement maîtrisé et de relation de proximité en réponse à la diversité des besoins des territoires »* et 2 *« Adapter le service aux clients en tenant compte de l'expression de nouvelles attentes ».*
Il est à noter toutefois que l'axe 1 est celui qui comportait le plus d'objectifs et d'actions et que l'axe 2 a plusieurs actions en cours.

Les 7 actions en cours trouveront leur place dans le prochain projet d'entreprise et l'intérêt des 3 actions non réalisées sera réévalué au regard du nouveau Projet d'entreprise.

Un bilan **qualitatif** a également été fait :

Les réussites

- Une vision partagée et comprise de ce qu'est un projet d'entreprise qui a permis de clarifier les valeurs communes;
- Un intérêt manifeste des équipes pour y être associées et le porter;
- Une démarche permettant la mise en mouvement vers la transformation;
- Une évolution dans la culture d'entreprise : culture du résultat, de la performance, développement de la coopération, amélioration de l'interconnaissance et de la transversalité, encouragement de la prise d'initiatives;
- Des axes stratégiques du projet d'entreprise qui recouvrent tous les enjeux importants de SEMCODA.

Les points de vigilance

- Le revers de l'engouement des équipes associées à la démarche : des objectifs et des plans d'actions foisonnants, saupoudrés et qui peuvent in fine apparaitre trop flous, et insuffisamment opérationnels;
- Une certaine déception chez les collaborateurs n'ayant pas été associés à la démarche;
- Une vision de la stratégie d'entreprise qui reste encore à préciser, expliquer, notamment pour le long terme;
- Des pilotes pas toujours aguerris à la chefferie de projet et qui parviennent difficilement à organiser leur activité pour dégager du temps pour le pilotage de leur(s) actions(s);
- La nécessité d'organiser une animation globale du projet avec plus de portage au niveau de la Direction, la chargée de mission venant d'avantage en orchestration opérationnelle de la mise en œuvre du projet;
- Une communication interne et externe jugée insuffisante et perfectible.

Ces bilans ont permis de réaliser un retour d'expérience utile pour s'engager dans un nouveau projet d'entreprise 2026 – 2029.

Retour d'expérience pour le prochain projet d'entreprise

Capitaliser sur les réussites

- Continuer de donner de la visibilité sur la stratégie de l'entreprise à court, moyen et long terme;
- Continuer de rassembler autour des valeurs communes;
- Maintenir et encourager l'enthousiasme des équipes à participer à la définition et au déploiement du PE;
- Continuer à entretenir la dynamique de changement et de transformation;
- Poursuivre l'évolution de la culture d'entreprise autour des thématiques de performance, de la coopération, de l'interconnaissance et de la transversalité, de la prise d'initiatives;
- Confirmer que le nouveau PE doit recouvrir tous les enjeux importants de SEMCODA.

Avoir une continuité avec Ambitions 2025

- Poursuivre les actions en cours en les inscrivant dans le nouveau PE;
- Réinterroger les actions non encore engagées pour s'assurer de leur actualité;
- Intégrer l'ensemble des projets en cours dans le nouveau PE pour une garantie de cohérence, de sens et de compréhension (feuille de route CA – feuille de route CEC – RSE);
- Veiller à une communication de passage entre Ambitions 2025 et le nouveau PE.

Adopter une approche pragmatique

- Limiter les thématiques et les actions et veiller à leur impact opérationnel concret et mesurable;
- Avoir une approche cohérente avec les ressources disponibles pour porter les actions (RH et budgétaires);
- Procéder par priorisation et par période dans une logique réaliste.

Adapter la méthode

- Partir des thématiques décidées par le CA et le COMEX;
- Procéder à une large concertation dématérialisée : équipes et parties prenantes;
- Arbitrer en COCOM la dénomination, les thématiques, les objectifs et les actions (PE brut);
- Réaliser une étude de faisabilité pour arbitrer un PE réaliste et concret;
- Accompagner, former les pilotes d'actions;
- Mettre en œuvre une comitologie légère et efficace;
- Mettre en place un pilotage au niveau Direction et une coordination opérationnelle (chargée de mission).

Communiquer en interne et en externe tout au long du projet d'entreprise

Dès la fin de l'année 2025 le Comité Exécutif composé du Directeur Général, des 2 Directeurs Généraux Délégués et de la Directrice de la Gestion Immobilière ont commencé à travailler à la définition du nouveau projet 2026 – 2029 en tenant compte du retour d'expérience du précédent projet d'entreprise. Les travaux d'élaboration qui associeront largement les équipes internes se dérouleront de janvier à mai 2026 en vue d'une communication et d'un déploiement à partir de juin 2026.



2. Informations sur la société et son capital

A. Renseignements généraux

La SEMCODA est une société d'économie mixte locale.

Le régime juridique des sociétés d'économie mixte locale, fixé pour l'essentiel par la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983, a fait l'objet de plusieurs adaptations depuis le début des années 2000 : la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, la loi n° 2001-419 du 15 mai 2001 relative aux nouvelles régulations économiques, la loi n° 2002-1 du 2 janvier 2002 tendant à moderniser le statut des sociétés d'économie mixte locales. Il est codifié, pour la partie législative, aux articles L. 1521-1 à L. 1525-3 du Code général des collectivités territoriales.

Une société d'économie mixte locale :

- Est une personne morale de droit privé présentant la particularité d'avoir un capital social partagé entre un actionnariat public et un actionnariat privé.
- Revêt la forme juridique d'une société anonyme, régie par le livre II du Code de commerce, c'est-à-dire que son organisation et son fonctionnement doivent être conformes au droit commun des sociétés dans la limite des dispositions spécifiques contenues dans le Code général des collectivités territoriales.
- Est une société commerciale dont le capital est divisé en actions et qui est constituée entre des associés qui ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports (article L225-1 du Code de commerce). Comme toute société commerciale, elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS).
- Est gérée à partir d'une structure moniste (président et conseil d'administration) ou d'une structure dualiste (directoire et conseil de surveillance).
- Est constituée d'un capital social minimum de 37 000 euros pour les sociétés anonymes ne faisant pas un appel public à l'épargne et de 225 000 euros pour celles qui y font appel (par référence à l'article L224-2 du Code de commerce). Compte tenu de leur spécificité et de l'importance financière de leurs opérations, les sociétés d'économie mixte d'aménagement et de construction se voient appliquer des seuils plus importants soit respectivement 150 000 euros et 225 000 euros.

La SEMCODA en quelques éléments clés (31/12/2025) :



Le siège social de la SEMCODA est situé au 50, rue du Pavillon, sis Bourg-en-Bresse (01000).

B. Statuts et objet social

Les statuts permettent de déterminer, outre les apports de chaque associé, la forme, l'objet, l'appellation, le siège social, le capital social, la durée de la société et les modalités de son fonctionnement (article 1835 du Code civil).

Ceux de la SEMCODA ont été initialement mis en place lors de la constitution de la société en 1959 et ont ensuite été modifiés au fil du temps afin d'être mis en harmonie avec :

- Les dispositions de la loi n°83 597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales (Assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 1985).
- Les dispositions de la loi n°2001 420 du 15 mai 2001 relative aux nouvelles régularisations économiques et de la loi n°2002 01 du 2 janvier 2002 modifiant la loi du 7 juillet 1983 (Assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2002).
- L'évolution des activités de la société ainsi que des dispositions légales applicables aux sociétés anonymes et aux sociétés d'économie mixte (Assemblée générale mixte du 30 juin 2022).

Cette dernière Assemblée générale a notamment modifié l'article 2 des statuts, relatif à l'objet social de la société qui stipule désormais :

> « *La Société a pour objet les activités d'intérêt général suivantes, au sens des dispositions de l'article L1521-1 du Code général des collectivités territoriales :*
>
> - *La prise à bail, l'acquisition par tous moyens de droit, la construction et la réalisation, la gestion et l'entretien (pour son propre compte ou pour le compte de tiers), la location et la cession, de tous biens ou droits immobiliers (et leurs annexes), principalement à caractère social ou pour garantir un intérêt collectif local ; en ce comprises les activités complémentaires suivantes :*
>
> - *L'acquisition, par tous moyens de droit, éventuellement par voie d'apport, ou encore par prise à bail, de tout immeuble bâti ou non bâti ainsi que de tous droits et biens immobiliers,*
> - *La cession, par tous moyens de droit, de tout bien immobilier, dont elle est propriétaire, bâti ou non bâti, ainsi que de tous droits afférents à ces biens immobiliers incluant ceux en location accession,*
> - *La réalisation, en sa qualité de maître d'ouvrage, en vue de leur location ou de leur vente, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation ainsi que de locaux commerciaux, professionnels, techniques, administratifs ou à usage de bureaux et les annexes attachées,*
> - *L'activité de syndic de copropriété, et ce dans les conditions fixées par le Code de la construction et de l'habitation,*
> - *La gestion d'immeubles à usage de bureaux, ainsi que des locaux commerciaux, industriels, professionnels, techniques ou administratifs,*
> - *La réalisation de toute opération de lotissement ou d'aménagement telle que définie par le Code de l'urbanisme,*
> - *La réalisation d'opérations de rénovations urbaines, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés,*
> - *La réalisation, pour le compte de mandants en tant que maître d'ouvrage délégué, assistant à maître d'ouvrage ou conducteur d'opérations, de missions de construction ou de rénovation d'ouvrages,*
> - *La participation au capital des sociétés dont les statuts comprennent des clauses émanant de la législation et de la réglementation instituées au livre IV du code de la construction et de l'habitation et plus généralement la participation au capital d'entreprise ou de sociétés ayant des missions d'intérêt général ou d'utilité sociale, et toutes opérations financières s'y rattachant.*

- *Et, plus généralement, participer à toutes opérations financières (hors activité réglementée), commerciales, industrielles, mobilières et immobilières et fournir tous services pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-avant ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.*

La Société exercera les activités visées ci-dessus, en particulier dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales et notamment dans le cadre de conventions de mandat, de prestations de services, d'affermage ou de concessions de services publics à caractère industriel et commercial ».

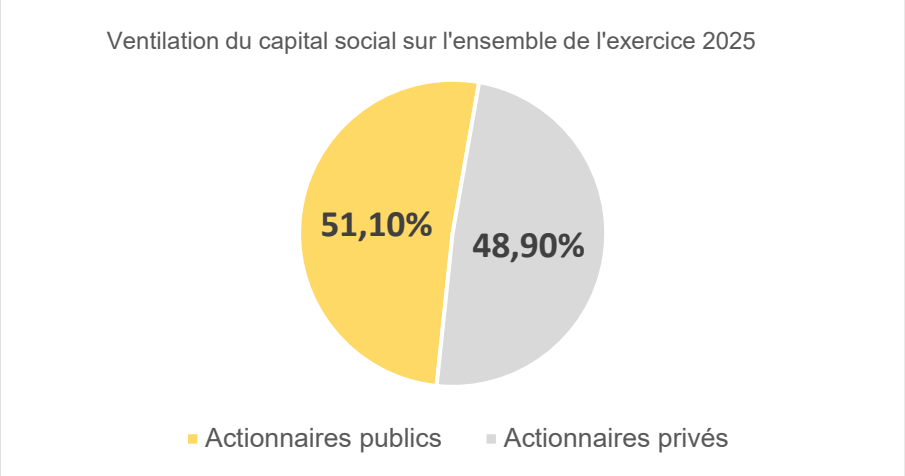
C. Capital social et actionnariat

A titre liminaire, l'actionnariat de la SEMCODA a connu les évolutions suivantes au cours des cinq exercices précédents celui de 2025[1] :

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Capital social	46 256 100 €	81 040 300 €	81 040 300 €	81 040 300 €	81 040 300 €	81 040 300 €
Nombre d'actions	1 051 275	1 841 825	1 841 825	1 841 825	1 841 825	1 841 825
Valeur nominale d'une action	44 €	44 €	44 €	44 €	44 €	44 €
Augmentation de capital	-	22/04/2021	-	-	-	-

Sur l'exercice 2025 :

- ✓ Le capital social de la SEMCODA est composé de **1 841 825 actions** représentant un montant total de **81 040 300 euros**, soit une valeur nominale d'action de 44 euros ;
- ✓ La SEMCODA n'a connu aucune évolution de son actionnariat en 2025 ;
- ✓ Tout comme les années précédentes, il n'y a pas eu de participation des salariés au capital social de SEMCODA en 2025[2] ;
- ✓ Le capital social de la SEMCODA est resté stable par rapport à l'exercice 2024 et est toujours ventilé entre actionnaires privés et actionnaires publics comme suit :



- ✓ La SEMCODA compte :
  - 204 actionnaires publics, dont
    - 195 collectivités territoriales
    - 8 groupements de collectivités territoriales
  - 33 actionnaires privés

[1] Décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022 codifié à l'article D. 1524-7 du CGCT.
[2] L225-102 du Code de commerce

- ✓ Les trois actionnaires de référence de la SEMCODA sont le Département de l'Ain, Action Logement Immobilier et ADESTIA (groupe CDC Habitat), liés par un pacte d'actionnaires à long terme en date du 30 juillet 2020, dont la répartition des parts de capital social demeure inchangée depuis la signature du pacte :

Actionnaires	**Part du capital social**
Département de l'Ain	32,64 %
Communes et groupements	18,46 %
Total Actionnaires Publics	**51,10 %**
Action Logement Immobilier	21,45 %
ADESTIA (groupe CDC Habitat)	21,45 %
Autres actionnaires privés	6,00 %
Total Actionnaires Privés	**48,90 %**

- ✓ La **liste détaillée des actionnaires de la SEMCODA au 31/12/2025** est communiquée dans le tableau ci-après.

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS	% DE CAPITAL
DEPARTEMENT DE L'AIN	601 156	32,64%
ALPE D'HUEZ	2 120	0,12%
ANNECY	600	0,03%
ARANC	137	0,01%
ARTEMARE	400	0,02%
ARVIERE-EN-VALROMEY	830	0,05%
AUTUN	811	0,04%
AZE	20	0,00%
BAGE-DOMMARTIN	577	0,03%
BEARD-GEOVREISSIAT	66	0,00%
BEAUPONT	6	0,00%
BELIGNEUX	1 800	0,10%
BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS	2 500	0,14%
BELLEY	30 446	1,65%
BEY	307	0,02%
BLUFFY	1 602	0,09%
BONNEVILLE	1 320	0,07%
BOULIGNEUX	150	0,01%
BOURG-EN-BRESSE	2 749	0,15%
BOUVESSE-QUIRIEU	388	0,02%
BREGNIER-CORDON	22	0,00%
BRENOD	244	0,01%
BRINDAS	500	0,03%
BRION	494	0,03%
CEIGNES	3 120	0,17%
CERDON	1 049	0,06%
CERTINES	32	0,00%
CEYZERIAT	1 253	0,07%
CEYZERIEU	495	0,03%
CHALLEX	4 635	0,25%
CHALLONGES	706	0,04%
CHAMAGNIEU	638	0,03%
CHAMONIX-MONT-BLANC	1 395	0,08%
CHAMPAGNE-EN-VALROMEY	716	0,04%
CHAMPDOR-CORCELLES	5 040	0,27%
CHAMPFROMIER	150	0,01%
CHANEINS	10	0,00%
CHARBONNIERES-LES-BAINS	1 443	0,08%
CHATILLON-SUR-CHALARONNE	1 110	0,06%
CHENE-EN-SEMINE	468	0,03%
CHESSY-LES-MINES	565	0,03%
CHEZERY-FORENS	380	0,02%
COLIGNY	26	0,00%
COLLONGES	531	0,03%
COLOMIEU	1 000	0,05%
COMMUNAY	1 444	0,08%
CONDAMINE-LA-DOYE	24	0,00%
CORBAS	789	0,04%
CORMATIN	10	0,00%
CORMOZ	412	0,02%
CORNIER	4 456	0,24%
COURTENAY	293	0,02%
COURZIEU	369	0,02%
CRECHES-SUR-SAONE	11 920	0,65%
CREMIEU	1 467	0,08%
CREY-MEPIEU	481	0,03%
CROTTET	13	0,00%
CULOZ	111	0,01%
DAGNEUX	1 552	0,08%
DIVONNE-LES-BAINS	8 200	0,45%
DOMARIN	1 858	0,10%
DOMSURE	20	0,00%
DUERNE	917	0,05%
ELOISE	1 000	0,05%
EPINAC	4 720	0,26%
FERNEY-VOLTAIRE	11 400	0,62%

ACTIONNAIRES PUBLICS

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS	% DE CAPITAL
FOISSIAT	917	0,05%
GENAY	1 980	0,11%
GEX	360	0,02%
GRIEGES	34	0,00%
HAUT-VALROMEY	73	0,00%
HAUTEVILLE-SUR-FIER	636	0,03%
HAUTS DE BIENNE	2 460	0,13%
INJOUX-GENISSIAT	489	0,03%
IZERNORE	22 853	1,24%
JASSANS-RIOTTIER	1 615	0,09%
JUJURIEUX	1 009	0,05%
L'ARBRESLE	461	0,03%
LA BOISSE	412	0,02%
LA COMBE-DE-LANCEY	210	0,01%
LA TABLE	843	0,05%
LACENAS	1 623	0,09%
LAIVES	339	0,02%
LARAJASSE	412	0,02%
LE CHATELARD-EN-BAUGES	3 807	0,21%
LELEX	100	0,01%
LENTILLY	760	0,04%
LES ABRETS-EN-DAUPHINE	229	0,01%
LES AVENIERES-VEYRINS-THUELLIN	2 883	0,16%
LES NEYROLLES	10	0,00%
LES VILLARDS-SUR-THÔNES	685	0,04%
LOUHANS	3 096	0,17%
MACON	23	0,00%
MAILLAT	693	0,04%
MANTENAY-MONTLIN	11	0,00%
MANZIAT	240	0,01%
MARCY-L'ETOILE	1 008	0,05%
MARLIEUX	30	0,00%
MATAFELON-GRANGES	550	0,03%
MEGEVE	2 135	0,12%
MEZERIAT	690	0,04%
MIJOUX	320	0,02%
MIONNAY	266	0,01%
MIRIBEL	2 897	0,16%
MOIRANS	183	0,01%
MONTAGNY	441	0,02%
MONTALIEU-VERCIEU	263	0,01%
MONTCARRA	318	0,02%
MONTHIEUX	15	0,00%
MONTLUEL	5 200	0,28%
MONTMERLE-SUR-SAONE	1 532	0,08%
MONTPONT-EN-BRESSE	141	0,01%
MONTREAL-LA-CLUSE	4 690	0,25%
MONTREVEL-EN-BRESSE	540	0,03%
MORESTEL	19 000	1,03%
MORILLON	438	0,02%
MORNANT	1 015	0,06%
NANTUA	600	0,03%
NIVIGNE ET SURAN	11	0,00%
NURIEUX-VOLOGNAT	91	0,00%
OSLON	542	0,03%
OULLINS	176	0,01%
OYONNAX	10 800	0,59%
PERONNAS	500	0,03%
PEYRIEU	30	0,00%
PIERRE-BENITE	706	0,04%
PLATEAU D'HAUTEVILLE	998	0,05%
PONT-D'AIN	210	0,01%
PONT-DE-VAUX	20	0,00%
PONT-DE-VEYLE	40	0,00%
PORCIEU-AMBLAGNIEU	602	0,03%
PREVESSIN-MOENS	50	0,00%

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS	% DE CAPITAL
REYRIEUX	667	0,04%
RILLIEUX-LA-PAPE	7 060	0,38%
ROCHE	671	0,04%
ROMANS	27	0,00%
ROMENAY	550	0,03%
RUY-MONTCEAU	1 246	0,07%
SAMOGNAT	176	0,01%
SAUVERNY	312	0,02%
SAVIGNEUX	30	0,00%
SAVIGNY-SUR-SEILLE	11	0,00%
SENOZAN	30	0,00%
SERMERIEU	1 320	0,07%
SERVAS	76	0,00%
SEYSSEL	118	0,01%
SIMANDRE-SUR-SURAN	180	0,01%
SAINT-ANDRE-DE-CORCY	324	0,02%
SAINT-CLEMENT-LES-PLACES	282	0,02%
SAINT-DESERT	615	0,03%
SAINT-DIDIER-SUR-CHALARONNE	250	0,01%
SAINT-EMILAND	247	0,01%
SAINT-ETIENNE-DE-CROSSEY	318	0,02%
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	1 203	0,07%
SAINT-ETIENNE-SUR-CHALARONNE	20	0,00%
SAINT-EUSEBE	1 204	0,07%
SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL	795	0,04%
SAINT-GENIS-POUILLY	4 404	0,24%
SAINT-GENIS-SUR-MENTHON	20	0,00%
SAINT-GEORGES-SUR-RENON	70	0,00%
SAINT-GERMAIN-DE-JOUX	183	0,01%
SAINT-GERMAIN-DU-PLAIN	1 307	0,07%
SAINT-GERVAIS-LES-BAINS	6 707	0,36%
SAINT-JEAN-DE-THOLOME	1 351	0,07%
SAINT-JEAN-LE-VIEUX	1 642	0,09%
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS	1 834	0,10%
SAINT-JULIEN-SUR-VEYLE	25	0,00%
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	530	0,03%
SAINT-MARTIN-EN-HAUT	872	0,05%
SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST	1 060	0,06%
SAINT-NICOLAS-LA-CHAPELLE	1 217	0,07%
SAINT-PAUL-DE-VARAX	2	0,00%
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	1 477	0,08%
SAINT-RAMBERT-EN-BUGEY	1 376	0,07%
SAINT-ROMAIN-AU-MONT-D'OR	372	0,02%
SAINT-SYMPHORIEN-D'ANCELLES	300	0,02%
SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON	156	0,01%
SAINT-TRIVIER-SUR-MOIGNANS	302	0,02%
SAINT-VALLIER	816	0,04%
SAINTE-CATHERINE	900	0,05%
SAINTE-FOY-LES-LYON	62	0,00%
THOIRY	2 000	0,11%
THURINS	275	0,01%
THUSY	500	0,03%
TIGNIEU-JAMEYZIEU	1 272	0,07%

ACTIONNAIRES PUBLICS

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS	% DE CAPITAL
UGINE	1 183	0,06%
VALROMEY-SUR-SERAN	408	0,02%
VALSERHONE	5 344	0,29%
VALSONNE	565	0,03%
VELANNE	507	0,03%
VIEU-D'IZENAVE	250	0,01%
VILLARS-LES-DOMBES	265	0,01%
VILLEFONTAINE	368	0,02%
VILLEURBANNE	2 000	0,11%
VIRIAT	250	0,01%
VONNAS	1900	0.10%
Communauté d'agglomération Porte de l'Isère	2	,00%
Communauté d'agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse	1 113	0,06%
Communauté d'agglomération du Pays du Voironnais	252	,01%
Communauté de communes de Bresse et Saône	2 461	0,13%
Communauté de communes de la Dombes	493	,03%
Communauté de communes de la Plaine de l'Ain	39 934	2,17%
Communauté de communes des Usses et Rhône	731	0,04%
Communauté de communes entre Saône et Grosne	2 615	0,14%

ACTIONNAIRES PRIVES

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS	% DE CAPITAL
ADESTIA	395 159	21,45%
AIN HABITAT	7 970	0,43%
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	395 159	21,45%
ALFA3A	5 439	0,30%
ASSOCIATION NEIGE ET PLEIN AIR	2 826	0,15%
CAISSE D'EPARGNE RHONE-ALPES	13 722	0,75%
CAPELLI Monique	10	0,00%
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE L'AIN	4 066	0,22%
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DE L'AIN	23	0,00%
CITINEA	602	0,03%
CREDIT MUTUEL ARKEA	903	0,05%
DEXIA CREDIT LOCAL DE France	15 758	0,86%
DEBORNE Serge	10	0,00%
DYNACITE	30 000	1,63%
EMIN Jean-Paul	4	0,00%
FEDERATION DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS DE L'AIN	914	0,05%
FIALAIRE ENTREPRISE	20	0,00%
FRANGECLIM	300	0,02%
FRANPART SAS	3 139	0,17%
GLEIZAL Robert	6	0,00%
GRAHAM PACKAGING France	852	0,05%
GROSFILLEX SA	1 052	0,06%
IN'LI	20	0,00%
JUSTAMON Louisette	10	0,00%
NCM1	532	0,03%
OXXO EVOLUTION	647	0,04%
PARDUCCI RHONE PAPIERS-PEINTS	88	0,00%
PECHINEY BATIMENT	2 230	0,12%
RHODIA OPERATIONS SAS	16 924	0,92%
SAS CARRELAGE BERRY	198	0,01%
SETA INGENIERIE SAS	200	0,01%
SRE FLORIOT	411	0,02%
VERALLIA FRANCE	1 452	0,08%

ACTIONNAIRES PUBLICS

CAPITAL SOCIAL DE LA SEMCODA :
81 040 300 €
1 841 825 actions
Valeur nominale d'une action : 44 €

D. Dividendes

Le besoin de poursuivre le renforcement de la situation financière de la société, sous protocole CGLLS jusqu'en 2025 inclus, ne permet pas de procéder à une distribution de dividendes pendant la durée du protocole.

La situation demeure donc inchangée sur ce point par rapport aux exercices précédents, aucun versement de dividendes n'est proposé au titre de l'exercice 2025.

A titre d'information, le montant des revenus distribués au titre des trois exercices précédents est rappelé ci-après[3] :

Exercice	Montant total des dividendes distribués (en euros)	Montant des dividendes distribués par action (en euros)
2022	0	0
2023	0	0
2024	0	0

[3] 243 bis du Code général des impôts

E. Actionnaires souhaitant céder leurs actions

Certains actionnaires de la SEMCODA ont manifesté leur souhait de céder leurs titres. Ce souhait est porté à la connaissance de l'ensemble des actionnaires :

Actionnaires souhaitant céder leurs actions	Nombre d'actions à céder	Contact
Actionnaires publics		
ALPE D'HUEZ	2 120	Mairie Rue de la Mairie - 38750 ALPE D'HUEZ info@mairie-alpedhuez.fr
BONNEVILLE	1 320	Mairie 2 Place de l'Hôtel de Ville 74136 BONNEVILLE Cedex courrier@ville-bonneville.fr
CRÊCHES-SUR-SAÔNE	11 920	Mairie Place de la Mairie 71013 CRÊCHES-SUR-SAONE Cedex mairie@creches-sur-saone.com
LACENAS	1 623	Mairie 79 route de Chazier - 69640 LACENAS mairie@lacenas.fr
LA COMBE-DE-LANCEY	210	Mairie 55 place du Boÿs - La Chapelle 38190 LA COMBE-DE-LANCEY mairie@lacombedelancey.fr
MEZERIAT	690	Mairie 6 Place du marché - 01660 MEZERIAT accueil@mezeriat.fr
MIJOUX	320	Mairie 2 Rue Dame Pernette - 01410 MIJOUX accueil.mairie@mijoux.fr
PAYS DU VOIRONNAIS	252	Communauté d'agglomération du Pays du Voironnais 40 rue Mainssieux - CS 80363 38516 VOIRON Cedex info@paysvoironnais.com
RUY-MONTCEAU	1246	Mairie 495, rue de la salière 38307 RUY-MONTCEAU Cedex mairie@ruy-montceau.fr
SAINT-ETIENNE-DE-CROSSEY	318	Mairie 134, rue de la Mairie 38960 SAINT-ETIENNE-DE-CROSSEY accueil@crossey.org
SAINT-GERVAIS-LES-BAINS	6 707	Mairie 50 avenue du Mont d'Arbois 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS mairie@saintgervais.com
THURINS	275	Mairie 2 place Dugas - 69510 THURINS mairie@mairie-thurins.fr

Actionnaires souhaitant céder leurs actions (suite)	Nombre d'actions à céder	Contact
Actionnaires publics (suite)		
UGINE	1 183	Mairie Place de l'Hôtel de Ville 73401 UGINE Cedex mairie@ugine.com
VILLEURBANNE	2 000	Mairie Place Lazare Goujon - CS 65 051 69601 VILLEURBANNE Cedex communication@mairie-villeurbanne.fr
Total collège actionnaires publics	**30 184**	
Actionnaires privés		
CITINEA	602	61 Avenue Paul Krüger - CS 30225 69627 VILLEURBANNE Cedex catherine.boric@vinci-construction.fr 04 72 91 78 00
DEXIA	15 758	DEXIA 1 passerelle des Reflets Tour CBX La Défense 2 - TSA 92202 92919 LA DEFENSE Cedex emmanuelle.vauleon@dexia.com 01.58.58.81.16
Monsieur DEBORNE Serge	10	34 Route de Versoix 01210 FERNEY VOLTAIRE
SOCIETE DE CONSTRUCTION FLORIOT	411	CAP 9 - Boulevard Charles de Gaulle - CS - 61149 - 01000 BOURG-EN-BRESSE d.soret@floriot.fr 04 74 23 14 24
PECHINEY BATIMENTS	2 230	60 Avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE djouher.pauchard@riotinto.com 06.88.15.88.06
RHODIA OPERATIONS SAS	16 924	RHODIA OPERATIONS SAS 9 rue des Cuirassiers - Immeuble Silex2 69003 LYON frederic.bruyas@solvay.com
VERALLIA France	1 452	Tour Carpe Diem Place des Corolles - 92400 COURBEVOIE Directrice juridique : anne.conraux@verallia.com - 06.79.27.82.03
Total collège actionnaires privés	**37 387**	
Total d'actions concernées	**67 571**	

Le total des actions à la vente représente 3,67 % du capital de la société.

Il est rappelé que selon les statuts de la société, toute cession de titres est soumise à l'agrément préalable du Conseil d'administration de la SEMCODA conformément à l'article L228-23 du Code du Commerce.



3. Rapport sur le gouvernement d’entreprise

Préambule

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise a été établi par le Conseil d'administration de la SEMCODA[4] qui l'a approuvé au cours de sa réunion du 30 avril 2026.

Le Conseil d'administration a choisi de présenter ce rapport sur le gouvernement d'entreprise dans une section spécifique du rapport de gestion, conformément aux dispositions en vigueur[4] pour les Sociétés Anonymes de type moniste c'est-à-dire avec un Conseil d'Administration et un Président.

L'élaboration de ce document par le Conseil d'administration a été effectuée avec le concours de la Direction générale de la société.

[4] L225-37 al. 6 du Code de commerce

A. Administration de la société

a- Composition du Conseil d'administration

Compte tenu du type de structure juridique de la SEMCODA, à savoir une Société d'Economie Mixte (SEM), son Conseil d'administration est composé à la fois d'un collège d'Administrateurs publics et d'un collège d'Administrateurs privés.

Au total, ces deux collèges réunissent **18 Administrateurs** au sein du Conseil d'administration de la SEMCODA conformément aux dispositions statutaires.

Au cours de l'exercice 2022, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SEMCODA a toutefois modifié les statuts de la société impactant ainsi la répartition des sièges au sein du Conseil d'administration entre le collège d'actionnaires publics et le collège d'actionnaires privés. Cette nouvelle répartition était apparue nécessaire ensuite de la dernière augmentation de capital. En effet, il est rappelé que le nombre de sièges au sein du Conseil d'administration doit être fixé dans une proportion au plus égale à celle du capital détenu par l'ensemble des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires par rapport au capital de la société.

Répartition des sièges au sein du Conseil d'administration de la SEMCODA		
	Avant la modification des statuts en 2022	*Après la modification des statuts en 2022*
Administrateurs représentant le collège d'actionnaires publics	11 dont : • 6 représentants du Département de l'Ain • 5 représentants de l'Assemblée Spéciale des collectivités territoriales et leurs groupements	10 dont : • 6 représentants du Département de l'Ain • 4 représentants de l'Assemblée Spéciale des collectivités territoriales et leurs groupements
Administrateurs représentant le collège d'actionnaires privés	7	8
*Nombre total d'Administrateurs composant le Conseil d'administration de la SEMCODA : **18***		

Le Conseil d'administration était composé des Administrateurs suivants au cours de l'exercice 2025 :

Administrateurs de la SEMCODA 2025			
Collège d'actionnaires publics			
Nommés par le Conseil Départemental de l'Ain			
Nom	*Mandat électoral*	*Début du mandat*[5]	*Fin du mandat*[6]
Mme Aurélie BOREL	Conseillère Départementale du Canton de BELLEY	Délibération du Conseil départemental de l'Ain du 01/07/2021	Elections départementales de 2028
Mme Hélène CEDILEAU	Conseillère Départementale du Canton de BOURG EN BRESSE 2		
M. Jean-Yves FLOCHON	Conseiller Départemental du canton de CEYZERIAT		
Mme Clotilde FOURNIER	Conseillère Départementale du canton d'ATTIGNAT		
Mme Elisabeth LAROCHE	Conseillère Départementale du canton de MEXIMIEUX		
Mme Martine TABOURET	Conseillère Départementale du canton de CEYZERIAT		
Nommés par l'Assemblée Spéciale des collectivités territoriales et leurs groupements			
Nom	*Mandat électoral*	*Début du mandat*[6]	*Fin du mandat*[6]
Mme Carole BONTEMPS-HESDIN	Maire de REYRIEUX	Assemblée Spéciale du 24/09/2020 renouvelée le 29/06/2023	Assemblée Spéciale à réunir en 2026 (suite élections municipales de mars 2026)
Mme Aurélie CHARILLON	Maire de PREVESSIN-MOENS	Assemblée Spéciale du 29/06/2023	
M. Thierry DOSCH	Maire adjoint à la ville de BOURG-EN-BRESSE	Assemblée Spéciale du 29/06/2023	
M. Dimitri LAHUERTA	Maire de BELLEY	Assemblée Spéciale du 24/09/2020 renouvelé le 29/06/2023	

[5] Sauf événement nécessitant un renouvellement anticipé :
- La durée des fonctions des Administrateurs, autres que ceux représentant les collectivités locales, est de six ans.
- Le mandat des représentants des collectivités territoriales prend fin avec celui de l'assemblée qui les a désignés.

Administrateurs de la SEMCODA 2025			
Collège d'actionnaires privés			
Administrateur	***Représentant permanent*** *si l'administrateur est une personne morale*	*Début du mandat* [6]	*Fin du mandat* [6]
Action Logement Immobilier	**M. Yvan FRANCHINI**	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2021	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2027
ADESTIA	**Mme Anne CANOVA**	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2019	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2025
Caisse d'Epargne Rhône Alpes Lyon	**M. Pascal CHARRIERE**	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2019	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2025
Chambre de Commerce et d'Industrie de l'AIN	**Mme Lyse-Anne GAIDDON**	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2020	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2026
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'AIN	**M. Pierre GIROD**	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2023	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2029
M. Gildas LE HAN	/	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2024	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2028
M. Denis MILIAT	/	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2023	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2029
M. Henri-Jacques PERRIN	/	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2023	Démission le 31/01/2025
M. Vincent BRETIN	/	Coopté au CA du 27/03/2025. AG statuant sur les comptes de l'exercice 2024	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2025

b- Liste des différents mandats et fonctions exercés en 2025

Conformément aux dispositions légales[6], il est porté à la connaissance de l'ensemble des actionnaires la liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des administrateurs et durant l'exercice 2025 :

[6] L225-37-4 du Code de commerce

Administrateurs	Mandats (sociaux et électoraux) et autres fonctions exercées en 2025
Carole BONTEMPS-HESDIN	- Maire de Reyrieux - Vice-présidente de la communauté de communes chargée de l'aménagement du territoire, de l'habitat et des affaires juridiques - Vice-présidente SCOT
Aurélie BOREL	- Conseillère Départementale du canton de Belley - Conseillère municipale de Peyrieu
Vincent BRETIN	- Administrateur du GIE ASTRIMMO - PDG de la SA SOFONLY - Représentant d'Action Logement Immobilier, gérant de la SCI LA TURRA - Représentant permanent d'Action Logement Immobilier, Censeur de la SA d'HLM CPH ARCADE VYV - Représentant permanent d'Action Logement Immobilier, membre du conseil de surveillance de SOLLAR - Représentant permanent d'Action Logement Immobilier, membre du conseil de surveillance de LOGIS FAMILIAL - Administrateur de SOCACONAM - Administrateur, secrétaire du GROUPE SOS SENIORS - Membre du conseil de surveillance, représentant permanent de SOS SANTE - GROUPE SOS SENIORS - ALTERNA
Anne CANOVA	- Directrice régionale de CDC Habitat Direction Auvergne Rhône-Alpes - Directrice régionale de CDC Habitat Social Direction Auvergne Rhône-Alpes - Représentante d'ADESTIA, administrateur d'IDEIS - Immobilière de Développement Economique et d'Innovation Sociale - Représentante d'ADESTIA, membre d'IDEIS - Immobilière de Développement Economique et d'Innovation Sociale - Représentante de CDC Habitat Social, membre du GIE Auvergne Rhône-Alpes - Administrateur unique du GIE Auvergne Rhône-Alpes
Hélène CEDILEAU	- Conseillère Départementale du canton de Bourg-en-Bresse 2 - Maire de Péronnas - Présidente du Centre de Gestion de l'Ain
Aurélie CHARILLON	- Maire de Prévessin-Moëns - Conseillère départementale, canton de Saint-Genis-Pouilly - Vice-présidente de Pays de Gex Agglo et Pôle Métropolitain - Présidente SEMOP Pays de Gex Energies
Pascal CHARRIERE	- Administrateur - personne physique à Alliade Habitat - Représentant permanent de la CERA - Administrateur à Foncière cœur de ville Bourg-en-Bresse - Représentant permanent de la CERA - Administrateur à l'Association le HUB612 - Représentant permanent de la CERA - Administrateur à Le Centsept - Représentant permanent de la CERA - Administrateur de la Fondation Emergences - Représentant permanent de la CERA - Administrateur de la Fondation d'entreprise CERA - Représentant permanent de la CERA - Administrateur de la Fondation Innovations et Transitions - Représentant permanent de la CERA - Administrateur de Ronalpia, incubateur de l'école 3A - Représentant permanent de la CERA - Administrateur suppléant de la Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire Auvergne-Rhône-Alpes CRESS AURA - Représentant permanent de la CERA - CENSEUR à Waoup
Thierry DOSCH	- Représentant permanent de la CERA - Administrateur de la société Villeurbannaise d'Urbanisme - Maire-adjoint délégué à l'Administration générale, aux finances et aux ressources humaines à la Ville de Bourg-en-Bresse - Conseiller communautaire à Grand Bourg Agglomération

Administrateurs	Mandats (sociaux et électoraux) et autres fonctions exercées en 2025
Jean-Yves FLOCHON	- Conseiller Départemental du canton de Ceyzériat - Maire de Ceyzériat - Vice-président de Grand Bourg Agglomération - Vice-président du Conseil Départemental de l'Ain - Président du Syndicat mixte du technopôle Alimentec - Administrateur de la SPL IN TERRA (aménagement foncier) - Censeur de la SAFER Auvergne-Rhône-Alpes - Président association Résidences Camille Cornier à Ceyzériat - Président du Conseil d'administration de la SEMCODA
Clotilde FOURNIER	- Conseillère Départementale du canton d'Attignat - Maire de Saint-Sulpice - Vice-présidente du Conseil Départemental déléguée à l'insertion, à l'emploi, à l'habitat et au logement - Présidente de l'ADIL de l'Ain - Présidente de l'ADIA - Présidente de la commission départementale présence postale territoriale pour l'AMF - Administratrice de Dynacité - Administratrice de Bourg Habitat
Yvan FRANCHINI	- Assesseur au tribunal des affaires sociales d'Annecy, représentant la CFE-CGC
Lyse-Anne GAIDDON	- Présidente de la SAS LAG DESIGN - Gérante de la SCI LA CHAUMIERE - Gérante de la SCI LES RIVAGES DE REVES - Membre du Conseil d'administration de DYNACITE - Secrétaire du bureau de la CPME DE L'AIN - Membre du Comité régional de la Direction régionale Action Logement Auvergne Rhône Alpes
Pierre GIROD	- Adjoint à la Mairie de Saint-Martin-du-Fresne - Président du CECOF à Ambérieu-en-Bugey - Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ain - Elu au CESER
Dimitri LAHUERTA	- Maire de Belley - Conseiller communautaire (Communauté de communes Bugey Sud) - Président du Conseil de surveillance du centre hospitalier Belley Bugey-sud - Co-dirigeant de la SCI CLADIM - Président de la SARL JODIVI - Président de SAS CLAVIMAX
Elisabeth LAROCHE	- Conseillère Départementale du canton de Meximieux - 1ère adjointe en charge des finances à la Mairie de Meximieux - Vice-présidente chargée des finances à la communauté de communes de la Plaine de l'Ain - Administratrice du bailleur SOLLAR

Administrateurs	Mandats (sociaux et électoraux) et autres fonctions exercées en 2025
Gildas LE HAN	- Membre du Conseil d'administration d'ADESTIA - Administrateur du Conseil d'administration d'ADOMA - Membre et Vice-Président du Comité d'audit d'ADOMA - Membre du Conseil de Surveillance d'ACIF - Agir pour les copropriétés en Ile de France - Administrateur du Conseil d'administration de SEM EUROMETROPOLE de METZ HABITAT - Administrateur du Conseil d'administration LES RESIDENCES DE L'ORLEANAIS jusqu'au 04/11/2025 - Représentant permanent de CDC HABITAT - SAEMES - SAEM d'exploitation du stationnement de la Ville de Paris - Représentant permanent de CDC HABITAT - IMMOBILIERE 3F - Représentant permanent d'ADESTIA - ANTIN RESIDENCES - Représentant permanent d'ADESTIA - LOGIREP - Représentant permanent de CDC HABITAT - SCI DU CEF DE BAYONNE - Membre du Bureau et Trésorier de l'Association TRISOMIE 21 VAL DE MARNE
Denis MILIAT	- Gérant de la Holding SEAD EURL - Gérant de MC Concept SARL - Directeur général de la société CHARMEIL Agencement SAS jusqu'au 24/10/2025 - Directeur général de la société CINOX SAS - Directeur général de la société SOLID SURFACE CONCEPT - Directeur général de la société SAS BOIS TECHNIQUES DIFFUSION - Président (SEAD) de la société SAS LOTICREATION - Société de droit Suisse CHARMEIL DU LAC - Gérant de la SCI CHARMEIL FONCIER - Gérant de la SCI CHARMEIL - Gérant de la SCI CINOX FONCIER
Henri-Jacques PERRIN	- Censeur de ARCADE VYV - Administrateur de GDH - Administrateur de MARSEILLE HABITAT - Administrateur de SEMARELP
Martine TABOURET	- Conseillère départementale du canton de Ceyzériat - Maire de Dompierre-sur-Veyle - 1ère vice-présidente du Conseil Départemental de l'Ain déléguée à l'Autonomie, à l'Enfance et la Famille - Conseillère communautaire (Grand Bourg Agglomération)

c- Règlement intérieur du Conseil d'administration et charte déontologique

Lors de sa réunion du 22 avril 2021, le Conseil d'administration avait adopté, conformément aux dispositions légales et statutaires, un règlement intérieur ayant pour objet de définir ses modalités de fonctionnement et d'organisation.

A cet effet, il précise notamment les droits et obligations des Administrateurs, la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil d'administration et de ses Comités, les rôles et pouvoirs du Président et du Directeur Général, conformément aux dispositions du Code de commerce et des statuts de la Société.

Le règlement intérieur a par ailleurs instauré quatre instances (i.e. Comité d'Audit, Comité des Rémunérations, Comité d'Engagement des Opérations Immobilières, Commission d'Orientation Territoriale) dont la vocation est d'éclairer les membres du Conseil par des avis et des recommandations en vue de faciliter leurs prises de décisions.

Le règlement intérieur prévoit également que deux Commissions soient par ailleurs placées sous l'autorité du Conseil d'administration, à savoir la Commission d'Appel d'Offres et la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Compte tenu des modifications statutaires intervenues en 2022[7], une mise à jour du règlement intérieur a été adoptée par le Conseil d'administration le 13 octobre 2022.

Cette mise à jour n'a engendré aucune modification majeure concernant le fonctionnement et l'organisation du Conseil d'administration et de ses instances et commissions. Elle a seulement pour vocation d'harmoniser le règlement intérieur avec les nouveaux statuts et de rappeler les règles de déontologie auxquelles doivent s'astreindre les Administrateurs et tous les participants au Conseil d'administration.

Sur ce dernier point, les Administrateurs et toute personne participant aux travaux du Conseil sont en effet tenus à une obligation de discrétion à l'égard des informations qui leur sont communiquées tant en séance que lors des différents travaux préparatoires du Conseil et de ses instances. Ces obligations sont fixées dans le règlement intérieur du Conseil d'administration qui prévoit en outre la signature d'une charte déontologique pour chaque personne concernée.

d- Bilan du Conseil d'administration sur l'exercice 2025

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'administration s'est réuni comme suit :

Réunions du Conseil d'administration de la SEMCODA en 2025				
Date	Lieu	Présence		Ordre du jour
27/03/2025	Siège social de la SEMCODA	Présentiel : Visioconférence : Pouvoirs : Excusé : Total :	13 2 2 1 18	1. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 13 décembre 2024 2. Cooptation d'un nouvel administrateur suite à la démission d'un administrateur 3. Nominations au Comité des rémunérations et au Comité d'audit 4. Bilan 2024 de l'activité des différentes instances du Conseil d'administration (comités / commissions 5. Informations sur la Commission d'orientation territoriale et le Comité d'audit du 18/03/2025, et le Comité des rémunérations du 20/03/2025. 6. Arrêté des comptes annuels 2024 7. Actif réalisable et disponible et passif exigible au 31/12/2024 8. Créances irrécouvrables suite à une décision juridique extérieure 9. Promesse de cession de parts sociales de la SCCV CESSY MURIERS au bénéfice de la SEMCODA 10. Politique d'achats, nouveau règlement intérieur de la CAO et désignation d'un membre à la CAO 11. Réalisation des objectifs 2024 des mandataires sociaux 12. Bilan 2024 des ventes de logements en diffus 13. Ventes de patrimoine 14. Acquisitions depuis le dernier Conseil d'administration et suivi des OS lancés 15. Questions diverses

[7] Cf. point 2 B du présent rapport

Réunions du Conseil d'administration de la SEMCODA en 2025				
Date	Lieu	Présence		Ordre du jour
15/05/2025	Siège social de la SEMCODA	Présentiel : Visioconférence : Pouvoirs : Excusé : Total :	10 3 5 0 18	1. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 27 mars 2025 2. Constitution de la SEMCODA en qualité de partie civile lors du procès en correctionnelle du 3 juin 2025 3. Approbation du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise (exercice 2024) 4. Approbation du rapport de déclaration de performance extra-financière (exercice 2024) 5. Approbation du bilan social (exercice 2024) 6. Communication sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale 7. Compte de résultat analytique 2024 8. Créances irrécouvrables suite à une décision juridique extérieure 9. Convocation de l'Assemblée générale ordinaire 10. Acquisition des parts de la SCCV CESSY MURIERS 11. Ventes de patrimoine 12. Acquisitions depuis le dernier Conseil d'administration et suivi des OS lancés 13. Participation au Fonds de Solidarité Logement (FSL) du Département de l'Ain 14. Questions diverses
27/06/2025	Technopole Alimentec à Bourg-en-Bresse	Présentiel : Visioconférence : Pouvoirs : Excusé : Total :	8 4 3 3 18	1. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 15/05/2025 2. PMT à 10 ans actualisé sur la base des comptes 2024 3. Rapport de suivi annuel du protocole CGLLS 4. Validation des créances irrécouvrables suite à une décision juridique extérieure 5. Autorisation du conseil d'administration pour les cautions, avals et garanties 6. Vente de patrimoine 7. Acquisitions depuis le dernier Conseil d'administration et suivi des OS lancés 8. Questions diverses
16/10/2025	Siège social de la SEMCODA	Présentiel : Visioconférence : Pouvoir : Excusé : Total :	10 6 1 1 18	1. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 27 juin 2025 2. Démission d'un mandataire social 3. Nomination d'un mandataire social 4. Hausse de loyer des logements conventionnés au 1er janvier 2026 5. Créances irrecouvrables suite à une décision juridique extérieure 6. Impacts de la baisse du taux du Livret A 7. Arrêté comptable intermédiaire au 30 juin 2025 8. Actif réalisable et disponible et passif exigible au 30 juin 2025 9. Convention réglementée 10. Ventes de patrimoine 11. Acquisitions depuis le dernier Conseil d'administration et suivi des OS lancés 12. Questions diverses

Réunions du Conseil d'administration de la SEMCODA en 2025				
Date	Lieu	Présence		Ordre du jour
18/12/2025	Siège social de la SEMCODA	Présentiel : Visioconférence : Pouvoir : Excusé : Total :	10 4 0 4 18	1. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 16 octobre 2025 2. Suivi de la stratégie de l'entreprise 3. Pertes sur créances locataires irrécouvrables 4. Opérations abandonnées sur l'exercice 2025 5. Budget 2026 et atterrissage 2025 du compte de résultat 6. Fixation des objectifs des parts variables 2026 des mandataires sociaux 7. Acquisitions dépassant le seuil de délégations 8. Acquisitions depuis le dernier Conseil d'Administration et suivi des OS lancés 9. Ventes de patrimoine 10. Calendrier des différentes instances pour l'année 2026 11. Questions diverses

Aucune délégation accordée par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital n'était en cours de validité en 2025[8].

e- Bilan de l'activité des différentes instances du Conseil d'administration (comités / commissions)

Le règlement intérieur du Conseil d'administration[9] a créé quatre instances dont l'objet est d'éclairer les membres du Conseil par des avis et recommandations en vue de faciliter leurs prises de décisions :

- Le Comité d'audit,
- Le Comité des rémunérations,
- La Commission d'orientation territoriale
- Le Comité d'engagement des opérations immobilières.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit également que deux Commissions sont par ailleurs placées sous l'autorité du Conseil d'administration, à savoir :

- La Commission d'Appel d'Offres
- La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Au cours de l'exercice 2025, les différentes instances du Conseil d'administration se sont réunies selon les modalités décrites ci-après.

[8] L225-37-4 du Code de commerce
[9] Cf. point 3 A c du présent rapport

- **Comité d'audit**

Missions du Comité d'audit		
Le Comité d'audit assure le suivi de la conception de l'information financière, de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, et de la mission du Commissaire aux comptes.		
Composition du Comité d'audit au 31/12/2025		
• Mme Lucile VIORNERY (Présidente) • M. Pascal CHARRIERE, membre • M. Gildas LE HAN, membre • M. Romain VASLIN*, membre		
Dates de réunion	**Participants**	**Ordre du jour**
18/03/2025	**Membres :** • M. Pascal CHARRIERE • Mme Lucile VIORNERY **Autres participants :** • Mme Isabelle BREVET • Mme Dominique CHAUVET • M. Bernard DUPONCHEL • M. Mohamed MABROUK (EY) • M. Bernard PERRET • M. Stéphane SAINT SARDOS • M. Romain VASLIN	1. Approbation du compte-rendu du Comité d'audit du 03/12/2024 2. Arrêté des comptes annuels 2024 3. Proposition de plan de charge du service audit 2025-2026 4. Cybersécurité du système d'information (SI) global de la SEMCODA 5. Questions diverses
12/05/2025	**Membres :** • M. Gildas LE HAN • M. Romain VASLIN • Mme Lucile VIORNERY **Autres participants :** • Mme Isabelle BREVET • Mme Dominique CHAUVET • M. Bernard PERRET • M. Stéphane SAINT SARDOS	1. Approbation du compte-rendu du Comité d'audit du 18/03/2025 2. Rapport de gestion et rapport sur le gouvernement d'entreprise 2024 3. Rapport DPEF 2024 4. Point d'avancement sur la mise en œuvre des procédures et process 5. Questions diverses
11/12/2025	**Membres :** • M. Pascal CHARRIERE • M. Gildas LE HAN • Mme Lucile VIORNERY **Autres participants :** • Mme Isabelle BREVET • Mme Sophie CEZANNE • M. Bernard DUPONCHEL • M. Mohamed MABROUK (EY) • M. Stéphane SAINT SARDOS	1. Approbation du compte-rendu du Comité d'audit du 12/05/2025 2. Avis sur atterrissage 2025 et budget 2026 3. Trésorerie prévisionnelle 4. Analyse des tests d'intrusion des systèmes d'information 5. Traitement des factures fournisseurs et facturation électronique 6. Proposition de plan de charge du service audit 2026 7. Calendrier des réunions 2026 8. Questions diverses

* Remplacement de M. Henri-Jacques PERRIN par Mr Romain VASLIN lors du CA du 27/03/2025.

- **Comité des rémunérations**

Missions du Comité des rémunérations		
Le Comité des rémunérations a pour mission de s'assurer que les rémunérations et leur évolution soient en cohérence avec les intérêts des actionnaires et la performance de la société.		
Composition du Comité des rémunérations au 31/12/2025		
• M. Jean-Yves FLOCHON (Président) • Mme Anne CANOVA, membre • M. Denis MILIAT, membre • M. Vincent BRETIN, membre		
Dates de réunion	**Participants**	**Ordre du jour**
20/03/2025	**Membres :** • M. Anne CANOVA • M. Jean-Yves FLOCHON • M. Denis MILIAT **Autres participants :** • M. Vincent BRETIN • Mme Dominique CHAUVET • M. Bernard PERRET • M. Stéphane SAINT-SARDOS	1. Validation du compte-rendu du Comité des rémunérations du 03/12/2024 2. Informations sur les NAO 2025 3. Réalisation des objectifs 2024 des mandataires sociaux 4. Questions diverses
09/10/2025	**Membres :** • M. Vincent BRETIN • M. Anne CANOVA • M. Jean-Yves FLOCHON • M. Denis MILIAT **Autres participants :** • M. Bernard PERRET • M. Stéphane SAINT-SARDOS	1. Validation du compte rendu du Comité des rémunérations du 20/03/2025 2. Démission d'un mandataire social 3. Nomination d'un mandataire social 4. Questions diverses
11/12/2025	**Membres :** • M. Anne CANOVA • M. Jean-Yves FLOCHON • M. Denis MILIAT **Autres participants :** • Mme Sophie CEZANNE • M. Bernard PERRET • M. Stéphane SAINT-SARDOS	1. Validation du compte-rendu du Comité des rémunérations du 09/10/2025 2. Fixation des objectifs des parts variables 2026 des mandataires sociaux 3. Calendrier des réunions 2026 4. Questions diverses

* Remplacement de M. Henri-Jacques PERRIN par M. Vincent BRETIN lors du CA du 27/03/2025.

- **Commission d'orientation territoriale**

Missions de la Commission d'orientation territoriale		
La Commission a pour vocation d'éclairer les représentants des collectivités locales sur l'action de la Société. Pour ce faire, la Commission analysera les investissements de l'année passée, par territoire, ainsi que les investissements de l'année en cours, par territoire.		
Composition de la Commission d'orientation territoriale au 31/12/2025		
• M. Dimitri LAHUERTA, Président • Mme Carole BONTEMPS-HESDIN • Mme Anne CANOVA • M. Thierry DOSCH • M. Jean-Yves FLOCHON • M. Yvan FRANCHINI		
Dates de réunion	**Participants**	**Ordre du jour**
18/03/2025	**Membres :** • Mme Carole BONTEMPS-HESDIN • Mme Anne CANOVA • M. Thierry DOSCH • M. Jean-Yves FLOCHON **Autres participants :** • Mme Dominique CHAUVET • M. Bernard PERRET • M. Stéphane SAINT-SARDOS	1. Approbation du compte-rendu de la Commission d'orientation territoriale du 21/03/2024 2. Elaboration du nouveau plan départemental de l'habitat de l'Ain 2024-2030 3. Bilan des investissements 2024 et perspectives 2025 4. Questions diverses

- **Comité d'engagement des opérations immobilières**

Le Comité d'Engagement examine les projets :

- De production d'offre nouvelle (acquisition de terrain, construction en maitrise d'ouvrage interne et acquisition de logements en VEFA) ;
- De réhabilitation ou démolition du patrimoine SEMCODA ;
- D'aménagement et d'optimisation des fonciers SEMCODA (vente ou aménagement de fonciers).
- D'autres opérations particulières, telles que des démolitions

Il examine les opérations en couplant analyse des besoins, du marché et de l'équilibre financier des opérations.

Il est sollicité pour valider les étapes essentielles d'engagement de la SEMCODA, en particulier au stade :

- De faisabilité des opérations (prix de l'opération de Maitrise d'ouvrage estimé ou prix proposé par un promoteur en VEFA) ;
- De lancement d'Ordre de Service au vu du retour des Appels d'offres pour la construction ou la réhabilitation ;
- De clôture de l'opération ;
- À l'occasion de toute évolution majeure du projet venant remettre en cause la faisabilité de l'opération.

Réunions 2025

En 2025, le Comité d'Engagement s'est réuni 25 fois et a examiné 206 dossiers correspondant à 154 opérations.
Certaines opérations ont en effet été examinées plusieurs fois en cours d'année, soit pour validation par le CE de l'ordre de service soit parce que le CE a demandé de retravailler le projet ou soit parce qu'un imprévu a modifié les équilibres de l'opération.

	Nombre de passages en CE 2025	Nombre d'opérations
Production offre nouvelle		**91**
	1	53
	2	28
	3	8
	4	1
	5	1
Réhabilitation		**46**
	1	45
	2	1
Aménagement et OPF		**16**
	1	16
Autre		**1**
	1	1
Total		**154**

Dans la suite de ce document, l'analyse des opérations par nature retient la décision du Comité d'Engagement la plus récente intervenue en 2025.

Production d'offre nouvelle

91 opérations ont été examinées :

- 79 ont obtenu un avis favorable du Comité d'Engagement pour engager l'opération, valider une phase décisive ou lancer l'ordre de service ;
- 6 opérations ont fait l'objet d'un avis négatif du CE ou d'une demande d'optimisation du projet ;
- 4 opérations étaient présentées pour acter leur abandon ;
- 2 opérations ont fait l'objet d'une présentation au stade de clôture.

Les 79 opérations ayant fait l'objet d'un avis favorable représentent :

- 1 579 logements répartis en 1 261 logements locatifs (dont 997 logements locatifs sociaux) et 318 logements en accession (dont 302 en accession sociale) ;
- Un investissement de 336 M€ ;
- La mobilisation de 53 M€ de fonds propres pour financer les logements locatifs.

Le tableau ci-après détaille les caractéristiques des 79 opérations ayant reçu l'accord du Comité d'Engagement.

DPT	COMMUNE	Nom de l'opération	Nb. total logts	Nb. Logts Locatif	Nb. Logts LLS	Nb. Logts Acc	Montant Opération (K€)	Total FP Logts (K€)
Ain	AMBERIEU EN BUGEY	29 rue Jules Ferry AEFA NEXITY	12	12	12	0	1 898	355
	ARS SUR FORMANS	Chemin du Bois de la Dame AEFA OPTIMUM	5	0	0	5	741	
	ARS SUR FORMANS	OAP Les Muriers AEFA SNC GALAXY PROMOTION	32	32	32	0	6 030	1 145
	BAGE DOMMARTIN	Au Butillon AEFA ARVE LOTISSEMENTS	20	20	20	0	4 209	996
	BELLEY	205 rue de Bergeronnettes Acquisition amélioration	1	1	1	0	226	1
	BELLEY	Avenue du Château Larron Le Domaine du Pré Vert AEFA BLAIN PROMOTION/PIC REALISATION	16	16	16	0	2 728	773
	BEYNOST	1971 route de Genève AEFA NEXITY	11	11	11	0	1 797	142
	BOURG EN BRESSE	5-7 Avenue Pierre Semard AEFA NEXITY	44	27	5	17	8 134	934
	BOURG EN BRESSE	7 rue des Baudières AEFA AELIA PROMOTION	6	0	0	6	1 153	
	BOURG EN BRESSE	Extension Gendarmerie Beltrame	0	0	0	0	7 764	
	BOURG ST CHRISTOPHE	Rue de Lyon AEFA ARVE LOTISSEMENTS	9	0	0	9	1 858	
	CHALAMONT	La Bourdonnière AEFA SIT FONCIER	7	7	7	0	1 397	308
	CHANOZ CHATENAY	Route de Bel Air AEFA ATHELYA	18	18	18	0	3 935	960
	CHAVEYRIAT	Impasse du Stade AEFA DEMEURES RHONE ALPES	8	8	8	0	1 651	341
	CORMORANCHE SUR SAONE	Route de Noaillat AEFA ARVE LOTISSEMENTS	20	20	20	0	4 090	1 070
	CORMORANCHE SUR SAONE	Route des Greffets AEFA ARVE LOTISSEMENTS	12	12	12	0	2 728	738
	CULOZ BEON	Route des Savoie AEFA ATHELYA	40	40	40	0	8 261	1 904
	DAGNEUX	Rue du Mollard / Rue JC Raccurt	30	21	21	9	4 980	448

DPT	COMMUNE	NOM DE L'OPERATION	Nb. total logts	Nb. Logts Loc	Nb. Logts LLS	Nb. Logts Acc	Mt Opération (K€)	Total FP Logts (K€)
	DOMPIERRE SUR VEYLE	Route du Mas Vernon AEFA LES MAISONS RAPHAEL RASCHITELLI	5	5	5	0	1 027	298
	EVOSGES	Pré Paradis	23	23	23	0	3 190	322
	INJOUX GENISSIAT	Centre Bourg	10	10	10	0	1 846	614
	MEXIMIEUX	80 Route de Lyon et Rue du Moulin	55	55	55	0	10 360	3 805
	MIRIBEL	224 rue du Trèves	14	14	14	0	2 520	99
	MISERIEUX	63 Impasse des Henriettes VALDOLY Immobilier	2	2	2	0	316	60
	MISERIEUX	Quartier du Stade AEFA SULLY IMMOBILIER	18	3	3	15	2 616	19
	MONTLUEL	892 route de Jailleux Gendarmerie	0	0	0	0	387	
	MONTMERLE SUR SAONE	766 avenue de Thiollet AEFA ARVE LOTISSEMENTS	4	0	0	4	1 054	
	MONTREVEL EN BRESSE	Rue des Luyers AEFA ARVE LOTISSEMENT	12	12	12	0	2 520	572
	NEUVILLE LES DAMES	Rue de la Bresse AEFA DEMEURES RHONE ALPES	6	6	6	0	930	209
	PERON	OAP Les Chatelains Rue du Mail AEFA VILLE ET VILLAGES CREATIONS	27	0	0	27	5 732	
	PERONNAS	1512 Avenue de Lyon AEFA IMTERVAL	8	0	0	8	1 353	
	PERONNAS	Ancien Presbytère	2	2	2	0	588	247
	PERREX	Route de Péron AEFA DEMEURES RHONE ALPES	8	8	8	0	1 772	430
	PERREX	Rue Grande Rue AEFA ARVE LOTISSEMENTS	15	15	15	0	3 156	704
	PONT DE VAUX	Chemin des Nivres AEFA IMTERVAL	28	28	28	0	4 659	1 433
	PONT DE VAUX	Chemin des Nivres AEFA IMTERVAL Tranche 2	14	0	0	14	2 457	
	PREVESSIN MOENS	11 Impasse du Mandement Résidence SOLIUM AEFA VILLES ET VILLAGES CREATIONS	19	19	19	0	3 272	428
	PREVESSIN MOENS	Route de Vesegnin	7	7	7	0	1 515	424
	ST ANDRE DE CORCY	La Forge AEFA OPTIMUM	20	9	9	11	3 255	156
	ST ETIENNE DU BOIS	537 rue Centrale AEFA MERCIER IMMOBILIER	21	10	10	11	3 190	481
	ST JEAN SUR VEYLE	77 Route des Moulins AEFA OPTIMUM LP	10	10	10	0	2 295	351
	ST MARCEL EN DOMBES	54 place de l'église AEFA ARVE LOTISSEMENTS	10	0	0	10	2518	
	ST RAMBERT EN BUGEY	12 rue du Moulin AEFA ATHELYA	24	24	24	0	4 965	960
	ST TRIVIER SUR MOIGNANS	Le Village AEFA SULLY	21	21	21	0	2 983	838
	THOIRY	525 rue des Maladières "Les Vues de la Vallée" AEFA VILLES ET VILLAGES CREATIONS	14	14	0	0	7 335	1 253
	THOIRY	Rue de Breu	10	10	10	0	2 187	743

DPT	COMMUNE	NOM DE L'OPERATION	Nb. total logts	Nb. Logts Loc	Nb. Logts LLS	Nb. Logts Acc	Mt Opération (K€)	Total FP Logts (K€)
	VALSERHONE	Rue Ampère AEFA HOMAYA	40	0	0	40	7 076	
	VILLENEUVE	Rue des Moissons	29	21	21	8	5 735	347
	VIRIAT	Le Calidon Foyer ADAPEI	73	73	73	0	11 020	
	VIRIAT	Rue des Vareys La Sauvegarde	50	50	0	0	5 900	
Total Ain			**890**	**696**	**610**	**194**	**173 309**	**24 908**
Isère	**LES ABRETS EN DAUPHINE**	Rue de l'Egalité AEFA NEXITY	31	17	17	14	4 919	957
	MAUBEC	550 rue Joseph Bedor AEFA KAUFMANN & BROAD	6	6	6	0	1 055	289
	OPTEVOZ	Les Jardins des Romains AEFA VPI	17	17	17	0	2 698	592
	PONT DE CHERUY	7 rue des Quatre Buissons AEFA EPCO AMENAGEMENT SUBLIMO	2	2	2	0	419	100
	ST CLAIR DE LA TOUR	250 rue R Duchamp AEFA NEXIY	28	28	28	0	5 268	1 350
	TIGNIEU JAMEYZIEU	26 route de la Rivière AEFA AX'HOME PROMOTION	6	6	6	0	1 413	397
Total Isère			**90**	**76**	**76**	**14**	**15 772**	**3 685**
Rhône	**CHAZAY D'AZERGUES**	274 route de Lozanne AEFA FONTANEL PROMOTION	36	36	18	0	8 372	1 587
	FONTAINES SUR SAONE	54 chemin du Montgay AEFA ICADE	28	8	8	20	6 597	311
	GREZIEU LA VARENNE	15 chemin du Michon AEFA MERCIER IMMOBILIER	9	9	4	0	2 884	519
	JULIENAS	Les Coteaux du Village - Tranche 2 AEFA AX'HOME	9	9	9	0	1 912	504
		OAP de l'école AEFA AX'HOME	14	14	14	0	2 545	662
	LES CHERES	4-4bis rue de la Poste et 51 RB6/D306 AEFA FONTANEL PROMOTION	39	24	13	15	10 284	1 264
	LYON 8ème	Résidence Céleste 91-93 avenue Jean Mermoz AEFA GROUPE LAUNAY	10	10	10	0	2 216	612
	MARCY L'ETOILE	904 avenue Jean Colomb AEFA SOGERIM	10	10	0	0	3 752	538
	MONTAGNY	1 Montée de Sourzy AEFA MERCIER	16	8	6	8	3 070	288
	RILLIEUX LA PAPE	3 chemin du vieux Crépieux AEFA NEXITY	30	30	30	0	6 635	1 738
	ST GEORGES DE RENEINS	Le Domaine du Cartelet AEFA ARVE LOTISSEMENTS	51	35	20	16	13 957	1 903
	ST MARTIN EN HAUT	Rue du Forez - Fontbénite AEFA AMETIS	36	7	7	29	5 824	67
	ST PRIEST	42 avenue Jean Jaurès Art et Village AEFA MERCIER IMMOBILIER	12	12	4	0	3 150	595
Total Rhône			**300**	**212**	**143**	**88**	**72 265**	**10 588**
Saône & Loire	**AUTUN**	Rue Pierre Mauroy	0	0	0	0	669	

DPT	COMMUNE	NOM DE L'OPERATION	Nb. total logts	Nb. Logts Loc	Nb. Logts LLS	Nb. Logts Acc	Mt Opération (K€)	Total FP Logts (K€)
	OSLON	Route de St Germain du Bois AEFA ATHELYA	26	26	26	0	4 981	1 143
Total Saône & Loire			**26**	**26**	**26**	**0**	**5 650**	**1 143**
Haute Savoie	BONNEVILLE	919/921 Avenue de Genève AEFA KAUFMANN	73	73	43	0	14 748	2 173
	PASSY	928 avenue du docteur J. Arnaud AEFA VESTIA GROUPE	11	11	11	0	1 836	443
	PERRIGNIER	Rue du petit lieu	55	55	16	0	12 518	2 986
	PERRIGNIER	280 rue des Frasses Maisons Alain METRAL	3	3	3	0	360	71
	PERS JUSSY	185 Route de Chevrier AEFA GROUPE LAUNAY	18	18	4	0	5 159	926
	REYVROZ	Lot n° 1 lotissement de la Fruitière AEFA DEMEURES RHONE ALPES	6	6	6	0	1 060	331
	SEYSSEL	Rue du Mont des Princes	63	41	41	22	23 160	4 278
	VIUZ EN SALLAZ	152 allée de la Thiollyre AEFA NOVALYS	44	44	18	0	10 495	1 851
Total Haute Savoie			**273**	**251**	**142**	**22**	**69 336**	**13 059**
Total général			**1579**	**1261**	**997**	**318**	**336 332**	**53 383**

En 2025, 47 opérations nouvelles ont été engagées (1er passage en Comité d'Engagement) par le service Développement, pour un total de 910 logements, dont 694 locatifs et 216 Accessions.

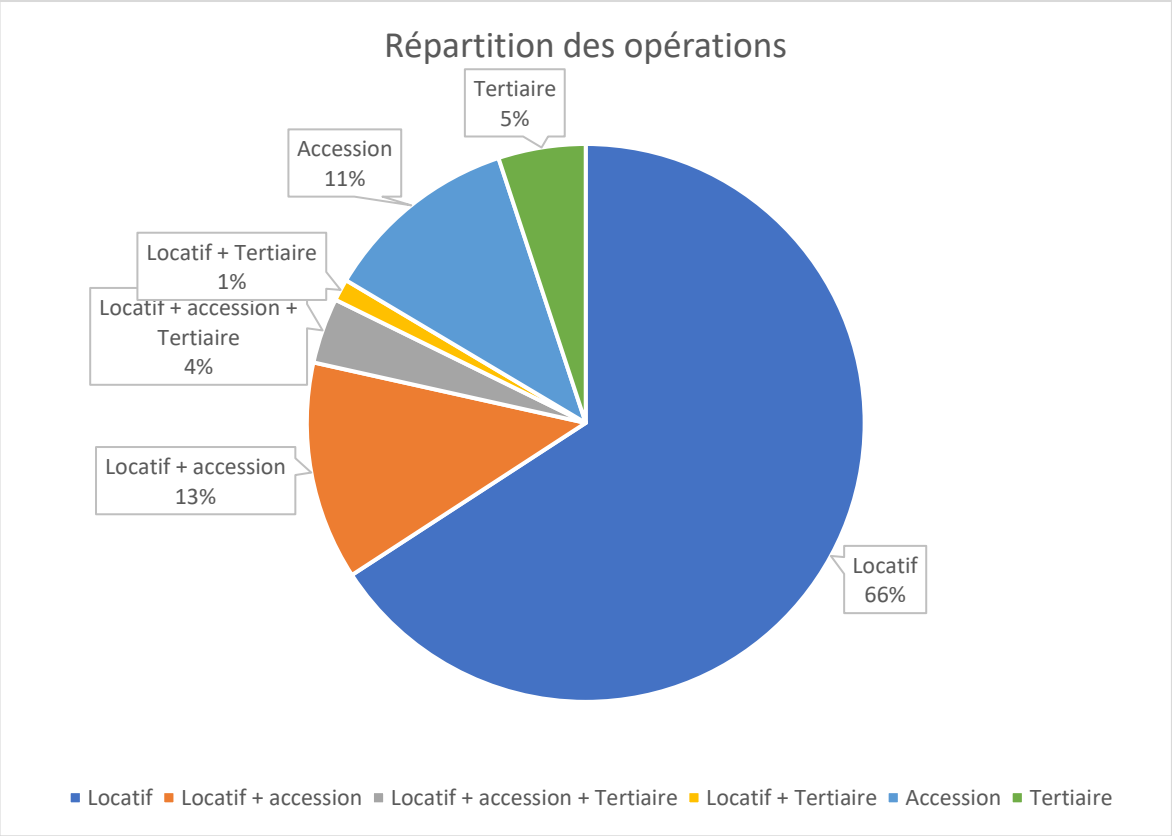
Les 32 autres opérations avaient été initiées et validées par un premier passage dans les années antérieures.

Ces dossiers ont été à nouveau soumis à l'avis du Comité en 2025, pour la validation de phases ultérieures, telles que dépôt de demande de financement, dépôt de Permis de Construire, Ordre de Service ou imprévus.

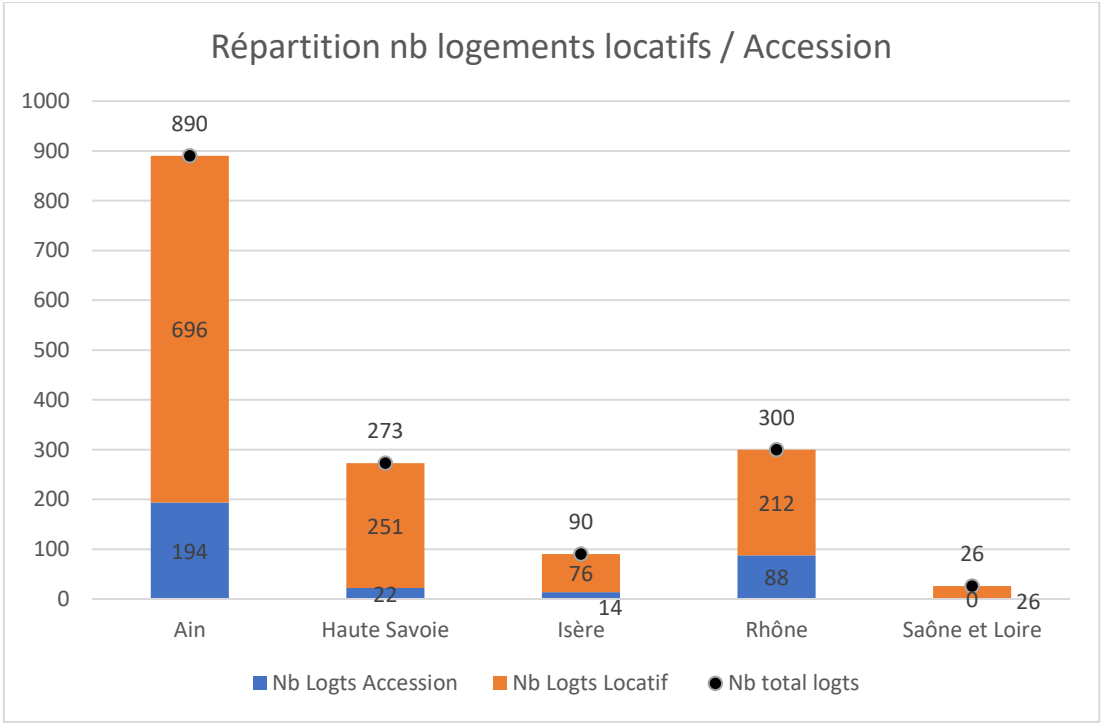
En 2025, 4 opérations, validées en 2024, ont été classées sans suite, du fait de négociations infructueuses avec le promoteur. Il s'agit des dossiers de MANZIAT, PEROUGES, ST JUST dans le département de l'Ain, et BONNEVILLE en Haute Savoie

En termes de mixité de produits :

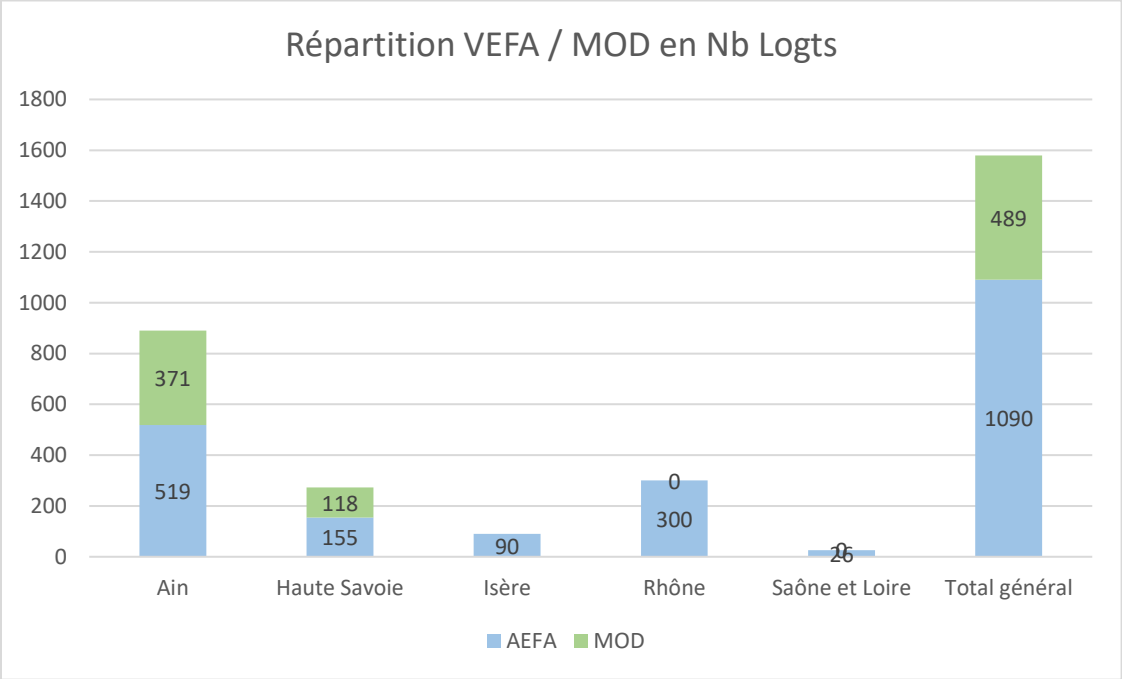
- 13 opérations sont composées de logements locatifs (231) et accessions (195) et 3 parmi elles associent des locaux tertiaires ;
- 54 opérations comportent uniquement des logements locatifs (1 030) dont une associe des locaux tertiaires ;
- 9 opérations comportent uniquement des logements en accession (123) ;
- 3 opérations concernent uniquement des locaux tertiaires (extension de gendarmeries et de maison de santé).



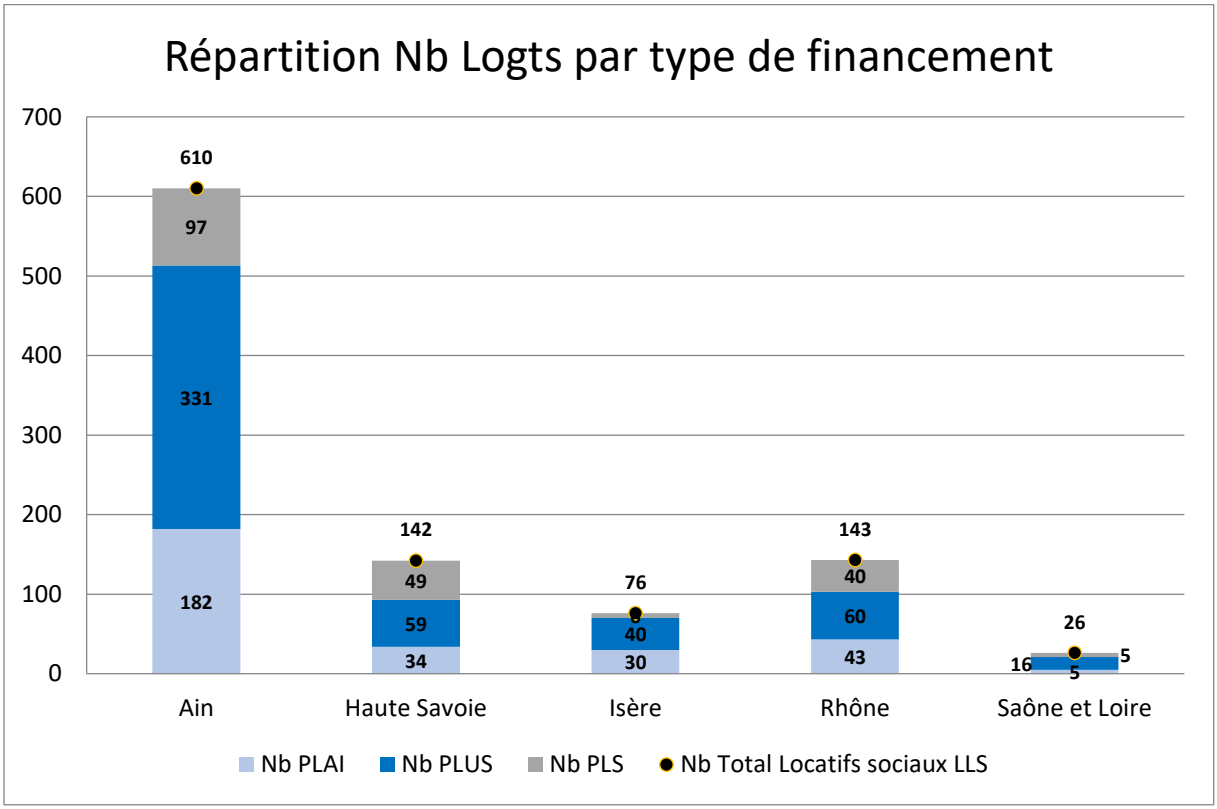
- Répartition des logements locatifs / accession par département



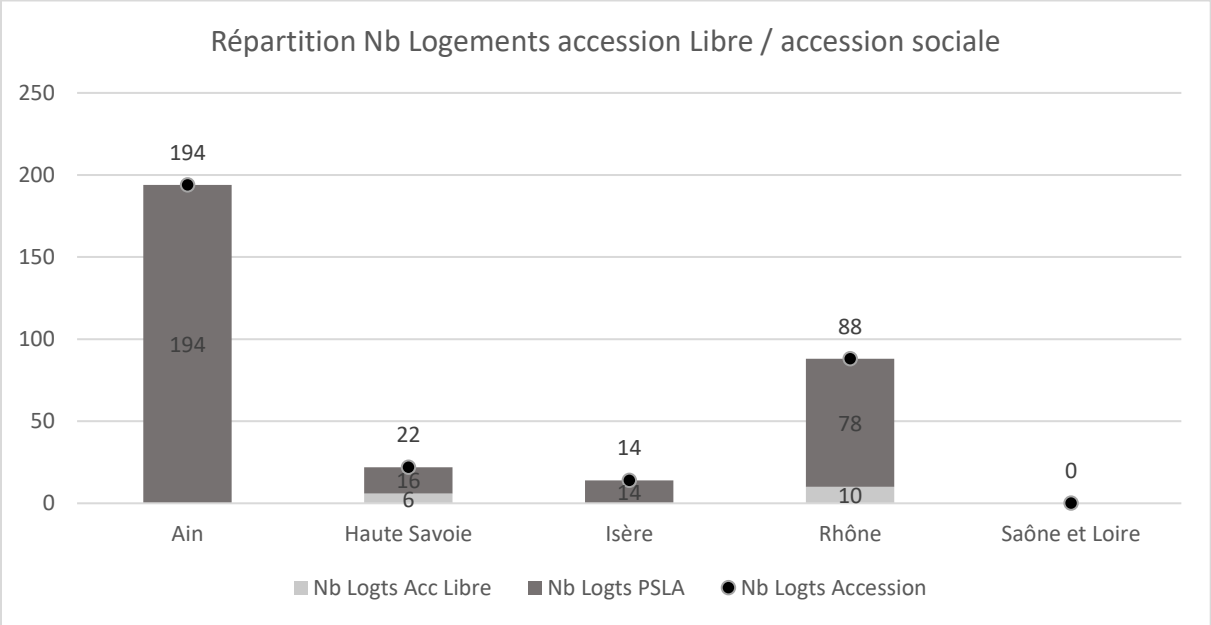
- Répartition mode de production par département



- Répartition des logements sociaux par financement et département



- Répartition par type d'accession et département



Réhabilitation

46 opérations de réhabilitation ont été présentées en 2025 :

- 33 opérations ont reçu un avis favorable pour engager l'opération ou lancer les travaux ;
- Parmi ces opérations, 4 opérations « ANRU » ont été présentées sur l'année 2025
- 9 opérations ont été présentées en clôture ;
- Pour 3 opérations, le Comité d'Engagement a décidé de ne pas donner suite au projet de réhabilitation, en choisissant de ne pas proroger le bail à échéance, ou en étudiant une nouvelle opération après démolition du bien ;
- 1 opération a fait l'objet d'une demande de reprise des études du projet, avant nouvelle présentation au Comité d'Engagement

- Opérations hors ANRU

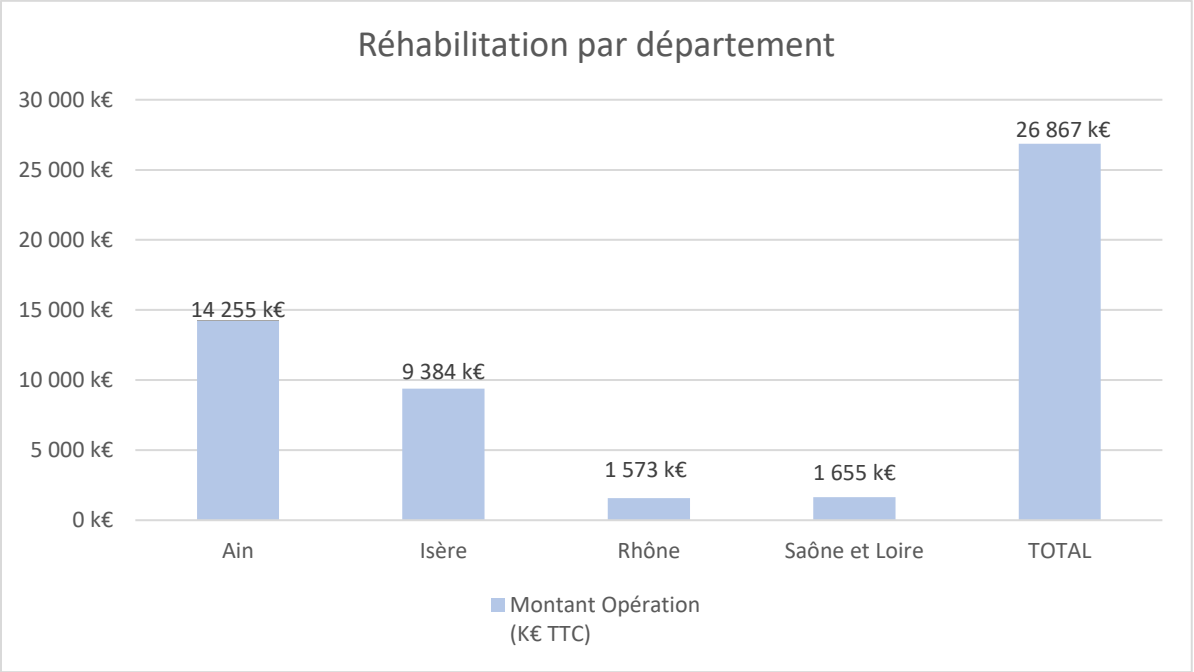
Le total engagé en 2025 représente un investissement de 27 M€ permettant de réhabiliter 922 logements hors ANRU, en injectant 6,3 M€ de fonds propres.

DPT	COMMUNE	NOM DE L'OPERATION	Nb de logts	Coût k€	Coût / Logt en k€	Total Fonds propres k€
Ain	ARBENT	Résidence "Le Forestier" 1 et 3 rue Pasteur	16	853	53	213
	CERDON	Résidence l'Albizia 362 rue de la Grand'Cote	51	603	12	
	CHALEINS	84 rue de la Bare Résidence Les Sorbiers Négociation fin de bail	12	491	41	123
	COLIGNY	Impasse des vieilles vignes Négociation de fin de bail	11	512	47	128
	CORVEISSIAT	16 Impasse des Pommiers Négociation de fin de bail	6	325	54	81
	DIVONNE LES BAINS	111 avenue de Genève Négociation fin de bail	14	270	19	68
	IZERNORE	Foyer ADAPEI "Val Fleuri"	15	334	22	
	LENT	Le Bourbon - Grande Rue Négociation fin de bail	5	156	31	39
	MATAFELON GRANGES	Résidence Les Iris Négociation fin de bail	5	241	48	60

DPT	COMMUNE	NOM DE L'OPERATION	Nb de logts	Coût k€	Coût / Logt en k€	Total Fonds propres k€
	MIRIBEL	Les Prés Célestins	131	4967	38	1196
	MONTLUEL	Montée de l'Arc	7	308	44	77
	PERONNAS	75 avenue de Lyon	7	154	18	31
	PLATEAU D'HAUTEVILLE	Rue des Fontanettes Négociation fin de bail	14	700	50	178
	PONT D'AIN	Le Champ de Foire 14 rue du 1er septembre 1944	12	403	34	101
	REYRIEUX	26 et 80 rue Louis Antoine Duriat Négociation fin de bail	33	1009	31	252
	SAVIGNEUX	Rue du Verger	18	783	44	164
	SERGY	Résidence Les Peupliers Route de Thoiry Négocation de fin de bail	27	855	32	214
	ST JULIEN SUR REYSSOUZE	85 rue de la Gare Résidence Balland Négociation fin de bail	9	445	49	111
	VILLEREVERSURE	Résidence Ary Geoffray 1405 route de Noblens	178	762	-	
	VIRIEU LE GRAND	43 route d'Hauteville	1	84	84	20
Total AIN			**572**	**14 255**	**750**	**3 056**
Isère	BOURGOIN JALLIEU	Résidence Chantoiseau Quartier de Champfleuri Rue Georges Cuvier	88	2716	31	679
	BOURGOIN JALLIEU	Résidence Libération - local 101 rue de la Libération	0	148	-	0
	DOMARIN	13 et 15 rue de la Ferronnière	26	1463	56	366
	ST QUENTIN FALLAVIER	Le Petit Quentin 7 place de la Paix 4 et 6 impasse de la Source 15 à 25 montée de la Lieuse 200 rue des Marronniers	86	2853	33	713
	VILLEFONTAINE	15 Rue du Midi Résidence La Vernée	67	2204	33	554
Total Isère			**267**	**9 384**	**153**	**2 312**
Rhône	LYON 8ème	Résidence St Maurice 41 rue St Maurice	49	1573	32	384
Total Rhône			**49**	**1 573**	**32**	**384**
Saône et Loire	ALLERIOT	1 à 13 rue de la Vieille Ferme	7	392	56	112
	TOURNUS	Avenue Vitrier Rue du Lieutenant Marcel Martin Négociation fin de bail	6	257	43	64
	VERDUN SUR LE DOUBS	18 quai du Doubs	21	1006	48	326
Total Saône et Loire			**34**	**1 655**	**147**	**502**
			922	**26 867**		**6 254**

Plusieurs dossiers de réhabilitation ont été validés sous réserve de négociation fructueuse avec la collectivité quant à l'allongement de la durée du bail emphytéotique afin de permettre le remboursement des nouveaux emprunts.

- Répartition par département réhabilitation hors ANRU



- Opérations ANRU

DPT	COMMUNE	NOM DE L'OPERATION	Nb Logts	Coût total K€	Programme
Ain	OYONNAX	Cours de Verdun Rue Normandie Niemen	0	7 473	Réhabilitation et résidentialisation de 74 logts et garages, démolition de 32 logts
Rhône	RILLIEUX LA PAPE	Les Alagniers - Renoir	72	6 064	Réhabilitation et résidentialisation de 72 logts, démolition de 48 logts
	RILLIEUX LA PAPE	Les Alagniers Bâtiments Ronsard - Michelet	87	5 992	Réhabilitation et résidentialisation des 87 logts
	RILLIEUX LA PAPE	Rue Jules Michelet	0	2 281	Démolition de 76 logts
			159	**21 810**	

Les 2 opérations de RILLIEUX LA PAPE – Les Alagniers ont été présentées, pour valider l'ordre de service des travaux.

Pour OYONNAX et RILLIEUX LA PAPE Rue Michelet, il s'agissait de présentation, pour accord, d'une mise à jour du prix de revient de l'opération en phase APD.

Aménagement et optimisation du patrimoine foncier

16 opérations ont été examinées.

Elles visent à aménager (AMGT) ou revendre (OPF) des fonciers en stock ou immobilisés avec comme objectif de solder au mieux les investissements anciens non compatibles avec la réalisation d'une opération équilibrée.

Les opérations présentées doivent être appréciées dans leur ensemble.
Les marges négatives sont compensées globalement par des reprises de provisions.
Il convient de noter que même si la grande majorité de ces opérations a été initiée par le service aménagement via l'OPF, d'autres services peuvent être sollicités pour dénouer des dossiers. Cela a été le cas du service construction et du service développement pour Chazey sur Ain, Montréal-la-Cluse, Gex et Belley.

- Optimisation du patrimoine foncier (OPF)

DEPT	COMMUNE	CA HT	Marge prévisionnelle	Provisions connues lors du CENG	Impact après reprise de provisions
01	ARTEMARE	60 000 €	- 315 314 €	315 747 €	433 €
01	IZERNORE	Autorisation négociation avec mairie pour vente au montant VNC			
01	BELLEY	100 500 €	27 525 €	- €	27 525 €
74	AYZE	1 330 000 €	- 447 651 €	- €	- 447 651 €
01	MONTREAL LA CLUSE	62 000 €	12 073 €	- €	12 073 €
01	MONTREAL LA CLUSE	6 LLS			- €
71	ST MARCEL	300 000 €	- 367 876 €	320 000 €	- 47 876 €
01	GEX	Lancement étude de capacité densification			- €
01	CHATENAY	Remboursement bail en négociation			- €
69	CHARBONNIERES LES BAINS	Lancer relogement des locataires et poursuivre négociation pour sortie de bail			- €
01	PONT D'AIN	110 400 €	- 127 851 €	15 797 €	- 112 054 €
01	CHAZEY SUR AIN	Reprendre les études financières			- €
01	BOURG EN BRESSE	3 LLS			- €
74	MONT SAXONNEX	360 000 €	- 61 767 €	40 358 €	- 21 410 €
TOTAL		2 322 900 €	- 1 280 862 €	691 902 €	- 588 960 €
TOTAL PROD		**9 LLS**		**Hors provisions sur LLS**	

- Aménagement

Dpt	Commune	Description	Montant Opération k€	Marge k€
01	CEYZERIAT	Hypothèse 1 : 11 lots à bâtir + 5 PSLA Hypothèse 2 : 11 lots à bâtir + 10 PSLA	2076 2628	267 234
01	ST DIDIER DE FORMANS	16 lots à bâtir + 8 PSLA	4643	707

AUTRE

Une opération a été soumise à l'avis du Comité d'engagement
Il s'agissait de valider la mise à jour du prix de revient de la démolition, restant à réaliser de l'opération de VALSERHONE – Credo selon les engagements pris avec la Commune.

- **Commission d'Appel d'Offres**

Au sein de SEMCODA siège, conformément aux dispositions de l'article R 433-6 du Code de la construction et de l'habitation, une Commission d'Appel d'Offres (ci-après « CAO ») a pour objet :

- D'attribuer les marchés et accords-cadres de travaux dont le montant à notifier à partir de 800 000 euros HT ;
- D'attribuer les marchés et accords-cadres fournitures courantes et services dont le montant à notifier est égal ou supérieur à 90 000 euros HT ;
- D'autoriser la signature des avenants qui entrainent une augmentation du montant initial du marché de 15% pour les travaux et de 10% pour les fournitures et services pour les marchés relevant de sa compétence.

Cette Commission est placée sous l'autorité du Conseil d'administration. Sa composition, ses modalités de fonctionnement et ses pouvoirs sont définis dans son Règlement intérieur et dans sa Politique Achats approuvée en Conseil d'administration en date du 27 mars 2025.

Elle est composée de quatre membres, sous la présidence de Mme Hélène CEDILEAU :

- Mme Hélène CEDILEAU
- M. Thierry DOSCH
- M. Luc GENESSAY (désigné lors du CA du 27/03/2025)
- Mme Elisabeth LAROCHE

La CAO s'est réunie à 17 reprises en 2025 :

	Réunions des CAO en 2025	Membres en présentiel	Membres en visioconférence
1	16/01/2025	Mme Hélène CEDILEAU	Mme Elisabeth LAROCHE
2	06/02/2025	M. Thierry DOSCH	Mme Hélène CEDILEAU Mme Elisabeth LAROCHE
3	27/02/2025	M. Thierry DOSCH Mme Elisabeth LAROCHE	Mme Hélène CEDILEAU
4	13/03/2025	M. Thierry DOSCH	Mme Elisabeth LAROCHE
5	20/03/2025	M. Thierry DOSCH	Mme Hélène CEDILEAU Mme Elisabeth LAROCHE
6	17/04/2025	Mme Hélène CEDILEAU M. Thierry DOSCH M. Luc GENESSAY	Mme Elisabeth LAROCHE
7	15/05/2025	M. Thierry DOSCH M. Luc GENESSAY Mme Elisabeth LAROCHE	
8	05/06/2025	M. Luc GENESSAY	Mme Hélène CEDILEAU Mme Elisabeth LAROCHE
9	03/07/2025	M. Thierry DOSCH M. Luc GENESSAY	Mme Hélène CEDILEAU
10	24/07/2025	M. Thierry DOSCH M. Luc GENESSAY Mme Elisabeth LAROCHE	
11	04/09/2025	M. Luc GENESSAY Mme Elisabeth LAROCHE	
12	16/09/2025	Mme Elisabeth LAROCHE	Mme Hélène CEDILEAU
13	25/09/2025	M. Luc GENESSAY Mme Elisabeth LAROCHE	Mme Hélène CEDILEAU
14	16/10/2025	M. Luc GENESSAY Mme Elisabeth LAROCHE	Mme Hélène CEDILEAU
15	27/11/2025	M. Luc GENESSAY Mme Elisabeth LAROCHE	Mme Hélène CEDILEAU
16	11/12/2025	M. Thierry DOSCH M. Luc GENESSAY Mme Elisabeth LAROCHE	
17	18/12/2025	M. Thierry DOSCH M. Luc GENESSAY	

Lors des réunions de la CAO en 2025, 137 dossiers ont été présentés dont 65 consultations divisées en lots et 72 avenants, ayant au total donné lieu à la signature de 404 engagements (250 contrats et 72 avenants).

	65 consultations	72 avenants
Prestations de travaux	35 consultations dont : • 5 en procédure sans publicité ni mise en concurrence (i.e. aucune offre et candidature reçue dans le cadre d'une première consultation) • 26 en procédure adaptée ouverte (i.e. estimation du besoin exprimé inférieure à 5 382 000 € HT) • 0 en procédure négociée sans publicité préalable • 0 en consultation restreinte sans publicité • 4 en Appel d'Offres Ouvert Ces 35 consultations ont donné lieu à la conclusion de 200 contrats pour un montant maximum de 44 596 245,89 € HT.	52 avenants Le montant total de ces 52 avenants s'élève à 4 713 930,93 € HT.
Prestations de services	28 consultations dont : • 17 en procédure adaptée ouverte (i.e. estimation du besoin exprimé inférieure à 215 000 € HT) • 11 en Appel d'Offres Ouvert Ces 28 consultations ont donné lieu à la conclusion de 48 contrats pour un montant maximum de 70 743 588,91 € HT.	14 avenants dont : • 4 portent sur des marchés de Maîtrise d'Œuvre • 7 portent sur des marchés de contrôle technique • 2 portent sur des marchés de Coordination Sécurité et de Protection de la Santé • Aucun ne porte sur des marchés OPC (Ordonnancement Pilotage et Coordination) • 1 porte sur un marché d'ingénierie Le montant total de ces 14 avenants s'élève à 168 736,58 € HT.
Fournitures de biens	2 consultations dont : • 1 en marché sans publicité ni mise en concurrence • 1 en Appel d'Offres Ouvert Ces 2 consultations ont donné lieu à la conclusion de 2 contrats pour un montant maximum de 4 583 551,96 € HT	6 avenants de marché d'entretien ménager pour un montant de 1 695 272,64 € HT.
Montants engagés	**119 923 386,76 € HT (montant maximum)**	**6 577 940,15 € HT**

Pour être complet et à titre d'information, Il est précisé que les seuils européens pour la passation des marchés publics évoluent pour les années 2026-2027, à compter du 1er janvier 2026 par application d'un Décret en date du 29 décembre 2025.

Ainsi les seuils sont :

1. Pour les marchés de Fournitures Courantes et Services passés par les collectivités territoriales, un établissement, un groupement local et un autre acheteur, le seuil passe de 221 000 euros H.T à 216 000 euros H.T

2. Pour les marchés de travaux et les concessions, le seuil passe de 5 538 000 euros H.T à 5 404 000 euros H.T.

Le seuil de publicité au BOAMP ou dans un Shal (Système Habilité à diffuser les Annonces Légales) reste inchangé et fixé à 90 000 euros H.T pour les marchés de services et de travaux.

Enfin, à compter du 1er avril 2026 le seuil de dispense de procédure passe de 40 000 euros H.T à 60 000 euros H.T.

- **Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements**

Comme chaque année est présenté un compte rendu de l'activité des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de l'exercice écoulé.

La SEMCODA répond à la diversité de la demande qui s'exprime localement et participe à la mise en œuvre du droit au logement pour satisfaire les besoins des ménages modestes et défavorisés, dans le respect de la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers.

Pour tenir compte de la dispersion géographique de son patrimoine, les Commissions d'attribution sont décentralisées à l'échelon géographique des 9 agences de proximité de SEMCODA.

Chacune comporte 6 membres, désignés par le Conseil d'administration, dont un représentant des locataires.

En outre, sont membres de droit :
- Le Maire (ou son représentant) de la commune du lieu de situation du logement à attribuer,
- Le Président de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunal) sur le territoire duquel se situe le logement à attribuer,
- Le Préfet.

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, le Maire a de nouveau voix prépondérante en cas d'égalité de voix.

Les réservataires peuvent également siéger aux Commissions, avec voix consultative, pour l'attribution des logements sur lesquels ils bénéficient d'une réservation.

Les Commissions ont fonctionné sur la base du règlement intérieur et des orientations applicables pour l'attribution des logements approuvés par le Conseil d'administration le 24 septembre 2020.

Sauf en cas d'insuffisance de la demande, trois dossiers sont étudiés pour chaque logement social à attribuer avec une hiérarchisation en fonction notamment des critères définis par la réglementation.

Les dispositions des lois ALUR (2014), Egalité et Citoyenneté (2017) et ELAN (2018) impactent l'activité des Commissions d'attribution, au fil de l'élaboration des Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur (PPGDILS) et des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA).

Il est également tenu compte pour chaque attribution des quotas de mixité fixés règlementairement et/ou adaptés localement concernant :
- Les demandeurs du premier quartile hors Quartier Prioritaire de la Ville (il s'agit du quart des demandeurs les plus pauvres selon un seuil, fixé par arrêté, propre à chaque EPCI),
- Les demandeurs des 3 quartiles supérieurs, en Quartier Prioritaire de la Ville,
- Les publics prioritaires pour chacun des contingents.

Depuis septembre 2018, le Système National d'Enregistrement de la demande (SNE) et notre système d'information (ARAVIS) nous permettent de partager avec tous les acteurs de la demande de logement social, les décisions des Commissions d'attribution.

Tous les dossiers sont instruits en agence, mis à jour et partagés avant passage en Commission, dans le respect des règles départementales de gestion du dossier unique de demande.

Il est également procédé à une simulation des droits à l'aide à logement (APL) pour calculer le taux d'effort et cerner le reste à vivre du ménage.

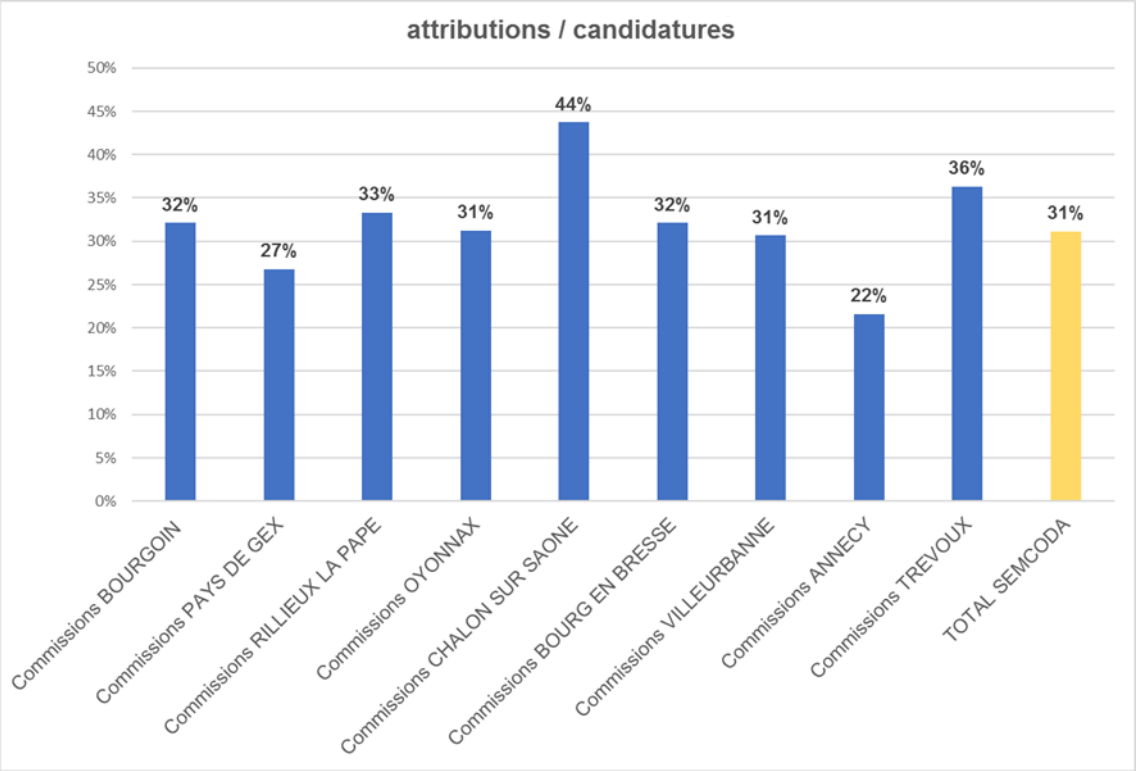
La commission s'assure de la qualité de l'attribution. Elle peut hiérarchiser son choix 1, 2, 3 en tenant compte des critères d'attribution et en veillant au respect des plafonds de ressource (Revenu Fiscal de Référence de l'année N-2 précédent la date de la signature du bail) pour l'ensemble des dossiers. A l'issue de chaque séance de CALEOL, un relevé de décision est visé par l'ensemble des membres présents (ou représentés) et le Président, sur lequel sont portés les décisions et les motifs de rejet pour irrecevabilité et de non-attribution.

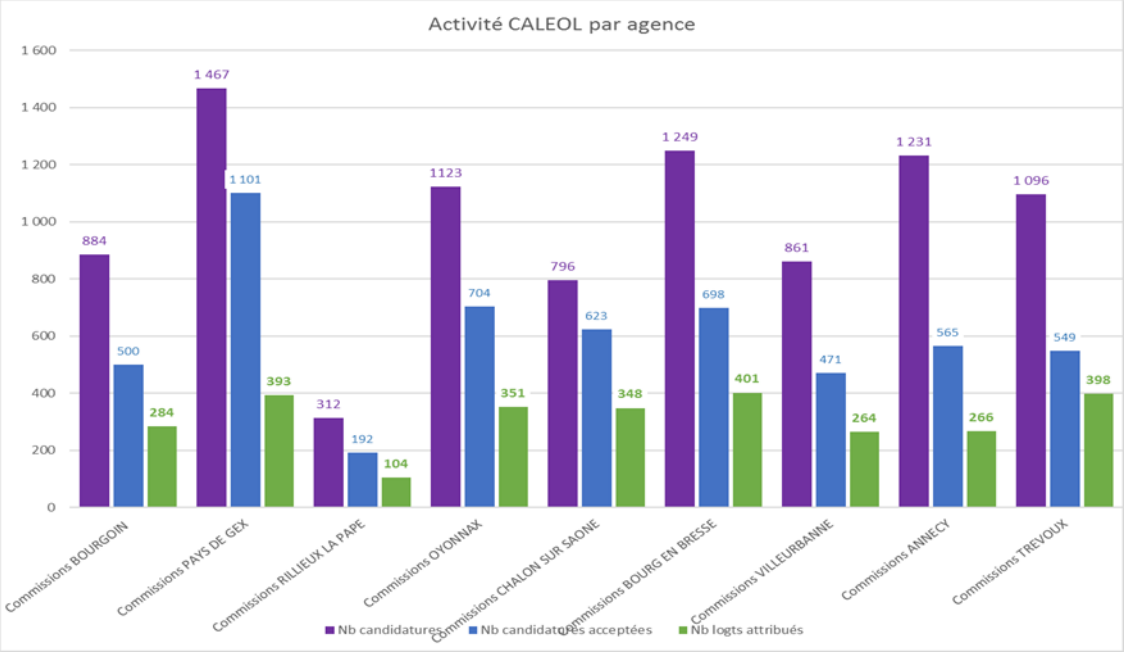
En 2025, les 9 agences décentralisées ont tenu 455 séances soit environ une séance par semaine.

Les commissions ont étudié 9 019 dossiers en 2025 :

- 5 403 candidatures ont reçu une décision d'attribution de logements.
- 3 616 candidatures ont reçu une décision de non-attribution.
- 2 809 logements ont été attribués, tenant compte de la hiérarchisation des choix de la commission pour les candidatures acceptées.
  Ce nombre représente 31% des candidatures étudiées.

La répartition par agence du rapport entre attributions et candidatures reflète la tension des territoires





Les motifs de non-attribution, dont le détail par agence est joint en annexe, sont les suivants :

- 488 refus du logement par le demandeur
- 2 827 dossiers non constitués ou incomplets malgré les relances des agences
- 109 candidatures avec un reste pour vivre insuffisant
- 137 candidatures en raison d'un dépassement du plafond de ressources
- 23 candidatures pour inadaptation du logement à la composition familiale
- 20 pour dette locative sans plan d'apurement
- 6 pour nécessité d'une caution ou d'un accompagnement social
- 3 au motif que le demandeur est propriétaire d'un logement adapté à ses besoins
- 2 pour non-respect des obligations locatives
- 1 pour agressivité ou menaces du demandeur

Aucune candidature de ménage n'a été refusée cette année pour les motifs suivants : « demande de logement radiée ».

Entre 2024 et 2025, l'activité des commissions est en progression :

- 447 CAL en 2024 contre 455 en 2025 soit + 1,8%.

Cette progression est constatée également sur le nombre de dossiers étudiés :

- 8 531 en 2024 contre 9 019 en 2025 soit +5,7%.

Le nombre d'attributions augmente légèrement :

- **De 2 721 en 2024 à 2 809 en 2025 soit + 3,2%**

Ces indicateurs confirment la tension sur le parc social. A noter une augmentation des dossiers incomplets, facteur limitant l'accès au logement.

ANNEXE

Année	Agence	Nb Séances	Nb Commission	Nb candidatures	Nb logts attribués	attributions / canditatures	Nb candidatures acceptées	Sans condition ou Acc. social ou Caution préco	Sous réserve CNI, Titre séjour, Passeport ou AI	Nb TOTAL REFUSES (b)	Ressources > aux plafonds PLS	Absence de titre de séjour (ou CNI ou passeport)
2025	Commissions BOURGOIN	52	52	884	284	32%	500		0	0	0	0
2025	Commissions PAYS DE GEX	47	47	1 467	393	27%	1 101		0	0	0	0
2025	Commissions RILLIEUX LA PAPE	48	48	312	104	33%	192		0	0	0	0
2025	Commissions OYONNAX	51	51	1123	351	31%	704		0	0	0	0
2025	Commissions CHALON SUR SAONE	53	53	796	348	44%	623		1	0	0	0
2025	Commissions BOURG EN BRESSE	53	53	1 249	401	32%	698		1	0	0	0
2025	Commissions VILLEURBANNE	55	55	861	264	31%	471		0	0	0	0
2025	Commissions ANNECY	50	50	1 231	266	22%	565		0	0	0	0
2025	Commissions TREVOUX	46	46	1 096	398	36%	549		0	0	0	0
	TOTAL SEMCODA	**455**	**455**	**9 019**	**2 809**	**31%**	**5 403**	**0**	**2**	**0**	**0**	**0**

Année	Agence	Nb TOTAL NON ATTRIBUES (c)	Dossier incomplet ou non actualisé	RAV insuffisant	Dépassement plafonds ressources	Refus du demandeur	Dette sans plan ou dette semcoda	Logement non adapté au ménage	Necessité caution ou Accomp.social	Propriétaire d'un logement adapté	Aggressivité, menaces, violence du demandeur	Demande de logement social radiée	Non respect des obligations locatives
2025	Commissions BOURGOIN	384	289	4	11	78	1	1	0	0	0	0	0
2025	Commissions PAYS DE GEX	378	278	37	44	7	2	9	0	1	0	0	0
2025	Commissions RILLIEUX LA PAPE	120	83	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0
2025	Commissions OYONNAX	419	342	17	13	29	9	4	2		1	0	2
2025	Commissions CHALON SUR SAONE	173	121	11	7	31	0	1	2	0	0	0	0
2025	Commissions BOURG EN BRESSE	538	485	8	6	38	0	0	1			0	0
2025	Commissions VILLEURBANNE	391	369	0	2	20	0	0	0	0	0	0	0
2025	Commissions ANNECY	666	538	30	27	58	3	8	0	2	0	0	0
2025	Commissions TREVOUX	547	322	2	27	190	5	0	1	0	0	0	0
2025	TOTAL	**3 616**	**2 827**	**109**	**137**	**488**	**20**	**23**	**6**	**3**	**1**	**0**	**2**

f- *Rémunérations et frais de voyage des Administrateurs pour l'exercice de leurs missions en 2025*

Les Administrateurs ne sont pas rémunérés (i.e. aucun jeton de présence ne leur est distribué) que ce soit pour les Conseils d'administration ou les différents comités et commissions. Ils peuvent néanmoins se faire rembourser les frais de voyage et de déplacements engagés dans l'intérêt de la société (participation aux Conseils d'administration, aux Comités et Commissions diverses), étant précisé que les Administrateurs se faisant déjà défrayer par un organisme tiers ou un employeur ne sont pas éligibles au remboursement de ces frais.

En pratique, le remboursement de ces frais de voyage et de déplacements se fait en une fois pour l'ensemble des réunions de l'exercice concerné sur la base (i) du barème fiscal applicable à chaque exercice et (ii) d'une attestation sur l'honneur indiquant, entre autres, le nombre de kilomètres parcourus, le nombre de chevaux fiscaux des véhicules utilisés, le nombre de voyage en train, etc.

Ainsi, pour l'exercice 2025, il a été versé aux Administrateurs les montants ci-après :

Administrateurs	Participations en présentiel			Frais de déplacement en euros	Participation bénévole / défraiement par un tiers
	Conseil d'administration	Comités/ Commission	Commission d'Appel d'Offres		
BONTEMPS-HESDIN Carole	2			152,60	
BOREL Aurélie	0				X
BRETIN Vincent	2				X
CANOVA Anne	4				X
CEDILEAU Hélène	2		2		X
CHARRIERE Pascal	4				X
CHARILLON Aurélie	0				X
DOSCH Thierry	4	1	10		X
FLOCHON Jean-Yves	5	4		91,58	
FOURNIER Clotilde	1				X
FRANCHINI Yvan	5			913,39	X
GAIDDON Lyse-Anne	4				X
GENESSAY Luc	0		11		X
GIROD Pierre	3			192,37	X
LAHUERTA Dimitri	3				X
LAROCHE Elisabeth	4		9	650,51	X
LE HAN Gildas	2				X
MILIAT Denis	5				X
VASLIN Romain	0				X
VIORNERY Lucile	1	3			X
TABOURET Martine	1			23,70	X
TOTAL (en euros)				**2 044,16**	

B. Direction Générale

a- Présentation

Pour mémoire, le Conseil d'Administration en date du 8 juillet 2021 a dissocié les fonctions de Président et de Directeur Général au sein de la SEMCODA. Concomitamment, le Conseil d'Administration, conformément aux statuts a nommé un Directeur Général, Monsieur Bernard Perret, et deux Directeurs Généraux Délégués, pris en les personnes de Madame Dominique Chauvet et Monsieur Stéphane Saint-Sardos, proposés conformément au pacte d'actionnaires signé en date du 30 juillet 2020 au titre desquels, le Département de l'Ain, ADESTIA et Action Logement Immobilier.

Le Conseil d'Administration du 08 juillet 2021 avait fixé les modalités d'exercice des mandats, notamment les pouvoirs et rémunérations des mandataires, ainsi que la durée limitée, fixée au 8 juillet 2024 soit 3 années d'exercice plein.

Aussi, étant donné les résultats obtenus, le Président du Conseil d'Administration conformément au pacte d'actionnaires ainsi qu'aux statuts de la SEMCODA a proposé le renouvellement des mandats du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués pour une nouvelle période de 3 années pleines.

Le Conseil d'Administration en date du 27 juin 2024, par résolution prise à l'unanimité, approuvé le renouvellement des mandats de Monsieur Bernard Perret en qualité de Directeur Général, et des Directeurs Généraux Délégués pris en les personnes de Madame Dominique Chauvet, et de Monsieur Stéphane Saint-Sardos.

Les pouvoirs du Directeur Général et des deux Directeurs Généraux Délégués ont été renouvelés comme suit par le Conseil d'administration du 27 juin 2024 :

Bernard PERRET (Directeur Général)	**Stéphane SAINT SARDOS (Directeur Général Délégué)**	**Dominique CHAUVET (Directrice Générale Déléguée)** (Du 01/01 au 17/11/2025)
Les pouvoirs de Monsieur Bernard PERRET sont les plus étendus dans le respect des statuts de la société, sous réserve des décisions ci-après, qui ne pourront être prises qu'après autorisation expresse préalable par le Conseil d'Administration : • Constitution de partenariats significatifs ayant des impacts économiques pour la société, • Acquisition ou cession des titres de participation, • Cession de tous biens immobilisés, • Acquisition de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis, VEFA comprises, incluant les immobilisations et les stocks, au-delà de 10 M€ HT par opération. En deçà de seuil, Monsieur Bernard PERRET a tous pouvoirs pour engager la société, et rendra compte à chaque Conseil d'administration des acquisitions depuis le dernier Conseil d'Administration.	Monsieur Stéphane SAINT SARDOS assume limitativement les fonctions suivantes : • Finances • Comptabilité • Contrôle de gestion • Ressources Humaines • Systèmes d'information • Juridique • Achats • Moyens généraux • Audit et maîtrise des risques Dans la limite des attributions ci-avant, Monsieur Stéphane SAINT SARDOS est investi des pouvoirs les plus étendus dans le respect des statuts de la société et des pouvoirs confiés au Directeur Général par le Conseil d'administration.	Madame Dominique CHAUVET assume limitativement les fonctions suivantes : • La gestion immobilière • La maîtrise d'ouvrage (neuf et réhabilitation) • L'assistance à maîtrise d'ouvrage • La promotion immobilière • Les ventes de patrimoine • Le parc tertiaire • Le syndic Dans la limite des attributions ci-avant, Madame Dominique CHAUVET est investie des pouvoirs les plus étendus dans le respect des statuts de la société et des pouvoirs confiés au Directeur Général par le Conseil d'administration.

En date du 03 septembre 2025, Madame Dominique Chauvet, Directrice Générale Déléguée a notifié sa démission avec effet différé fixé au 17 novembre 2025.

Il a été pourvu aux mesures de publicités requises par les dispositions du Code de Commerce et notamment celles de l'article R. 210-4°-8° et 9°.

Conformément au pacte d'actionnaires et aux statuts, un nouveau directeur général délégué a été nommé par le Conseil d'administration en date du 16 octobre 2025, après avis du Comité stratégique et du Comité des rémunérations, sur propositions d'Adestia et du directeur général.

Madame Sophie Cézanne a été nommée Directrice Générale Déléguée à effet du 17 novembre 2025 et assume limitativement les fonctions suivantes :

- La gestion immobilière
- La maîtrise d'ouvrage neuf et réhabilitation
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage
- La promotion immobilière
- La vente de patrimoine
- Le parc tertiaire
- Le syndic

Elle dispose, en ces matières, des pouvoirs les plus étendus. Voici le détail des pouvoirs des mandataires sociaux depuis le 17 novembre 2025 :

Bernard PERRET (Directeur Général)	**Stéphane SAINT SARDOS (Directeur Général Délégué)**	**Sophie CEZANNE (Directrice Générale Déléguée)** (Du 17/11 au 31/12/2025)
Les pouvoirs de Monsieur Bernard PERRET sont les plus étendus dans le respect des statuts de la société, sous réserve des décisions ci-après, qui ne pourront être prises qu'après autorisation expresse préalable par le Conseil d'Administration : • Constitution de partenariats significatifs ayant des impacts économiques pour la société, • Acquisition ou cession des titres de participation, • Cession de tous biens immobilisés, • Acquisition de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis, VEFA comprises, incluant les immobilisations et les stocks, au-delà de 10 M€ HT par opération. En deçà de seuil, Monsieur Bernard PERRET a tous pouvoirs pour engager la société, et rendra compte à chaque Conseil d'administration des acquisitions depuis le dernier Conseil d'Administration.	Monsieur Stéphane SAINT SARDOS assume limitativement les fonctions suivantes : • Finances • Comptabilité • Contrôle de gestion • Ressources Humaines • Systèmes d'information • Juridique • Achats • Moyens généraux • Audit et maîtrise des risques Dans la limite des attributions ci-avant, Monsieur Stéphane SAINT SARDOS est investi des pouvoirs les plus étendus dans le respect des statuts de la société et des pouvoirs confiés au Directeur Général par le Conseil d'administration.	Madame Sophie CEZANNE assume limitativement les fonctions suivantes: • La gestion immobilière • La maîtrise d'ouvrage (neuf et réhabilitation) • L'assistance à maîtrise d'ouvrage • La promotion immobilière • Les ventes de patrimoine • Le parc tertiaire • Le syndic Dans la limite des attributions ci-avant, Madame Sophie CEZANNE est investie des pouvoirs les plus étendus dans le respect des statuts de la société et des pouvoirs confiés au Directeur Général par le Conseil d'administration.

b- Mandats et autres fonctions des mandataires sociaux en 2025

Afin de permettre aux actionnaires de vérifier non seulement la situation des mandataires au regard des cumuls autorisés par la loi, mais aussi leur réelle disponibilité pour la société, il est prévu que la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société, durant l'exercice écoulé, par chacun des mandataires sociaux, soit rendue publique[10].

Mandataires sociaux de la SEMCODA	Mandats et autres fonctions exercés au cours de l'exercice 2025
Bernard PERRET Directeur Général	- Liquidateur de l'Association Centre Vallée Bleue à Montalieu-Vercieu (depuis le 25/09/2023) - Maire de Viriat (01440) - Vice-Président du syndicat de traitement d'ordures ménagères ORGANOM à Viriat (01440) - Représentant permanent de la SEMCODA au Conseil d'Administration de la coopérative Rhône-Saône Habitat - Représentant permanent de la SEMCODA au Conseil d'Administration de SARA Développement
Dominique CHAUVET Directrice Générale Déléguée (Du 01/01 au 17/11/2025)	Néant
Sophie CEZANNE Directrice Générale Déléguée (Du 17/11 au 31/12/2025)	Néant
Stéphane SAINT SARDOS Directeur Général Délégué	- Représentant permanent de la SEMCODA au sein du Conseil d'administration du GIE ACG Synergies

c- Conflits d'intérêt, empêchement, condamnation des mandataires sociaux sur l'exercice 2025

- Aucun lien familial n'existe entre les mandataires sociaux et les membres du Conseil d'administration ;

- Aucun mandataire social n'est concerné par un conflit d'intérêts entre ses devoirs à l'égard de la SEMCODA et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs auxquels il serait tenu ;

- Aucun mandataire social n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'affaires au cours des cinq dernières années au moins.

[10] L225-37-4 du Code de commerce

d- Cautions, avals et garanties

Les cautionnements, avals et garanties donnés par des sociétés autres que celles exploitant des établissements bancaires ou financiers doivent être autorisés par le Conseil d'administration[11] qui peut donner l'autorisation d'octroyer l'engagement au Directeur Général dans la limite du plafond fixé par le Conseil lui-même et pour une durée plafonnée qui ne peut excéder un an[12].

Dans ce contexte, le Conseil d'Administration du 27/06/2024, à l'unanimité des Administrateurs présents et représentés (une abstention), a autorisé le Directeur Général à consentir des cautionnements, aval et garanties, dans une limite globale de 5 millions d'euros, et ce pour une durée limitée à une année calendaire.

Le Conseil d'Administration du 27/06/2025, à l'unanimité des voix exprimées des Administrateurs présents et représentés, a également autorisé le Directeur Général à consentir des cautionnements, avals et garanties, dans une limite globale de 3 millions d'euros, et ce pour une durée limitée à une année calendaire.

Il n'y a pas eu de nouveaux nantissements au cours de l'année 2025.

Pour information, le montant des placements nantis s'élève à 2 041 k€ au 31/12/2025, détaillé comme suit :

Date acte de nantissement	N° programme	Nom des programmes	N° Emprunt	Montant nanti	Date avenant au contrat de prêt	Compte de Placement	Nature du placement	Date du placement	CRD au 31/12/25
05/03/2024	3907	CHALON / SAONE	449734	429 392,58	14/03/2024	Caisse d'Epargne Rhône-Alpes (*)	CAT	14/02/2024	403 840,54
05/03/2024	4394	CHATILLON Giverny	449740	306 566,69					288 323,70
13/12/2023	3931	GREZIEU LA VARENNE	455096	800 000,00	-	Crédit Mutuel (**)	CAT	13/12/2023	572 297,32
13/12/2023	9246	MORESTEL	449791						80 617,52
23/06/2021	7920	BOURG "Guichenon"	230246	215 000,00	23/06/2021	Société Générale (***)	CAT	25/03/2021	215 000,00
23/06/2021	2975	HEYRIEUX	410220	62 000,00	23/06/2021			10/06/2021	42 171,30
23/11/2021	3156	ST ANDRE DE CORCY	230243	31 000,00	23/11/2021			02/02/2022	25 966,73
31/01/2022	3156	ST ANDRE DE CORCY	230243	11 000,00	31/01/2022			02/02/2022	9 214,00
19/12/2023	7923	BOURG "Charles Robin"	230246	186 530,62	-	Société Générale (****)	CAT	31/01/2024	186 530,62
		TOTAL		**2 041 489,89**					**1 823 961,73**

(*) : CAT 5 ans, au TRAAB de 3,50%
(**) : CAT 3 ans, au TRAAB de 4,20%
(***) : CAT renouvelable par tacite reconduction pour 1 mois, au TRAAB de 2,20% au 31/12/2025
(****) : CAT renouvelable par tacite reconduction pour 1 mois, au TRAAB de 2,15% au 31/12/2025

[11] L225-35 du Code de commerce.
[12] R225-28 du Code de commerce

C. Conventions réglementées

Conformément aux dispositions légales[13], doivent être considérées comme des conventions réglementées, les opérations passées – directement ou indirectement - entre SEMCODA et les personnes suivantes :

- Les personnes physiques administrateurs,
- Les représentant permanents des personnes morales administrateurs,
- Le Directeur général et les Directeurs généraux délégués,
- Les actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %,
- Une société en contrôlant une autre (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce).

Une convention identifiée comme étant « réglementée » doit être soumise à une procédure d'autorisation et de contrôle qui se déroule en cinq phases :

1. Information du Conseil d'administration ;
2. Autorisation préalable de l'opération donnée par le Conseil d'administration ;
3. Avis aux Commissaires aux comptes si la société en est dotée ;
4. Rapport spécial des Commissaires aux comptes ou du Président du Conseil d'administration ;
5. Consultation de l'Assemblée générale ordinaire.

Au cours de l'exercice 2025, la convention réglementée suivante a été soumise à la procédure d'autorisation et de contrôle et autorisées par le Conseil d'administration :

Convention réglementée identifiée en 2025				
Objet du contrat	**Cocontractant de la SEMCODA**	**Convention réglementée**	**Description**	**Conseil d'administration SEMCODA**
Vente	Conseil départemental de l'Ain	Mmes A. Borel, H. Cédileau, C. Fournier, E. Laroche, M. Tabouret et Mr J.Y Flochon	Vente des locaux de la Banque Alimentaire 1 rue Suzanne Valadon à Bourg-en-Bresse. Cette cession permet à la SEMCODA de se libérer d'un actif dont le locataire n'est pas en mesure de payer seul les loyers.	16 octobre 2025

Lors des exercices précédents, des opérations avaient été soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle des conventions réglementées. Ces conventions réglementées approuvées en 2024 sont toujours actives sur l'exercice 2025 :

Conventions réglementées identifiées en 2024				
Objet du contrat	**Cocontractant de la SEMCODA**	**Convention réglementée**	**Description**	**Conseil d'administration SEMCODA**
Modification d'un bail emphytéotique	Conseil départemental de l'Ain	Mmes A.Borel, H.Cédileau, E.Laroche, C. Fournier, M. Tabouret, Mr J.Y Flochon	Avenant au bail emphytéotique administratif portant sur l'ancienne gendarmerie de MEXIMIEUX prorogeant la durée du bail de 17 années moyennant un loyer complémentaire annuel de 16 060 € à compter du 1er janvier 2060.	10 octobre 2024

[13] L 225-38 du Code de commerce

Modification d'un bail emphytéotique	Conseil départemental de l'Ain	Mmes A.Borel, H.Cédileau, E.Laroche, C. Fournier, M. Tabouret, Mr J.Y Flochon	Avenant au bail emphytéotique portant sur l'ancienne caserne de gendarmerie de LAGNIEU prorogeant la durée du bail de 17 années moyennant un loyer complémentaire annuel de 17 020 € à compter du 1er janvier 2060	10 octobre 2024
Acquisition-amélioration sous bail Emphytéotique	Commune de Belley	Mr Dimitri Lahuerta - Maire de Belley	Conclusion d'un bail emphytéotique avec la commune de Belley pour une opération d'acquisition-amélioration.	28 mars 2024

D. Organes de contrôle et de surveillance

a- Commissaire aux Comptes

Les Commissaires aux Comptes (« CAC ») sont des professionnels indépendants intervenant dans les sociétés commerciales et diverses autres entités.

Ils ont essentiellement pour mission, dans le cadre de leur mission permanente (article L.821-54, I al 1 et 2 du code de commerce) de vérifier la valeur et les documents comptables de la société, de contrôler la conformité de la comptabilité des sociétés aux règles en vigueur et de certifier leurs comptes annuels.

Les sociétés commerciales doivent désigner un CAC lorsqu'elles dépassent, à la clôture de l'exercice social, deux des trois seuils suivants :

- Total du bilan : 5 000 000 €
- Montant du chiffre d'affaires hors taxe : 10 000 000 €
- Nombre moyen de salariés au cours de l'exercice : 50

Ces seuils sont applicables aux sociétés commerciales, quelle que soit leur forme.

Compte tenu du fait que SEMCODA dépasse ces trois seuils, l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 24 septembre 2020 a désigné, sur proposition du Conseil d'administration, le cabinet EY en qualité de CAC et ce pour six exercices. Il convient de souligner que la désignation d'un CAC suppléant n'est plus obligatoire depuis 2016 dans le cas où le CAC titulaire n'est pas une personne physique ou une société unipersonnelle, et ce conformément aux dispositions de l'article L823-1 du Code de commerce. La Société n'a pas désigné de CAC suppléant en 2020.

Le Commissaire aux Comptes doit, entre autres missions, certifier les comptes de la société et rendre son rapport sur la gestion et la gouvernance de celle-ci. Les différents rapports du cabinet ERNST & YOUNG, CAC de SEMCODA, sont annexés au présent rapport de gestion.

Conformément à l'article L.821-44 al 1, les commissaires aux comptes sont nommés pour une période de 6 exercices.

Le mandat d'E&Y prendra donc fin avec l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes 2025.
L'Assemblée Générale Ordinaire devra donc nommer un nouveau commissaire aux comptes pour un mandat de 6 ans, sur proposition du conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article 225-228 du code de commerce.

b- Audit et maîtrise des risques

Le service audit et maîtrise des risques a été créé en octobre 2022. Il compte trois personnes au 31/12/2025 : le responsable du service, ainsi que 2 collaborateurs.
Un premier collaborateur cumule les fonctions de contrôleur interne et de DPO (Délégué à la protection des données).
La seconde collaboratrice, qui avait été provisoirement détachée en 2024 au sein du service audit pour assurer la mission de dématérialisation des documents, a été officiellement intégrée au service depuis janvier 2025 en tant que contrôleur interne en charge de la dématérialisation des documents.

Le rôle du service audit consiste à déployer une approche par les risques, améliorer le dispositif de contrôle interne de la SEMCODA et réaliser ponctuellement des diagnostics des processus en place au sein de l'organisation, afin de s'assurer du respect de la règlementation et des bonnes pratiques.
De plus, le service audit et maîtrise des risques joue un rôle important de conseil auprès de toutes les fonctions opérationnelles, dans la sécurisation et l'optimisation des activités, en identifiant des pistes d'amélioration des processus existants et en anticipant les risques.
Enfin, depuis janvier 2024, en plus de son rôle dans le déploiement de la politique de maîtrise des risques, le service audit assure une mission d'accélération de la dématérialisation des documents « papier » au sein de la SEMCODA.

Les missions du service audit et maîtrise des risques consistent notamment à :
- Elaborer et actualiser la cartographie des risques SEMCODA
- Etablir un plan d'audit à 2 ans basé sur la cartographie des risques
- Assurer le suivi de la mise en œuvre des plans d'actions en vue de la remédiation des risques identifiés
- Assurer le bon fonctionnement du Comité d'Audit

Le Comité d'Audit a pour mission principale d'assurer le suivi de la conception de l'information financière, de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et de la mission du Commissaire aux Comptes (outre une recommandation sur sa désignation). Pour ce faire, il s'appuie sur les fonctions de l'audit, des risques et du contrôle interne de la Société.

c- Contrôle de gestion

Un service Contrôle de gestion a été créé au sein de la société en avril 2021. Il est composé à ce jour de deux collaborateurs. Ce service contribue :

- A éclairer les prises de décisions, via des analyses, le budget annuel, les comptes analytiques, les tableaux de bord d'activités, et le prévisionnel à moyen terme (10 ans),
- A améliorer l'information financière transmise lors de l'arrêté des comptes annuels au Conseil d'administration et aux actionnaires.



4. Bilan de l’exercice 2025

A. Situation de la société durant l'exercice écoulé

La SEMCODA est sous protocole CGLLS depuis juillet 2020, jusqu'en 2025 inclus. La situation de la société, sur la base des comptes 2018, nécessitait de réaliser un redressement significatif de sa situation financière : fonds propres, endettement, trésorerie, autofinancement net.

Les comptes 2025 confirment le redressement de la société de manière rapide, au-delà des prévisions du protocole CGLLS, malgré un contexte économique dégradé sur la période 2020 – 2024.

Parmi toutes les actions de redressement entreprises, la réalisation de l'augmentation de capital de 79 M€ en avril 2021 dans le cadre de la signature d'un pacte d'actionnaires (CD01, Adestia – groupe CDC Habitat, Action Logement Immobilier) a permis de conforter les équilibres bilantiels et de retrouver la confiance des partenaires de la société.

Il convient de souligner au titre de l'année 2025 :

- Un résultat net qui demeure déficitaire (-2 694 k€) mais, contrairement aux années passées, il n'est pas amélioré par des produits ponctuels (ventes en bloc, reprise exceptionnelle PGE).
- La confirmation du redressement de l'autofinancement net (28 413 k€ soit 11,65% des produits)
- Une trésorerie nette des concours bancaires courants qui poursuit son amélioration (81 484 k€ fin 2025).
- Des fonds propres disponibles (potentiel financier à terminaison) qui progressent pour atteindre 81,8 M€, bien au-delà du seuil d'alerte (environ 26 M€) ce qui permet d'accompagner une augmentation des investissements en production neuve et réhabilitation.
- Un poids de la dette (annuités) par rapport aux loyers qui franchit à la baisse le seuil d'alerte de 55%, en se situant à 52,4%.
- L'amélioration des marges brutes de l'activité accession (+4,5 M€) et des ventes d'immobilisations (+2,8 M€)

B. Evolution prévisible de la société

Pour information, le budget 2026 validé en décembre 2025 affiche un résultat net déficitaire de 1 005 k€ (sans aucun élément positif exceptionnel), et un autofinancement net positif de 22 124 k€ (9,03% des produits).

Ces chiffres seront améliorés par la baisse du taux du Livret A actée en février 2026 (passé de 1,70% à 1,50%), non budgétée. Cette seule baisse, avec un taux passant à 2,00% en août 2026, permettrait d'améliorer le résultat net 2026 de 1 285 k€ et l'autofinancement net de 1 323 k€.

Budget 2026 approuvé lors du Conseil d'Administration du 18 décembre 2025 :

Libellé	Réel 2023 (en K€)	Réel 2024 (en K€)	Budget 2025 (en K€)	Estimé 2025 (en K€)	Budget 2026 (en K€)	Ecart Estimé 2025 vs Budget 2025		Ecart Budget 2026 vs Estimé 2025	
						montants	%	montants	%
Loyers du patrimoine	212 241	220 843	229 978	228 889	233 828	-1 089	-0,5%	4 938	+2,2%
Redevance logements en accession	757	586	842	532	836	-310	-37%	304	+57%
Loyers	**212 998**	**221 429**	**230 821**	**229 422**	**234 664**	**-1 399**	**-0,6%**	**5 242**	**+2,3%**
Marge brute sur ventes de stocks	-1 045	829	2 810	4 655	2 345	1 845	+66%	-2 310	-50%
Marge brute sur ventes d'immobilisations (en diffus)	11 806	9 741	8 559	13 506	12 349	4 947	+58%	-1 157	-9%
Rémunération interne accession	445	684	974	833	509	-141	-14%	-324	-39%
Production immobilisée locative	1 884	1 768	1 898	1 978	2 038	80	+4%	60	+3%
Rémunérations et bonis sur concessions	156	78	78	62	160	-17	-21%	98	+159%
Prestations de services & honoraires	2 621	1 952	2 408	2 209	2 143	-199	-8%	-66	-3%
Subventions d'exploitation	286	26	0	0	0	0	+0%	0	+0%
Produits divers d'exploitation	1 051	1 925	396	2 393	990	1 997		-1 403	-59%
Autres produits	**17 204**	**17 003**	**17 124**	**25 636**	**20 534**	**8 512**	**+50%**	**-5 102**	**-20%**
Produits financiers	**2 150**	**2 625**	**1 931**	**2 121**	**2 155**	**190**	**+10%**	**33**	**+2%**
Total Produits	**232 352**	**241 056**	**249 876**	**257 179**	**257 353**	**7 303**	**+2,9%**	**174**	**+0,1%**
Achats de consommables	-554	-617	-775	-830	-810	-55	+7%	20	-2,5%
Entretien courant	-13 270	-13 867	-13 739	-13 812	-14 109	-73	+0,5%	-297	+2,1%
Gros entretien (y compris dot nette à la PGE)	-5 126	375	-5 168	-4 945	-4 610	223	-4,3%	335	-7%
Loyers des baux à long terme	-434	-449	-465	-474	-793	-9	+2%	-319	+67%
Charges de copropriété	-3 365	-3 332	-3 449	-3 679	-3 868	-230	+6,7%	-189	+5,1%
Assurances	-1 501	-1 520	-2 162	-2 579	-2 575	-417	+19,3%	4	-0%
Honoraires de syndic	-1 791	-1 831	-1 814	-1 882	-1 930	-68	+3,8%	-48	+2,6%
Taxes foncières	-12 856	-13 473	-13 861	-13 843	-14 159	18	-0,1%	-315	+2,3%
Cotisation CGLLS	-7 080	-7 199	-7 298	-6 938	-7 018	360	-4,9%	-80	+1,2%
Coût des impayés (créances irrécouvrables + dot.nette pour créances douteuses + honoraires de recouvrement)	-1 636	-2 596	-2 870	-2 692	-2 800	178	-6%	-108	+4%
Pertes sur projets accession abandonnés	-222	-4	0	-193	-191	-193	+100%	2	-1%
Pertes sur projets locatif abandonnés	-447	-216	-500	-163	-419	337	-67%	-256	+157%
Résultat s/charges récupérables	-1 024	-155	-1 589	-1 292	-1 209	297	-19%	83	-6%
Charges financières (stock + immo + frais d'émission d'emprunts)	-70 477	-77 191	-76 018	-67 889	-57 362	8 129	-10,7%	10 527	-15,5%
Amortissement du patrimoine	-99 235	-98 773	-101 593	-100 094	-103 050	1 499	-1,5%	-2 956	+3,0%
VNC des immobilisations remplacées	-2 963	-2 349	-3 000	-3 300	-3 150	-300	+10,0%	150	-4,5%
Reprise Subv. d'investissement	4 793	5 025	4 769	4 573	5 116	-196	-4,1%	542	+11,9%
Reprise Subv. d'investissement suite vtes de patr.	3 069	175	150	526	150	376	+250,4%	-376	-71,5%
Frais de propriété	**-214 118**	**-217 996**	**-229 381**	**-219 506**	**-212 788**	**9 876**	**-4,3%**	**6 718**	**-3,1%**
Achats et stocks	-874	-950	-943	-1 013	-994	-69	+7%	19	-1,8%
Frais de personnel (y compris impôts et transferts de charges)	-31 394	-32 274	-34 406	-34 261	-35 424	146	-0,4%	-1 163	+3,4%
Autres impôts	-545	-633	-605	-598	-586	7	-1%	12	-2%
Frais informatiques et téléphonie	-2 558	-3 192	-3 433	-3 497	-3 666	-64	+1,9%	-169	+4,8%
Commissions et honoraires divers	-1 819	-2 171	-1 759	-1 609	-1 570	150	-8,5%	39	-2,4%
Frais de communication, publicité et marketing	-1 314	-1 207	-1 595	-1 242	-1 342	353	-22,1%	-99	+8%
Autres charges externes	-3 106	-3 345	-3 082	-3 162	-3 160	-80	+2,6%	2	-0,1%
Charges financières (Agios et commissions lignes Court Terme)	-1 877	-1 467	-1 362	-1 286	-1 038	75	-5,5%	249	-19,3%
Amortissements de structure	-1 537	-1 485	-1 545	-1 431	-1 406	114	-7,4%	25	-1,7%
Dotation nette d'exploitation	-254	-66	785	1 303	1 233	519	+66%	-70	-5%
Charges diverses d'exploitation	-439	-387	-85	-327	-180	-242	+284,2%	147	-44,9%
Frais de fonctionnement	**-45 717**	**-47 177**	**-48 030**	**-47 122**	**-48 132**	**908**	**-1,9%**	**-1 010**	**+2,1%**
Total CHARGES	**-259 835**	**-265 174**	**-277 411**	**-266 628**	**-260 920**	**10 784**	**-3,9%**	**5 707**	**-2,1%**
Résultat courant	**-27 483**	**-24 117**	**-27 535**	**-9 449**	**-3 567**	**18 086**	**-65,7%**	**5 881**	**-62%**

Libellé	Réel 2023 (en K€)	Réel 2024 (en K€)	Budget 2025 (en K€)	Estimé 2025 (en K€)	Budget 2026 (en K€)	Ecart Estimé 2025 vs Budget 2025		Ecart Budget 2026 vs Estimé 2025	
						montants	%	montants	%
Produits exceptionnels	1 738	2 987	279	1 225	603	946	+339%	-622	-51%
Charges exceptionnelles	-2 605	-1 995	-1 227	-1 550	-810	-323	+26%	740	-48%
Dotation nette exceptionnelle	6 538	2 758	3 575	1 215	3 469	-2 360	-66%	2 254	+186%
Charges et produits exceptionnels	**5 671**	**3 750**	**2 627**	**890**	**3 262**	**-1 737**	**-66%**	**2 372**	**+267%**
Impôt sur les sociétés	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	0	+0%	0	+0%
Intéressement	**0**	**-1 124**	**-1 150**	**-978**	**-1 150**	173	-15%	-173	+18%
Résultat net (Hors ventes en bloc, Reprise PGE Exceptionnelle et Subv CGLLS)	**-21 812**	**-21 492**	**-26 058**	**-9 536**	**-1 455**	**16 522**	**-63,4%**	**8 081**	**-85%**
Marges sur Ventes en bloc	**20 816**	**876**	**0**	**0**	**0**	**0**	**+0%**	**0**	**+0%**
Reprise exceptionnelle PGE	**0**	**16 870**	**0**	**0**	**0**	**0**	**+0%**	**0**	**+0%**
Subvention CGLLS Protocole PMT	**2 250**	**1 800**	**2 250**	**2 250**	**450**	**0**	**+0%**	**-1 800**	**-80%**
Résultat net comptable	**1 254**	**-1 946**	**-23 808**	**-7 286**	**-1 005**	**16 522**	**-69,4%**	**6 281**	**-86%**
Amortissements	100 772	100 258	103 137	101 525	104 457	-1 612	-1,6%	2 932	+2,9%
Provisions nettes	-4 018	-20 616	-1 192	788	-2 162	1 980	-166,1%	-2 949	-374%
VNC Remplacés	3 260	3 036	3 000	4 000	3 150	1 000	+33%	-850	-21%
Subventions Investissements	-7 862	-5 200	-4 919	-5 099	-5 266	-180	+3,7%	-167	+3,3%
Vente de Patrimoine	-32 621	-10 616	-8 559	-13 506	-12 349	-4 947	+58%	1 157	-9%
Capacité d'autofinancement	**60 785**	**64 916**	**67 659**	**80 422**	**86 825**	**12 763**	**+18,9%**	**6 403**	**+8%**
Amortissement capital des emprunts	**-67 944**	**-52 386**	**-51 068**	**-51 982**	**-64 701**	**-914**	**+1,8%**	**-12 719**	**+24,5%**
Autofinancement net	**-7 158**	**12 529**	**16 590**	**28 440**	**22 124**	**11 850**	**+71,4%**	**-6 316**	**-22%**
Autofinancement net en % des produits (*)	**-3,25%**	**5,42%**	**6,87%**	**11,67%**	**9,03%**		**4,80%**		**-2,6%**

(*) Le calcul de l'autofinancement net en % des produits n'inclut pas les ventes de patrimoine immobilisé

C. Evènements importants de la société durant l'exercice écoulé

Suivi du protocole CGLLS :

Afin de contribuer au redressement financier de la Société, un protocole de rétablissement de l'équilibre de la SEMCODA a été signé le 22 juillet 2020 par la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social), l'Etat, les 3 actionnaires du pacte d'actionnaires et la Société. Ce protocole reprend tous les engagements des signataires, y compris ceux de la Société, afin de redresser le potentiel financier et l'autofinancement net sur la période 2019 - 2025. Dans ce cadre, la CGLLS s'engage à verser une subvention de 15 000 k€ étalée jusqu'en 2025, sous condition du respect des engagements des parties.

Un premier versement de 6 000 k€ a eu lieu le 31 mai 2021 comme prévu à la suite de la réalisation de l'augmentation de capital.
Le deuxième versement de 2 250 k€, concernant l'exercice 2022, et conditionné lui aussi à des d'objectifs fixés dans le protocole de redressement, a été validé par le Comité des aides de la CGLLS le 9 février 2023. Le versement des fonds a eu lieu le 31 mars 2023.
Le troisième versement de 2 250 k€ pour 2023, a été versé le 27 décembre 2023, après validation du Comité des aides et du Conseil d'Administration de la CGLLS du 16 décembre 2023.
Le quatrième versement, au titre de 2024, a été minoré de 2 250 k€ à 1 800 k€ (montant versé le 07/04/2025) par le Comité des aides lors de sa séance du 13 février 2025, avec l'argument que les engagements sur la réhabilitation en nombre de logements n'avaient pas été respectés, quand bien même le prix de revient unitaire était sensiblement supérieur (29 k€ contre 16,7 k€ prévu au protocole). Outre l'inflation du coût des travaux, un effort important a été entrepris pour la rénovation énergétique des logements réhabilités, et l'engagement en fonds propres sur la période est bien supérieur au niveau prévu au protocole. En outre, tous les autres engagements de la SEMCODA prévus au protocole ont été respectés.
Au titre de l'exercice 2025, le cinquième versement de 2 250 k€, toujours conditionné à l'atteinte d'objectifs, a été **validé et versé le 30 décembre 2025**.

Le protocole CGLLS se terminant fin 2025, la SEMCODA ne bénéficiera plus de subvention à partir de 2026, à l'exception du reliquat de 450 k€ non versé en 2024 qui est inscrit dans le budget 2026 avec un versement prévu en clôture de protocole. Le Comité des aides avait indiqué à l'époque que le solde resterait disponible pour des versements ultérieurs en clôture de protocole. La clôture du protocole devrait se finaliser en décembre 2026.

Avec la nette amélioration de la situation financière de la SEMCODA, la Banque des Territoires a accepté de supprimer, à compter de mars 2026, l'agrément préalable de la CGLLS pour émettre ses offres de prêts, sans attendre la clôture du protocole (process habituel).

D. Evènements importants survenus entre la date de clôture et la date d'établissement du rapport de gestion

Le taux du Livret A, a diminué de 1,70% à 1,50% le 1er février 2026, baisse non prévue au Budget 2026. Cette seule baisse permettra d'améliorer le résultat net de 1 285 k€ et l'autofinancement net de 1 323 k€. Le Budget prévoit un taux du Livret A à 2,00% en août 2026.

Par ailleurs, les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

E. Activités en matière de recherche et développement

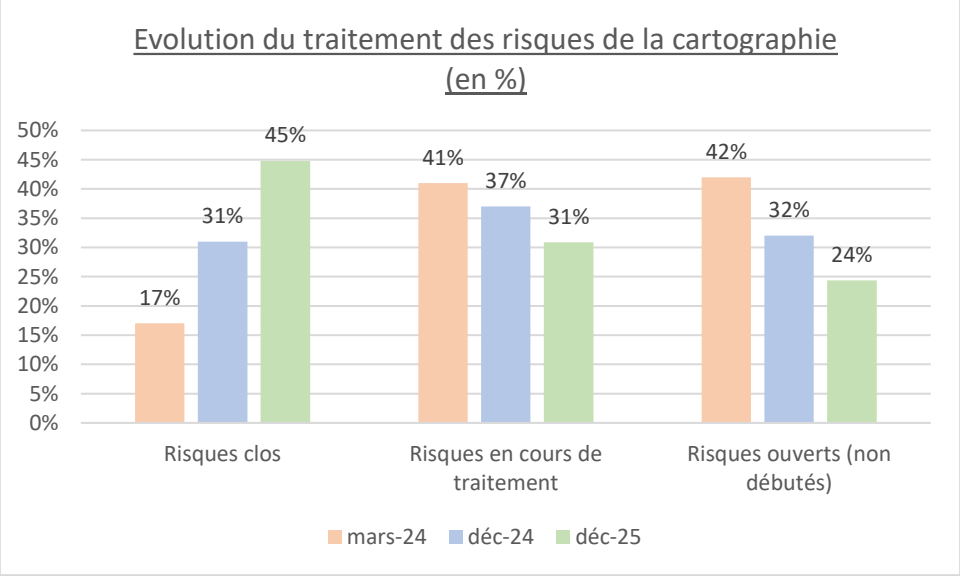
Au cours de l'exercice 2025, et dans la continuité des exercices précédents, la SEMCODA n'a pas d'activité en matière de recherche et développement.

F. Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

La SEMCODA poursuit la mise en place d'une politique de gestion des risques de l'entreprise. Sur la base des travaux de cartographie des risques finalisés en 2023, un plan de charge à deux ans est élaboré tous les ans par le service audit et maîtrise des risques et validé par le Comité d'audit.
Ainsi, en 2025, le service audit et maîtrise des risques est intervenu sur divers domaines opérationnels et a pris en charge et participé au traitement et à la remédiation de risques liés aux activités suivantes :

- Facturation électronique et traitement des factures fournisseurs
- Sécurité des personnes et des biens
- Formation anticorruption
- Procédures achats et marchés publics
- Sécurité des données et des informations
- Juridique / règlementaire
- Assurances
- Ressources Humaines

Le graphique ci-dessous fait état du bilan d'activité 2025 du service audit et de l'évolution du traitement des risques entre mars 2024 et décembre 2025 :



En parallèle de ces travaux de remédiation des risques, le service audit a mené un travail de fond sur l'actualisation de la cartographie des risques. En effet, cette dernière constitue un outil dynamique de la gestion des risques de l'entreprise. Afin de tenir compte des évolutions organisationnelles et règlementaires, ainsi que des nouvelles pratiques et menaces, sa révision était devenue nécessaire.

Les travaux d'actualisation de la cartographie des risques ont débuté au cours du 3ème trimestre 2025 et seront finalisés début 2026.

Le plan d'audit pour la période 2026-2027 sera révisé en fonction de cette actualisation et présenté au Comité d'audit de mars 2026.

G. Information sur les contrôles éventuels dont la société fait l'objet

Au cours de l'exercice 2025, la société n'a fait l'objet d'aucun nouveau contrôle de la part de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social)[14], de la CRC (Chambre Régionale des Comptes)[15] ou de l'IGA (Inspection Générale de l'Administration)[16].

De même, aucun contrôle fiscal ou URSSAF n'est en cours.

[14] L342-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

[15] L211-4 et L211-8 du Code des juridictions financières, L1524-2 du Code général des collectivités territoriales

[16] 31-2 de l'ordonnance n°58-896

H. Etat des relations entre la société et les actionnaires sur l'exercice écoulé

La notion d'actionnaires a été étendue aux Groupes auxquels font partie les actionnaires.

Contrats signés avec les actionnaires du 01/01/2025 au 31/12/2025	
Actionnaires	**Montant**
CDC	48 819 360,00
ACTION LOGEMENT SERVICES	1 938 228,72
CAISSE D'EPARGNE	2 973 900,00
TOTAL	**53 731 488,72 €**

Subventions accordées par les actionnaires du 01/01/2025 au 31/12/2025		
Actionnaires	**Montant**	**Nombre de logements**
CD AIN	1 224 000,00	346
GRAND BOURG AGGLOMERATION	43 000,00	20
BRENOD	558,00	22
BLUFFY	1 000,00	9
ACTION LOGEMENT SERVICES	268 200,00	97
TOTAL	**1 536 758,00 €**	**494**

Garanties accordées par les actionnaires du 01/01/2025 au 31/12/2025		
Actionnaires	**Montant**	**Nbre Commission Permanente/ Conseil Municipal**
CD Ain	7 758 491,96	4
SAINT DIDIER SUR CHALARONNE	723 600,00	1
NANTUA	477 240,00	1
JASSANS RIOTTIER	1 825 198,66	1
DAGNEUX	2 817 777,31	1
VILLARS LES DOMBES	2 227 305,22	1
ST ETIENNE DU BOIS	3 014 555,53	2
OYONNAX	396 000,00	1
ARVIERE EN VALROMEY	63 360,00	1
PERONNAS	368 552,10	1
VONNAS	2 220 155,32	1
CERDON	48 690,00	1
MONTMERLE SUR SAONE	532 900,00	1
JUJURIEUX	376 900,00	1
MIRIBEL	2 424 100,00	1
CROTTET	390 293,58	1
MONTREAL LA CLUSE	1 600 968,50	1
ST JEAN LE VIEUX	297 249,36	1
VALSERHONE	800 000,00	1
PLATEAU D'HAUTEVILLE	1 164 700,00	1
GRAND BOURG AGGLOMERATION	10 820 643,88	4
CAPI	3 009 307,84	2
ST QUENTIN FALLAVIER	642 000,00	1
RILLIEUX LA PAPE	1 307 067,31	3
CORBAS	613 381,38	1
BLUFFY	513 800,00	1
TOTAL	**46 434 237,95 €**	

Opérations effectuées en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) par la SEMCODA :

Commune actionnaire	Objet de l'opération	Commentaire
CREMIEU	Mission de mandat pour l'extension et l'aménagement d'une maison de santé pluridisciplinaire	Réception le 19/08/2025 Opération en GPA
CULOZ	Mission de conduite d'opération pour l'aménagement du centre-ville	Opération en études
IZERNORE	Mission de mandat pour la construction et la réhabilitation de bâtiments en vue de la réalisation de 8 logements et commerces	Opération en cours de solde
LELEX	Mission de mandat pour l'extension et la réhabilitation du refuge de la Loge	Opération en études
MONTMERLE SUR SAÔNE	Mission de mandat pour la reconstruction d'une école élémentaire	Opération en GPA
PONT D'AIN	Mission de conduite d'opération pour la construction d'un groupe scolaire	Les travaux ont démarré le 03/09/2025, pour une réception prévisionnelle au 03/04/2027
ST TRIVIER SUR MOIGNANS	Mission de conduite d'opération pour la construction d'une école	Réception le 23/12/2025 Opération en GPA
VILLEURBANNE	Mission de mandat pour la restructuration lourde du groupe scolaire Croix Luizet	Les travaux de la phase 1 ont démarré le 02/09/2024


MONCEAU
FLEURS

5. Eléments comptables et financiers de l’exercice 2025

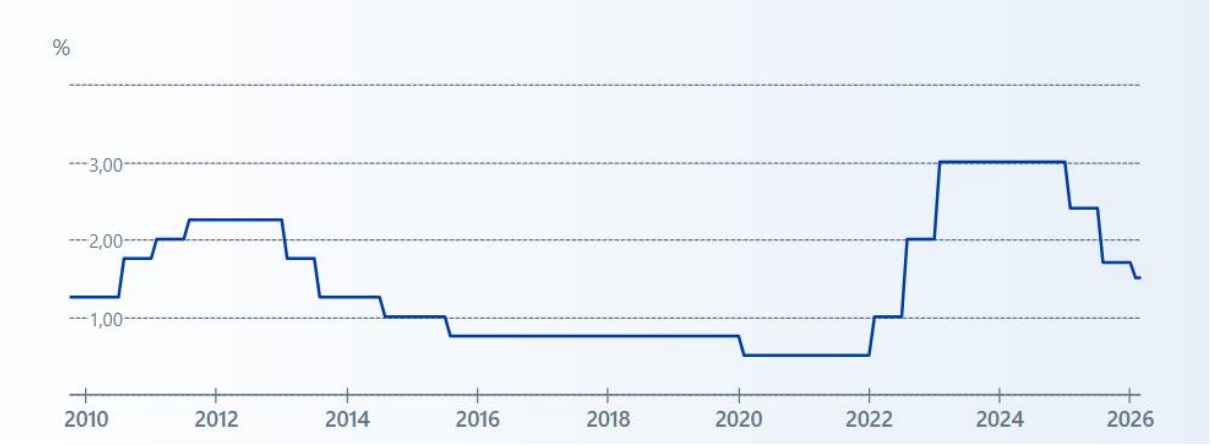
A. Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière

Préambule

Après 3 années de contexte économique dégradé, l'année 2025 est marquée par un fléchissement du niveau des taux d'intérêt qui ont commencé leur baisse à partir de février 2025 pour le taux du Livret A (passant de 3% à 1,7% sur l'année). Le secteur du logement social est particulièrement impacté par les variations du taux du Livret A, avec une dette significative indexée sur le taux du Livret A. La forte hausse de 2022 à 2023 avait nettement dégradé le compte de résultat. Sa diminution en 2025 l'améliore, avec une forte baisse des annuités locatives en 2025 (9,7 M€).

Les impacts de toute variation du taux du Livret A (à la hausse ou à la baisse) sont effectifs à compter de la prochaine échéance. Or la dette SEMCODA indexée sur le taux du Livret A est à hauteur de 76,4% en échéances annuelles, 23,25% en échéances trimestrielles et 0,35% en échéances mensuelles. A cela s'ajoute le mécanisme de la double révisabilité qui lisse les impacts sur l'annuité, à la hausse mais aussi à la baisse, en modifiant le capital remboursé lors des échéances futures, mais aussi l'impact de l'absence de comptabilisation des amortissements courus non échus (capital des emprunts).

Evolution du **taux du Livret A** depuis 15 ans :



D'un point de vue opérationnel, l'activité en 2025 a également été portée par une amélioration des marges de l'activité accession et ventes d'immobilisations, ainsi que par des produits divers optimisés.

Face à ce contexte, la SEMCODA a certes dégagé un résultat net déficitaire de 2 694 k€, sans aucun élément ponctuel venant l'améliorer, mais l'autofinancement net, qui permet de reconstituer les fonds propres, s'améliore significativement en 2025 pour atteindre +28 413 k€, soit 11,65% des produits.

Il convient de souligner, au titre de l'année 2025 :

- Une amélioration des marges de l'activité accession et ventes d'immobilisations.
- De nombreux dégrèvements de TFPB obtenus.
- Une trésorerie nette des concours bancaires courants qui poursuit son amélioration (+81 484 k€ fin 2025).
- La poursuite de la réduction de la dette financière (-12,6 M€) avec un poids de la dette (annuités) par rapport aux loyers qui diminue en 2025 à 52,4%, franchissant ainsi le seuil d'alerte de 55%.
- Aucun élément ponctuel venant améliorer le résultat net, contrairement aux années passées, et notamment aucune vente en bloc réalisée ou prévue.

1 Bilan 2025

1.1 Potentiel financier à terminaison

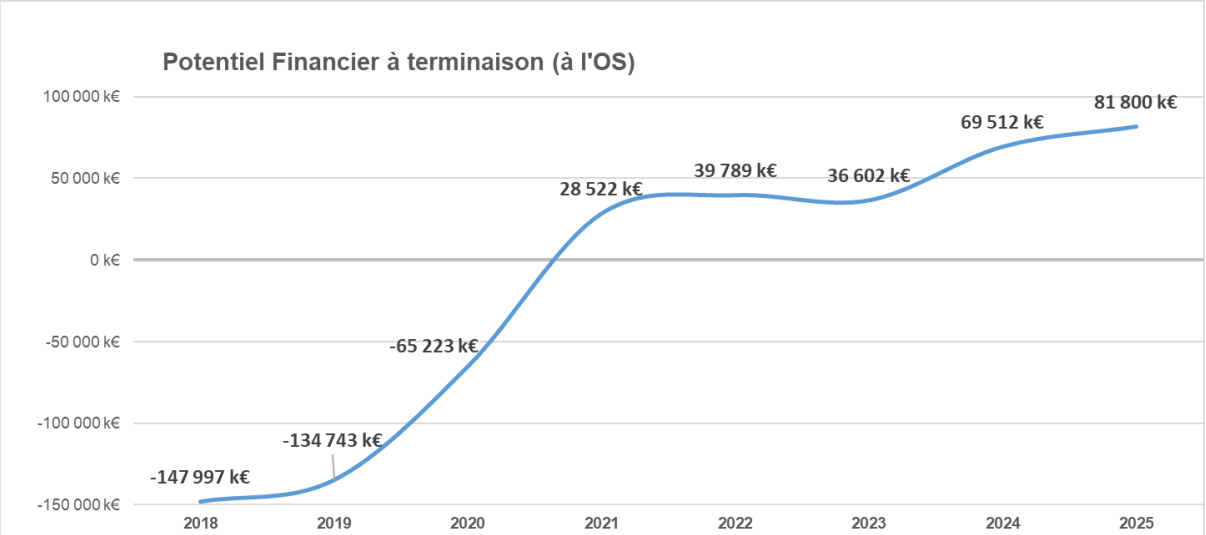
Les équilibres bilanciels ont été restaurés depuis 2021 grâce aux diverses actions entreprises, et notamment la réalisation de l'augmentation de capital en 2021.

Le seuil d'alerte du potentiel financier au sein de la profession se situe à environ 26 M€ pour la SEMCODA.

Après une amélioration marquée en 2024, la situation à fin 2025 consolide un potentiel financier à terminaison des opérations engagées (OS) de **81,8 M€,** en amélioration de 12 288 k€. La SEMCODA dispose dorénavant de fonds propres disponibles pour augmenter ses investissements.

L'amélioration constatée depuis 2024 provient du redressement significatif de l'autofinancement net, et de ventes qui regénèrent les fonds propres. Ces éléments favorables compensent largement les fonds propres engagés sur les nouveaux investissements en 2025.

en K€	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2 024*	*2 025*
Total emplois stables	3 334 506	3 294 771	3 143 681	3 054 341	2 971 479	2 931 724	2 911 598
Total ressources stables	3 059 415	3 082 340	3 027 321	3 066 808	2 998 138	2 989 012	2 970 807
Potentiel financier spot au 31 décembre	**-275 091**	**-212 431**	**-116 360**	**12 467**	**26 659**	**57 288**	**59 209**
+ Dépenses des opérations préliminaires	74 587	64 218	61 354	42 957	39 311	37 414	33 222
- Financement des opérations préliminaires	-35 977	-38 887	-35 403	-31 490	-19 225	-13 168	-16 832
Potentiel financier spot corrigé des opérations préliminaires	**-236 482**	**-187 100**	**-90 409**	**23 934**	**46 745**	**81 534**	**75 599**
- Dépenses restant à payer sur opérations livrées (TNS)	-4 976	-3 881	-4 883	-4 991	-4 593	-5 953	-4 373
+ Financements restant à encaisser sur opérations livrées (TNS)	118 364	131 323	117 324	34 109	11 137	6 759	5 075
- Surfinancements à rembourser sur opérations livrées (TNS)	-2 155	-6 094	-3 531	-3 835	-1 521	-1 352	-644
- Dépenses restant à payer sur opérations en cours	-177 953	-97 301	-41 872	-38 856	-48 686	-44 902	-52 268
+ Financements restant à encaisser sur opérations en cours	168 458	97 830	51 892	29 429	33 520	33 426	58 411
Potentiel financier à terminaison au 31 décembre	**-134 743**	**-65 223**	**28 522**	**39 789**	**36 602**	**69 512**	**81 800**



1.2 Actif du bilan

La valeur totale du bilan atteint 3 405 M€ contre 3 420 M€ en 2024, en diminution de 15 M€. La réduction du montant total du bilan s'atténue après 4 années de diminution sensible traduisant le redressement des équilibres bilanciels. La baisse atteint 15% entre 2020 et 2025.

L'actif du bilan est composé à hauteur de 86% des immobilisations, le solde correspondant à l'actif circulant qui évolue peu depuis la forte diminution des stocks et en-cours en 2021.

ACTIF (en k€)	2021	2022	2023	2024	2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024	
						%	Montants
Immobilisations Incorporelles	77 376	72 821	67 290	62 959	58 936	-6%	-4 023
Immobilisations Corporelles	3 054 744	2 972 077	2 895 470	2 861 101	2 844 157	-1%	-16 944
Immobilisations Financières	11 561	9 443	8 650	7 664	8 505	11%	841
Total Actif Immobilisé	**3 143 681**	**3 054 341**	**2 971 410**	**2 931 724**	**2 911 598**	**-1%**	**-20 126**
Stocks et en-cours	127 835	105 757	102 020	117 023	121 362	4%	4 339
Avances et Acomptes Versés	-	-	-	-	-		
Clients et Comptes rattachés	32 397	30 502	41 854	34 715	32 357	-7%	-2 359
Autres Créances	228 887	251 575	269 624	249 961	247 650	-1%	-2 311
Trésorerie et Divers	98 299	102 906	78 777	78 845	84 784	8%	5 939
Charges Constatées d'Avance	1 780	3 267	2 609	5 119	4 411	-14%	-709
Total Actif Circulant	**489 198**	**494 008**	**494 884**	**485 664**	**490 563**	**1%**	**4 900**
Compte de Régularisation	2 101	2 834	2 979	2 858	2 722	-5%	-136
Total du Bilan	**3 634 980**	**3 551 182**	**3 469 274**	**3 420 246**	**3 404 884**	**-0%**	**-15 362**

1.2.1 Immobilisations Incorporelles :

Les immobilisations nettes incorporelles sont en diminution de 4 023 k€ : l'amortissement annuel des programmes n'a pas été compensé par des mises en service en 2025 de logements sous forme de bail (emphytéotique ou à construction) ou d'usufruit.

1.2.2 Immobilisations Corporelles :

Les immobilisations nettes corporelles (patrimoine locatif et immobilisations de structure) diminuent de 16 944 k€ principalement en raison de la baisse des valeurs nettes comptables : les nouveaux investissements ne compensent pas totalement l'amortissement du patrimoine et les cessions d'actifs, qui se sont matérialisées par la vente en 2025 de 140 logements.

Par contre, la valeur nette des immobilisations en cours se maintient à 147 287 k€ (contre 146 390 k€ fin 2024), ce qui montre la relance des investissements locatifs depuis 2 ans.

Le nombre de logements et locaux tertiaires achevés sur l'exercice s'élève à 159 (143 en 2024) :

- 98 en production propre
- 61 en AEFA

1.2.3 Immobilisations Financières :

Le montant des immobilisations financières progresse de 841 k€, en raison de dépôts pour de nouveaux contrats de copropriétés (+554 k€) et du prêt lié à la participation de l'employeur pour l'effort de construction (+74 k€).

Les immobilisations financières sont constituées principalement de nantissements auprès de la Caisse d'Epargne et du Crédit Mutuel (1 536 k€), de prêts auprès d'Action Logement Services dans le cadre de la PEEC (1 562 k€), de divers titres (730 k€) et de dépôts et cautionnements (4 560 k€).

1.2.4 Stocks et en-cours :

	2023			2024			2025			Variation Réel 2025 vs Réel 2024	
	Brut	Prov.	Net	Brut	Prov.	Net	Brut	Prov.	Net	Montant	%
Terrains											
RF	5 759	1 058	4 701	5 766	1 212	4 554	13 953	486	13 467	8 913	+196%
Opérations en-cours											
Accession libre	45 130	3 198	41 932	64 892	2 121	62 772	56 614	3 060	53 554	-9 218	-15%
PSLA	14 562	1 332	13 230	18 324	1 072	17 252	21 430	446	20 984	3 732	+22%
BRS				1 033	30	1 003	1 255	39	1 216	213	+21%
lots libres (Prailia)	7 321	36	7 285	3 275	329	2 946	4 500	0	4 500	1 555	+53%
Total en-cours	67 013	4 565	62 447	87 525	3 552	83 972	83 799	3 545	80 254	-3 718	-4%
Produits Finis											
Accession libre	8 581	1 478	7 103	7 048	1 565	5 484	5 073	1 155	3 918	-1 566	-29%
PSLA	18 808	2 013	16 795	13 752	1 913	11 839	13 516	1 916	11 600	-239	-2%
lots libres (Prailia)	3 914	137	3 777	3 545	103	3 442	5 476	442	5 034	1 592	+46%
Total produits finis	31 303	3 628	27 675	24 345	3 581	20 764	24 066	3 513	20 552	-212	-1%
Concessions	7 197		7 197	7 732		7 732	7 089		7 089	-643	-8%
Total Stocks et Encours	**111 272**	**9 251**	**102 020**	**125 368**	**8 345**	**117 023**	**128 906**	**7 544**	**121 362**	**4 339**	**4%**

Après une diminution sensible en 2021, le niveau des **stocks et en-cours** (121 362 k€), augmente de 4 339 k€ (+4% par rapport à 2024).
Ce montant intègre la vente de 41 logements PSLA et 60 logements en accession libre. Des opérations en PSLA ont été engagées en 2025 pour 36 logements.
L'augmentation du poste réserve foncière est lié à un transfert de poste à poste pour le programme de Bonneville (+10 187 k€), compensé partiellement par la sortie de stock du programme de Pont d'Ain (-2 655 k€), à la suite de la signature d'un bail avec loyer sur une durée de 35 ans.

Les **stocks de produits achevés** (20 552 k€) restent stables en 2025 par rapport à 2024. La diminution sensible depuis 2020 (96 206 k€ fin 2020) traduit une volonté de réduction des risques d'invendus et donc de pertes ou de dépréciations potentielles.

La valeur brute du stock achevé pour l'accession libre (5 073 K€) diminue de 1 975 k€ en 2025. Ce stock diminue légèrement par rapport à 2024, la valeur brute du stock représente 6 logements, 54 garages et 1 181 m² de surfaces commerciales. Le montant de la dépréciation correspond à la différence entre le prix de revient et le prix de vente des lots restants.

Sur l'activité PSLA, le stock de produits achevés en valeur brute est valorisé à 13 516 k€, et représente 84 logements et 85 garages. Après neutralisation des contrats de location-accession en cours et logements en réservation, il n'y a plus que 9 logements disponibles à la commercialisation. En 2025, 7 logements PSLA ont été remontés des stocks en immobilisations locatives.

Le nombre de lots libres (PRAILIA) en stock achevé augmente de 35 en 2025 avec les programmes d'Hautecourt, Confrançon et Arbent (représentant une surface additionnelle de 25 496 m²).

1.2.5 Clients et Comptes rattachés :

Les créances clients et comptes rattachés (32 357 k€) concernent pour 24 508 k€ les créances des clients locataires, dont 85% représentent l'échéance de décembre, exigible en janvier 2026.
Les créances clients pour l'activité tertiaire ont diminué de 1,5 M€ par rapport à la position au 31 décembre 2024, car la dernière échéance trimestrielle 2024 de paiement des administrations et établissements publics avait été reportée, puis régularisée en janvier 2025.

Le montant brut des clients douteux (20 270 k€) est composé pour 15 161 k€ de créances sur des locataires partis, provisionnées à 100%. Après dépréciations (18 983 k€), le montant net se situe à 1 287 k€ (contre 1 936 k€ fin 2024 et 2 892 k€ fin 2023).

Le poste des créances sur acquéreurs est en baisse (-1 301 k€) en raison d'une diminution des VEFA actée sur l'exercice (2 701 k€ contre 3 802 k€ en 2024). De même, le poste client mandats est diminué de 1 591 k€, en raison de la finalisation des dossiers suivis par l'AMO pour le CROUS en 2025.

1.2.6 Autres créances :

Ce poste regroupe les créances suivantes :

	2022	2023	2024	2025	Variation 2025 vs 2024	
					Montant	%
Personnel et organismes sociaux	22	0	0	0	0	
Etat et collectivités	25 382	22 719	29 206	23 251	-5 955	-20%
Fournisseurs débiteurs	1 190	1 337	977	3 651	2 674	+274%
Opérations pour compte	221 097	241 649	216 352	216 790	438	+0%
Autres comptes débiteurs	3 884	3 920	3 427	3 959	532	+16%
	251 575	**269 624**	**249 961**	**247 650**	**-2 311**	**-1%**

Les autres créances diminuent de 1% entre 2024 et 2025.
L'évolution du montant des créances sur l'Etat et collectivités est expliquée par un remboursement de crédit de TVA à reporter (4 202 k€ en 2024), ainsi que par l'évolution des subventions notifiées à encaisser. Les dépenses sur opérations pour le compte de tiers restent stables (216 790 k€ en 2025). Ce montant est à rapprocher des dettes sur mandats au passif (226 056 k€ sur l'exercice).

1.2.7 Trésorerie :

La trésorerie disponible à l'actif progresse sur l'exercice (84 784 k€ contre 78 845 k€ fin 2024). Ce montant doit être rapproché des lignes court terme au passif (concours bancaires courants) qui ont continué à baisser en 2025.

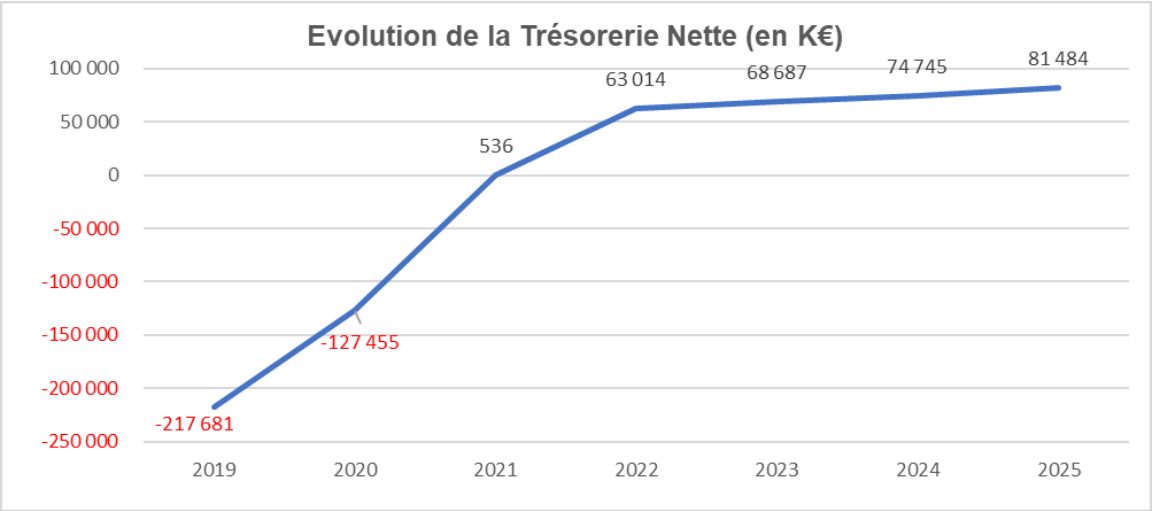
En effet, les financements encaissés sur les lignes court terme au passif sont dorénavant proches de 0, il reste un montant finançant des opérations de stocks (3 300 k€). Voici l'évolution sur les dernières années :

- 3 300 k€ en 2025
- 4 100 k€ en 2024
- 10 090 k€ en 2023
- 39 892 k€ en 2022
- 97 763 k€ en 2021
- 235 388 k€ en 2020
- 327 085 k€ en 2019

Revenue à l'équilibre fin 2021, grâce notamment aux cessions d'actifs et à l'augmentation de capital réalisée, la trésorerie nette des concours bancaires atteint un niveau sécurisant depuis 2022 avec l'obtention des financements LT nécessaires (octroi de financements LT gelés par les banques et la

CDC jusqu'à la réalisation de l'augmentation de capital). Dorénavant, l'objectif est l'optimisation des flux en termes d'impacts charges et produits.

La trésorerie nette s'améliore par ailleurs grâce au redressement de l'autofinancement net.



1.3 Passif du bilan

PASSIF (en k€)	2021	2022	2023	2024	2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024	
						%	Montants
Capital social	81 040	81 040	81 040	81 040	81 040		
Primes d'émission	66 402	66 402	66 402	66 402	66 402		
Réserves légales	4 626	8 104	8 104	8 104	8 104		
Réserves réglementées	5	5	5	5	5		
Autres réserves	336 160	350 510	350 510	382 710	382 714	0%	4
Report à nouveau	11 620	21 620	32 896	1 951		-100%	-1 951
Résultat de l'exercice	*27 829*	*11 276*	*1 254*	*-1 946*	*-2 694*	*38%*	*-748*
Situation nette	**527 681**	**538 957**	**540 211**	**538 265**	**535 570**	**-1%**	**-2 694**
Subventions d'investissement	133 437	132 040	127 438	126 828	125 131	-1%	-1 697
Total Capitaux Propres	**661 118**	**670 997**	**667 649**	**665 093**	**660 701**	**-1%**	**-4 392**
Provisions pour risques	7 943	4 052	2 903	2 401	3 374	40%	972
Provisions pour gros entretien	24 287	21 438	23 071	3 940	3 679	-7%	-261
Provisions pour charges	5 451	4 817	4 220	4 002	3 350	-16%	-652
Total Provisions pour risques et charges	**37 681**	**30 307**	**30 194**	**10 343**	**10 402**	**1%**	**60**
Emprunts et Dettes sur établissements de crédit	2 615 473	2 523 969	2 411 056	2 398 748	2 380 559	-1%	-18 189
Emprunts et Dettes financières diverses	16 438	16 755	16 764	16 814	18 391	9%	1 577
Avances et Acomptes reçus sur commandes en cours	891	535	534	689	643	-7%	-46
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	21 021	20 224	23 255	23 497	20 726	-12%	-2 771
Dettes Fiscales et Sociales	33 571	18 665	18 277	19 621	19 704	0%	83
Dettes sur Immobilisations et Comptes rattachés	24 231	20 130	20 810	20 479	24 338	19%	3 860
Autres dettes	203 477	228 640	247 429	223 879	228 941	2%	5 062
Comptes de Régularisation	21 078	20 958	33 305	41 084	40 479	-1%	-605
Total Dettes	**2 936 180**	**2 849 877**	**2 771 430**	**2 744 811**	**2 733 780**	**-0%**	**-11 030**
Total du Bilan	**3 634 980**	**3 551 182**	**3 469 274**	**3 420 246**	**3 404 884**	**-0%**	**-15 362**

1.3.1 Situation nette

La situation nette de la SEMCODA est diminuée en 2025 du montant du résultat net négatif de l'exercice (-2 694 k€). Elle se situe à 535 570 k€ contre 538 265 k€ fin 2024.

En intégrant les subventions d'investissement nettes des transferts au compte de résultat, les capitaux propres de l'entreprise s'élèvent fin 2025 à **660 701 k€,** représentant 27,7% des dettes bancaires. Ce ratio se stabilise depuis 3 ans, après les améliorations constatées depuis 2020, avec des capitaux propres qui représentaient 16,8% des dettes bancaires en 2019.

1.3.2 Provisions pour risques et charges

- Provisions pour risques

Les provisions pour risques (3 374 k€ contre 2 401 k€ en 2024) se composent des provisions liées :

- Au personnel pour 1 830 k€ (médailles du travail, primes anniversaires, indemnités de fin de carrière, litiges)
- Aux litiges et contentieux juridiques en connexion avec des opérations de construction, pour 863 k€.
- Aux risques sur les opérations des ZAC de Trévoux (275 k€) et Château Gaillard (405k€).

- Provision pour gros entretien (PGE)

La PGE (3 679 k€) est en légère baisse de 261 k€ par rapport à 2024.

Pour fiabiliser le calcul de la PGE, il a été décidé à compter de l'exercice 2024 de corriger le mode de calcul de cette provision, en s'appuyant sur un plan d'entretien d'une durée de 3 ans.
Le process défini permet d'identifier les dépenses futures en utilisant une projection à 3 ans, et de s'appuyer à la fois sur la durée des composants mais aussi et surtout sur l'état réel du patrimoine avec une validation de ces éléments par :

- Les agences de proximité qui connaissent parfaitement l'état du parc géré et sont au plus proche des bâtiments ;
- Le service réhabilitation qui identifie les travaux déjà inclus dans des opérations de réhabilitation futures programmées.

Cette correction de méthode, selon les normes comptables, a conduit à une reprise exceptionnelle de provision de 16 870 k€ en 2024, complétée en exploitation par une reprise nette des 3 années à venir à hauteur de 2 262 k€.

- Provisions pour charges

Les provisions pour charges (3 350 k€) diminuent de 652 k€ et sont constituées principalement de la provision au titre des opérations ANRU. Globalement ces opérations concernent un total de 223 logements situés sur les communes de Rillieux-la-Pape, Ambérieu-en-Bugey, Oyonnax et Bellignat.
Les provisions nécessaires à la réalisation de ces opérations ont été ajustées en fonction des coûts comptabilisés et à terminaison.
La situation fin 2025 se présente ainsi :

Prov pour charges Démolition	Provision (en k€)
RILLIEUX Les Alagniers	-2 328
Oyonnax	-471
Bellignat Pré des Saules	-458
Ambérieu en B.	-39
	-3 296
Prov pour charges Loc. Accession	**-54**
Prov pour risques	**-3 350**

1.3.3 Dettes :

Face à l'endettement trop élevé de la SEMCODA constaté en 2019, un travail de fond a été mené depuis 2020 pour réaménager l'encours de dettes, optimiser les nouveaux emprunts, et réduire le montant global de la dette en valeur absolue et relative. Le poids de la dette locative (annuités) suivi en % des loyers (cf. § 2.3), est complété avec d'autres ratios qui indiquent l'évolution favorable de la dette financière :

en k€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Dettes bancaires	3 054 061	2 930 174	2 617 944	2 526 323	2 413 230	2 400 740	2 383 942
Capitaux propres	512 461	558 038	661 118	670 997	667 649	665 093	660 701
Dettes bancaires / Capitaux Propres	**5,96**	**5,25**	**3,96**	**3,77**	**3,61**	**3,61**	**3,61**
Total Produits	214 821	212 597	212 331	213 004	220 546	231 316	243 853
Dettes bancaires / Total des Produits	**14,2**	**13,8**	**12,3**	**11,9**	**10,9**	**10,4**	**9,8**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Actifs nets : Immobilisations incorporelles et corporelles	3 313 967	3 276 591	3 132 120	3 044 898	2 962 760	2 924 060	2 903 093
Dette bancaires / Actifs Immobilisations incorp et corp nettes	**0,92**	**0,89**	**0,84**	**0,83**	**0,81**	**0,82**	**0,82**

Les différentes actions de redressement de la société (augmentation de capital en 2021, ventes en bloc de 2019 à 2023, sécurisation de la trésorerie, obtention des financements LT, remboursements

anticipés, actions sur l'exploitation, etc.) ont permis de réduire le poids de la dette bancaire entre 2019 et 2025.

Sur la période 2019 – 2025, les actifs incorporels et corporels nets d'amortissements ont diminué de 411 M€ alors que les dettes bancaires ont baissé de manière plus importante à 670 M€.

L'essentiel des actions de désendettement, initiées depuis 2021, a été réalisé.

- **Dettes sur établissements de crédit**

Les dettes sur établissements de crédit sont composées :

- Des emprunts à moyen et long terme : 2 346 929 k€ contre 2 360 995 k€ fin 2024, soit une baisse de 14 065 k€ (–0.6%),
- De la poursuite de la baisse des concours bancaires courants (lignes CT) : 3 300 k€ contre 4 100 k€ fin 2024 (– 800 k€),
- Des intérêts courus : 30 329 k€ contre 33 653 k€ (en lien avec une légère baisse des taux d'intérêt).

La dette à moyen et long terme est constituée auprès des principaux prêteurs suivants (>50 M€ d'encours) :

- CDC Banques des Territoires : 1 567 676 k€ (+ 16 032 k€)
- Caisse d'Epargne Rhône-Alpes : 151 818 k€ (- 4 381 k€)
- Société Générale : 142 154 k€ (- 8 959 k€)
- La Banque Postale : 104 938 k€ (- 1 459 k€)
- Crédit Foncier de France : 75 787 k€ (- 14 197 k€)
- LCL : 60 536 k€ (- 3 661 k€)

Les autres partenaires ayant augmenté leur encours entre 2024 et 2025 sont Crédit Mutuel (+6 327 k€), Action Logement Service (+ 2 120 k€) et le Crédit Coopératif (+3 201 k€).

La dette financière moyen et long terme au 31/12/2025 est composée des indices suivants :

- Taux Livret A : 71,3% (69,7% fin 2024)
- Taux fixes : 25,4%
- Autres (essentiellement E3M) : 3,2%

Le taux actuariel ressort à 2,42%, avec un taux du Livret A à 1,7%, pour une durée résiduelle de 27 ans et 8 mois. Le taux actuariel sur la seule dette à taux fixe ressort également à 2,42%.

La diminution de 12 675 k€ de la dette à moyen et long terme auprès des établissements de crédits et des autres dettes financières diverses (hors Dépôts de garantie, cf. point suivant), s'explique par :

- Le remboursement des échéances locatives pour 51 949 k€
- Le remboursement des échéances de PGE pour 2 539 k€, totalement soldées en 2025 (le montant emprunté en 2020 était de 39,5 M€)
- Des remboursements anticipés à hauteur de 20 815 k€, essentiellement liés aux levées d'options des PSLA
- L'encaissement d'emprunts nouveaux en 2025 à hauteur de 61 989 k€
- Des intérêts capitalisés CDC à hauteur de 639 k€

Les lignes CT sont analysées avec la trésorerie à l'actif du bilan.

- **Dettes financières diverses**

Elles sont constituées à 82% des dépôts de garantie des locataires (15 007 k€), et à 18% des avances ou prêts à long terme consentis par les collectivités, organismes publics ou associations (3 383 k€).

- **Dettes fournisseurs et comptes rattachés**

Ces dettes, qui représentent 20 726 k€, sont globalement en baisse de 2 771 k€ par rapport à 2024. Cette évolution se répartit de la façon suivante :

- Fournisseurs charges d'exploitation : - 2 039 k€
- Fournisseurs accession : - 690 k€
- Fournisseurs concession : - 97 k€
- Fournisseurs mandats : + 55 k€

- **Dettes fiscales et sociales**

Le poste (19 704 k€) est stable par rapport à 2024 (+83 k€).

- **Dettes sur immobilisations et comptes rattachés**

Les comptes fournisseurs d'immobilisations (24 338 k€) sont en progression de 18,9% cette année et en relation avec l'activité construction.

- **Autres dettes**

Composées à 98% des dettes sur mandats (226 056 k€), celles-ci sont à mettre en parallèle avec les créances sur mandats à l'actif (216 790 k€).

2 Compte de Résultat

2.1 Résultat net

Libellé	Réel 2023 (en K€)	Réel 2024 (en K€)	Budget 2025 Validé CA 13-12-24 (en K€)	Réel 2025 (en K€)	Ecart Réel 2025 vs Réel 2024		Ecart Réel 2025 vs Budget	
					montants	%	montants	%
Loyers	212 998	221 429	230 821	228 693	7 264	+3,3%	-2 128	-0,9%
Autres produits	5 398	7 262	8 565	13 015	5 753	+79%	4 450	+52%
Produits financiers	2 150	2 625	1 931	2 145	-480	-18%	213	+11%
Total Produits	220 546	231 316	241 317	243 853	12 537	+5,4%	2 536	+1,1%
Frais de propriété	-211 155	-215 647	-226 381	-213 964	1 683	-0,8%	12 418	-5,5%
Frais de fonctionnement	-45 717	-47 177	-48 030	-47 250	-72	+0,2%	780	-1,6%
Total CHARGES	-256 871	-262 825	-274 411	-261 213	1 611	-0,6%	13 198	-4,8%
Résultat courant	-36 325	-31 509	-33 094	-17 360	14 149	-44,9%	15 734	-48%
Charges et produits exceptionnels	14 514	11 141	8 186	13 477	2 336	+21%	5 291	+65%
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0	0		0	
Intéressement	0	-1 124	-1 150	-1 061	63	-6%	89	-8%
Résultat net (Hors ventes en bloc, Reprise PGE Exceptionnelle et Subv CGLLS)	-21 812	-21 492	-26 058	-4 944	16 547	-77,0%	21 114	-81%
Marges sur Ventes en bloc	20 816	876	0	0	-876	-100%	0	
Reprise exceptionnelle PGE	0	16 870	0	0	-16 870	-100%	0	
Subvention CGLLS Protocole PMT	2 250	1 800	2 250	2 250	450	+25%	0	+0%
Résultat net comptable	1 254	-1 946	-23 808	-2 694	-748	+38,4%	21 114	-89%
Capacité d'autofinancement	60 785	64 916	67 659	80 362	15 446	+23,8%	12 703	+19%
Amortissement capital des emprunts	-67 944	-52 386	-51 068	-51 949	438	-0,8%	-880	+1,7%
Autofinancement net	-7 158	12 529	16 590	28 413	15 884	+126,8%	11 823	+71%
Autofinancement net en % des produits (*)	-3,25%	5,42%	6,87%	11,65%		6,24%	4,78%	69,5%

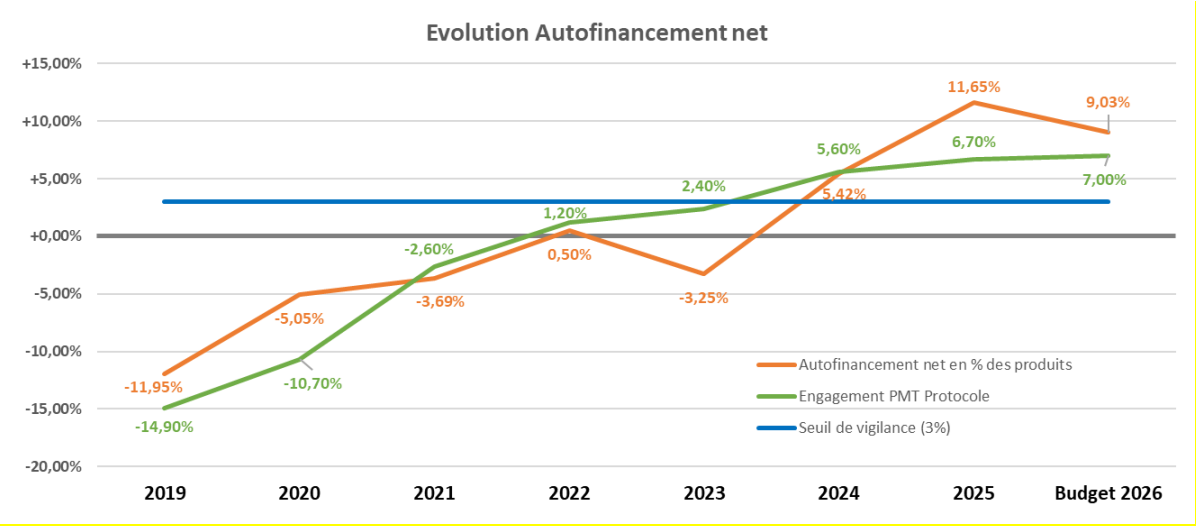
Le **résultat net 2025** s'établit à **-2 694 k€,** en nette amélioration par rapport au résultat budgété de - 23 808 k€, en raison, pour 8 089 k€, de la baisse des taux d'intérêt au-delà des prévisions budgétaires (taux moyen du Livret A réel à 2,16% pour un budget à 2,80%, et diminution également des autres taux).

Pour 2025, les marges brutes de ventes de stocks (+2 509 k€) et de ventes d'immobilisations (+5 037 k€) ont été meilleures que leurs niveaux fixés au budget. De même, l'obtention d'importants dégrèvements de TFPB et de ventes de CEE ont nettement amélioré le montant des produits divers d'exploitation (+2 345 k€). Les frais de propriété sont aussi moins élevés que prévus (gains de 8 089 k€ sur les frais financiers et 1 820 k€ sur les dotations aux amortissements notamment).

Le résultat net demeure en territoire négatif car, contrairement aux années passées, il n'est pas impacté par des produits ponctuels (ventes en bloc, reprise exceptionnelle PGE). L'amélioration du résultat net hors produits ponctuels est significative (-4 944 k€ en 2025 contre -21 492 k€ en 2024).

2.2 Autofinancement net

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Budget 2026
Autofinancement net	-25 678 k€	-10 730 k€	-7 834 k€	1 073 k€	-7 158 k€	12 529 k€	28 413 k€	22 124 k€
Autofinancement net en % des produits	-11,95%	-5,05%	-3,69%	+0,50%	-3,25%	+5,42%	+11,65%	+9,03%
Engagement PMT Protocole	*-14,90%*	*-10,70%*	*-2,60%*	*1,20%*	*2,40%*	*5,60%*	*6,70%*	*7,00%*



Après un fléchissement ponctuel en 2023 en raison de la montée en puissance du système de couverture des emprunts taux Livret A de la Banque des Territoires, l'autofinancement net s'est nettement redressé en 2024 pour atteindre **12 529 k€.**

2025 poursuit la même trajectoire puisque l'autofinancement net atteint **28 413 k€** soit **11,65 % des produits**. L'amélioration, par rapport au budget 2025, s'explique en partie par des annuités en baisse (7 209 k€), mais également par des actions menées ces dernières années, et qui portent leurs fruits sur le long terme en améliorant le compte d'exploitation.

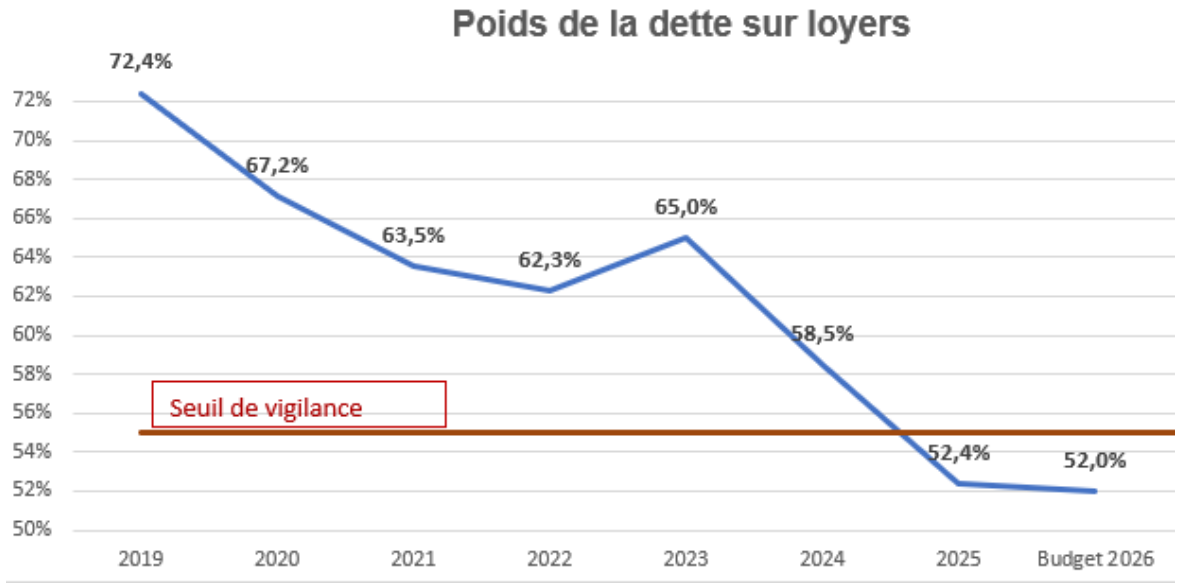
Ainsi, par le mécanisme de lissage des variations du taux du Livret A (clause de révisabilité) et les normes de comptabilisation, l'année 2025 bénéficie de la baisse des intérêts sans subir encore la hausse du remboursement du capital, ce qui améliore ponctuellement l'autofinancement net. C'est le même mécanisme, mais avec un effet inverse (hausse du taux), qui a pénalisé ponctuellement l'autofinancement net 2023.

Globalement, la capacité d'autofinancement (CAF) progresse de 15 446 k€ en 2025, et l'amortissement du capital des emprunts locatifs est quasiment stable (+438 k€) pour les raisons évoquées ci-dessus.

Le budget 2026 fait ressortir un autofinancement net de **22 124 k€.** Celui-ci représente **9,03 % des produits**, au-dessus de l'objectif du PMT 2025 et du PMT Protocole CGLLS (7,00 %).
La capacité d'autofinancement (CAF) devrait progresser de 6 463 k€ en 2026, mais l'amortissement du capital des emprunts locatifs augmentera de 12 752 k€, sans l'effet ponctuel bénéfique de 2025.

2.3 Poids de la dette (annuités) sur loyers

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Budget 2025	2025	Budget 2026
Loyers	**197 785**	**199 933**	**201 078**	**203 764**	**212 998**	**221 429**	**230 821**	**228 693**	**234 664**
Charges d'intérêts des emprunts	42 409	40 271	42 352	46 901	70 477	77 191	76 018	67 928	*57 362*
Amortissement capital des emprunts	*100 830*	*94 005*	*85 342*	*80 034*	*67 944*	*52 386*	*51 068*	*51 949*	*64 701*
Annuité des emprunts	**143 239**	**134 276**	**127 694**	**126 935**	**138 420**	**129 577**	**127 086**	**119 877**	**122 063**
Poids de la dette sur loyers	**72,4%**	**67,2%**	**63,5%**	**62,3%**	**65,0%**	**58,5%**	**55,1%**	**52,4%**	**52,0%**



Le poids de la dette sur loyers (annuités / loyers) était extrêmement élevé en 2019. Un taux à plus de 72% ne permet pas de dégager de l'autofinancement net pour reconstituer les fonds propres par l'exploitation.

Des actions fortes ont été entreprises depuis 2020 sur le réaménagement de la dette et le désendettement de la société.

Ce ratio a significativement baissé pour se situer à 52,4% en 2025.
L'objectif de passer sous le seuil de vigilance de 55% est atteint dès 2025 et demeure en 2026.

La baisse de l'annuité en 2025 améliore l'autofinancement net de 7 209 k€ par rapport au budget. Avec l'accroissement de l'amortissement des emprunts, l'annuité augmentera en 2026 (+2 186 k€). Ce sont les mêmes explications (cf. 2.2 Autofinancement net) qui ont ponctuellement pénalisé ce ratio en 2023 et l'ont amélioré en 2025.

L'objectif du budget 2026 est fixé à 52%. Ce ratio devrait rester sous le seuil de vigilance de 55% pour les années suivantes sauf en cas de forte hausse du taux du Livret A.

2.4 Loyers

Nature Loyers	2024	Budget 2025	Réel 2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024	Variation Réel 2025 vs Budget
Logements locatifs	165 611	172 647	170 344	2,86%	-1,33%
Logements Gendarme	7 959	9 831	8 213	3,19%	-16,46%
Logements RESEDA	15 938	16 878	17 084	7,19%	1,22%
Stationnements locatifs	8 410	8 731	8 702	3,47%	-0,33%
Stationnements RESEDA	818	768	810	-0,98%	5,42%
Locaux Commerces Bureaux	10 561	9 378	10 308	-2,39%	9,92%
Foyers	15 171	15 518	15 247	0,50%	-1,75%
Panneaux Pub - Terrain	80	75	79	-0,61%	5,51%
SLS	1 966	1 942	1 984	0,91%	2,17%
RLS	-5 671	-5 790	-4 590	-19,05%	-20,72%
Total Patrimoine	**220 843**	**229 978**	**228 181**	**3,32%**	**-0,78%**
Redevance PSLA	586	842	512	-12,61%	-39,18%
Total Général	**221 429**	**230 820**	**228 693**	**3,28%**	**-0,92%**

Le montant total des **loyers** et redevances (228 693 k€) progresse de 3,28% par rapport à 2024, mais se situe en léger retrait par rapport au budget (-0,92%).

Les loyers des **logements (hors Réséda)** progressent de 2,86% et sont en dessous du budget (-1,33%). Ils intègrent les nouvelles livraisons dont certaines ont été décalées sur l'année (51 logements ont été livrés sur la fin d'année), l'impact des cessions et l'augmentation annuelle de 3,26% pour les loyers conventionnés, à l'exception des logements ayant une étiquette énergétique F et G (loyers gelés).

Les **logements gendarmes** font apparaître un montant pour 2025 inférieur au budget de -1 618 k€, en raison d'un doublon lors de l'établissement du budget initial de l'ordre de 1 377 k€. Des renouvellements des baux ont vu leurs loyers révisés à la baisse par la Direction Générale des Finances Publiques comme pour MARCIGNY (147 k€ au lieu de 172 k€) et SALLANCHES (413 k€ au lieu de 545 k€).

Les loyers **RESEDA** (résidences intergénérationnelles) continuent de progresser grâce à une très nette diminution de la vacance qui s'est poursuivie en 2025.

Les loyers 2025 des **locaux commerciaux** sont au-dessus du budget (+930 k€) en raison de loyers mal estimés pour des programmes de locaux, dont Oyonnax « Cité Administrative » (+104 K€), Péronnas bureaux (+ 129 k€), St Denis les Bourg « Cadalles » (+ 236 k€), Belley (+106 k€) et St Félix (+99 k€). La vacance se situe à 7,77%, légèrement au-dessus du budget (7,5%).
Les locaux occupés par la Banque alimentaire étaient prévus à la vente dans le budget, celle-ci a été décalée à 2026.

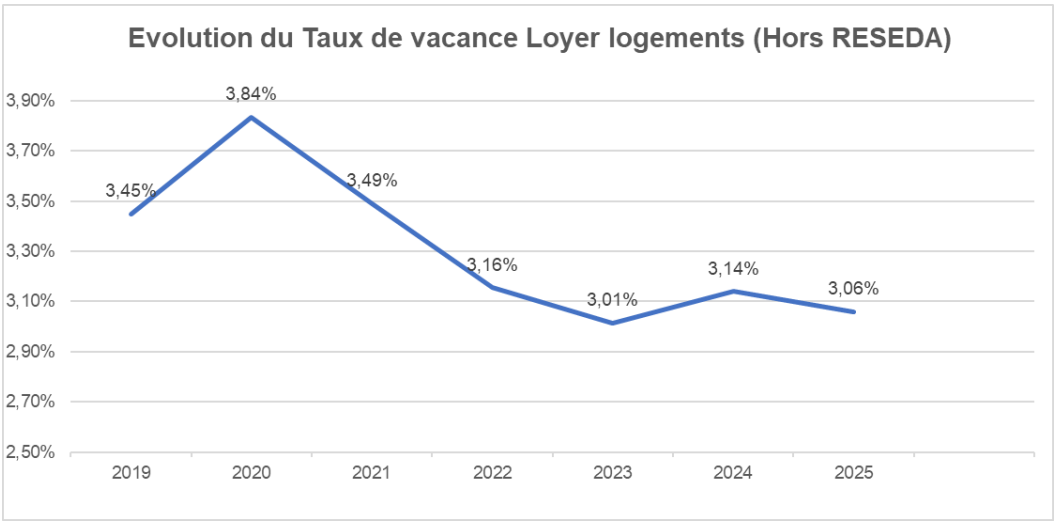
Les **redevances des foyers,** qui suivent le montant des annuités indexées sur le taux du Livret A, étaient budgétées en hausse pour 2025. Cet objectif budgétaire est impacté par la baisse du taux du Livret A.

Le **SLS** (Supplément Loyer de Solidarité), facturé aux locataires qui dépassent les ressources plafonds liées au logement social, est quasiment stable entre 2024 et 2025 (+18 k€). La situation tendue du marché immobilier n'incite pas ces locataires à rechercher d'autres types de logements.

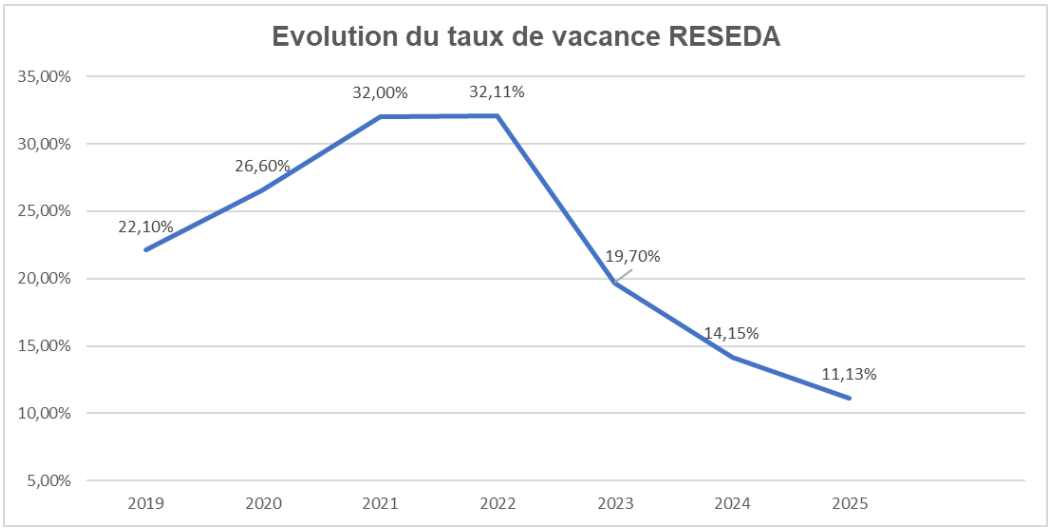
La **RLS** réduit le montant des loyers des locataires aux revenus modestes à hauteur de 4 590 k€, en baisse de 1 080 k€ par rapport à 2024.

La **vacance financière** sur l'ensemble du patrimoine est en baisse sur l'exercice et s'établit globalement à 4,19% en 2025 contre 4,32% en 2024 (4,85% en 2023).

La vacance financière 2025 sur les logements (hors Réséda) s'améliore légèrement par rapport à 2024 (3,06% contre 3,14%). On note aussi une amélioration sur les derniers mois de l'exercice (-0,2%), ce qui permet d'envisager un taux plus favorable en 2026.



L'évolution favorable de la vacance financière s'est confirmée en 2025 pour les résidences intergénérationnelles RESEDA (11,13% avec stationnements).



Cette tendance à l'amélioration confirme le choix de la transformation des résidences séniors en résidences intergénérationnelles. A part quelques cas particuliers liés à de mauvais emplacements ou à des tensions avec la Commune concernant la transformation en intergénérationnelles, les résidences RESEDA connaissent une réduction de leur niveau de vacance financière.
En comparaison avec 2024, les résidences en difficulté améliorent leur taux de vacance, comme Cornier (passant de 52% à 35%), Mionnay (de 40% à 16%), Morbier (de 57% à 31%). Seule la résidence de Morez (32% contre 33% en 2024) peine à trouver son public.

2.5 Autres produits

2.5.1 Marge sur ventes de stocks :

		Réel 2024		Budget 2025		Réel 2025		Variation Réel 2025 vs Réel 2024	Variation Réel 2025 vs Budget
		Nb Logts	Marge (+ ou -)	Nb Logts	Marge (+ ou -)	Nb Logts	Marge (+ ou -)		
Apricot	Accession en diffus	3	133	97	2 857	60	4 068		
	Vente en bloc Accession								
	Total Accession	***3***	***133***	***97***	***2 857***	***60***	***4 068***	**3 935**	**1 211**
	Total BRS			***0***		***0***			
	PSLA en diffus	36	1 118	27	976	41	1 538		
	Vente en bloc PSLA								
	Total PSLA	***36***	***1 118***	***27***	***976***	***41***	***1 538***	**420**	**562**
		39	**1 251**	**124**	**3 834**	**101**	**5 606**	**4 355**	**1 772**
Prailia			**75**		**-960**		**-297**	**-372**	**663**
Carré Pro			**105**		**-58**		**-137**	**-242**	**-79**
Réserve Foncière			**-602**		**-6**		**147**	**750**	**153**
Total Accession toutes activités		**39**	**829**	**124**	**2 810**	**101**	**5 319**	**4 491**	**2 509**

La marge brute globale sur l'activité Ventes de stocks passe de 829 k€ en 2024 à 5 319 k€ en 2025.

La marge brute **APRICOT** réalisée en 2025 (5 606 k€) se décompose de la façon suivante :

- Accession libre pour 4 068 k€ (60 logements), issue majoritairement de l'opération de Divonne les Bains achevée en 2025 et dont les ventes effectuées en 2023 (28 logements) et 2024 (8 logements) ont été constatées comptablement cette année. En 2025, 15 logements se sont vendus représentant un total de 51 logements pour ce programme, avec une marge de 3 429 k€. Les autres ventes concernent le programme de Versonnex (7 logements avec une marge positive de 209 k€), Marennes (121 k€) et Bourg en Bresse (34 k€). La marge moyenne Accession libre ressort à 67,8 k€ / logement, fortement impactée par la marge élevée de l'opération de Divonne les Bains.
- PSLA pour 1 538 k€ (41 logements), supérieur au budget (+562 k€ et +14 logements). La marge moyenne PSLA ressort à 37,5 k€ / logement.

L'activité reprend un rythme plus soutenu avec notamment la livraison de nouveaux logements en accession permettant d'obtenir un stock plus important pour la vente.

La marge négative de 297 k€ en 2025 de **PRAILIA** est composée de deux activités :

- Lotissement pour une marge positive de +22 k€ avec notamment Coligny (+36 k€), St Bénigne (+6 k€), Le Miroir (-10 k€) et Lacrost (-10 k€).
- OPF (Optimisation Patrimoine Foncier) pour une marge négative de 319 k€ avec la vente de Tarare « Garibaldi » (-287 k€) ainsi qu'Artemare (-25 k€), Novel (-51 k€) et Belley (+44 k€). Ces marges négatives sont couvertes par des reprises de provisions pour 313 k€. Cette marge est bien inférieure au budget initial (-960 k€) en raison de la transformation de la vente du programme de la ferme solaire de Pont d'Ain en un bail emphytéotique sur 35 ans avec loyer, vente qui affichait une marge négative de 684 k€.

La marge de **CARRE PRO** pour 2025 est de -137 k€ (budget de -58 k€), en raison des ventes décalées à 2026 de Seyssel (+60 k€) et Corbas (+174 k€), et d'une marge sur le programme de St Genis Pouilly meilleure (+100 k€ en raison notamment de l'abandon de la vente projetée de dix places de stationnement). La marge pour le programme de St Denis les Bourg a été moins élevée que prévu +147 k€ au lieu de +240 k€, mais compensée par une marge négative moins importante que prévue sur le programme de Belley (-15 k€ au lieu de -95 k€).

La vente de **Réserves Foncières** fait ressortir une marge positive de 147 k€ avec la cession d'un terrain à Corbas.

2.5.2 Rémunération interne accession :

La rémunération interne est en légère augmentation (+36 k€ par rapport à 2024) pour atteindre 720 k€. Ce montant s'apprécie sur une période de 2 années, en fonction de l'avancement des travaux et du volume de production.

2.5.3 Production immobilisée

La production immobilisée locative atteint 1 949 k€, liée à l'activité nouvelle et à l'avancement des immobilisations en cours, en cohérence avec les DAT et les OS lancés. Elle est en très légère hausse par rapport à 2024 (+181 k€).

En 2025, 26 opérations ont généré des lancements d'OS pour 442 logements, qui ont été complétés par 1 commerce.

			Locatif					Accession					
	OS 2025	NB Opérations	LLS	Dont PLUS	Dont PLAI	Dont PLS	Libre	Accession	Dont PSLA	Dont BRS	Dont Libre	commerces / locaux tertiaires	Total
Réel	janvier												0
	Février	2	0					80	7		73		80
	Mars												0
	Avril												0
	Mai												0
	Juin	5	28	12	8	8		8	8				36
	Juillet	4	34	16	12	6		0					34
	Août												0
	Septembre	1	0					10	10				10
	Octobre	3	37	8	5	24		0					37
	Novembre	4	53	26	20	7		11	11				64
	Décembre	7	172	129	36	7	9	0				1	182
	Total	**26**	**324**	**191**	**81**	**52**	**9**	**109**	**36**	**0**	**73**	**1**	**443**

2.5.4 Prestations de services et honoraires

	Réel 2024	Budget 2025	Réel 2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024	Variation Réel 2025 vs Budget
AMO honoraires et conduites d'opérations	525	738	804	+53%	+9%
ELLIPSE rémunérations Syndic	1 040	1 270	1 030	-1%	-19%
Refacturations aux locataires	235	230	196	-16%	-14%
PRAILIA Ecosphère	11	32	30	+165%	-6%
Mandats de gestion	86	75	82	-4%	+9%
Maîtres d'Œuvre, prestataires architectes	0	25	0		
Diverses refacturations travaux	55	39	70	+27%	+81%
	1 952	**2 408**	**2 212**	**+13%**	**-8%**

Les honoraires et prestations de services (2 212 k€) progressent de 13% en 2025, sans atteindre le budget fixé.

La diminution globale des prestations de services et honoraires entre l'estimé et le budget 2025, provient des honoraires **ELLIPSE** (syndic) qui n'ont pas atteint l'objectif (–240 k€), le budget ayant été fixé de manière trop ambitieuse par l'ancien directeur Ellipse.

A contrario, l'activité **AMO** progresse sur 2025, avec notamment la mise en facturation des retards de travaux de 2024 (les honoraires étant appelés par paliers de dépenses).

Prévue contractuellement, la rémunération **PRAILIA** Ecosphère est conforme au Budget en 2025.

2.5.5 Produits divers d'exploitation

Représentant un total de 2 740 k€ en 2025, la variation des produits divers d'exploitation provient des demandes de dégrèvements de Taxes Foncières pour les Propriétés Bâties transmises par les services de la SEMCODA d'année en année. Celles-ci ont été finalement réglées en grande partie par le Trésor Public en 2025, et donc comptabilisées en 2025.
Des ventes de CEE (Certificat Economie d'Energie) pour travaux de rénovation énergétique ont permis aussi d'améliorer ce produit de 180 k€ cette année.

2.5.6 Produits financiers

Les produits financiers (2 145 k€) augmentent de 213 k€ par rapport au budget 2025. La principale explication est liée à l'évolution des taux d'intérêt en 2025, qui se sont stabilisés à un niveau toujours intéressant (baisse graduelle jusqu'en juin dernier, puis maintien des taux sur le restant de l'année). La SEMCODA a négocié des comptes à terme pluriannuels bien rémunérés et également des rémunérations de comptes courants. L'optimisation des produits de placements de trésorerie a été gérée en écarts de taux avec les lignes court terme contractées (cf. § 2.7.4).

2.6 Frais de propriété

2.6.1 Entretien courant & Gros Entretien :

	Réel 2024	Budget 2025	Réel 2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024	Variation Réel 2025 vs Budget
Entretien courant et autres	13 707	13 539	14 124	417	585
Maintenance réhabilitation inférieure au seuil	160	200	194	33	-6
Sous-total Entretien Courant	**13 867**	**13 739**	**14 318**	**451**	**579**
Gros entretien (provisionné et non provisionné)	225	1 360	1 263	1 038	-97
Garantie totale 4% -> Travaux P3	1 662	2 008	2 760	1 098	752
Sous-total Gros Entretien (1+2)	**1 887**	**3 368**	**4 023**	**2 136**	**655**
Reprise Provisions PGE	-3 421	-1 000	-2 220	1 201	-1 220
Dotation Provisions PGE	1 159	2 800	1 959	800	-841
Sous total Gros entretien net (3 + 4 - 5)	**-375**	**5 168**	**3 762**	**4 137**	**-1 406**
TOTAL	**13 492**	**18 907**	**18 080**	**4 588**	**-827**

Les dépenses d'entretien courant augmentent de 451 k€ entre 2024 et 2025. Malgré un contrôle renforcé dès la prise de commande, l'augmentation globale des dépenses par suite de sinistres (+151 k€), des remises en état de logements avant mise en vente (+125 k€), mais aussi des dépenses de travaux (+187 k€) liées à une convention CPE (Contrat de performance énergétique) expliquent ce dépassement.

Les dépenses de gros entretiens ont dépassé le budget escompté en raison des dépenses de P3 (+420 k€ dans le cadre du contrat CPE et +250 k€ d'entretien de chauffage). La provision nette explique la baisse globale pour le gros entretien. Avec le changement de méthode de calcul de la PGE acté en 2024, il était difficile d'avoir un budget précis pour 2025.

2.6.2 Charges de copropriété :

Les charges de copropriété (3 730 k€) augmentent de 398 k€ en 2025.

2.6.3 Coût des impayés :

Le coût des impayés est déterminé en prenant en compte les créances irrécouvrables passées en pertes, le solde net de « dotations – reprises » de dépréciations de créances, ainsi que le montant des frais d'actes et honoraires liés au recouvrement.

	Réel 2022	Réel 2023	Réel 2024	Budget 2025	Réel 2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024	Variation Réel 2025 vs Budget
Frais d'actes et honoraires de contentieux	179	206	191	240	189	-1%	-21%
Pertes sur Créances irrécouvrables	1 057	1 305	1 458	1 500	1 359	-7%	-9%
Dotation provis. créances douteuses	2 557	16 867	4 187	2 600	4 068	-3%	+56%
Reprise provis. créances douteuses	-1 344	-16 741	-3 240	-1 470	-2 923	-10%	+99%
Total	**2 448**	**1 636**	**2 596**	**2 870**	**2 694**	**+4%**	**-6%**
en % des loyers quittancés	1,20%	0,77%	1,17%	1,24%	1,18%		

Les frais d'actes et de contentieux sont inférieurs au budget. Les pertes sur créances irrécouvrables, malgré un contexte difficile, restent à un niveau cohérent à 1 359 k€, en baisse par rapport à 2024.

Globalement, le coût des impayés représente **1,18%** des loyers quittancés en 2025, stable par rapport à 2024.

Un fonds social de solidarité SEMCODA a été utilisé pour abandon de créances d'un montant global de 27 k€ en 2025. Le taux d'impayés reste à un niveau acceptable, même si les ménages les plus précaires connaissent des difficultés de paiement. On constate aussi le même phénomène dans le tertiaire, où des commerces subissent les effets du ralentissement économique constaté depuis 2 ans.

2.6.4 Pertes sur projets abandonnés :

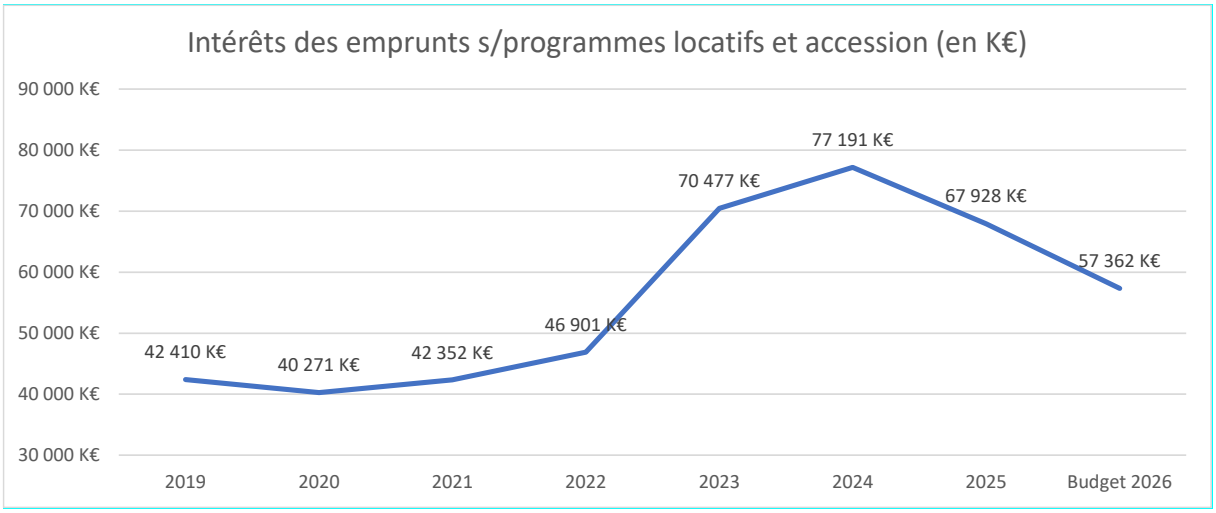
Les pertes des programmes accession et locatifs abandonnés ont été plus limitées que prévu en 2025, pour respectivement 243 k€ et 89 k€. Elles sont couvertes par des reprises de provisions, qui avaient été constituées en 2019 et 2020. L'apurement des anciennes opérations initiées jusqu'en 2018 se poursuit, le passage en pertes est constaté lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable.

2.6.5 Charges financières de propriété :

	Réel 2024	Budget 2025	Réel 2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024		Variation Réel 2025 vs Budget	
Intérêts des emprunts s/program.locatifs	76 108	75 165	67 406	-8 703	-11%	-7 759	-12%
Intérêts des emprunts s/program.en accession	717	618	435	-282	-39%	-183	-42%
Frais sur emprunts	366	235	88	-278	-76%	-147	-166%
TOTAL	**77 191**	**76 018**	**67 928**	**-9 264**	**-12%**	**-8 090**	**-12%**

La forte hausse des taux d'intérêts depuis 2022 avait significativement pénalisé les années 2023 et 2024. La tendance s'inverse en 2025 avec la baisse du taux du Livret A passant de 3% à 2,4% en février 2025 puis 1,7% en août 2025.

La baisse des charges financières de propriété se poursuivra en 2026, sans toutefois revenir à la situation d'avant la hausse des taux de 2022 (le taux du Livret A se situait à 0,5% en 2021), malgré la diminution de l'encours de dettes depuis cette période. Sans les actions réalisées de désendettement, la hausse des charges financières aurait été nettement accrue.



Les intérêts sur emprunts locatifs (67 406 k€) sont fortement impactés par l'évolution du taux du Livret A. Les variations de ce taux sont effectives à compter de la prochaine échéance. Or la dette SEMCODA indexée sur le taux du Livret A est à hauteur de 76,4% en échéances annuelles, 23,25% en échéances trimestrielles et 0,35% en échéances mensuelles.

Les intérêts sur emprunts locatifs en 2025 sont inférieurs de 7 759 k€ par rapport au Budget : taux moyen du Livret A réel à 2,16% pour un budget à 2,80%, et diminution également des autres taux.

Les intérêts liés aux opérations d'accession ont baissé en 2025 en raison de la diminution des emprunts PSLA.

2.6.6 Amortissement du patrimoine :

La dotation 2025 (99 772 k€) est en légère augmentation par rapport à 2024, en corrélation avec le volume des programmes livrés en 2024 et 2025 et les cessions d'actifs.

2.6.7 Reprise subvention d'investissement :

En lien avec l'amortissement du patrimoine, les reprises de subvention d'investissement hors ventes de patrimoine sont quasiment stables : 5 011 k€ en 2025 contre 5 025 k€ en 2024.

2.6.8 Reprise subvention d'investissement suite ventes de patrimoine :

Les reprises suite aux ventes de patrimoine s'élèvent à 352 k€ en 2025 contre 175 k€ en 2024.

2.7 Frais de fonctionnement

2.7.1 Frais de personnel :

	Réel 2023	Réel 2024	Budget 2025	Réel 2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024	Variation Réel 2025 vs Budget
Salaires bruts	19 714	20 664	21 494	20 880	+1,04%	-2,85%
Impots et charges sur salaires	11 680	11 610	12 913	12 209	+5,16%	-5,45%
TOTAL	**31 394**	**32 274**	**34 406**	**33 089**	**+2,53%**	**-3,83%**

Après une augmentation importante des salaires bruts de +950 k€ en 2024, la hausse est plus modérée en 2025 (+ 216 k€, soit +1,04%).

L'augmentation des salaires bruts de 216 k€ en 2025 s'explique par :

- L'effet année pleine de l'augmentation des salaires obtenue en 2024 (augmentation générale de 3% pour les salariés jusqu'à 3 700 bruts mensuels, enveloppe d'augmentations individuelles de 2,80% au-dessus de 3 700 €)
- Une enveloppe de réajustement des salaires distribuée en 2025 sous forme d'augmentations individuelles (+1,62% en année pleine).
- Une baisse des effectifs entre 2024 (681 ETP moyen annuel) et 2025 (651 ETP), en raison notamment de non-remplacements de certains postes, mais aussi de difficultés de recrutements pour d'autres postes (chargés de secteur en particulier). Pour mémoire, l'ETP moyen annuel s'élevait à 666 en 2023.

La variation par rapport au budget s'explique par ces non-remplacements de personnes ou des difficultés de recrutement, générant des postes restés vacants en cours d'année 2025.

L'augmentation du poste impôts et charges sur salaires en 2025, à hauteur de 599 k€ (+5,16%), est liée à l'augmentation :

- Des cotisations Urssaf et Assedic (+377 k€, incluant le forfait social)
- Des frais de mutuelle employeur (+102 k€)
- De la provision pour Indemnité de fin de carrière (+ 40 k€)
- De la provision pour congés payés (+ 61 k€)

2.7.2 Frais Informatiques :

	Réel 2024	Budget 2025	Réel 2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024	Variation Réel 2025 vs Budget
ACG	674	687	727	53	40
Autres : Licence-logiciel, entretien matériel & Prestations externes	2 181	2 491	2 540	359	50
Téléphonie	337	256	381	43	125
TOTAL	**3 192**	**3 433**	**3 648**	**456**	**215**
				+14%	**+6%**

ACG (ERP gestion locative) : le montant de la redevance et des prestations du GIE ACG est en légère hausse par rapport au Budget 2025. L'augmentation de la prestation intègre un programme de modernisation du logiciel Aravis pour +80 k€ (projet Modern-IT qui devrait s'étaler jusqu'en 2030).
Les investissements des Systèmes d'Information se poursuivent en 2025 pour moderniser nos outils, avec la mise en place d'un module de gestion des taxes foncières, le changement du SI RH (fin 2024), le suivi et le montage d'opérations d'investissements, et le suivi des diagnostics pour l'exploitation immobilière.

2.7.3 Commissions et Honoraires divers :

	Réel 2024	Budget 2025	Réel 2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024		Variation Réel 2025 vs Budget	
Gestion locative	1 130	850	932	-198	-18%	82	+10%
Contentieux - Juridique	224	253	85	-139	-62%	-169	-67%
DO - Sinistres	3	0	34	31	+1009%	34	
Accession	20	45	13	-7	-37%	-32	-71%
Vente de Patrimoine (Diag - DPE + Comm Ext)	319	247	226	-93	-29%	-21	-8%
Foncier - Amenagement	47	59	34	-13	-28%	-25	-43%
Divers (Compta - Direction - GRH)	427	305	305	-123	-29%	-0	-0%
TOTAL	**2 171**	**1 759**	**1 628**	**-543**	**-25%**	**-131**	**-7%**

Ce poste est légèrement inférieur au Budget. Il concerne essentiellement les honoraires de maintenance du patrimoine locatif pour 932 k€, moins impactés par les diagnostics de Performance Energétique qu'en 2024. De même, les opérations commerciales de vente de patrimoine et accession (226 k€) ainsi que les honoraires du service juridique (85 k€) sont en dessous du budget.

2.7.4 Charges financières de fonctionnement :

	Réel 2024	Budget 2025	Réel 2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024		Variation Réel 2025 vs Budget	
Frais et commissions bancaires	92	189	110	18	+19%	-79	-42%
Intérêts des emprunts de structure	625	441	597	-29	-5%	156	+35%
Agios et commissions sur lignes à court terme	749	732	670	-80	-11%	-62	-8%
TOTAL	**1 467**	**1 362**	**1 376**	**-91**	**-6%**	**15**	**+1%**

Les lignes court terme ont été moins sollicitées en 2025 (-80 k€ par rapport à 2024). A analyser en lien avec les produits de trésorerie (cf. § 2.5.6).

2.7.5 Dotations nettes de provisions d'exploitation :

Les dotations nettes de provisions d'exploitation sont composées des dotations et reprises sur les stocks et encours, des litiges et risques sur le locatif ou des contentieux liés à des chantiers ou sur des concessions d'aménagement, et des provisions liées aux salariés.

La réduction nette de 615 k€ entre 2024 et 2025 s'explique essentiellement par la reprise de provision pour le programme de la ferme solaire à Pont d'Ain, suite à la transformation en bail emphytéotique sur 35 ans avec loyer (-725 k€), contrebalancée par des dotations complémentaires pour les médailles du travail (54 k€), ou pour divers litiges avec le personnel (50 k€).

2.8 Marges sur ventes de patrimoine :

2.8.1 Marges sur ventes de logements diffus & en bloc :

	Réel 2024		Budget 2025		Réel 2025		Variation Réel 2025 vs Réel 2024	Variation Réel 2025 vs Budget
	Nb de logts.	Marge	Nb de logts.	Marge	Nb de logts.	Marge		
Vente de patrimoine en diffus	**117**	**9 970**	**118**	**10 000**	**140**	**13 605**	**3 636**	**3 605**
Vente de patrimoine en bloc	**57**	**876**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-876**	**0**
Vente patrimoine Sud Isère(AIH/SDH)	*55*	*624*					*-624*	*0*
Ventes en bloc autres	*2*	*252*					*-252*	*0*
TOTAL	**174**	**10 845**	**118**	**10 000**	**140**	**13 605**	**2 760**	**3 605**

Les ventes 2025 de patrimoine en diffus dépassent l'objectif fixé, avec 22 logements supplémentaires vendus, combiné à une marge moyenne supérieure de 12 k€. La marge brute moyenne réalisée en 2025 s'élève à 97 k€ contre 85 k€ en 2024.

Les difficultés rencontrées depuis 2 ans pour les accédants à se positionner puis à obtenir leur financement auprès des banques semblent s'atténuer.

2.8.2 Marges sur ventes autres locaux / terrains immobilisés :

	Réel 2024	Budget 2025	Réel 2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024	Variation Réel 2025 vs Budget
	Marge (+ ou -)	Marge (+ ou -)	Marge (+ ou -)		
Prailia	**-402**	**-2 776**	**-2 077**	**-1 675**	**699**
Carré Pro	**91**	**44**	**708**	**617**	**664**
Terrains - Ensemble immo	**-2**	**1 292**	**1 356**	**1 358**	**0**
Autres (Réhab. Inform.)	**84**		**3**	**-81**	**3**
Total	**-229**	**-1 441**	**-10**	**219**	**1 367**

Concernant **PRAILIA**, la perte est due aux ventes de programmes à Autun, Novel, Artemare, Tarare et Bourg-en-Bresse totalement couverte par ailleurs par des reprises de provisions. Le service OPF (optimisation du patrimoine foncier) recherche les meilleures solutions pour solder les anciennes opérations et minimiser les pertes.

Pour **CARRE PRO**, les marges sur ventes non budgétées de Villefontaine (+71 k€), St Genis Pouilly (+143 k€), St André de Corcy (+191 k€), Dagneux (+145 k€) ou encore St Jean de Niost (+103 k€) expliquent cette amélioration.

Enfin la vente de **garages et terrain** à Rillieux la Pape apporte une marge positive de 1 350 k€.

2.9 Charges et Produits exceptionnels :

		Réel 2024	Budget 2025	Réel 2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024	Variation Réel 2025 vs Budget
DETAIL CHARGES EXCEPTIONNELLES	Subventions accordées	102	122	75	-26%	-38%
	Indemnités versées - jugements favorables aux locataires	301	300	575	+91%	+92%
	Locatif	147	90	192	+31%	+113%
	Accession	521	310	183	-65%	-41%
	Démolition	897	395	1 640	+83%	+315%
	Divers	27	10	168	+524%	+100%
	Total Charges Exceptionnelles	**1 995**	**1 227**	**2 833**	**+42%**	**+131%**

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 2 833 k€ et augmentent de 42% par rapport à 2024.

Le montant des charges exceptionnelles dépasse le budget de +1 606 k€ en raison :

- De charges de démolition plus importantes sur les programmes de Rillieux-la-Pape et Oyonnax dans le cadre de l'ANRU, couvertes par des subventions en produits exceptionnels
- De charges de démolition pour l'ancien foyer de Geilles (607 k€)

		Réel 2024	Budget 2025	Réel 2025	Variation Réel 2025 vs Réel 2024	Variation Réel 2025 vs Budget
DETAIL PRODUITS EXCEPTIONNELS	Subventions d'équilibre	115	115	115	+0%	+0%
	Autres Prod. Excep. Sur opération ANRU	378		473	+25%	+100%
	Locatif	267		70	-74%	
	Accession	702	164	450	-36%	+174%
	Démolition	735		1 184	+61%	
	CEE	29			-100%	
	Divers	761		14	-98%	+100%
	Total Produits Exceptionnels	**2 987**	**279**	**2 305**	**-23%**	**+726%**
	Subvention CGLLS	1 800	2 250	2 250	+25%	+0%

Les produits exceptionnels s'élèvent à 2 305 k€ en 2025 grâce :

- Aux aides de l'ANRU pour 473 k€ compensant des charges de démolition supplémentaires,
- Des subventions pour démolition d'un montant total de 1 184 k€ (dont Rillieux la Pape pour 595k€, Oyonnax pour 145 k€, et l'ancien foyer de Geilles pour 384 k€).

En outre la subvention CGLLS au titre de 2025 a été versée en fin d'année pour le montant attendu de 2 250 k€.
La CGLLS a aussi précisé que les engagements financiers relatifs au reliquat de 450 k€ non versés en 2024 (par rapport au protocole) resteront disponibles pour un versement ultérieur lors de la clôture du protocole (fin 2026). Ce montant a été inscrit dans le budget 2026.

2.10 Dotations nettes exceptionnelles

		2024		2025	
		Dotation	Reprise	Dotation	Reprise
ANRU	Ajustement PRC Locatif		0		
	Ajustement dépréciation sur opérations démolies Locatif		153		474
Opérations Abandonnées	Opérations abandonnées dans l'année Locatif		492		147
	Opérations abandonnées dans l'année Locatif coûts réaffectés				
	Opérations abandonnées dans l'année Accession		75		252
	Opérations abandonnées dans l'année Accession coûts réaffectés				
Ajustements dotations provisions programmes sans OS	Opérations en Locatif	455	933	591	585
	Opérations en Accession	817	551	1 294	351
Amortissements exceptionnels	Opérations en Locatif	46		161	
Dépréciations opérations	Opérations en Locatif	206		345	1 315
	Opérations en Accession		22	405	699
Réserves Foncières	Ajustement, dotation ou reprise sur opérations en cours (réserves foncières) en projet de vente ou vendu Locatif				
Vente	Ajustement reprise projet de vente ou vendu (Locatif)		405		2 079
	Ajustement reprise projet de vente ou vendu (Accession)				
Contentieux/Risques	Litiges / Risques en cours ou actés		1 651		
		1 525	**4 282**	**2 797**	**5 903**
		2 758		**3 106**	

SEMCODA reste en 2025 en reprises nettes de provisions nouvelles. Tous les risques identifiés sont provisionnés, et l'issue trouvée sur certaines anciennes opérations permet de constater des reprises de provisions.

Comme vu précédemment au point 2.6.4, une reprise de 399 k€ a été constatée suite à l'abandon de programmes en locatif et en accession.
Les reprises sur provisions pour opérations en locatif, de 1 315 k€, intègrent principalement des programmes changeant de destination (transferts en réserve foncière ou en immobilisations) pour 1 107 k€.
Des ventes d'immobilisations, notamment de l'OPF, ont généré une reprise de provision pour 2 079 k€.

2.11 Intéressement

L'autofinancement positif de 2024 a permis de déclencher un intéressement à distribuer, pour la première fois depuis l'exercice 2018, à hauteur de 826 k€.

Au titre de 2025, un intéressement de 884 k€ sera versé en 2026.
Pour rappel, l'assiette de l'enveloppe en 2025 est fixée à 8% de l'autofinancement net, avec un plafonnement à 1 000 k€. L'enveloppe est ensuite divisée en 4 parts, dont 1 distribuée et 3 soumises à l'atteinte d'objectifs : taux de vacance, taux d'impayé, et développement (nombre d'OS donnés).
Pour 2026, un nouvel accord sera à négocier avant fin juin pour la période 2026 - 2028.

A noter également qu'un montant d'abondement de l'employeur a été ajouté à l'intéressement, en cas de versement sur le PEE. Les charges afférentes (forfait social et taxes sur salaires) sont quant à elles intégrées sur la ligne Frais de personnel.

Libellé	Réel 2023 (en K€)	Réel 2024 (en K€)	Budget 2025 Validé CA 13/12/2024 (en K€)	Estimé 2025 Validé CA 18/12/2025 (en K€)	Réel 2025 (en K€)	Ecart Réel 2025 vs Réel 2024		Ecart Réel 2025 vs Budget 2025	
						montants	%	montants	%
Loyers du patrimoine	212 241	220 843	229 978	228 889	228 181	7 338	+3,3%	-1 798	-0,8%
Redevance logements en accession	757	586	842	532	512	-74	-13%	-330	-39%
Loyers	**212 998**	**221 429**	**230 821**	**229 422**	**228 693**	**7 264**	**+3,3%**	**-2 128**	**-0,9%**
Marge brute sur ventes de stocks	-1 045	829	2 810	4 655	5 319	4 491	+542%	2 509	+89%
Rémunération interne accession	445	684	974	833	720	36	+5%	-254	-26%
Production immobilisée locative	1 884	1 768	1 898	1 978	1 949	181	+10%	51	+3%
Rémunérations et bonis sur concessions	156	78	78	62	52	-26	-33%	-26	-33%
Prestations de services & honoraires	2 621	1 952	2 408	2 209	2 212	260	+13%	-196	-8%
Subventions d'exploitation	286	26	0	0	22	-4	-15%	22	+100%
Produits divers d'exploitation	1 051	1 925	396	2 393	2 740	816	+42%	2 345	+593%
Autres produits	**5 398**	**7 262**	**8 565**	**12 130**	**13 015**	**9 609**	**+57%**	**9 487**	**+55%**
Produits financiers	**2 150**	**2 625**	**1 931**	**2 121**	**2 145**	**-480**	**-18%**	**213**	**+11%**
Total Produits	**220 546**	**231 316**	**241 317**	**243 673**	**243 853**	**16 393**	**+6,8%**	**7 573**	**+3,0%**
Achats de consommables	-554	-617	-775	-830	-929	-312	+51%	-154	+19,9%
Entretien courant	-13 270	-13 867	-13 739	-13 812	-14 318	-451	+3,2%	-579	+4,2%
Gros entretien (y compris dot nette à la PGE)	-5 126	375	-5 168	-4 945	-3 762	-4 137	-1102,3%	1 406	-27%
Loyers des baux à long terme	-434	-449	-465	-474	-464	-15	+3%	1	-0%
Charges de copropriété	-3 365	-3 332	-3 449	-3 679	-3 730	-398	+11,9%	-281	+8,2%
Assurances	-1 501	-1 520	-2 162	-2 579	-1 932	-412	+27,1%	230	-11%
Honoraires de syndic	-1 791	-1 831	-1 814	-1 882	-1 953	-122	+6,7%	-139	+7,7%
Taxes foncières	-12 856	-13 473	-13 861	-13 843	-13 732	-259	+1,9%	130	-0,9%
Cotisation CGLLS	-7 080	-7 199	-7 298	-6 938	-6 963	236	-3,3%	335	-4,6%
Coût des impayés (créances irrécouvrables + dot.nette pour créances douteuses + honoraires de recouvrement)	-1 636	-2 596	-2 870	-2 692	-2 694	-98	+4%	176	-6%
Pertes sur projets accession abandonnés	-222	-4	0	-193	-243	-239	+5693%	-243	+100%
Pertes sur projets locatif abandonnés	-447	-216	-500	-163	-89	127	-59%	411	-82%
Résultat s/charges récupérables	-1 024	-155	-1 589	-1 292	-816	-662	+428%	772	-49%
Charges financières (stock + immo + frais d'émission d'emprunts)	-70 477	-77 191	-76 018	-67 889	-67 928	9 263	-12,0%	8 089	-10,6%
Amortissement du patrimoine	-99 235	-98 773	-101 593	-100 094	-99 772	-1 000	+1,0%	1 820	-1,8%
Reprise Subv. d'investissement	4 793	5 025	4 769	4 573	5 011	-14	-0,3%	242	+5,1%
Reprise Subv. d'investissement suite vtes de patr.	3 069	175	150	526	352	177	+101,2%	202	+134,5%
Frais de propriété	**-211 155**	**-215 647**	**-226 381**	**-216 206**	**-213 964**	**1 335**	**-0,6%**	**12 720**	**-5,5%**
Achats et stocks	-874	-950	-943	-1 013	-835	115	-12%	108	-11,5%
Frais de personnel (y compris impôts et transferts de charges)	-31 394	-32 274	-34 406	-34 261	-33 089	-815	+2,5%	1 317	-3,8%
Autres impôts	-545	-633	-605	-598	-593	40	-6%	12	-2%
Frais informatiques et téléphonie	-2 558	-3 192	-3 433	-3 497	-3 648	-456	+14,3%	-215	+6,3%
Commissions et honoraires divers	-1 819	-2 171	-1 759	-1 609	-1 628	543	-25,0%	131	-7,4%
Frais de communication, publicité et marketing	-1 314	-1 207	-1 595	-1 242	-1 146	61	-5,1%	450	-28%
Autres charges externes	-3 106	-3 345	-3 082	-3 162	-3 627	-282	+8,4%	-545	+17,7%
Charges financières (Agios et commissions lignes Court Terme)	-1 877	-1 467	-1 362	-1 286	-1 376	91	-6,2%	-15	+1,1%
Amortissements de structure	-1 537	-1 485	-1 545	-1 431	-1 450	36	-2,4%	95	-6,2%
Dotation nette d'exploitation	-254	-66	785	1 303	549	615	-929%	-236	-30%
Charges diverses d'exploitation	-439	-387	-85	-327	-407	-20	+5,2%	-322	+378,4%
Frais de fonctionnement	**-45 717**	**-47 177**	**-48 030**	**-47 122**	**-47 250**	**-72**	**+0,2%**	**780**	**-1,6%**
Total CHARGES	**-256 871**	**-262 825**	**-274 411**	**-263 328**	**-261 213**	**1 263**	**-0,5%**	**13 501**	**-4,9%**
Résultat courant	**-36 325**	**-31 509**	**-33 094**	**-19 654**	**-17 360**	**17 656**	**-73,2%**	**21 073**	**-77%**

Libellé	Réel 2023 (en K€)	Réel 2024 (en K€)	Budget 2025 Validé CA 13/12/2024 (en K€)	Estimé 2025 Validé CA 18/12/2025 (en K€)	Réel 2025 (en K€)	Ecart Réel 2025 vs Réel 2024		Ecart Réel 2025 vs Budget 2025	
						montants	%	montants	%
Marges sur Ventes de logements diffus	11 806	9 741	8 559	13 506	13 596	3 855	+39,6%	5 037	+58,8%
Marge sur Cessions de Valeurs Mobilières de Placement	0	0	0	0	0	0	+0,0%	0	+0%
VNC des immobilisations remplacées	-2 963	-2 349	-3 000	-3 300	-2 697	-348	+14,8%	303	-10%
Produits exceptionnels	1 738	2 987	279	1 225	2 305	-681	-23%	2 026	+726%
Charges exceptionnelles	-2 605	-1 995	-1 227	-1 550	-2 833	-838	+42%	-1 606	+131%
Dotation nette exceptionnelle	6 538	2 758	3 575	1 215	3 106	348	+13%	-469	-13%
Charges et produits exceptionnels	**14 514**	**11 141**	**8 186**	**11 096**	**13 477**	**-1 172**	**-31%**	**-49**	**-2%**
Impôt sur les sociétés	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	0	+0%	0	+0%
Intéressement	**0**	**-1 124**	**-1 150**	**-978**	**-1 061**	63	-6%	89	-8%
Résultat net (Hors ventes en bloc, Reprise PGE Exceptionnelle et Subv CGLLS)	**-21 812**	**-21 492**	**-26 058**	**-9 536**	**-4 944**	**16 547**	**-77,0%**	**21 114**	**-81%**
Marges sur Ventes en bloc	**20 816**	**876**	**0**	**0**	**0**	**-876**	**-100%**	**0**	**+0%**
Reprise exceptionnelle PGE	**0**	**16 870**	**0**	**0**	**0**	**-16 870**	**-100%**	**0**	**+0%**
Subvention CGLLS Protocole PMT	**2 250**	**1 800**	**2 250**	**2 250**	**2 250**	**450**	**+25%**	**0**	**+0%**
Résultat net comptable	**1 254**	**-1 946**	**-23 808**	**-7 286**	**-2 694**	**-748**	**+38,4%**	**21 114**	**-89%**
Capacité d'autofinancement	**60 785**	**64 916**	**67 659**	**80 422**	**80 362**	**15 446**	**+23,8%**	**12 703**	**+19%**
Amortissement capital des emprunts	**-67 944**	**-52 386**	**-51 068**	**-51 982**	**-51 949**	**438**	**-0,8%**	**-880**	**+1,7%**
Autofinancement net	**-7 158**	**12 529**	**16 590**	**28 440**	**28 413**	**15 884**	**+126,8%**	**11 823**	**+71%**
Autofinancement net en %des produits (*)	**-3,25%**	**5,42%**	**6,87%**	**11,67%**	**11,65%**		**0,00%**		**4,78%**

B. Bilan et compte de résultat 2025

	ACTIF	Exercice N				Exercice N-1
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE	**COMPTES DE CAPITAUX**				**0**	**0**
	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0		0		
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				**58 936 112**	**62 959 079**
	Frais d'établissement	0		0		0
	Baux long terme et droits d'usufruit	108 565 556	50 367 223	58 198 333		62 232 440
	Autres (1)	10 327 006	9 589 227	737 779		726 639
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				**2 696 869 826**	**2 714 711 076**
	Terrains nus	5 474 082	2 241 950	3 232 132		1 777 300
	Terrains aménagés, loués, bâtis	340 119 895	36 333	340 083 562		337 435 325
	Agencements et aménagements de terrains	0		0		0
	Constructions locatives (sur sol propre)	2 864 979 390	987 327 022	1 877 652 368		1 881 364 435
	Constuctions locatives sur sol d'autrui	749 184 015	293 129 137	456 054 878		473 342 967
	Bâtiments et installations administratifs	30 148 622	10 599 236	19 549 386		20 383 028
	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 898 982	5 601 482	297 500		408 020
	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0		0		0
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				**147 287 424**	**146 390 207**
	Terrains	48 526 652	180 810	48 345 843		48 804 982
	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	106 397 749	7 465 914	98 931 835		97 585 225
	Avances et acomptes versés sur commandes	9 746		9 746		0
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				**8 504 746**	**7 664 098**
	Participations - Apports, avances	229 819		229 819		228 819
	Créances rattachées à des participations	0		0		0
	Titres immobilisés (droit de créance)	0		0		0
	Prêts participatifs	0		0		0
	Prêts pour accession et aux SCCC	0		0		0
	Autres	8 231 218		8 231 218		7 414 212
	Intérêts courus	43 709		43 709		21 067
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	**4 278 136 442**	**1 366 538 333**	**2 911 598 109**	**2 911 598 109**	**2 931 724 461**
ACTIF CIRCULANT	**STOCKS ET EN-COURS**				**121 362 085**	**117 022 823**
	Terrains à aménager	21 041 736	485 903	20 555 833		12 285 932
	Immeubles en cours	83 798 648	3 544 559	80 254 089		83 972 479
	Immeubles achevés :					
	Disponibles à la vente	*-67 569 378*	*1 597 315*	*-69 166 693*		*8 925 443*
	Temporairement loués	*91 634 946*	*1 916 090*	*89 718 855*		*11 838 969*
	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0		0		0
	Approvisionnements	0		0		0
	FOURNISSEURS DÉBITEURS	3 650 888		3 650 888	**3 650 888**	**976 698**
	CREANCES D'EXPLOITATION				**55 588 018**	**63 907 783**
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	*24 507 725*		*24 507 725*		*24 056 110*
	Créances sur acquéreurs	*4 197 316*		*4 197 316*		*5 498 753*
	Clients - autres activités	*656 195*		*656 195*		*2 247 332*
	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	*0*		*0*		*0*
	Clients douteux ou litigieux	*20 270 309*	*18 992 868*	*1 277 441*		*1 936 313*
	Produits non encore facturés	*1 708 180*		*1 708 180*		*976 817*
	Autres	2 898 900		2 898 900		7 494 331
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	20 342 262		20 342 262		21 698 127
	CREANCES DIVERSES (3)				**220 767 846**	**219 792 157**
	Sociétés Civiles Immobilières	9 600		9 600		13 630
	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	0		0		0
	Opérations pour le compte de tiers	216 789 740		216 789 740		216 351 642
	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0		0		0
	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0		0		0
	Débiteurs divers	4 044 776	76 271	3 968 505		3 426 885
	Autres comptes transitoires	0		0		0
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	**7 086 102**		7 086 102	**7 086 102**	**12 174 453**
	DISPONIBILITES				**77 697 927**	**66 670 339**
	Valeur à l'encaissement	0		0		0
	Compte au Trésor	6 372 590		6 372 590		7 034 678
	Comptes de placement court terme	0		0		0
	Intérêts courus à recevoir	2 089 393		2 089 393		1 302 002
	Banques, établissements financiers et assimilés	69 225 442		69 225 442		58 324 994
	Caisse, régies d'avances et accréditifs	10 502		10 502		8 665
COMPTES REGU	**Charges constatées d'avance**	4 410 576		4 410 576	**4 410 576**	**5 119 460**
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	**517 176 447**	**26 613 006**	**490 563 441**	**490 563 441**	**485 663 712**
	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2 216 732		2 216 732	**2 216 732**	**2 332 982**
	Primes de remboursement des obligations (IV)	505 267		505 267	**505 267**	**524 700**
	Différences de conversion - Actif (V)	0		0	**0**	**0**
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**4 798 034 887**	**1 393 151 339**	**3 404 883 548**	**3 404 883 548**	**3 420 245 855**

	PASSIF			Exercice N		Exercice N - 1
	2			Détail 3	Totaux partiels 4	5
CAPITAUX PROPRES PROV.	**CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES**				**538 264 623**	**538 260 508**
	Capital				**147 442 296**	**147 442 296**
	Capital souscrit - non appelé					81 040 300
	Capital (actions simples)			81 040 300		
	Capital : actions d'attribution			0		0
	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			66 401 996		66 401 996
	Ecarts de réévaluation			0		0
	Dotation				**0**	**0**
	Dotations			0		0
	Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital			0		0
	Réserves				390 822 327	390 818 212
	Réserve légale			8 104 030		8 104 030
	Réserves statutaires ou contractuelles			4 600		4 600
	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			0		0
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			*0*		*0*
	Réserves - Activité agréée			0		0
	Réserves sur cessions immobilières			42 537 028		32 199 826
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			*42 537 028*		*32 199 826*
	Réserves diverses			340 176 669		350 509 757
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			*165 034 740*		*168 157 803*
	REPORT À NOUVEAU (a)			0	0	1 950 548
	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			*0*		*4 178 972*
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			*0*		*4 178 972*
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (a)			-2 694 273	-2 694 273	-1 946 433
	dont relevant de l'activité agréée			*1 040 336*		*3 035 167*
	dont relevant du SIEG			*-2 440 616*		*56 690*
		Montant brut	**Inscrit au résultat**			
	Subventions d'investissement	213 606 795	88 476 092	125 130 703	125 130 703	126 828 039
	PROVISIONS REGLEMENTEES				**0**	**0**
	Amortissements dérogatoires			0		0
	Provision spéciale de réévaluation			0		0
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			**660 701 053**	**660 701 053**	**665 092 662**
	Titres participatifs (I bis)			0	0	0
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)			**660 701 053**	**660 701 053**	**665 092 662**
	PROVISIONS				**10 402 220**	**10 342 641**
	Provisions pour risques			3 373 580		2 401 212
	Provisions pour gros entretien			3 678 660		3 939 546
	Autres provisions pour charges			3 349 980		4 001 883
	TOTAL PROVISIONS (II)			**10 402 220**	**10 342 641**	**10 342 641**
DETTES						
	DETTES FINANCIERES (1)				2 398 949 807	2 415 562 024
	Participation des employeurs à l'effort de construction			39 283 229		37 163 380
	Emprunts obligataires			46 176 633		47 475 244
	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :					
	Caisse des Dépôts et Consignations			1 567 675 971		1 551 643 526
	C.G.L.L.S.			0		0
	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			0		0
	Autres établissements de crédit			693 793 647		724 712 990
	Dépôts et cautionnements reçus :					
	Dépôts de garantie des locataires			14 913 988		14 669 248
	Redevances (location-accession)			93 433		152 353
	Autres dépôts			0		0
	Emprunts et dettes financières diverses :					
	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			0		0
	Emprunts participatifs			132 384		147 673
	Avances d'organismes HLM			0		0
	Autres emprunts et dettes assimilées			3 251 023		1 845 001
	Dettes rattachées à des participations			0		0
	Concours bancaires courants			3 300 000		4 099 983
	Intérêts courus			26 620 667		31 302 141
	Intérêts compensateurs			3 708 833		2 350 486
	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants				0	0
	Droits des locataires attributaires			0		0
	Autres droits			0		0
	Clients créditeurs				642 861	689 081
	Locataires-Excédents d'acomptes			0		0
	Autres			642 861		689 081
	DETTES D'EXPLOITATION				40 429 465	43 117 636
	Fournisseurs			13 318 821		15 302 915
	Fournisseurs de stocks immobiliers			7 406 806		8 193 922
	Dettes fiscales, sociales et autres			19 703 838		19 620 800
	DETTES DIVERSES				253 279 465	244 358 021
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
	Fournisseurs d'immobilisations			24 338 213		20 478 560
	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			0		0
	Autres dettes :					
	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			0		0
	Sociétés Civiles Immobilières			0		0
	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			0		0
	Opérations pour le compte de tiers			226 056 226		219 912 834
	Opérations d'aménagement			0		0
	Autres			2 885 026		3 966 627
	Produits constatés d'avance				40 478 677	41 083 790
REGUL.	Au titre de l'exploitation et autres			26 760 567		24 646 742
	Produits des ventes sur lots en cours			13 718 110		16 437 048
	TOTAL DETTES (III)			**2 733 780 276**	**2 733 780 276**	**2 744 810 552**
	Différences de conversion Passif (IV)			**0**	**0**	**0**
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)			**3 404 883 548**	**3 404 883 548**	**3 420 245 855**

CHARGES	Exercice N				Exercice N - 1	
	Charges récupérables	Charges non récup.	Totaux partiels	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels	Dont secteur agréé (SEM)
2	3	4	5		6	
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			**277 495 273**	**233 359 768**	**279 540 480**	**225 853 225**
Consommations de l'exercice en provenance des tiers			**109 094 291**	**88 358 614**	**114 035 282**	**82 568 447**
Achats stockés :						
Terrains		3 422 802	3 422 802	10 735 721	4 778 780	191 695
Approvisionnements			0		0	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0		0	
Variation des stocks :						
Terrains		-10 841 558	-10 841 558	-10 246 658	-7 001	-6 955
Approvisionnements			0		0	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0		0	
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires			0		0	
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		32 407 474	32 407 474	11 556 579	27 929 708	8 455 595
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		340 001	340 001	326 843	1 210 880	606 705
Achats liés à la production de stocks immobiliers			0		0	
Achats non stockés de matières et fournitures	17 588 243	1 937 090	19 525 334	17 312 095	19 292 611	17 352 372
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)		2 093 468	2 093 468	1 719 231	1 797 479	1 510 336
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		463 990	463 990	374 981	449 006	356 461
Locations		1 378 714	1 378 714	1 016 382	1 053 947	770 587
Charges locatives et de copropriétés		3 685 223	3 685 223	3 406 361	3 262 730	3 140 271
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	16 596 723	15 682 461	32 279 185	29 928 977	29 720 140	27 760 085
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		3 601 968	3 601 968	3 401 252	1 886 897	1 779 831
Maintenance			0		0	
Autres travaux d'entretien	0	940 297	940 297	762 216	1 164 546	992 288
Primes d'assurances		2 836 896	2 836 896	2 552 017	2 119 359	1 930 622
Personnel extérieur à l'organisme		23 312	23 312	43 126	113 960	35 281
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	435 093	4 246 144	4 681 237	4 244 213	5 097 670	4 578 304
Publicité, publications, relations publiques		721 148	721 148	518 272	736 911	513 288
Déplacements, missions et réceptions		543 689	543 689	417 646	547 359	431 914
Cotisations et prélèvements CGLLS		6 962 906	6 962 906	6 679 663	7 199 304	7 199 304
Redevances			0		0	
Autres	1 932 337	2 095 869	4 028 206	3 609 696	5 680 995	4 970 463
Impôts, taxes et versements assimilés			**23 518 643**	**20 516 648**	**23 325 328**	**20 324 207**
Sur rémunérations	269 340	2 715 372	2 984 711	2 381 921	3 020 786	2 443 418
Taxes foncières	6 209 071	14 142 302	20 351 373	18 023 948	20 061 809	17 756 299
Autres		182 559	182 559	110 780	242 732	124 491
Charges de personnel			**34 675 205**	**27 678 898**	**33 991 449**	**27 654 567**
Salaires et traitements	2 602 425	21 168 794	23 771 219	18 962 627	23 527 905	19 132 533
Charges sociales	804 851	10 099 134	10 903 986	8 716 270	10 463 545	8 522 033
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			**108 441 133**	**95 246 628**	**106 344 297**	**93 668 313**
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		99 764 528	99 764 528	87 897 352	98 764 685	87 028 932
Autres immobilisations		1 457 498	1 457 498	1 160 091	1 493 129	1 224 069
Charges d'exploitation à répartir		116 250	116 250	59 900	116 250	59 964
Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles					0	
Dépréciations des stocks et en-cours		437 550	437 550	58 482	336 750	92 059
Dépréciations des créances		4 067 684	4 067 684	3 924 767	4 187 344	3 952 720
Dotations aux provisions d'exploitation :						
Provisions pour gros entretien		1 959 346	1 959 346	1 890 515	1 159 172	1 134 142
Autres provisions		638 276	638 276	255 522	286 968	176 426
Autres charges de gestion courante			**1 766 001**	**1 558 980**	**1 844 124**	**1 637 692**
Pertes sur créances irrécouvrables		1 439 519	1 439 519	1 338 261	1 457 560	1 324 947
Redevances et charges diverses de gestion courante	107 813	218 669	326 482	220 720	386 564	312 744
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			**0**	**0**	**0**	
CHARGES FINANCIERES			**68 892 664**	**60 995 869**	**78 029 384**	**69 801 092**
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		19 433	**19 433**	**15 801**	**19 433**	**16 003**
Charges d'intérêts (2)						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances			0		0	
Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		67 275 257	67 275 257	59 617 113	75 980 265	68 000 980
Intérêts compensateurs		14 452	14 452	14 452	14 466	14 466
Intérêts de préfinancement consolidables					0	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers					0	
Gestion de prêts - Accession		434 741	434 741	430 843	716 975	711 240
Intérêts sur autres opérations		557 302	557 302	436 734	625 494	504 401
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		39 444	39 444	32 072	0	
Autres charges financières		552 034	552 034	448 854	672 751	554 002
CHARGES EXCEPTIONNELLES			**20 457 959**	**14 742 503**	**21 348 710**	**17 476 787**
Sur opérations de gestion		650 639	650 639	616 603	404 921	367 483
Sur opérations en capital :			**17 061 330**	**12 953 660**	**19 419 158**	**16 636 183**
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		14 878 870	14 878 870	11 114 809	17 829 275	15 398 801
Autres charges exceptionnelles		2 182 460	2 182 460	1 838 851	1 589 883	1 237 382
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			**2 745 990**	**1 172 240**	**1 524 631**	**473 121**
Dotations aux amortissements et dépréciations		1 097 729	1 097 729	773 739	620 676	386 320
Dotations aux provisions réglementées			0		0	
Dotations aux provisions		1 648 261	1 648 261	398 501	903 955	86 802
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)		883 809	**883 809**	**738 050**	**826 400**	**671 098**
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			**0**	**0**	**0**	
TOTAL DES CHARGES	**46 545 897**	**321 183 808**	**367 729 705**	**309 836 189**	**379 744 975**	**313 802 203**
	Solde créditeur = bénéfice		**0**	**1 040 336**	**0**	**3 035 167**
	dont relevant du SIEG		***0***		***56 690***	
	dont ne relevant pas du SIEG		***0***		***0***	
	TOTAL GENERAL		**367 729 705**	**310 878 716**	**379 744 975**	**316 837 370**
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs		592 228		896 030	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées		0		0	

PRODUITS 2	Exercice N Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Exercice N - 1 Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**321 343 521**	**272 083 375**	**317 924 654**	**263 711 783**
Produits des activités		310 015 046	257 665 330	286 334 380	248 608 523
Ventes de terrains lotis	19 459 934		0	6 238 999	0
Ventes d'immeubles batis	13 175 096		9 236 983	9 737 054	5 845 373
Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
Ventes d'autres immeubles					
Récupération des charges locatives	45 469 550		41 231 886	46 070 579	42 478 630
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	24 980 026		9 839 076	23 916 109	9 528 669
Loyers des logements conventionnés	163 695 056		163 057 532	157 678 940	157 055 811
Suppléments de loyers	1 983 832		1 983 832	1 965 939	1 965 939
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	13 669 430		8 819 522	15 170 664	9 993 623
Logements en location - accession et accession invendus	512 117		512 117	586 430	586 430
Autres	23 852 531		21 852 196	22 110 866	20 205 567
Produits de concession d'aménagement	1 005 347		1 005 347	906 450	827 398
Prestations de services :					
Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
Sociétés sous égide					
Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	916 134		10 111	622 898	9 307
Syndic de copropriétés	1 029 945		0	1 039 825	0
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
Gestion des S.C.C.C.					
Gestion des prêts					
Autres prestations de services					
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres	266 048		0	289 626	111 774
Production stockée (ou destockage)		-5 335 865	2 745 048	13 403 459	-328 209
Immeubles en cours	-4 024 020		3 753 257	21 162 782	5 368 593
Immeubles achevés	-1 311 845		-1 008 209	-7 759 323	-5 696 802
Production immobilisée		4 769 505	2 915 651	6 902 909	5 777 240
Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
Autres productions immobilisées	4 769 505		2 915 651	6 902 909	5 777 240
Subventions d'exploitation		24 296	21 349	30 863	26 936
Primes à la construction	24 296		21 349	30 863	26 936
Subventions d'exploitation diverses					
Subventions pour travaux d'entretien					
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		6 622 680	5 068 504	7 094 965	6 656 145
Provisions pour gros entretien	2 220 233		2 160 326	3 421 425	3 247 894
Dépréciations de créances	2 922 649		2 640 943	3 239 835	3 058 288
Autres reprises	1 479 799		267 236	433 705	349 963
Transferts de charges d'exploitation	1 803 060	1 803 060	681 580	1 426 436	560 407
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS		0		0	
Autres produits	3 444 801	3 444 801	2 985 913	2 731 642	2 410 741
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0		0	
PRODUITS FINANCIERS		**2 144 816**	**1 760 809**	**2 639 009**	**2 195 497**
De participations (2)		0	0	0	0
Revenus des actions					
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
D'autres immobilisations financières (2)		67 669	55 450	63 728	52 904
Prêts accession					
Autres	67 669		55 450	63 728	52 904
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	35 210	35 210	34 624	30 617	29 642
Autres (2)	2 041 937	2 041 937	1 670 734	2 530 546	2 099 093
Reprises sur dépréciations et provisions		0		0	
Transfert de charges financières	0	0	0	14 117	13 858
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0		0	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		**41 547 094**	**37 032 342**	**57 684 879**	**50 930 090**
Sur opérations de gestion	2 850 255	2 850 255	2 722 637	3 053 706	2 729 903
Sur opérations en capital :		32 260 088	30 271 116	32 342 279	28 985 214
Produits des cessions d'éléments d'actif	25 192 473		23 522 562	25 409 182	22 820 709
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	5 362 376		5 275 981	5 199 851	5 114 667
Autres	1 705 239		1 472 573	1 733 246	1 049 837
Reprises sur dépréciations et provisions	5 851 762	5 851 762	3 518 906	21 151 704	18 527 784
Transferts de charges exceptionnelles	584 990	584 990	519 683	687 190	687 190
TOTAL DES PRODUITS	**365 035 432**	**365 035 432**	**310 876 526**	**377 798 542**	**316 837 370**
Solde débiteur = perte		**2 694 273**	**0**	**1 946 433**	**0**
dont relevant du SIEG		***2 440 616***		***0***	
dont ne relevant pas du SIEG		***253 657***		***2 003 123***	
TOTAL GENERAL		**367 729 705**	**310 876 526**	**379 744 975**	**316 837 370**
(1) Dont produits sur exercices antérieurs		2 982 644		3 758 487	
(2) Dont produits concernant les entreprises liées		0		0	

C. Résultats des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2021	2022	2023	2024	2025
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
1/ Capital social (en euros)	81 040 300	81 040 300	81 040 300	81 040 300	81 040 300
2/ Nombre des actions ordinaires existantes	1 841 825	1 841 825	1 841 825	1 841 825	1 841 825
3/ Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
4/ Nombre maximal d'actions futures à créer					
• par conversion d'obligations	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
• par exercice de droit de souscription	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
1/ Chiffre d'affaires hors taxes	354 174 631	282 470 902	275 703 211	286 334 380	310 015 046
2/ Résultat avant impôt, participation et intéressement des salariés et dotations aux amortissements et provisions	117 529 971	98 154 427	98 008 322	78 521 661	96 921 942
3/ Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4/ Intéressement - Participation des salariés dûs au titre de l'exercice	0	0	0	826 400	884 100
5/ Dotations et reprises amortissements et provisions	89 701 350	86 878 481	96 754 245	79 641 693	98 732 115
6/ Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	27 828 621	11 275 946	1 254 077	-1 946 433	-2 694 273
7/ Reprise provisions suite changement de méthode comptable	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
8/ Résultat après reprise	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
9/ Résultat distribué	0	0	0	0	0
RESULTATS PAR ACTION					
1/ Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	64	53	53	42	52
2/ Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	15	6	1	-1	-1
3/ Dividende attribué à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PERSONNEL					
1/ Effectif moyen des salariés, employés pendant l'exercice (équivalent temps complet)	644	642	638	649	663
2/ Montant de la masse salariale de l'exercice	22 376 580	22 175 920	22 836 142	23 527 905	23 771 219
3/ Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales …)	11 201 790	9 294 320	9 845 710	10 463 545	10 903 986

D. Instruments financiers utilisés par la société

Les emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit s'élèvent à 2 350 313 k€ au 31/12/2025 et se décomposent ainsi :

- 71,4% sur l'indice Livret A
- 25,4% à taux fixes
- 2,9% sur les indices Euribor (3M ou 12M)
- 0,3% sur d'autres indices

Le taux actuariel ressort à 2,42% pour une durée résiduelle de 27 ans et 8 mois.
Le taux actuariel de la seule dette en taux fixe ressort également à 2,42% pour une durée résiduelle de 20 ans et 4 mois.

Le tableau ci-dessous détaille tous les emprunts structurés au 31/12/2025 qui s'élèvent à 1 588 k€ soit 0,07% du total de la dette. Le risque se déclenche si l'Euribor 3M dépasse 5,75%.

Des cotations de remboursements anticipés sont régulièrement demandées à la banque pour décider de l'opportunité de rembourser ces prêts sans attendre les échéances de 2038 et 2039, ce qui a été réalisé ces dernières années pour certains encours.

Par ailleurs, la SEMCODA n'a pas souscrit de contrat de couverture de taux.

N° emprunt	N° contrat	Type prêt	Score Gissler	Date dernière échéance	Caractéristiques du taux du prêt	CRD au 31/12/2025	Taux payé	Taux bonifié activé
430 192	AR018182	BONIFIX	1E	17/03/2038	Du 17/03/2008 au 17/03/2018 : taux fixe de 3,79 % - Du 17/03/2018 au 17/03/2038 : si Euribor3M <=5,75 % alors taux de 3,79 % sinon 3,79 % + 6 X (Euribor3M - 5,75 %)	78 874	3,79%	oui
321 006	AR018181	BONIFIX	1E	17/03/2038	Du 17/03/2008 au 17/03/2018 : taux fixe de 3,79 % - Du 17/03/2018 au 17/03/2038 : si Euribor3M <=5,75 % alors taux de 3,79 % sinon 3,79 % + 6 X (Euribor3M - 5,75 %)	782 305	3,79%	oui
321 011	A0108062000	BONIFIX	1E	30/03/2039	Du 30/03/2009 au 30/03/2019 : taux fixe de 3,74 % - Du 30/03/2019 au 30/03/2039 : si Euribor3M <=5,75 % alors taux de 3,74 % sinon 3,74 % + 6 X (Euribor3M - 5,75 %)	351 922	3,74%	oui
321 017	A0108063000	BONIFIX	1E	30/03/2039	Du 30/03/2009 au 30/03/2019 : taux fixe de 3,74 % - Du 30/03/2019 au 30/03/2039 : si Euribor3M <=5,75 % alors taux de 3,74 % sinon 3,74 % + 6 X (Euribor3M - 5,75 %)	375 148	3,74%	oui
SOUS-TOTAL CAISSE D'EPARGNE Rhône-Alpes						**1 588 248**		
TOTAL GENERAL						**1 588 248**		

E. Information sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4)

	Article D.441 I.-1° : *Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu* *					
	0 jour *(indicatif)*	**1 à 30 jours**	**31 à 60 jours**	**61 à 90 jours**	**91 jours et plus**	**Total (1 jour et plus)**
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						3 703
Montant total des factures concernées TTC		1 608 370	320 402	186 646	723 879	2 839 296
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC		0,90%	0,18%	0,10%	0,40%	1,59%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues hors terrain	530					
Montant total des factures exclues TTC frs	1 092 278					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels (marchés, bons de commande)					

* Hors dépenses particulières, débiteurs divers comptes 4677*** achats de terrains promotion – aménagement

	Article D.441 I.-2° : *Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu* **					
	0 jour *(indicatif)*	**1 à 30 jours**	**31 à 60 jours**	**61 à 90 jours**	**91 jours et plus**	**Total (1 jour et plus)**
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						1 297
Montant total des factures concernées TTC		328 320	37 049	66 155	1 343 046	1 774 570
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,86%	0,10%	0,17%	3,50%	4,63%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues hors terrain						
Montant total des factures exclues TTC frs						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels (baux commerciaux)					

** Il s'agit uniquement des factures émises auprès de nos clients personnes morales, les avis d'échéance des clients locataires n'étant pas des factures.

F. Sociétés tierces et participations de la SEMCODA

Les sociétés commerciales dont les comptes font l'objet d'une certification par un commissaire aux comptes peuvent consentir, à titre accessoire à leur activité principale, des prêts à moins de 3 ans à des micro-entreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elles entretiennent des liens économiques.
Il convient de préciser, conformément à l'article L511-6, 3 bis du Code monétaire et financier, que la SEMCODA n'a consenti aucun prêt à d'autres entreprises sur l'exercice 2025.

Au cours de l'année 2025, la SEMCODA a procédé au rachat de la totalité des parts de la Société Civile de Construction Vente Cessy Muriers (ci-après SCCV Cessy Muriers) par résolution du Conseil d'administration en date du 15 mai 2025.

La SCCV Cessy mûriers était une filiale du groupe CAPELLI. Elle est Maître d'ouvrage d'une opération située Chemin de la piscine – Sur Credette à CESSY (01170) pour la construction de 122 logements représentant une surface de 7 162 m² habitable, la SEMCODA étant l'acquéreur en VEFA de la totalité du programme.

Le groupe CAPELLI a été mis en redressement judiciaire en date du 05 mars 2025, puis en liquidation judiciaire par le tribunal des affaires économiques de Paris le 16 juillet 2025.

Dans ces conditions, il était angulaire, afin de ne pas bloquer l'opération et les investissements significatifs réalisés, de **procéder aux rachats des parts de la SCCV Cessy-Mûriers pour poursuivre la construction.**

La cession a été accordée par ordonnance du juge-commissaire en date du 05 juin 2025.

L'objet social de la SCCV est :

- L'acquisition sur la Commune de CESSY (01170) de parcelles de terrain.
- La construction sur ces terrains de logements destinés à l'habitation.
- La vente, en totalité ou par lots, des constructions édifiées, soit en l'état futur d'achèvement ou à terme, soit après achèvement.
- L'obtention de toutes ouvertures de crédits, prêts et constitution de garanties relatives.
- Accessoirement, la location de constructions édifiées.
- Et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières, financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, à la condition que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société ou ne l'excluent pas du statut des sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles et régies par la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971.

La transmission de la totalité des parts s'est faite en contrepartie du paiement de la valeur nominale des 100 parts sociales fixées à 10 euros soit 1000 euros. La SEMCODA est donc l'associée unique de la SCCV CESSY MURIERS.

L'achat a été fait par acte en date du 17 juin 2025. Les formalités ont dûment été exécutées en date du 18 juillet 2025 auprès du guichet unique des entreprises.

Il n'est pas nécessaire de procéder à la consolidation des comptes en application des articles L. 230-2 et D-230-2 du code de commerce.

Au cours de l'exercice 2025, aucune autre participation n'a été acquise ou cédée.
Pour mémoire, la SEMCODA détient des parts dans les sociétés suivantes :

Comptes de l'exercice 2025 des sociétés dans lesquelles la SEMCODA a des participations						
Société	Forme juridique	Activité	% de détention du capital par SEMCODA	% de voix détenues par SEMCODA	Chiffre d'affaires 2024 en € (HT)	Résultat net 2024 en €
Rhône Saône Habitat 10 av des canuts 69120 Vaulx-en-Velin SIREN : 997 625 801	Société anonyme coopérative de production de HLM à conseil d'administration	Société coopérative de Production H.L.M.	29,15 %	15 %	24 374 527 €	407 725 €
PROVIDIS AIN (anciennement SACICAP de l'Ain) 7 rue de la Grenouillère 01000 Bourg-en-Bresse SIREN : 757 201 025	Société anonyme coopérative de production de HLM à conseil d'administration	A titre principal, réaliser toutes opérations d'accession à la propriété de l'habitat destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'art. 244 du code général des impôts	14,58 %	0,01818 %	18 103	127 041
SARA Développement 17 av du bourg 38080 L'Isle-d'Abeau SIREN : 820 134 138	Société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration	Toutes opérations, actions et programmes d'aménagement et de renouvellement urbain, de construction et d'investissement immobiliers, d'exploitation et de gestion d'actifs immobiliers, de rénovation énergétique et de développement des énergies renouvelables.	10 %	0,11 %	177 226 €	2 763 €
SAEM de Crémieu Mairie de Cremieu 38460 Cremieu SIREN 348 513 011	Société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration	Construction et gestion immobilière	15,33 %	15,33 %	**Société en cours de liquidation amiable depuis avril 2024**	
SCCV Cessy-Mûriers	Société Civile de Construction Vente Cessy Muriers	Maître d'ouvrage d'une opération située Chemin de la piscine – Sur Credette à CESSY (01170) pour la construction de 122 logements	100 %	100 %	Comptes annuels 2024 au 31 mars 2025	



6. Activités de la société

La SEMCODA, bailleur social dans son cœur de métier, a diversifié ses activités au fil des années afin de répondre aux différents besoins des collectivités pour favoriser la mixité et la diversité de ses programmes de construction, mais également répondre aux attentes de ses locataires tout au long de leur parcours résidentiel diversifié (devenir accédant, développer une activité professionnelle, intégrer une structure de mutualisation des besoins, médicalisée ou non, etc.)

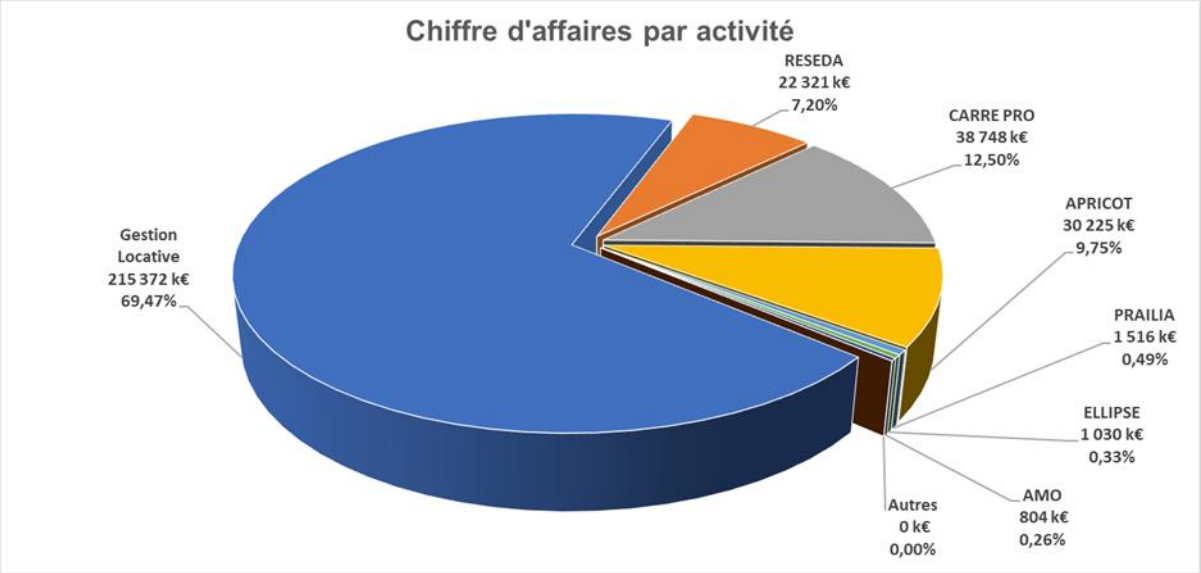
La gestion locative de logements est donc complétée par plusieurs marques SEMCODA dégageant du chiffre d'affaires :

- RESEDA : gestionnaire de résidences intergénérationnelles
- CARRE PRO : location ou vente de locaux, commerces, bureaux, maisons de santé, foyers, gendarmeries
- APRICOT : accession libre et sociale (PSLA-BRS) à la propriété
- PRAILIA : spécialisée dans la gestion des ZAC, lotissements et optimisations foncières
- ELLIPSE : gestion de syndic de copropriétés
- AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage aux collectivités locales

Outre ces métiers, la présentation qui suit détaille également les activités de Ventes de patrimoine, de Maîtrise d'Ouvrage et de Réhabilitation du patrimoine.

Le Chiffre d'Affaires 2025 de la SEMCODA atteint 310 M€ et se répartit de la façon suivante :

	Gestion Locative	RESEDA	CARRE PRO	APRICOT	PRAILIA	ELLIPSE	AMO	Autres	Total
Ventes de produits finis	0 k€	0 k€	1 941 k€	30 224 k€	1 453 k€	0 k€	0 k€	0 k€	**33 618 k€**
Loyers	177 447 k€	17 849 k€	33 386 k€	0 k€	10 k€	0 k€	0 k€	0 k€	**228 693 k€**
Prestations de service	151 k€	196 k€	1 k€	0 k€	52 k€	1 030 k€	804 k€	0 k€	**2 234 k€**
Récup. de charges locatives	37 773 k€	4 275 k€	3 420 k€	1 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	**45 470 k€**
Chiffre d'Affaires	**215 372 k€**	**22 321 k€**	**38 748 k€**	**30 225 k€**	**1 516 k€**	**1 030 k€**	**804 k€**	**0 k€**	**310 015 k€**



A. Gestion Immobilière

Face aux profondes évolutions sociétales, la direction de la gestion immobilière (DIRGIM) déploie un modèle organisationnel intégrant des solutions à la fois innovantes et pragmatiques.

Forte d'une relation de proximité qui favorise le lien social, elle s'appuie sur un réseau de 9 agences et plusieurs bureaux décentralisés, soutenus par des fonctions supports opérationnels, leviers d'efficacité. Les services Facturation et Charges Locatives, Préventions des impayés, Exploitation immobilière, Accompagnement des territoires, ainsi que notre marque RESEDA, contribuent à développer une culture commune et une compréhension partagée des enjeux.
Près de 450 salariés accompagnent ainsi nos locataires, aux moments clés de leur parcours résidentiel.

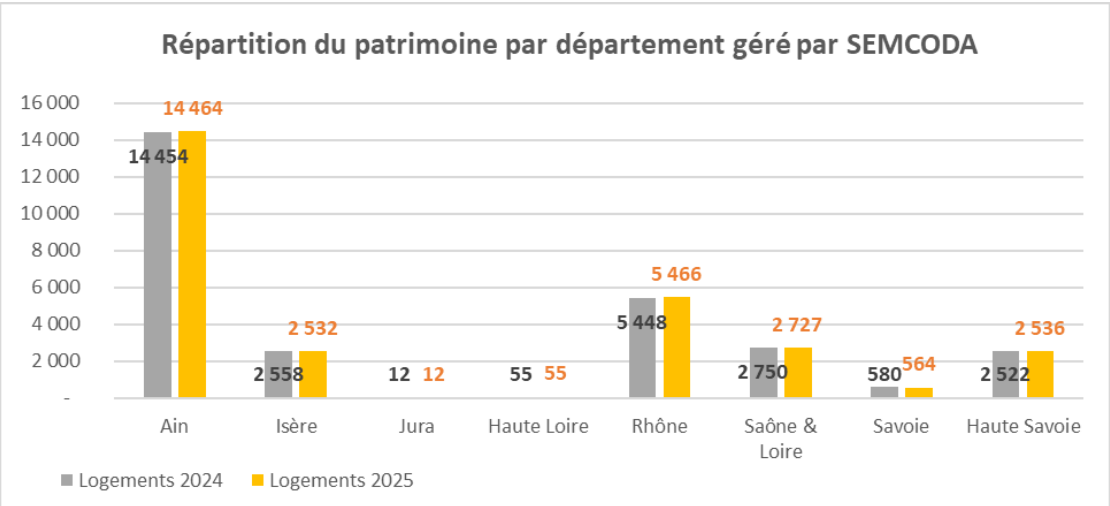
Bilan de l'année écoulée et comparatif avec N-1 :

Gestion Locative : Logements gérés par les 9 agences et en propriété SEMCODA.

Nos agences assurent la gestion des logements, elles veillent à l'entretien des programmes et des installations techniques, grâce à des équipes dédiées, en charge de la maintenance courante, des travaux d'entretien et des remises en état après départ des locataires. Leur action quotidienne garantit un niveau de qualité de service élevé.

	au 31/12/2024		au 31/12/2025	
Agence	**Logements 2024**	**Loyers Hors Charges**	**Logements 2025**	**Loyers Hors Charges**
Isère Bas Bugey	3 311	20 022 k€	3 281	20 536 k€
Pays de Gex	3 896	25 036 k€	3 907	26 309 k€
Rillieux la Pape	1 720	8 842 k€	1 720	9 006 k€
Oyonnax	3 274	16 564 k€	3 251	17 294 k€
Saône et Loire	3 368	19 237 k€	3 359	20 011 k€
Bresse Dombes	3 421	20 278 k€	3 427	20 906 k€
Villeurbanne	2 845	19 339 k€	2 878	20 154 k€
Deux Savoies	3 184	20 170 k€	3 182	20 772 k€
Trévoux	3 360	21 350 k€	3 349	21 878 k€
	28 379	**170 837 k€**	**28 354**	**176 866 k€**

En parallèle, 95 logements sont gérés en mandat de gestion pour le compte de tiers représentant des honoraires pour 82 k€, et 70 logements PSLA sont gérés au niveau des agences pour 475 k€.



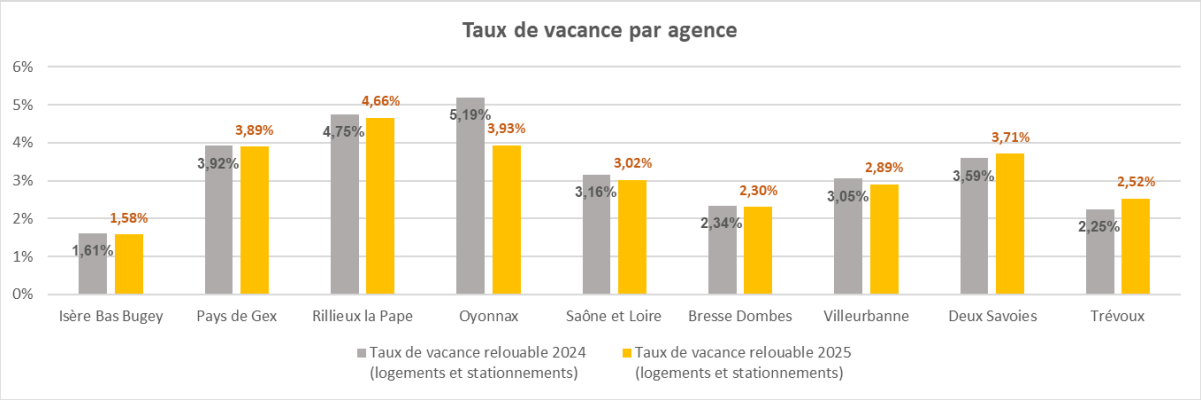
Vacance financière :

Depuis 2020, la SEMCODA, et en particulier ses agences, ont engagé des efforts significatifs pour contenir les taux de vacance à un niveau minimal.

Des disparités territoriales subsistent toutefois ; dans les zones moins dynamiques, la relocation peut s'avérer plus longue, tandis que dans les secteurs attractifs, la concurrence accrue offre aux demandeurs un large choix, renforçant leur niveau d'exigence.

Agence	Taux de vacance relouable 2024 (logements et stationnements)	Taux de vacance relouable 2025 (logements et stationnements)
Isère Bas Bugey	1,61%	1,58%
Pays de Gex	3,92%	3,89%
Rillieux la Pape	4,75%	4,66%
Oyonnax	5,19%	3,93%
Saône et Loire	3,16%	3,02%
Bresse Dombes	2,34%	2,30%
Villeurbanne	3,05%	2,89%
Deux Savoies	3,59%	3,71%
Trévoux	2,25%	2,52%

Les taux ci-dessus ne tiennent pas compte de la vacance financière générée par les logements en vente ou en attente de démolition, et les résidences intergénérationnelles.



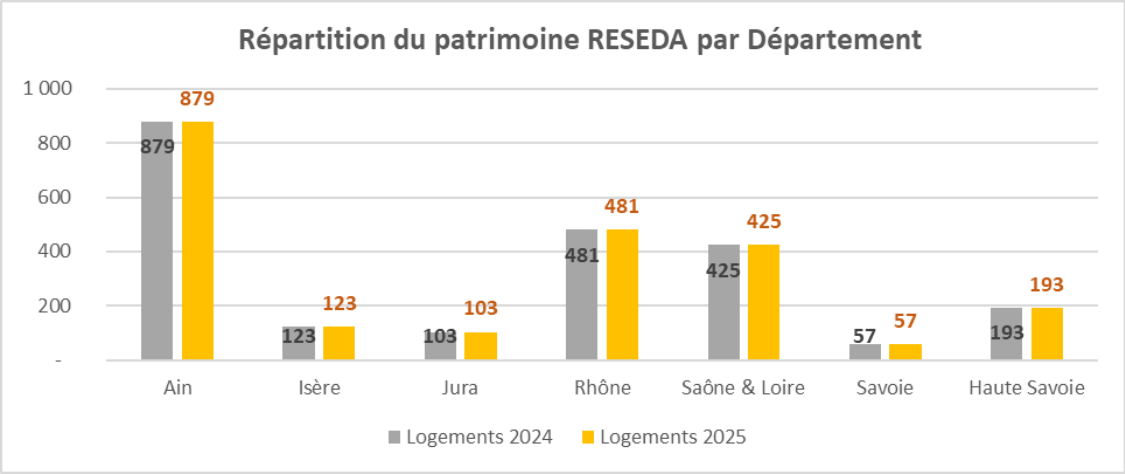
B. Résidences intergénérationnelles (marque Réséda)

L'activité RESEDA repose sur la commercialisation et la gestion des résidences à vocation intergénérationnelle.
Ces résidences disposent toutes d'espaces communs mis à disposition des résidents. La présence, du lundi au vendredi, d'un personnel dédié et formé favorise le lien social et permet de lutter contre l'isolement.

Bilan de l'année écoulée et comparatif avec N-1 :

Gestion Locative :

	au 31/12/2024		au 31/12/2025	
Agence	**Logements 2024**	**Loyers hors charges**	**Logements 2025**	**Loyers hors charges**
Isère Bas Bugey	231	1 698 k€	231	1 763 k€
Pays de Gex	280	2 122 k€	280	2 197 k€
Rillieux la Pape	52	474 k€	52	478 k€
Oyonnax	193	1 212 k€	193	1 454 k€
Saône et Loire	425	3 163 k€	425	3 203 k€
Bresse Dombes	268	2 170 k€	268	2 208 k€
Villeurbanne	116	910 k€	116	1 017 k€
Deux Savoies	250	1 918 k€	250	2 117 k€
Trévoux	446	3 035 k€	446	3 412 k€
	2 261	**16 702 k€**	**2 261**	**17 849 k€**



Depuis 2022, aucune livraison n'a eu lieu, ce qui a contribué à l'amélioration continue de la vacance commerciale. Par ailleurs, la transformation de certaines résidences en résidences intergénérationnelles, associée à l'engagement et à l'écoute des équipes sur le terrain, a permis de poursuivre les efforts visant à réduire la vacance financière, laquelle est passée de 14,15 % en 2024 à 11,13 % en 2025.

C. Locaux tertiaires (marque Carré Pro)

Carré Pro immobilier poursuit son développement sur le territoire avec la gestion et la cession d'un parc diversifié de locaux d'activité tertiaire : commerces, bureaux, foyers, gendarmeries, maisons de santé, crèches, etc.

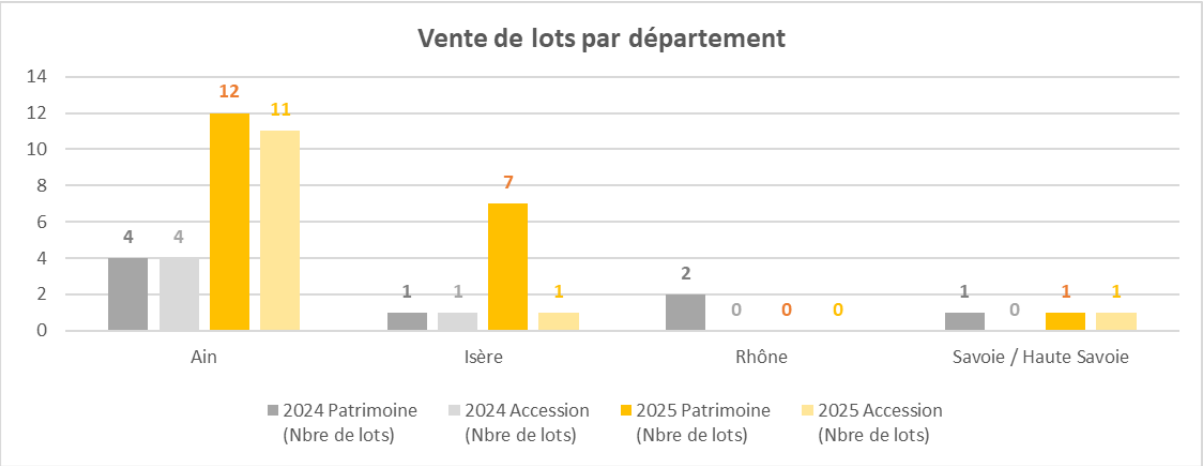
Bilan de l'année écoulée et comparatif avec N-1 :

Ventes :

	2024			2025		
	Lots	Ventes en k€	Marge brute en k€	Lots	Ventes en k€	Marge brute en k€
Patrimoine	8	1 880 k€	91 k€	20	2 487 k€	708 k€
Accession	5	1 421 k€	105 k€	13	1 941 k€	-137 k€

Les marges sur ventes de patrimoine non budgétées de Villefontaine (+71 k€), St Genis Pouilly (+143 k€), St André de Corcy (+191 k€), Dagneux (+145 k€) ou encore St Jean de Niost (+103 k€) expliquent cette amélioration.

Les cessions de locaux tertiaires présentent une marge globale négative de -137 k€ composées de :
- St Denis les Bourg – Locaux : marge +147 k€,
- St Genis Pouilly – Stationnements + 1 local : -256 k€,
- Belley – Commerce : -15 k€,
- Rumilly – Locaux Maison de Santé : -17 k€,



La dynamique commerciale a été relancée à travers différentes actions : prospection renforcée auprès des communes, amélioration de la visibilité des annonces, réactivation d'anciens prospects et étude de la division des grandes surfaces afin de mieux répondre aux attentes du marché.

Gestion :

	au 31/12/2024			au 31/12/2025		
Nature	Nombre d'entités	Nombre de lots	Loyers HT Hors Charges	Nombre d'entités	Nombre de lots	Loyers HT Hors Charges
Gendarmerie	32	660	7 991 k€	32	698	8 208 k€
Commerces / Bureaux / Cabinets	225	815	10 137 k€	223	805	10 298 k€
Foyers en gestion par un tiers	80	4 063	15 182 k€	80	3 753	14 880 k€
	337	**5 538**	**33 310 k€**	**335**	**5 256**	**33 386 k€**

Le portefeuille en gestion a évolué en 2025, avec notamment :

- La mise en gestion de la gendarmerie de Saint Maurice l'Exil,
- La fin de gestion de la gendarmerie de Lagnieu destinée à être démolie,
- La démolition du foyer de Geilles,
- La fin d'usufruit de la résidence étudiante de 40 logements Jules Brunard à Lyon,
- La résiliation du bail d'un foyer de 11 logements à Montmerle sur Saône.

L'année 2025 a été marquée par des départs significatifs, principalement sur des grandes surfaces désormais disponibles. Néanmoins, le taux de vacance a été maîtrisé.

Par ailleurs, le produit des loyers a augmenté grâce à deux leviers :

- L'évolution de l'indice IRL/ILC/ILAT ayant mécaniquement revalorisé les baux existants.
- Un travail d'optimisation des surfaces et de renégociation des baux commerciaux, permettant d'augmenter la rentabilité des sites.

La gestion locative reste un axe de développement fort pour Carré Pro, avec une attention portée à la diversification des actifs, au service du territoire et à la qualité de l'accompagnement offert aux occupants.

L'année 2025 a permis à Carré Pro Immobilier de confirmer sa position d'acteur engagé dans le développement de l'immobilier tertiaire à forte utilité locale. La marque continue de croître en capitalisant sur la mixité de ses actifs et en ajustant sa gestion au plus près du terrain.

D. Promotion Immobilière (marque Apricot)

APRICOT IMMOBILIER est la marque de promotion immobilière de la SEMCODA. APRICOT réalise et commercialise des logements neufs en accession à la propriété selon le régime de droit commun, mais également grâce aux dispositifs d'accession sociale (PSLA, accession à prix maitrisés…).

La majorité des logements commercialisés par APRICOT IMMOBILIER s'inscrit dans des opérations de mixité sociale, et offre une réponse attractive et sécurisée pour la réussite du parcours résidentiel.

Bilan de l'année écoulée et comparatif avec N-1 :

Ventes comptabilisées :

	2024			2025		
	Logements	Chiffres d'affaires	Marge brute	Logements	Chiffres d'affaires	Marge brute
PSLA	36	5 845 k€	1 118 k€	41	8 754 k€	1 538 k€
Libre	3	807 k€	133 k€	60	21 094 k€	4 068 k€
	39	**6 653 k€**	**1 251 k€**	**101**	**29 849 k€**	**5 606 k€**

La marge moyenne au lot passe de 32 k€ à 55 k€ en 2025.

Stock de logements au 31/12 (Logements dont l'OS a été donné) :

	2024			2025		
	Stock au 31/12	Sous réservation ou CLA	Stock à commercialiser	Stock au 31/12	Sous réservation ou CLA	Stock à commercialiser
PSLA Achevés	89	74	15	84	75	9
PSLA En-Cours	137	81	56	135	101	34
Libre Achevés	5	0	5	6	3	3
Libre En-Cours	142	30	112	164	34	130
BRS En-Cours	7	0	7	7	7	0
	380	**185**	**195**	**396**	**220**	**176**

Malgré une contraction du marché immobilier national, notre activité commerciale en 2025 a enregistré une progression, avec 144 contrats de réservation signés contre 129 en 2024. L'engouement pour les logements éligibles au PSLA témoigne à la fois d'un fort intérêt des ménages pour l'accession à la propriété (à condition que les prix restent en adéquation avec leur capacité d'investissement) et d'un réel savoir-faire de la SEMCODA dans la construction et commercialisation de ce produit d'accession sociale.

Le volume des mises en vente reste encore insuffisant, avec 71 logements mis en commercialisation en 2025, contre 149 en 2024. En effet, certains lancements ont été décalés sur 2026, alors que d'autres opérations ont été abandonnées comme Perrignier (25 logements) et Cessy (61 logements).

Côté production, 109 logements destinés à la vente ont été mis en chantier sur l'année 2025 contre 125 en 2024. En 2026, de nouvelles opérations devraient être mises en chantier, estimées à 146 logements. Concernant les livraisons, 7 programmes, comprenant 109 logements, ont été achevé en 2025. Le volume de 2026 devrait voir la livraison de 12 programmes totalisant 232 logements.

Face à la crise majeure que traverse l'immobilier neuf, Apricot a su améliorer ses performances grâce à :

- Un positionnement produit, adapté aux attentes des ménages, combinant accession libre et accession sociale.
- Une refonte des pratiques commerciales et de communication, mieux centrée sur les besoins des clients.

E. Aménagement (marque PRAILIA)

Le service Aménagement est structuré en deux pôles de compétences complémentaires :

D'une part, le pôle Aménagement qui regroupe l'ensemble des opérations d'aménagement foncier (lotissements, concession et ZAC) conduites en maîtrise d'ouvrage directe. Ce pôle a pour objectif de produire des fonciers constructibles à coûts maîtrisés, afin de favoriser la réalisation de logements aidés et de contribuer activement à la mixité sociale sur l'ensemble des territoires.
Portefeuille d'opérations en charge : 38 opérations.

D'autre part, le pôle OPF (Optimisation du Patrimoine Foncier) assure une mission de requalification des opérations anciennes ne trouvant pas leur équilibre financier, de valorisation et d'optimisation de réserves foncières ou reliquat foncier d'anciennes opérations réalisées, par la cession ou par le développement de nouveaux projets d'aménagement et/ou de construction en maîtrise d'ouvrage directe.
Portefeuille de dossiers en charge : 73 dossiers.

Bilan de l'année écoulée et comparatif avec N-1 :

Pôle Aménagement - Ventes lotissements :

		2024				2025			
	Vente	Lots	Chiffres d'affaires HT	Marge brute	Stock au 31/12	Lots	Chiffres d'affaires HT	Marge brute	Stock au 31/12
Lotissements	Ain	1	75 k€	55 k€	6	3	189 k€	42 k€	66
	Isère	4	208 k€	-74 k€	1		0 k€		1
	Jura	0	3 k€	-2 k€	5		0 k€		
	Haute Savoie	2	518 k€	103 k€	10		0 k€		10
	Saône & Loire	1	25 k€	-6 k€	9	2	64 k€	-20 k€	6
		8	**829 k€**	**75 k€**	**31**	**5**	**253 k€**	**22 k€**	**83**

Depuis 2021, la révision des grilles de prix adaptées au marché, notamment pour les anciens lotissements invendus, et l'application d'une nouvelle stratégie commerciale, ont permis d'apurer les stocks. En 2025 les lots dans l'Ain de St Bénigne (+5,8 k€) et Coligny (+36,4 k€) ainsi que les lots en Saône et Loire de Lacrost (-10 k€) et Le Miroir (-10 k€) ont permis de dégager une marge globale de 22 k€.

Pôle Aménagement - Gestion de concessions d'aménagement :

Gestion de 5 concessions réparties sur 2 départements :

- ZAC Ecosphère (Pont d'Ain / St-Jean-le-Vieux). Commercialisation dynamique, un dernier lot reste à commercialiser et 4 autres sont sous PUV.
- ZAC de Polliat, dernière phase de travaux, réalisée. Commercialisation des lots libres difficile en raison de la conjoncture mais une bonne dynamique pour les lots à aménager. L'objectif est toujours de clôturer la ZAC au printemps 2027.
- ZAC de Nurieux-Volognat, prolongée jusqu'en 2026. Commercialisation des lots qui a repris, avec 1 lot sur les deux, encore disponible sous PUV.
- ZAC de Château-Gaillard, compte tenu des découvertes archéologiques remettant en cause l'équilibre financier de l'opération, un travail avec la collectivité est en cours pour procéder à sa clôture en 2026.
- ZAC de Voreppe, prolongée jusqu'en 2026. La majorité des travaux d'aménagement est terminée et toutes les assiettes foncières ont trouvé une destination.

Concessions - Rémunérations

Département	Opération	Fin de la concession	Honoraires HT en 2024	Honoraires HT en 2025
Ain	PONT D'AIN	2033	11 k€	30 k€
	POLLIAT	2027	22 k€	11 k€
	NURIEUX VOLOGNAT	2026	30 k€	13 k€
	CHÂTEAU GAILLARD	2026	14 k€	1 k€
Isère	VOREPPE	2026	12 k€	27 k€
			90 k€	**82 k€**

Concessions - Participations Collectivités				
Département	**Opération**	**Fin de la concession**	**Participations en 2024**	**Participations en 2025**
Ain	**POLLIAT**	2027	5 k€	5 k€
	NURIEUX VOLOGNAT	2026	79 k€	0 k€
	CHÂTEAU GAILLARD	2026	26 k€	-4 k€
Isère	**VOREPPE**	2026	120 k€	22 k€
			230 k€	**22 k€**

Par ailleurs, les ventes de terrains aménagés (ZAC) ont été conclues pour un montant de 983 k€.

Pôle OPF – Cession Foncière :

Les chiffres ci-dessous représentent les optimisations foncières concrétisées par des ventes.

		2024			2025		
OPF	**Vente**	**Lots**	**Chiffre d'affaires en k€**	**Marge brute en k€**	**Lots**	**Chiffre d'affaires en k€**	**Marge brute en k€**
	Patrimoine	4	794 k€	-402 k€	9	1 119 k€	-2 077 k€
	Accession	0	0 k€	0 k€	4	187 k€	-319 k€

La marge négative constatée en 2025 concerne les opérations de : Autun -622 k€, Novel -554 k€, Artemare -309 k€, Tarare -879 k€, Bourg-en-Bresse -73 k€. Seule l'opération de Belley « réserve Foncière » dégage une marge positive de 44 k€. Ces marges négatives sont compensées pour l'essentiel par des reprises de provisions.

Pôle OPF – Requalification, Optimisation et valorisation Foncières en maîtrise d'ouvrage directe :

L'activité du pôle OPF a permis, en 2025, la concrétisation et/ou le lancement des opérations suivantes :

- Pont d'Ain – Ancienne ZAC des Maladières : Mise à bail du foncier pour la réalisation d'une Ferme solaire de 13 Ha (durée : 35 ans)
- Production de 2 lots libres à bâtir sur Montréal-la-Cluse et Montalieu-Vercieu
- Création d'un potentiel de construction de 9 logements aidés sur Bourg-en-Bresse et Montréal-la-Cluse

F. Syndic (marque Ellipse)

Ellipse est le syndic interne qui gère les copropriétés à la suite des mises en ventes des logements de la SEMCODA.

Le service apporte son expertise sur les problématiques liées à la création d'une copropriété et représente également une source d'économies grâce à la maîtrise de coûts d'honoraires par lot de copropriété.

Le service syndic coopère dans la gestion de problèmes de S.A.V. que rencontrent les constructions neuves.

Il est le dernier lien d'accompagnement et le garant des valeurs de la SEMCODA envers ses clients qui terminent leur parcours locatif résidentiel.

Bilan de l'année écoulée et comparatif avec N-1 :

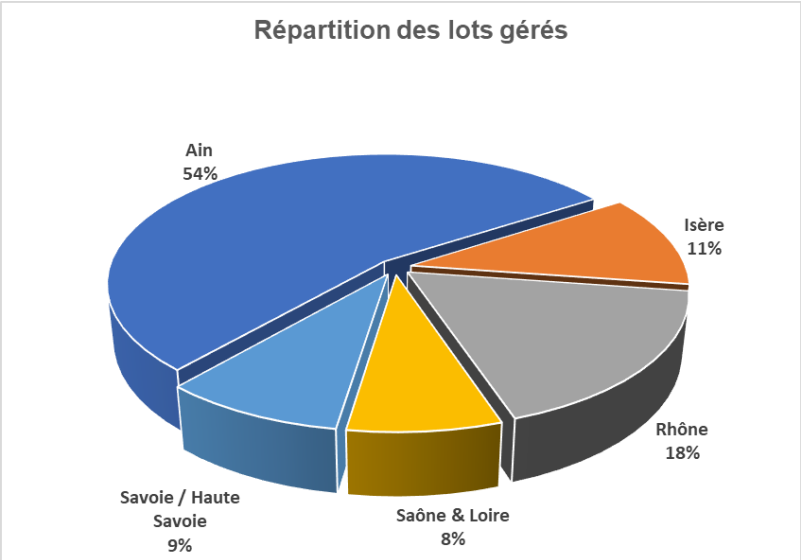
Chiffres d'Affaires HT :

	Chiffres d'Affaires HT	
	2024	2025
Honoraires Gestion / Mutation	1 024 k€	1 011 k€
Vacation	16 k€	19 k€
	1 040 k€	**1 030 k€**

Gestion des lots et copropriétés :

	Nombre de lots gérés au 31/12			
	2024		2025	
	Lots	Copro	Lots	Copro
Ain	3967	208	4039	209
Isère	961	36	850	31
Rhône	1481	63	1305	60
Saône & Loire	653	30	560	24
Savoie / Haute Savoie	800	37	666	33
	7862	**374**	**7420**	**357**

L'évolution des lots et copropriétés est principalement liée à la perte de 17 copropriétés contre 1 copropriété gagnée, mais également à une mise à jour d'une fiche client dans la base.



G. Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) consiste à construire pour un Maître d'Ouvrage Public en signant une convention pour exécuter une mission soit :

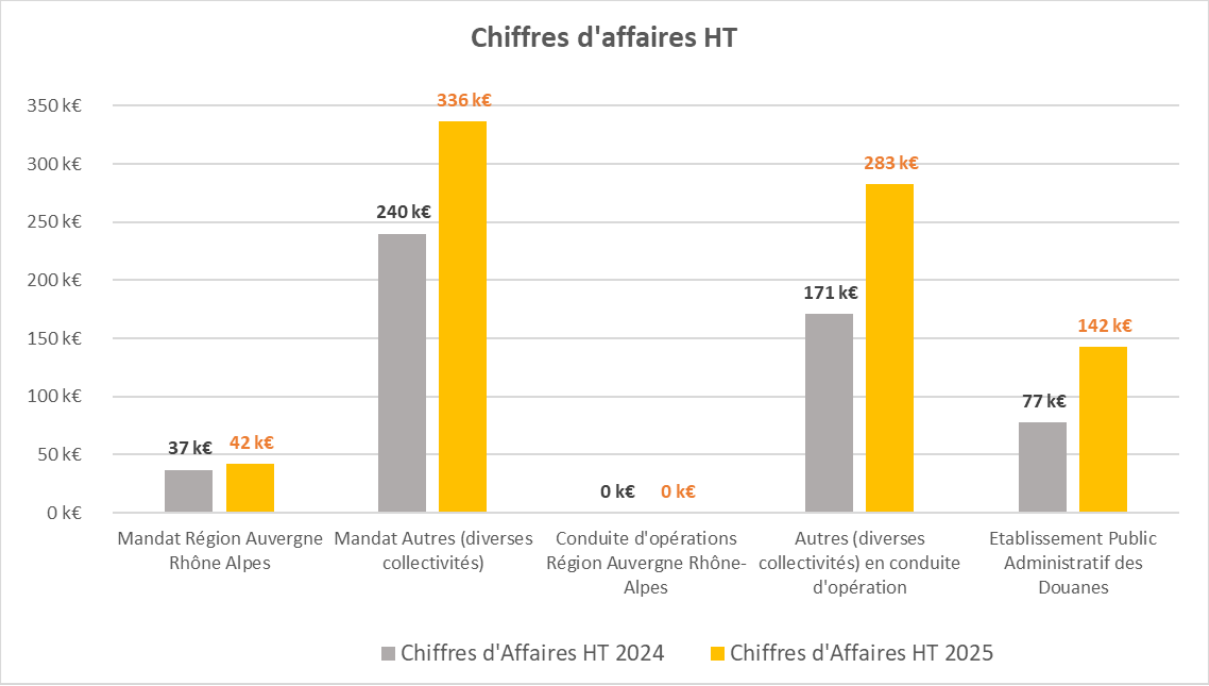
- De mandat avec paiement : dans ce cas, l'AMO construit « au nom de et pour le compte de… » : il signe tous les documents, il demande des acomptes provisionnels au Maître d'Ouvrage et assure tous les paiements (travaux, honoraires d'ingénierie)
- De mandat sans paiement : l'AMO a le pouvoir de signature, il prépare les situations de paiements et les propose au Maître d'Ouvrage qui paie en direct.
- De conduite d'opération : l'AMO prépare tous les documents qu'il soumet à la signature du Maître d'Ouvrage

Bilan de l'année écoulée et comparatif avec N-1 :

Chiffre d'affaires HT Réalisé (facturation externe) :

Donneur d'ordre	2024		2025	
	Mandats ou Conduite d'opération	Chiffres d'Affaires HT 2024	Mandats ou Conduite d'opération	Chiffres d'Affaires HT 2025
Mandat Région Auvergne Rhône Alpes	5	37 k€	5	42 k€
Mandat Autres (diverses collectivités)	23	240 k€	23	336 k€
Conduite d'opérations Région Auvergne Rhône-Alpes	0	0 k€	0	0 k€
Autres (diverses collectivités) en conduite d'opération	20	171 k€	21	283 k€
Etablissement Public Administratif des Douanes	11	77 k€	10	142 k€
	59	**525 k€**	**59**	**804 k€**

Le nombre de mandats ou conduite d'opération est stable.
Le montant des honoraires AMO est en hausse par rapport à 2024, essentiellement en raison des décalages de calendrier de travaux qui avaient pris du retard l'année dernière, les honoraires étant appelés en fonction de l'exécution des tranches de travaux.



H. Ventes de patrimoine

La Direction Vente de Patrimoine a pour principale mission de proposer à la vente des biens ou programmes immobiliers locatifs.

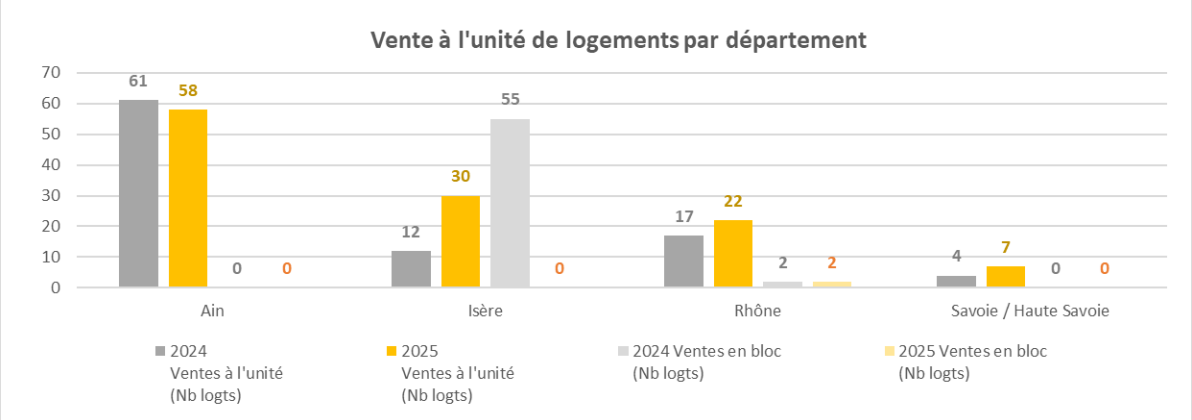
Elle contribue ainsi principalement à la promotion du parcours résidentiel de nos locataires.

Ponctuellement, des ventes en bloc à destination d'institutionnels ou de bailleurs sociaux peuvent être arbitrées. Des ventes en blocs significatives ont eu lieu de 2019 à 2021, conformément aux engagements du protocole CGLLS, ainsi qu'en 2023 pour compenser partiellement l'augmentation importante des charges financières et poursuivre le désendettement.
En 2024, la vente en bloc a concerné le dernier immeuble du désengagement territorial Sud Isère de 2021. Il n'y a pas eu de vente en bloc en 2025, et aucune autre n'est planifiée à ce jour.

Bilan de l'année écoulée et comparatif avec N-1 :

Ventes :

	2024		2025	
	2024 Ventes à l'unité (Nb logts)	2024 Ventes en bloc (Nb logts)	2025 Ventes à l'unité (Nb logts)	2025 Ventes en bloc (Nb logts)
Ain	61	0	58	0
Isère	12	55	30	0
Rhône	17	2	22	2
Saône & Loire	23	0	23	0
Savoie / Haute Savoie	4	0	7	0
	117	**57**	**140**	**2**
	174		**142**	



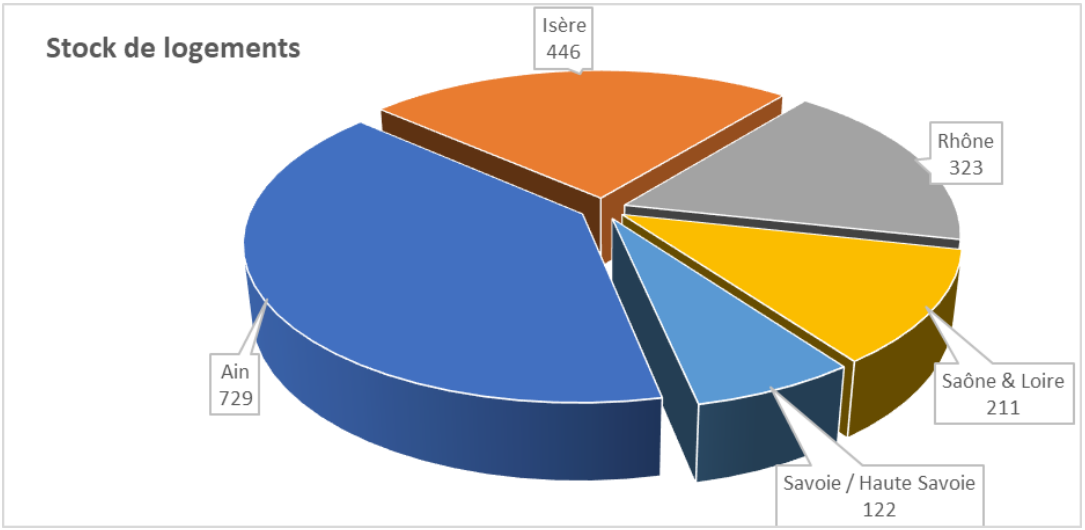
En 2025 la SEMCODA a vendu 140 logements en diffus. Les difficultés rencontrées depuis 2 ans pour les accédants, à se positionner puis à obtenir leur financement auprès des banques, semblent s'atténuer.

La demande pour des logements disposant d'un espace extérieur est très marquée, et localisée à la périphérie des métropoles.
Nous constatons sur cette année, une hausse des acquisitions des occupants et locataires du parc social (49% en 2025 contre 43% l'année d'avant).

Compte tenu d'un volume de ventes en diffus plus élevé, ces transactions ont dégagé une marge brute comptable de 13 605 k€, représentant 97 k€ par logement.
Les logements vendus à des particuliers sont répartis à hauteur de 41% en individuel et 59% en collectif.

	Répartition acquéreurs			
	2024		2025	
	Ventes à l'unité (Nbre de logements)	en %	Ventes à l'unité (Nbre de logements)	en %
Locataires occupants	26	22%	33	24%
Autres locataires Semcoda	4	3%	2	1%
Autres locataires du parc social	24	21%	36	26%
Autres acquéreurs	63	54%	69	49%
	117	**100%**	**140**	**100%**

Stock en vente au 31/12/2025 :



I. Maîtrise d'Ouvrage

La Maîtrise d'Ouvrage est en charge de la production d'opérations nouvelles de logements (locatifs, accession libre ou sociale), de foyers ou locaux d'activités (commerces, bureaux, maisons de santé), en Maîtrise d'Ouvrage directe, ou en VEFA.

Les équipes pilotent les études techniques, financières et le suivi des travaux jusqu'au parfait achèvement.

Opérations nouvelles :

Nature	Ordres de service			
	2024		2025	
	Logements	Locaux	Logements	Locaux
Construction neuve (Loc) OS donnés	47	1	117	1
Construction neuve (Acc/PSLA) OS donnés	96		73	
AEFA (Locatif)	227		213	
AEFA (Accession)	11	2	36	
Acquisition Amélioration (Locatif)	16	2	3	
Acquisition Amélioration (Accession)	4		0	
	401	**5**	**442**	**1**

Après quelques années de fort ralentissement de la production neuve, 2025 confirme la tendance de 2024 avec la reprise progressive de lancement de nouvelles opérations.

Livraisons :

Département	Livraisons			
	2024		2025	
	Logements	Locaux	Logements	Locaux
Ain	121	3	154	2
Isère	0	0	40	1
Rhône	0	0	56	0
Haute Savoie	22	0	18	0
	143	**3**	**268**	**3**

268 logements locatifs ont été réceptionnés en 2025 dont 45 logements en PSLA.

J. Réhabilitation de patrimoine

Le Service Réhabilitation a pour missions principales l'amélioration du patrimoine existant pour maintenir et développer son attractivité, améliorer le confort et rendre le cadre de vie agréable, réduire les charges de nos clients notamment à travers les travaux d'économie d'énergie.

Il est également en charge du pilotage et de la coordination des projets de renouvellement urbain (ANRU).

Bilan de l'année écoulée et comparatif avec N-1 (y compris ANRU) :

Ordre de service de démarrage de Travaux :

	Ordres de service					
	2024			2025		
	Nombre d'opérations	Logements concernés	Coût global	Nombre d'opérations	Logements concernés	Coût global
Travaux d'investissement : Rénovation / Réhabilitation	18	819	21 211 k€	23	942	30 911 k€

Dans le cadre du protocole CGLLS, l'engagement des opérations de réhabilitation LLS (OS travaux) est conditionné par l'obtention :

- De la validation du Comité d'Engagement,
- De l'autorisation de la CGLLS,
- De l'accord des garanties d'emprunts des collectivités,
- De la réception des offres de prêt des financeurs.

Les opérations lancées concernent principalement Bourgoin Jallieu « Champ Fleuri » (88 logements), Miribel « Les Prés Célestins » (131 logements), Saint Quentin Fallavier « Le Petit Quentin » (86 logements), Villefontaine « La Vernée » (67 logements) et Villereversure EHPAD « Ary Geoffray » (83 logements).

Les opérations de réhabilitation dans le cadre de l'ANRU, représentent 233 logements (159 logements à Rillieux la Pape et 74 à Oyonnax).

Livraisons :

Département	Livraisons			
	2024		2025	
	Logements réhabilités	Coût global	Logements réhabilités	Coût global
Ain	354	10 603 k€	701	28 278 k€
Isère	81	2 859 k€	0	0 k€
Rhône	310	1 127 k€	143	5 845 k€
Saône & Loire	28	615 k€	41	1 577 k€
Savoie	19	48 k€	0	0 k€
Haute Savoie	37	571 k€	24	726 k€
	829	**15 824 k€**	**909**	**36 426 k€**

En 2025, 909 logements ont été réceptionnés sur 20 programmes, dont Meyzieu « Les terrasses » (143 logements), Prévessin-Moëns « Le Prieuré » (187 logements), Oyonnax « La Plaine » (100 & 140 logements, dans le cadre de l'ANRU) et Saint André de Corcy « Les Millières » (64 logements).



7. Déclaration de performance extra-financière de la société en 2023

A. Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)

Un rapport relatif à la déclaration de performance extra-financière est **annexé au rapport de gestion.**

Il centralise l'information sociale et environnementale de la société (article L. 225-102-1 du Code de commerce).

Ce rapport DPEF n’est plus obligatoire pour la SEMCODA, toutefois il a été décidé de continuer à l’élaborer et le diffuser afin de mettre en valeur les actions de la SEMCODA notamment celles qui participent à sa singularité.



SEMCODA

Siège Social et Administratif
50, Rue du Pavillon
01000 BOURG-EN-BRESSE

Société Anonyme d'Economie Mixte
au capital social de 81 040 300 €

RCS BOURG -EN-BRESSE - SIREN 759 200 751
APE 6820 A - TVA FR70759200751

N°ISSN 3098-8845

Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain
S.E.M.CO.D.A.

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres

ERNST & YOUNG et Autres
Tour Oxygène
10-12, boulevard Marius Vivier Merle
69393 Lyon cedex 03

Tél. : +33 (0) 4 78 63 16 16
www.ey.com/fr

Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain S.E.M.CO.D.A.

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la S.E.M.CO.D.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la S.E.M.CO.D.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La note 4 « Stock » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels expose les modalités afférentes à la valorisation des stocks. La valeur d'inventaire du stock est principalement définie par rapport aux perspectives de ventes eu égard aux conditions de marché.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

- **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

- **Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lyon, le 11 juin 2026

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Signed by:
Mohamed Mabrouk

Mohamed Mabrouk

BILAN - ACTIF

	ACTIF	Exercice N				Exercice N-1
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE	COMPTES DE CAPITAUX				0	0
	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0		0		
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				58 936 112	62 959 079
	Frais d'établissement	0		0		0
	Baux long terme et droits d'usufruit	108 565 556	50 367 223	58 198 333		62 232 440
	Autres (1)	10 327 006	9 589 227	737 779		726 639
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				2 696 869 826	2 714 711 076
	Terrains nus	5 474 082	2 241 950	3 232 132		1 777 300
	Terrains aménagés, loués, bâtis	340 119 895	36 333	340 083 562		337 435 325
	Agencements et aménagements de terrains	0		0		0
	Constructions locatives (sur sol propre)	2 864 979 390	987 327 022	1 877 652 368		1 881 364 435
	Constuctions locatives sur sol d'autrui	749 184 015	293 129 137	456 054 878		473 342 967
	Bâtiments et installations administratifs	30 148 622	10 599 236	19 549 386		20 383 028
	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 898 982	5 601 482	297 500		408 020
	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0		0		0
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				147 287 424	146 390 207
	Terrains	48 526 652	180 810	48 345 843		48 804 982
	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	106 397 749	7 465 914	98 931 835		97 585 225
	Avances et acomptes versés sur commandes	9 746		9 746		0
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				8 504 746	7 664 098
	Participations - Apports, avances	229 819		229 819		228 819
	Créances rattachées à des participations	0		0		0
	Titres immobilisés (droit de créance)	0		0		0
	Prêts participatifs	0		0		0
	Prêts pour accession et aux SCCC	0		0		0
	Autres	8 231 218		8 231 218		7 414 212
	Intérêts courus	43 709		43 709		21 067
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	4 278 136 442	1 366 538 333	2 911 598 109	2 911 598 109	2 931 724 461
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				121 362 085	117 022 823
	Terrains à aménager	21 041 736	485 903	20 555 833		12 285 932
	Immeubles en cours	83 798 648	3 544 559	80 254 089		83 972 479
	Immeubles achevés :					
	Disponibles à la vente	*-67 569 378*	*1 597 315*	*-69 166 693*		*8 925 443*
	Temporairement loués	*91 634 946*	*1 916 090*	*89 718 855*		*11 838 969*
	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0		0		0
	Approvisionnements	0		0		0
	FOURNISSEURS DÉBITEURS	3 650 888		3 650 888	3 650 888	976 698
	CREANCES D'EXPLOITATION				55 588 018	63 907 783
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	*24 507 725*		*24 507 725*		*24 056 110*
	Créances sur acquéreurs	*4 197 316*		*4 197 316*		*5 498 753*
	Clients - autres activités	*656 195*		*656 195*		*2 247 332*
	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	*0*		*0*		*0*
	Clients douteux ou litigieux	*20 270 309*	*18 992 868*	*1 277 441*		*1 936 313*
	Produits non encore facturés	*1 708 180*		*1 708 180*		*976 817*
	Autres	2 898 900		2 898 900		7 494 331
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	20 342 262		20 342 262		21 698 127
	CREANCES DIVERSES (3)				220 767 846	219 792 157
	Sociétés Civiles Immobilières	9 600		9 600		13 630
	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	0		0		0
	Opérations pour le compte de tiers	216 789 740		216 789 740		216 351 642
	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0		0		0
	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0		0		0
	Débiteurs divers	4 044 776	76 271	3 968 505		3 426 885
	Autres comptes transitoires	0		0		0
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	7 086 102		7 086 102	7 086 102	12 174 453
	DISPONIBILITES				77 697 927	66 670 339
	Valeur à l'encaissement	0		0		0
	Compte au Trésor	6 372 590		6 372 590		7 034 678
	Comptes de placement court terme	0		0		0
	Intérêts courus à recevoir	2 089 393		2 089 393		1 302 002
	Banques, établissements financiers et assimilés	69 225 442		69 225 442		58 324 994
	Caisse, régies d'avances et accréditifs	10 502		10 502		8 665
COMPTES REGU	Charges constatées d'avance	4 410 576		4 410 576	4 410 576	5 119 460
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	517 176 447	26 613 006	490 563 441	490 563 441	485 663 712
	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2 216 732		2 216 732	2 216 732	2 332 982
	Primes de remboursement des obligations (IV)	505 267		505 267	505 267	524 700
	Différences de conversion - Actif (V)	0		0	0	0
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		4 798 034 887	1 393 151 339	3 404 883 548	3 404 883 548	3 420 245 855

(1) dont droit au bail	0	0
(2) dont à moins d'un an	4 195 671	3 630 574
(3) dont à plus d'un an	118 307 543	117 636 739

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

	PASSIF 2	Exercice N Détail 3	Exercice N Totaux partiels 4	Exercice N - 1 5
CAPITAUX PROPRES	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		538 264 623	538 260 508
	Capital		147 442 296	147 442 296
	Capital souscrit - non appelé			81 040 300
	Capital (actions simples)	81 040 300		
	Capital : actions d'attribution	0		0
	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	66 401 996		66 401 996
	Ecarts de réévaluation	0		0
	Dotation		0	0
	Dotations	0		0
	Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0		0
	Réserves		390 822 327	390 818 212
	Réserve légale	8 104 030		8 104 030
	Réserves statutaires ou contractuelles	4 600		4 600
	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0		0
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	*0*		*0*
	Réserves - Activité agréée	0		0
	Réserves sur cessions immobilières	42 537 028		32 199 826
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	*42 537 028*		*32 199 826*
	Réserves diverses	340 176 669		350 509 757
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	*165 034 740*		*168 157 803*
	REPORT À NOUVEAU (a)	0	0	1 950 548
	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	*0*		*4 178 972*
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	*0*		*4 178 972*
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (a)	-2 694 273	-2 694 273	-1 946 433
	dont relevant de l'activité agréée	*1 040 336*		*3 035 167*
	dont relevant du SIEG	*-2 440 616*		*56 690*
	Montant brut / Inscrit au résultat			
	Subventions d'investissement — 213 606 795 / 88 476 092	125 130 703	125 130 703	126 828 039
	PROVISIONS REGLEMENTEES		0	0
	Amortissements dérogatoires	0		0
	Provision spéciale de réévaluation	0		0
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	660 701 053	660 701 053	665 092 662
	Titres participatifs (I bis)	0	0	0
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	660 701 053	660 701 053	665 092 662
PROV.	PROVISIONS		10 402 220	10 342 641
	Provisions pour risques	3 373 580		2 401 212
	Provisions pour gros entretien	3 678 660		3 939 546
	Autres provisions pour charges	3 349 980		4 001 883
	TOTAL PROVISIONS (II)	10 402 220	10 402 220	10 342 641
DETTES	DETTES FINANCIERES (1)		2 398 949 807	2 415 562 024
	Participation des employeurs à l'effort de construction	39 283 229		37 163 380
	Emprunts obligataires	46 176 633		47 475 244
	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
	Caisse des Dépôts et Consignations	1 567 675 971		1 551 643 526
	C.G.L.L.S.	0		0
	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0		0
	Autres établissements de crédit	693 793 647		724 712 990
	Dépôts et cautionnements reçus :			
	Dépôts de garantie des locataires	14 913 988		14 669 248
	Redevances (location-accession)	93 433		152 353
	Autres dépôts	0		0
	Emprunts et dettes financières diverses :			
	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0		0
	Emprunts participatifs	132 384		147 673
	Avances d'organismes HLM	0		0
	Autres emprunts et dettes assimilées	3 251 023		1 845 001
	Dettes rattachées à des participations	0		0
	Concours bancaires courants	3 300 000		4 099 983
	Intérêts courus	26 620 667		31 302 141
	Intérêts compensateurs	3 708 833		2 350 486
	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0	0
	Droits des locataires attributaires	0		0
	Autres droits	0		0
	Clients créditeurs		642 861	689 081
	Locataires-Excédents d'acomptes	0		0
	Autres	642 861		689 081
	DETTES D'EXPLOITATION		40 429 465	43 117 636
	Fournisseurs	13 318 821		15 302 915
	Fournisseurs de stocks immobiliers	7 406 806		8 193 922
	Dettes fiscales, sociales et autres	19 703 838		19 620 800
	DETTES DIVERSES		253 279 465	244 358 021
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	Fournisseurs d'immobilisations	24 338 213		20 478 560
	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0		0
	Autres dettes :			
	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0		0
	Sociétés Civiles Immobilières	0		0
	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	0		0
	Opérations pour le compte de tiers	226 056 226		219 912 834
	Opérations d'aménagement	0		0
	Autres	2 885 026		3 966 627
	Produits constatés d'avance		40 478 677	41 083 790
REGUL.	Au titre de l'exploitation et autres	26 760 567		24 646 742
	Produits des ventes sur lots en cours	13 718 110		16 437 048
	TOTAL DETTES (III)	2 733 780 276	2 733 780 276	2 744 810 552
	Différences de conversion Passif (IV)	0	0	0
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	3 404 883 548	3 404 883 548	3 420 245 855

(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.

(1) Dont à plus d'un an — 2 305 533 252 — 2 319 836 611

à moins d'un an — 93 416 555 — 95 725 413

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

CHARGES 2	Exercice N Charges récupérables 3	Exercice N Charges non récup. 4	Exercice N Totaux partiels 5	Exercice N Dont secteur agréé (SEM)	Exercice N - 1 Totaux partiels 6	Exercice N - 1 Dont secteur agréé (SEM)
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			277 495 273	233 359 768	279 540 480	225 853 225
Consommations de l'exercice en provenance des tiers			109 094 291	88 358 614	114 035 282	82 568 447
Achats stockés :						
Terrains		3 422 802	3 422 802	10 735 721	4 778 780	191 695
Approvisionnements			0		0	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0		0	
Variation des stocks :						
Terrains		-10 841 558	-10 841 558	-10 246 658	-7 001	-6 955
Approvisionnements			0		0	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0		0	
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires			0		0	
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		32 407 474	32 407 474	11 556 579	27 929 708	8 455 595
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		340 001	340 001	326 843	1 210 880	606 705
Achats liés à la production de stocks immobiliers			0		0	
Achats non stockés de matières et fournitures	17 588 243	1 937 090	19 525 334	17 312 095	19 292 611	17 352 372
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)		2 093 468	2 093 468	1 719 231	1 797 479	1 510 336
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		463 990	463 990	374 981	449 006	356 461
Locations		1 378 714	1 378 714	1 016 382	1 053 947	770 587
Charges locatives et de copropriétés		3 685 223	3 685 223	3 406 361	3 262 730	3 140 271
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	16 596 723	15 682 461	32 279 185	29 928 977	29 720 140	27 760 085
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		3 601 968	3 601 968	3 401 252	1 886 897	1 779 831
Maintenance			0		0	
Autres travaux d'entretien	0	940 297	940 297	762 216	1 164 546	992 288
Primes d'assurances		2 836 896	2 836 896	2 552 017	2 119 359	1 930 622
Personnel extérieur à l'organisme		23 312	23 312	43 126	113 960	35 281
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	435 093	4 246 144	4 681 237	4 244 213	5 097 670	4 578 304
Publicité, publications, relations publiques		721 148	721 148	518 272	736 911	513 288
Déplacements, missions et réceptions		543 689	543 689	417 646	547 359	431 914
Cotisations et prélèvements CGLLS		6 962 906	6 962 906	6 679 663	7 199 304	7 199 304
Redevances			0		0	
Autres	1 932 337	2 095 869	4 028 206	3 609 696	5 680 995	4 970 463
Impôts, taxes et versements assimilés			23 518 643	20 516 648	23 325 328	20 324 207
Sur rémunérations	269 340	2 715 372	2 984 711	2 381 921	3 020 786	2 443 418
Taxes foncières	6 209 071	14 142 302	20 351 373	18 023 948	20 061 809	17 756 299
Autres		182 559	182 559	110 780	242 732	124 491
Charges de personnel			34 675 205	27 678 898	33 991 449	27 654 567
Salaires et traitements	2 602 425	21 168 794	23 771 219	18 962 627	23 527 905	19 132 533
Charges sociales	804 851	10 099 134	10 903 986	8 716 270	10 463 545	8 522 033
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			108 441 133	95 246 628	106 344 297	93 668 313
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		99 764 528	99 764 528	87 897 352	98 764 685	87 028 932
Autres immobilisations		1 457 498	1 457 498	1 160 091	1 493 129	1 224 069
Charges d'exploitation à répartir		116 250	116 250	59 900	116 250	59 964
Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles					0	
Dépréciations des stocks et en-cours		437 550	437 550	58 482	336 750	92 059
Dépréciations des créances		4 067 684	4 067 684	3 924 767	4 187 344	3 952 720
Dotations aux provisions d'exploitation :						
Provisions pour gros entretien		1 959 346	1 959 346	1 890 515	1 159 172	1 134 142
Autres provisions		638 276	638 276	255 522	286 968	176 426
Autres charges de gestion courante			1 766 001	1 558 980	1 844 124	1 637 692
Pertes sur créances irrécouvrables		1 439 519	1 439 519	1 338 261	1 457 560	1 324 947
Redevances et charges diverses de gestion courante	107 813	218 669	326 482	220 720	386 564	312 744
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0	0	0	
CHARGES FINANCIERES			68 892 664	60 995 869	78 029 384	69 801 092
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		19 433	19 433	15 801	19 433	16 003
Charges d'intérêts (2)						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances			0		0	
Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		67 275 257	67 275 257	59 617 113	75 980 265	68 000 980
Intérêts compensateurs		14 452	14 452	14 452	14 466	14 466
Intérêts de préfinancement consolidables					0	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers					0	
Gestion de prêts - Accession		434 741	434 741	430 843	716 975	711 240
Intérêts sur autres opérations		557 302	557 302	436 734	625 494	504 401
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		39 444	39 444	32 072	0	
Autres charges financières		552 034	552 034	448 854	672 751	554 002
CHARGES EXCEPTIONNELLES			20 457 959	14 742 503	21 348 710	17 476 787
Sur opérations de gestion		650 639	650 639	616 603	404 921	367 483
Sur opérations en capital :			17 061 330	12 953 660	19 419 158	16 636 183
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		14 878 870	14 878 870	11 114 809	17 829 275	15 398 801
Autres charges exceptionnelles		2 182 460	2 182 460	1 838 851	1 589 883	1 237 382
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 745 990	1 172 240	1 524 631	473 121
Dotations aux amortissements et dépréciations		1 097 729	1 097 729	773 739	620 676	386 320
Dotations aux provisions réglementées			0		0	
Dotations aux provisions		1 648 261	1 648 261	398 501	903 955	86 802
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)		883 809	883 809	738 050	826 400	671 098
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			0	0	0	
TOTAL DES CHARGES	46 545 897	321 183 808	367 729 705	309 836 189	379 744 975	313 802 203
Solde créditeur = bénéfice			0	1 040 336	0	3 035 167
dont relevant du SIEG			*0*		*56 690*	
dont ne relevant pas du SIEG			*0*		*0*	
TOTAL GENERAL			367 729 705	310 878 716	379 744 975	316 837 370
(1) Dont charges sur exercices antérieurs			454 298		896 030	
(2) Dont intérêts s/ entreprises liées			0		0	

3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

PRODUITS 2	Exercice N Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Exercice N - 1 Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		321 343 521	272 083 375	317 924 654	263 711 783
Produits des activités		310 015 046	257 665 330	286 334 380	248 608 523
Ventes de terrains lotis	19 459 934		0	6 238 999	0
Ventes d'immeubles batis	13 175 096		9 236 983	9 737 054	5 845 373
Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
Ventes d'autres immeubles					
Récupération des charges locatives	45 469 550		41 231 886	46 070 579	42 478 630
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	24 980 026		9 839 076	23 916 109	9 528 669
Loyers des logements conventionnés	163 695 056		163 057 532	157 678 940	157 055 811
Suppléments de loyers	1 983 832		1 983 832	1 965 939	1 965 939
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	13 669 430		8 819 522	15 170 664	9 993 623
Logements en location - accession et accession invendus	512 117		512 117	586 430	586 430
Autres	23 852 531		21 852 196	22 110 866	20 205 567
Produits de concession d'aménagement	1 005 347		1 005 347	906 450	827 398
Prestations de services :					
Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
Sociétés sous égide					
Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	916 134		10 111	622 898	9 307
Syndic de copropriétés	1 029 945		0	1 039 825	0
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
Gestion des S.C.C.C.					
Gestion des prêts					
Autres prestations de services					
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres	266 048		0	289 626	111 774
Production stockée (ou destockage)		-5 335 865	2 745 048	13 403 459	-328 209
Immeubles en cours	-4 024 020		3 753 257	21 162 782	5 368 593
Immeubles achevés	-1 311 845		-1 008 209	-7 759 323	-5 696 802
Production immobilisée		4 769 505	2 915 651	6 902 909	5 777 240
Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
Autres productions immobilisées	4 769 505		2 915 651	6 902 909	5 777 240
Subventions d'exploitation		24 296	21 349	30 863	26 936
Primes à la construction	24 296		21 349	30 863	26 936
Subventions d'exploitation diverses					
Subventions pour travaux d'entretien					
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		6 622 680	5 068 504	7 094 965	6 656 145
Provisions pour gros entretien	2 220 233		2 160 326	3 421 425	3 247 894
Dépréciations de créances	2 922 649		2 640 943	3 239 835	3 058 288
Autres reprises	1 479 799		267 236	433 705	349 963
Transferts de charges d'exploitation	1 803 060	1 803 060	681 580	1 426 436	560 407
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS		0		0	
Autres produits	3 444 801	3 444 801	2 985 913	2 731 642	2 410 741
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0		0	
PRODUITS FINANCIERS		2 144 816	1 760 809	2 639 009	2 195 497
De participations (2)		0	0	0	0
Revenus des actions					
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
D'autres immobilisations financières (2)		67 669	55 450	63 728	52 904
Prêts accession					
Autres	67 669		55 450	63 728	52 904
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	35 210	35 210	34 624	30 617	29 642
Autres (2)	2 041 937	2 041 937	1 670 734	2 530 546	2 099 093
Reprises sur dépréciations et provisions		0		0	
Transfert de charges financières	0	0	0	14 117	13 858
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0		0	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		41 547 094	37 032 342	57 684 879	50 930 090
Sur opérations de gestion	2 850 255	2 850 255	2 722 637	3 053 706	2 729 903
Sur opérations en capital :		32 260 088	30 271 116	32 342 279	28 985 214
Produits des cessions d'éléments d'actif	25 192 473		23 522 562	25 409 182	22 820 709
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	5 362 376		5 275 981	5 199 851	5 114 667
Autres	1 705 239		1 472 573	1 733 246	1 049 837
Reprises sur dépréciations et provisions	5 851 762	5 851 762	3 518 906	21 151 704	18 527 784
Transferts de charges exceptionnelles	584 990	584 990	519 683	687 190	687 190
TOTAL DES PRODUITS	365 035 432	365 035 432	310 876 526	377 798 542	316 837 370
Solde débiteur = perte		2 694 273	0	1 946 433	0
dont relevant du SIEG		*2 440 616*		*0*	
dont ne relevant pas du SIEG		*253 657*		*2 003 123*	
TOTAL GENERAL		367 729 705	310 876 526	379 744 975	316 837 370
(1) Dont produits sur exercices antérieurs		2 627 767		3 758 487	
(2) Dont produits concernant les entreprises liées		0		0	

ANNEXES

ANNEE 2025

E L E M E N T N° 1

————————

R E G L E S E T M E T H O D E S

C O M P T A B L E S

Les règles de méthodes comptables et d'évaluation appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2024 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général,
- Le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée,
- Et les commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 – Organisation de l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée – de l'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.
- L'application du règlement ANC 2021-08 n'a pas eu d'impact sur la présentation des comptes de la SEMCODA, compte-tenu de la méthode déjà mise en œuvre par la société (présentation des éléments relavant des activités agréées) ; Les activités agréées correspondant aux activités SIEG (Service d'intérêt économique général).
- Le règlement ANC N° 2024-04 du 6 septembre 2024 instaure le report d'application pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026 du règlement ANC N° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers pour les Sociétés d'Economie Mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de base :

- de continuité de l'exploitation ou d'activité
- d'indépendance des exercices
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- de nominaliste (coûts historiques)
- de prudence
- de sincérité

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1 / Suivi du protocole CGLLS :

Afin de contribuer au redressement financier de la Société, un protocole de rétablissement de l'équilibre de la Semcoda a été signé le 22 juillet 2020 par la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social), l'Etat, les 3 actionnaires du pacte d'actionnaires et la Société. Ce protocole reprend tous les engagements des signataires, y compris ceux de la Société, afin de redresser le potentiel financier et l'autofinancement net sur la période 2019 – 2025. Dans ce cadre, la CGLLS s'engage à verser une subvention de K€ 15 000 étalée jusqu'en 2025, sous condition du respect des engagements des parties.

Un 1er versement de K€ 6 000 a eu lieu le 31 mai 2021 comme prévu suite à la réalisation de l'augmentation de capital.

Le deuxième versement, de K€ 2250, concernant l'exercice 2022, et conditionné lui aussi à des d'objectifs fixés dans le protocole de redressement a été validé par le comité des aides de la CGLLS le 09/02/2023, ainsi que par le Conseil d'Administration de la CGLLS du 16 mars 2023. Le versement des fonds a eu lieu le 31/03/2023.

Le troisième versement de K€ 2250 concernant l'exercice 2023 a été versé le 27/12/2023, également après validation du comité des aides et du conseil d'administration de la CGLLS du 16/12/2023.

Concernant l'exercice 2024, le comité des aides a validé le 13 février 2025 le versement de 80% du montant prévu de K€ 2 250, soit K€ 1 800, courant 2025. Le solde de la subvention, soit K€ 450, sera statué et versé ultérieurement.

Pour l'exercice 2025, le montant du versement a été validé par le comité des aides de la CGLLS le 26/11/2025, pour K€ 2 250. La somme a été versée le 30/12/2025.

Le protocole CGLLS prend fin au 31/12/2025. Néanmoins, la clôture effective de ce protocole ne sera complètement actée que sur la fin de l'année 2026, le temps de clore tous les sujets.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

NEANT

1) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Il s'agit :

- des frais de développement (à l'exclusion des frais de recherche) pour des projets notamment individualisés ayant de sérieuses chances de réussite technique et de rentabilité commerciale, amortis sur leur durée d'utilité,
- des frais d'augmentation de capital amortis sur une durée de 5 ans,
- des logiciels informatiques amortis selon leur durée d'utilité en principe en mode linéaire (3 à 5 ans généralement),
- des loyers payés d'avance pour les baux à construction et emphytéotique, de la valeur de l'usufruit, amortis sur la durée du bail.

2) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

20) Définition

« Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'évènements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs » - article 211-1 PCG.

« L'avantage économique futur représentatif d'un actif est le potentiel qu'a cet actif de contribuer, directement ou indirectement, à des flux nets de trésorerie au bénéfice de l'entité » - article 211-2 PCG.

« Une immobilisation corporelle est un actif physique détenu, soit pour être utilisé dans la production ou la fourniture de biens ou de services, soit pour être loué à des tiers, soit à des fins de gestion interne et dont l'entité attend qu'il soit utilisé au delà de l'exercice en cours ».

21) Coût d'entrée

Le coût d'acquisition est constitué de :

- son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement,
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par la direction – article 321-10 PCG.

22) Coût de production

Le coût de production d'une immobilisation corporelle est égal au coût d'acquisition des matières consommées, augmenté des autres coûts engagés au cours des opérations de production, c'est-à-dire des charges directes et indirectes qui peuvent être raisonnablement rattachées à la production du bien ou du service – article 321-13 PCG.

23) Droits de mutation et frais liés à l'acquisition

Ils sont rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation. Cette option est exercée globalement pour l'ensemble des acquisitions.

24) Intérêts des emprunts

Ils sont incorporés au coût d'acquisition ou de production. Cela concerne les coûts d'emprunts directement attribuables à un actif notamment les programmes de construction.

25) Immobilisations achevées

Les immobilisations en cours sont virées en immobilisations achevées à la date de la déclaration d'achèvement des travaux demandée dès réception définitive du chantier.

26) Comptabilisation de la TVA sur L.A.S.M.

Il est fait application du dispositif relatif à la TVA immobilière prévu pour les logements sociaux notamment (article 17 - loi de finances pour 1997 et instruction du 18 février 1997, n° 8 A-1-97, ainsi que 8-A-1-99 du

27 janvier 1999 et 8-A-1-98 du 27 mai 1998, et 3A-5-10 du 22 septembre 2010, art.209 annexe 2 du CGI et les textes en faisant suite).

Le prix de revient est majoré de la TVA sur la Livraison à soi-même (Lasm) au fur et à mesure de la comptabilisation des coûts et la TVA portée en TVA à régulariser, en attendant le fait générateur (circulaire 98.112, ministère de l'économie, des finances et de l'industrie).

La modification des règles de TVA issue de la loi 2010-237, entrée en vigueur le 11 mars 2010, soumet à Lasm notamment les opérations immobilières locatives de logements du secteur libre et leurs locaux annexes (BOI 3 A-5-10 et 3 A-9-10).

D'une manière générale, la récupération de la TVA déductible peut s'effectuer au fur et à mesure des paiements des prestations et travaux.

27) Amortissements

Le règlement CRC 2002-10 et l'avis n°2004-11 du 23 juin 2004 ont défini les nouvelles règles en matière d'amortissement, applicables à compter du 1er janvier 2005.

« Lorsque des éléments constitutifs d'un actif sont exploités de façon indissociable, un plan d'amortissement unique est retenu pour l'ensemble de ces éléments. Cependant, si dès l'origine, un ou plusieurs éléments ont chacun des utilisations différentes, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu ».

271) Constructions propres

La société a choisi d'appliquer la méthode de réallocation des valeurs comptables nettes.

A partir des valeurs brutes, il a été attribué une valeur aux composants. On fait de même avec les amortissements.

2711) Détermination des composants des constructions livrées

Le prix de revient amortissable des immeubles a été décomposé au moyen des études du CSTB jusqu'au 31 décembre 2004.

Il est tenu compte des éléments de construction de chaque programme de construction.

Les composants sont :

	Durée d'utilité	
Structure	50 ans	
Menuiserie extérieure	25 ans	
Chauffage	25 ans	ou 15 ans si individuel
Façade	15 ans	
Si nécessaire :		
Etanchéité	15 ans	

2712) Détermination des composants à partir du 1er janvier 2005

A compter du 1er janvier 2005, la valeur de chaque composant dans les programmes de construction est déterminée par famille de lots de construction.

Les composants sont :

	Durée d'utilité	
Structure	50 ans	
Menuiserie extérieure	25 ans	
Chauffage (collectif ou individuel)	25 ans	ou 15 ans
Façade	15 ans	
Electricité	25 ans	
Plomberie/sanitaire	25 ans	
Et si nécessaire :		
Etanchéité	15 ans	
Ascenseur	15 ans	
Revêtements de sols collés	15 ans	
Peinture intérieure	15 ans	

Les dotations sont calculées selon le mode linéaire.

Le nouveau plan d'amortissements pour les immobilisations qui étaient déjà partiellement amorties, est calculé en étalant la partie non encore amortie de chaque composant sur la durée résiduelle de chaque composant.

2713) Locaux affectés au fonctionnement
Les locaux administratifs suivent les mêmes règles que les immeubles.

2714) Début de l'amortissement
Le point de départ de l'amortissement des immeubles est la date de déclaration d'achèvement des travaux ou la date d'acquisition.

272) Seuil de signification des composants
En cas de renouvellement ou de remplacement partiel d'un composant, la société a fixé un seuil de signification.

Pour les immeubles :
En cas de réhabilitation, la somme des dépenses engagées devra, quel que soit le nombre de composants, être au moins égale à 3.000 € HT pour être immobilisée, sinon elle sera imputée en charges.

Pour les autres immobilisations :
Un seuil de signification minimum de 500 € HT est retenu.

273) Autres immobilisations corporelles

Le matériel, le mobilier, le matériel de transport sont amortis sur leur durée d'utilité et en mode linéaire.

Le matériel de bureau et informatique est amorti sur la durée d'utilité, soit en mode linéaire, soit dégressif.

Le mode dégressif correspond à la dépréciation normale en cas de matériel électronique complexe.

274) Immobilisations mises en concession
Les immobilisations mises en concession sont amorties en mode linéaire sur la durée de la concession (caducité).

275) Crédit-bail
Les immobilisations données en crédit-bail sans concession sont amorties selon leur durée d'utilisation. Une provision est pratiquée si la durée du crédit-bail est inférieure à la durée d'utilisation et d'amortissement.

28) Valorisation

Jusqu'à l'exercice précédent, les résidences séniors faisaient l'objet de tests de valorisation en raison de la présence d'indices de perte de valeur identifiés par la direction.

A la clôture de l'exercice 2025, l'analyse des indicateurs ne met plus en évidence de tels indices.
En application des règles comptables, la société n'a donc pas procédé à la reconduction de ces tests de valorisation.

Aucune perte de valeur n'a été constatée sur les actifs immobilisés.

29) Coût de production ou d'acquisition

Le coût de production ou d'acquisition est affecté directement aux comptes d'immobilisations en cours.

291) Coûts internes (délibération du conseil d'administration du 20.12.2007)

Les coûts internes de maîtrise d'ouvrage de la société, pour les opérations de construction locative et de réhabilitation lourdes, qui comprennent la définition du programme, la direction d'investissement, la conduite d'opération, sont évalués par opération en fonction de l'importance de celle-ci et au fur et à mesure des évènements d'avancement du programme.

Un taux assis sur une étude analytique a été déterminé et constitue une estimation raisonnable et maximum, et ce conformément à l'avis du conseil national de la comptabilité (n° 104, 3ème trimestre 1995).

La couverture des coûts internes est donc limitée aux coûts internes effectivement supportés par la société pour l'activité concernée.

Méthode :

La constatation des coûts interne est réalisée au cours des opérations sur la base des éléments suivants :

20 % au dépôt du dossier de financement,
20 % à l'ordre de service des travaux,
60 % pendant la durée du chantier,

Adaptée par le conseil d'administration du 15 novembre 2012, elle s'applique par définition pour toutes les opérations locatives.

Sont exclus de la base de calcul, en plus des frais financiers, le prix du terrain nu et ses frais d'acquisition.

Le taux retenu et appliqué sur cette assiette est de 3,50 % pour les opérations locatives réalisées en propre, quelle que soit la taille de l'opération de construction.
Pour les opérations en VEFA, le taux est de 1,50 % appliqué sur la même assiette, et les coûts internes sont comptabilisés à l'achèvement.

Les opérations en accession à la propriété suivent cette méthode dans les mêmes conditions et selon le budget. Pour le secteur libre, la demande de financement est remplacée par la validation des prix de vente.

3) PARTICIPATIONS, AUTRES TITRES, VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat.
Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.
Si la valeur est libellée en unité monétaire étrangère, la différence de conversion est constatée au dernier cours connu dans l'exercice (hors zone Euro).

4) STOCK

41) Le coût de production est affecté directement dans les comptes de stocks (inventaire permanent). Il est évalué selon la méthode du coût complet. Il est constitué des coûts externes directs et des coûts internes à la société. Les coûts internes sont ceux de la maîtrise d'ouvrage et suivent les règles prévues pour les opérations locatives, dans la limite du budget prévu pour le programme de construction.

42) Sont notamment inclus dans le coût de revient, les frais de lancement de la commercialisation, les impôts et taxes, les frais financiers de la période de production pour les financements de l'opération, les frais annexes divers.

43) Des provisions pour dépréciation sont constituées quand la valeur vénale est inférieure à la valeur du stock. Celles-ci se décomposent pour une part en fonction de l'avancement des travaux, et pour l'autre part pour les frais de distribution, remise en état, garantie (etc.) restant à supporter.

44) Les opérations de concession d'aménagement ont leurs propres règles de fonctionnement définies convention par convention et par le plan comptable de l'aménagement.

5) CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée en conformité avec le règlement 2015-04 du 4 juin 2015 qui précise les modalités de dépréciations des comptes locataires à la clôture des comptes annuels.

Compte tenu des constats réalisés sur des indices de perte de valeur des créances, les critères déclenchant la dépréciation ont été les suivants :

- Créances sur locataires partis : le taux appliqué est de 100 %

- Créances sur locataires présents :
    - Créances présentant un encours supérieur à 12 mois de facturation : 100 %
    - Créances dont l'encours est supérieur à 6 mois de facturation : 40 %
    - Créances tertiaires évaluées au cas par cas selon les dossiers. Dépréciations constatées selon la valeur des créances.

Concernant les locataires présents, ces appréciations de perte de valeur sont issues d'analyses statistiques issues des bases de gestion de la société. Le calcul de la provision est réalisé dans l'ERP (Aravis) avant d'être comptabilisé.

Les autres provisions (acquéreurs …) sont faites dossier par dossier.

6) GROS ENTRETIEN

La société continue de suivre les changements de composants par un plan d'entretien. Ce plan comprend également le suivi du gros entretien.

Le plan d'entretien est un des éléments du plan stratégique du patrimoine élaboré et suivi par critères pertinents.

Les travaux de gros entretien répondant, par leur importance, à la définition et qui ne doivent pas être des charges d'entretien courant.

Jusqu'en 2023, les dépenses figurant en provision pour gros entretien sont celles qui font l'objet de programmes pluriannuels qui ont pour seul but de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie théorique (10 à 12 ans) au-delà de celle prévue initialement.
Les prévisions de travaux n'étaient pas auditées par les agences et les opérationnels, et elles ne tenaient donc pas compte de l'état physique et réel du parc de logements immeuble par immeuble.
Cette méthode de calcul perdurait depuis de nombreuses années. Elle trouvait son origine dans l'ancienne Provision pour Grosses Réparations (PGR). Cette provision ainsi calculée était adaptée à notre activité jusqu'à récemment.

Courant 2024 une analyse de la fiabilité du calcul de la provision pour gros entretien selon la méthode explicitée ci-dessus a été réalisée.
Elle a démontré que le montant de la provision (principalement basée sur la durée des composants) ne reflétait plus la réalité du « terrain » puisqu'elle ne tenait compte ni de l'état réel du parc locatif, ni des opérations de réhabilitation programmées.
L'analyse a révélé les limites de la méthode actuelle et une provision de ce fait volatile et aléatoire.

Ces constats ont amené la société à faire évoluer le process pour le calcul de la provision à compter de l'exercice 2024.
Le process définit permet dorénavant d'identifier les dépenses futures en utilisant une projection à 3 ans, et de s'appuyer à la fois sur la durée des composants mais aussi et surtout sur l'état réel du patrimoine avec une validation de ces éléments par :

- Les agences de proximité qui connaissent parfaitement le parc géré et sont au plus proche des bâtiments.
- Le service réhabilitation qui identifiera les travaux déjà inclus dans des opérations de réhabilitation futures programmées.

Les travaux concernés par le plan et entrants dans le calcul de la provision sont toujours principalement à destination des thématiques suivantes :

Nettoyage de l'ensemble de la façade (opération lourde)
Entretien sur menuiseries extérieures
Entretien des peintures des portes de boxes
Entretien des peintures des occultations
Entretien des peintures de garde-corps
Entretien des peintures sur bois de charpente
Entretien des couvertures
Réfection des peintures des halls d'entrée
Réfection des peintures des cages d'escaliers & escaliers de secours
Réfection des peintures des sous-sols

7) AMORTISSEMENT DES SUBVENTIONS

L'amortissement des subventions d'investissements est classé en moins des dotations aux amortissements et est pris en compte dans la composition du résultat d'exploitation. Le financement de certains logements du secteur social bénéficie d'une subvention de l'Etat et de subventions réglementées et ce à titre habituel.

Les subventions d'investissements liées aux emprunts fongibles de l'Etat sont amorties proportionnellement à la dotation aux amortissements des immeubles du secteur social. La méthode tient compte de l'amortissement par composants.

Les autres subventions sont amorties linéairement.

8) AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provision pour démolition

A compter de la décision de démolition et de l'approbation de l'Autorité Administrative, les différents coûts et charges liés à ces opérations et restants à la charge de la société après prise en compte des différentes subventions sont provisionnés en autres provisions pour charges et comptabilisés en dotation exceptionnelle.

Les coûts intégrés dans ce chiffrage sont :

- Coûts techniques de démolition
- Charges de relogement
- Charges de suivi social

La provision constituée au 31/12/2025 pour ces opérations est globalement de 3 295 612 € et concerne les projets suivants :

- Sites de Rillieux : constitution d'une provision pour coûts de démolition de 2 328 562 € à la clôture de l'exercice 2025. Il est à noter qu'une reprise de provision a été effectuée en 2025 sur ces sites pour 272 342 € au regard des dépenses comptabilisées pour la démolition de ces actifs
- Site d'Ambérieu : constitution d'une provision pour coûts de démolition de 38 141 € à la clôture de l'exercice 2025. Reprise de provision sur l'exercice 2025 de 136 713 € au regard des dépenses comptabilisées pour la démolition qui est terminée. Le foncier reste à rétrocéder ainsi que l'ANRU puisse réaliser le solde de l'opération.
- Site d'Oyonnax : constitution d'une provision pour coûts de démolition de 471 017 € à la clôture de l'exercice 2025. Reprise de provision de 44 477€ et notamment sur le projet de démolition du Foyer de Geilles démarré en 2023 et terminé à la clôture.
- Site de Bellignat : constitution d'une provision pour coûts de démolition de 457 892 € à la clôture de l'exercice 2025. Reprise de provision de 20 902 € au regard des dépenses comptabilisées.

Engagement retraite

Le montant de l'engagement retraite, départ volontaire, est évalué avec une méthode prospective, salarié par salarié, et selon les Conventions Collectives et statuts du personnel.

Un taux de rotation du personnel a été fixé à 8,32 % pour le personnel dépendant de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier et 8,88 % pour la Convention Collective des Concierges, Gardiens et Employés d'Immeubles. L'âge de la retraite est de 65 ans et les tables de mortalité ont été utilisées en fonction du sexe.
Un pourcentage de revalorisation annuelle de 2,00 % a été appliqué et le calcul tient compte d'un taux d'actualisation de 3,96 %.

L'engagement à la fin de l'exercice peut être estimé à 1 087 861 €, y compris charges sociales et fiscales.

Il a été externalisé pour une partie auprès d'un organisme gestionnaire.

Cette externalisation permet en partie à la société de faire face, du fait du plan de versements prévu, à son engagement en permanence.

Une provision de 428 534 € est constituée à la clôture 2025 suite à une dotation de 164 413 € sur l'exercice.

Médailles du travail

Le calcul est établi salarié par salarié. L'âge de la retraite retenu est de 65 ans. Les primes ont été actualisées et revalorisées avec les mêmes taux que ceux des engagements retraite.

Depuis 2025, l'expérience acquise chez les autres employeurs est calculée en fonction d'un âge théorique de début de carrière en déduisant les années de service chez SEMCODA.

La prime est proratée en fonction des années de service dans la société et pour la médaille concernée. Les primes des médailles qui auraient déjà dû être attribuées sont exclues.

La provision se monte à 909 388 € dont 54 363 € au titre d'une dotation effectuée sur l'exercice.

Le montant de la prime n'est pas basé sur un montant forfaitaire mais correspond désormais à un mois de salaire hors ancienneté pour les salariés relevant de la Convention Collective des Concierges. Gardiens et Employés d'Immeubles, et avec ancienneté pour ceux relevant de la Convention Collective de l'Immobilier.

Primes anniversaires

Une prime « anniversaire » est versée, en application d'un accord signé le 01/07/2017, à chaque salarié ayant effectué 25 années de service au sein de la Semcoda.
Les mêmes modalités de calcul que ci-dessus ont été mises en œuvre (âge de retraite à 65 ans, revalorisation, actualisation).
La provision se monte à 319 603 € dont 6 380 € au titre d'une reprise de provision effectuée sur l'exercice.

Autres provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un évènement passé à l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

9) FISCALITE

Impôt sur les sociétés
Les sociétés de logements sociaux sont exonérées d'impôt sur les sociétés pour les activités de service d'intérêt général (article L 411-2 du CCH) et notamment les SEM visées à l'article L 481-1-1 du CCH.

L'instruction fiscale 4 H-1-06 du 25 janvier 2006 précise et commente le code des impôts et notamment les articles L 207-1-4° et 4° quater.

La SEMCODA a pris l'option d'appliquer le nouveau régime dès l'exercice 2005.

La participation est égale à 0.

Le résultat fiscal après impôt est égal à – 1 180 035,94 €.
Le déficit reportable s'élève donc à la clôture à 23 404 821,59 €.

Le résultat net comptable du secteur non taxable est de 1 040 336,13 €.

Le résultat net comptable du secteur taxable est de – 3 734 609,08 €.

10) PERIMETRE DES ACTIVITES AGREES

Les sociétés d'économie mixte agréées établissent un compte de résultat et un bilan faisant apparaitre le résultat de l'activité agréée selon l'article 136 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

Toutes les écritures comptables de l'exercice ont fait l'objet d'une affectation analytique précise lors de leurs enregistrements au sein de sections analytiques prédéfinies.

Les enregistrements affectés directement à un programme sont automatiquement traités dans le secteur agréé ou non agrée en fonction de leur nature.

Pour les enregistrements non affectés directement, des clés spécifiques et adaptées ont été définies afin de permettre une ventilation précise entre le secteur agrée et le secteur non agréé.

11) CONSOLIDATION

Les comptes annuels de la Semcoda sont consolidés dans les comptes d'Action Logement Immobilier (% de capital détenu supérieur à 20%).
Cette consolidation est de type « mise en équivalence ».

Exercice 2025

TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE (A)

Immobilisations		Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1		2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES							
Frais d'établissement		0					0
Baux long terme et droits d'usufruit		109 193 419		569 296	2 455	1 194 704	108 565 556
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur		37 972	85 600				123 572
Autres immobilisations incorporelles		9 902 874	346 248			45 688	10 203 434
TOTAL I		**119 134 265**	**431 847**	**569 296**	**2 455**	**1 240 392**	**118 892 561**
CORPORELLES							
TERRAINS							
Terrains nus		4 019 251		1 454 832			5 474 082
Terrains aménagés, loués, bâtis		337 471 657	1 871 134	2 037 824		1 260 721	340 119 895
Agencements - Aménagements de terrains		0					0
TOTAL II		**341 490 908**	**1 871 134**	**3 492 656**	**0**	**1 260 721**	**345 593 978**
CONSTRUCTIONS							
Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris	[A]	2 807 332 648	8 821 365	71 077 680	0	22 252 303	2 864 979 390
Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants			8 821 365	27 032 484		16 779 148	
Additions et remplacements de composants (1)				44 045 196		5 473 155	
Constr. locatives sur sol d'autrui - Additions et remplacements de composants compris	[B]	748 115 361	0	5 615 404	750 694	3 796 055	749 184 015
Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants				716 609	449 893	3 430 462	
Additions et remplacements de composants (1)				4 898 795	300 802	365 593	
Bâtiments et install. admin.	[C]	30 148 622					30 148 622
TOTAL III	[A+B+C]	**3 585 596 631**	**8 821 365**	**76 693 084**	**750 694**	**26 048 358**	**3 644 312 028**
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV		**475 987**	**8 311**				**484 297**
DIVERS							
Install. générales, agencements et aménagements divers		530 318				4 294	526 024
Matériel de transport		831 340				37 455	793 885
Matériel de bureau et matériel informatique		2 231 600	84 623			204 081	2 112 142
Mobilier		1 969 851				1 422	1 968 429
Diverses		14 204					14 204
TOTAL V		**5 577 313**	**84 623**	**0**	**0**	**247 252**	**5 414 684**
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI		**0**					**0**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS							
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure		46 991 684	3 017 979		2 120 808	793 213	47 095 642
Constructions et autres immobilisations corporelles :							
- Construction et acquisition-amélioration		70 671 802	34 740 413	49 062	24 579 652	2 384 027	78 497 598
- Additions et remplacements de composants (1)		39 551 268	38 453 379		48 673 485		29 331 162
Avances et acomptes		0		9 746			9 746
TOTAL VII		**157 214 754**	**76 211 771**	**58 808**	**75 373 946**	**3 177 240**	**154 934 148**
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)		**4 090 355 594**	**86 997 203**	**80 244 549**	**76 124 640**	**30 733 571**	**4 150 739 134**
FINANCIERES							
Participations, apports, avances		228 819	1 000				229 819
Créances rattachées à des participations		0					0
Titres immobilisés (droit de créance)		2 035 761					2 035 761
Prêts participatifs		1 417 563	105 033	28 596	30 298	28 596	1 492 298
prêts principaux pour accession		0					0
Prêts complémentaires pour accession		0					0
Prêts aux SCCC		0					0
Autre (dépots et cautionnements versés, créances diverses ...)		3 960 888	933 007	3 907	165 788	28 856	4 703 159
Intérêts courus		21 067	62 120			39 478	43 709
TOTAL IX		**7 664 098**	**1 101 160**	**32 503**	**196 086**	**96 929**	**8 504 746**
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)		**4 217 153 957**	**88 530 210**	**80 846 348**	**76 323 181**	**32 070 893**	**4 278 136 442**

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les
(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.
(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)
(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE (B)
PRODUCTION ET ACQUISITION DE L'EXERCICE

ACTIVITE	TOTAL	BAUX / USUFRUITS	TERRAIN	CONSTRUCTION	HONORAIRES	DIVERS
PRODUCTION						
LOCATIF NEUF	38 171 288	0	3 089 024	32 417 692	704 327	1 960 244
LOCATIF : REHABILITATION	38 453 379	0	0	33 527 321	2 759 455	2 166 603
LOCAUX ADMINISTRATIFS	0	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUCTION	76 624 667	0	3 089 024	65 945 014	3 463 783	4 126 847
ACQUISITION DE L'EXERCICE (sans travaux)						
LOCATIF NEUF	10 284 439	0	1 804 925	8 479 514	0	0
LOCAUX ADMINISTRATIFS	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACQUISITION	10 284 439	0	1 804 925	8 479 514	0	0
TOTAL	86 909 106	0	4 893 949	74 424 527	3 463 783	4 126 847
Régularisation Coûts Compl. des acquisitions sur exercices antérieurs	-4 836	0	-4 836	0	0	0
TOTAL	86 904 270	0	4 889 113	74 424 527	3 463 783	4 126 847

Amélioration dont parachèvement immobilisé

secteur locatif : 2 504 366 €

Fiscalité :

Du fait de l'article 17 de la loi de finances pour 1997, n° 961181, du 30 décembre 1996 et de l'instruction BOI de la direction générale des impôts, du 18 février 1997, 8-A-1-97, et 3 A-5-10 du 23 septembre 2010 et article 209 annexe II du CGI, les coûts de construction de logements sociaux et les travaux d'amélioration, de transformation d'immeuble d'habitation à usage locatif à caractère social, sont comptabilisés HT et la TVA portée en TVA déductible au bilan (389 042€), conformément aux méthodes préconisées (notamment circulaire n° 98 112 Ministère de l'Economie, des Finances et de l'industrie).

Le prix de revient est majoré de la TVA sur la Lasm au fur et à mesure de la comptabilisation des coûts et la TVA est portée en "TVA à régulariser" en attendant le fait générateur (6 018 822€).

Changement de secteur d'activité

En provenance :
- du stock en cours 49 062 €
- du stock achevé 2 771 032 €
- de concession d'aménagement 0 €
- de réserves foncières 2 654 525 €

Total 5 474 619 €

Virement vers:
- le stock en cours 714 671 €

INTERETS IMMOBILISES

MONTANT DES INTERETS INCLUS DANS LE COUT DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS FAITES PAR L'ENTREPRISE POUR ELLE-MEME ET ACQUISITIONS FAITES PAR L'ENTREPRISE

			AUGMENTATION		DIMINUTIONS		
	2023	2024	Intérêts de la période	Virements poste à poste	Cessions et HS	Virements poste à poste	Cumul au 31.12.2025
Achevé *	84 093 695	84 813 818	0	1 518 681	355 491		85 977 009
En cours	5 567 647	6 208 654	2 598 468	23 457	651 119	2 090 071	6 089 389
Production	*5 567 647*	*6 208 653*	*2 569 177*	*23 457*	*651 119*	*2 060 780*	*6 089 387*
Acquisition	*0*	*0*	*29 291*	*0*	*0*	*29 291*	*0*
TOTAL	89 661 342	91 022 472	2 598 468	1 542 138	1 006 610	2 090 071	92 066 397

* y compris pour les programmes sur terrains d'autrui
Les frais financiers sont en imputation directe

(1) dont cessions : 252 714 €, sorties de composants remplacés : 93 957 €, fin de bail : 8 820 €.

COUTS INTERNES IMMOBILISES

	Opérations locatives et tertiaires	Opérations de rénovation du patrimoine ancien
Achevés dans l'exercice et en cours	644 837	958 327

TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0				0
Baux long terme et droits d'usufruit	46 968 873	4 583 744	91	1 185 485	50 367 223
Autres postes d'immobilisations incorporelles	9 206 313	428 602		45 688	9 589 227
TOTAL I	56 175 186	5 012 346	91	1 231 173	59 956 450
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0	0	0	0	0
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	923 286 941	73 460 879	134 117	12 223 678	984 658 260
Constructions locatives sur sol d'autrui	274 772 393	21 712 010	26 552	3 381 818	293 129 137
Bâtiments et installations administratifs	9 765 594	833 642			10 599 236
TOTAL III	1 207 824 928	96 006 532	160 669	15 605 496	1 288 386 634
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	416 039	22 801			438 839
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	459 173	22 598	208	4 294	477 685
Matériel de transport	831 340	0		37 455	793 885
Matériel de bureau et matériel informatique	2 121 743	91 594		204 081	2 009 255
Mobilier	1 816 986	66 156	97	1 422	1 881 817
Diverses	0				0
TOTAL V	5 229 241	180 348	305	247 252	5 162 642
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0				0
TOTAL GENERAL (3)	1 269 645 394	101 222 027	161 065	17 083 921	1 353 944 565

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)

(2) A détailler dans le tableau d'amortissement (B).

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe): indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions :

Composant Structure Amortissement Linéaire	50	ans

TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement				0	0
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit		17 615	1 167 870	0	1 185 485
Autres postes d'immobilisations incorporelles		45 688		0	45 688
TOTAL I	0	63 302	1 167 870	0	1 231 173
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II				0	0
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		12 174 931	48 747	0	12 223 678
Constructions locatives sur sol d'autrui		1 942 175	1 439 642	0	3 381 818
Bâtiments et installations administratifs				0	0
TOTAL III	0	14 117 107	1 488 389	0	15 605 496
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV				0	0
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers			4 294	0	4 294
Matériel de transport		13 365	24 089	0	37 455
Matériel de bureau et matériel informatique		204 081		0	204 081
Mobilier		1 422		0	1 422
Diverses				0	0
TOTAL V	0	218 868	28 384	0	247 252
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI				0	0
TOTAL GENERAL	0	14 399 277	2 684 643	0	17 083 921

(1) Reprises constatées au compte 7811 0
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau d'amortissement (A)
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires			0	0
Provision spéciale de réévaluation	0	0	0	0
TOTAL I	0	0	0	0
PROVISIONS				
Pour litiges	630 547	419 500	65 000	985 047
Pour amendes et pénalités	0			0
Pour pertes sur contrats	0		0	0
Pour pensions et obligations similaires	0			(3) 0
Pour gros entretien	3 939 546	1 959 346	2 220 232	3 678 660
Pour charges sur opérations immobilières	4 327 419	385 305	631 736	4 080 989
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 445 129	218 776	6 380	(3) 1 657 525
TOTAL II	10 342 641	2 982 927	(2) 2 923 348	10 402 220
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0	0		0
Corporelles	15 784 102	936 665	4 126 999	12 593 768
Financières	0			0
TOTAL III	15 784 102	936 665	4 126 999	12 593 768
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	1 211 757		725 854	485 903
Immeubles en cours	3 552 099	1 293 789	1 301 329	3 544 559
Immeubles achevés	3 580 951	406 717	474 263	3 513 405
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, garantie	0			0
Approvisionnements	0			0
TOTAL IV	8 344 808	1 700 506	2 501 446	7 543 867
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	17 657 962	4 039 908	2 885 917	18 811 953
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	175 482	27 776	32 029	171 229
Autres créances	90 659		4 702	85 957
Valeurs mobilières de placement	0			0
TOTAL V	17 924 103	4 067 684	2 922 649	19 069 138
TOTAL VI (III+IV+V)	42 053 013	6 704 854	9 551 093	39 206 774
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	52 395 654	(1) 9 687 782	(1) 12 474 441	49 608 994

RENVOIS				
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	7 102 856	6 622 680	
	- Financières			
	- Exceptionnelles	2 584 926	5 851 762	
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		1 916 945	
	... de provisions non utilisées		1 006 403	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				1 337 921

TABLEAU ETAT DES DETTES

Dettes 2	Montant net au bilan 3	1 an au plus 4	Entre 1 an et 5 ans 5	Plus de 5 ans 6 (3-4-5)	Dettes garanties par des sûretés réelles 7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	39 283 229	2 020 385	6 134 063	31 128 781	
Emprunts obligataires (1)	46 176 633	1 323 382	5 550 826	39 302 425	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 261 469 618	61 697 505	297 895 560	1 901 876 552	306 335 720
Dépôts et cautionnements reçus	14 913 988	*Non ventilable (3)*		14 913 988	
Redevances location - accession	93 433	0	0	93 433	
Participation des salariés aux résultats				0	
Emprunts participatifs (1)	132 384	15 289	60 112	56 984	
Autres emprunts et dettes (1)	3 251 023	301 672	1 020 637	1 928 713	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1	0			0	
Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	3 300 000	1 400 000	1 900 000	0	
Intérêts courus non échus	26 620 667	26 620 667	0	0	
Intérêts compensateurs	3 708 833	37 655	127 072	3 544 106	
TOTAL I Dettes financières	2 398 949 807	93 416 555	312 688 270	1 992 844 982	306 335 720
dont emprunts remboursables in fine	*7 103 164*	*932 000*	*5 731 164*	*440 000*	
Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0			0	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0		0		
Fournisseurs et comptes rattachés	45 063 841	42 400 467	2 663 374		
Clients créditeurs	642 861	642 861		0	
Personnel et comptes rattachés	4 407 397	4 407 397	0		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 497 016	3 497 016	0		
Etat et autres collectivités publiques	11 799 425	8 346 415	3 453 010		
Opérations particulières	*102 000*	*102 000*	*0*		
Autres	*11 697 425*	*8 244 415*	*3 453 010*		
Groupe, associés et opérations de coopération	0	0	0		
Groupes	*0*		*0*		
Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	*0*		*0*		
Associés	*0*		*0*		
Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	*0*		*0*		
Créditeurs divers	228 536 802	101 583 141	126 953 660		
Opérations pour le compte de tiers	*226 056 226*	*99 267 949*	*126 788 276*		
Autres dettes	*2 480 576*	*2 315 192*	*165 384*		
Comptes transitoires ou d'attente (6)	*404 450*	*404 450*	*0*		
TOTAL II	294 351 792	161 281 747	133 070 045	0	0
Produits constatés d'avance	40 478 677	26 678 971	11 004 468	2 795 238	
Sur exploitation	*15 438 232*	*10 972 555*	*1 670 438*	*2 795 238*	
Sur vente de lots en cours	*13 718 110*	*13 718 110*	*0*		
Autres produits constatés d'avance	*11 322 335*	*1 988 305*	*9 334 029*		
TOTAL III	40 478 677	26 678 971	11 004 468	2 795 238	
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)	2 733 780 276	281 377 273	456 762 783	1 995 640 220	306 335 720

RENVOIS	
Emprunts réalisés en cours d'exercice	62 627 980
Emprunts remboursés en cours d'exercice	75 302 907
Dont à 2 ans maximum à l'origine	0

TABLEAU ETAT DES CREANCES

Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	0		0
Prêts principaux accession	0		0
Prêts complémentaires accession	0		0
Prêts aux S.C.C.C	0		0
Autres prêts	1 634 968	32 380	1 602 588
Autres immobilisations financières	4 604 198	4 163 291	440 907
TOTAL I	6 239 166	4 195 671	2 043 495
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	3 650 888	3 650 888	0
Locataires et organismes payeurs d'APL	24 507 725	24 507 725	0
Clients douteux ou litigieux	20 270 309	19 824 159	446 150
Créances sur acquéreurs	4 197 316	3 566 116	631 200
Autres créances clients	2 364 375	2 364 375	0
Personnel et comptes rattachés	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0		0
Etat et collectivités publiques	23 241 162	10 271 550	12 969 612
Opérations particulières	0		0
Autres (1)	*23 241 162*	*10 271 550*	*12 969 612*
Groupes, associés et opération de coopération	9 600	9 600	0
Groupe	*0*		*0*
Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	*9 600*	*9 600*	*0*
Associés - comptes courants	*0*		*0*
Capital souscrit et appelé, non versé	*0*		*0*
Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	*0*		*0*
Débiteurs divers	220 834 516	102 526 973	118 307 543
Opérations pour le compte de tiers	*216 789 740*	*98 482 197*	*118 307 543*
Autres créances	*4 044 776*	*4 044 776*	*0*
TOTAL II	299 075 890	166 721 385	132 354 505
Charges constatées d'avance	4 410 576	4 408 419	2 157
Différence de conversion (actif)	0		0
TOTAL III	4 410 576	4 408 419	2 157
TOTAL GENERAL (I + II + III)	309 725 632	175 325 475	134 400 157

(1) RENVOIS	
Dont : Subventions d'investissement à recevoir	11 883 261
Subventions d'exploitation à recevoir	8 459 001
TVA	2 898 900

TABLEAU MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS AU COURS DE L'EXERCICE

(sauf compte 32)

Comptes de stocks (en valeur brute)	Stocks en début d'exercice	Augmentation de l'exercice				Diminution de l'exercice		Stocks en fin d'exercice	Variations de stocks
		Achats et coûts externes	Frais financiers	Coûts internes	Virement de poste à poste (a)	Virement de poste à poste (a)	Sorties de stocks (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (9-2)
TERRAINS A AMENAGER	13 497 690	11 237 792					3 693 745	21 041 736	7 544 047
Lotissements et terrains en cours d'aménagement	3 275 111	3 741 246		45 114		2 561 114		4 500 357	1 225 247
Opérations groupées, constructions neuves	84 249 467	21 629 493	191 934	674 998		26 769 497	678 105	79 298 291	-4 951 176
Opérations d'acquisition-réhabilitation-revente								0	0
Constructions de maisons individuelles (CCMI)								0	0
Divers								0	0
IMMEUBLES EN COURS	87 524 578	25 370 739	191 934	720 112	0	29 330 611	678 105	83 798 648	-3 725 930
Lotissements et terrains aménagés	3 544 594				2 526 316		594 734	5 476 176	1 931 583
Opérations groupées, constructions neuves	7 048 317				18 224 498	1 719 821	18 479 884	5 073 110	-1 975 207
Opération d'acquisition-réhabilitation-revente								0	0
Constructions de maisons individuelles (CCMI)								0	0
Autres travaux achevés								0	0
Immeubles temporairement loués									
Location accession	13 752 453	47 186			8 205 015	1 051 210	7 437 162	13 516 281	-236 171
Autres logements								0	0
IMMEUBLES ACHEVES	24 345 363	47 186	0	0	28 955 829	2 771 032	26 511 779	24 065 568	-279 795
IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT								0	0
TOTAL (c)	125 367 631	36 655 717	191 934	720 112	28 955 829	32 101 642	30 883 628	128 905 952	3 538 322

(a) Y compris les virements de classe 2

(b) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement)

TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Comptes	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1)	Frais de commercialisation (2)	Autres coûts internes (2)	Total
1	2	3	4	5	6
Lotissements et terrains en cours d'aménagement				45 114	45 114
Opérations groupées, constructions neuves	191 934,27			674 998,29	866 933
Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0
Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0
Divers (3)					0
TOTAL	191 934	0	0	720 112	912 046

TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
nom	siren				Brute	Nette					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											
1 SCCV CESSY LES MURIERS	830362901	1 000,00	0,00	100,00%	1 000,00	1 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Participations (8)											
1 SEM SARA DEVELOPPEMENT	820134138	1 000 000	445 740	10,00%	100 000	100 000	0	0	177 226	0	
2 SACICAP de l'Ain	757201025	381 153	14 419 334	14,58%	49 165	49 165	0	0	18 103	0	
3 SAEM DE CREMIEU	348513011	343 010	178 149	15,33%	52 595	52 595	0	0	1	0	
4 RHONE SAONE HABITAT	997625801	279 888	34 183 190	29,15%	76 225	76 225	0	0	25 010 280	0	
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					278 984	278 984	0	0		0	0

EFFECTIFS

4.9.3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps :	1	596	597
	Effectif à temps partiel : - en nombre	2	79	85
	- en équivalent temps plein (c)	3	59	64
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	655	661
	Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) € :	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6	2	2
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	657	663

4.9.3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1 *	633	39	672
- Fins de contrats au cours de l'année	65	37	102
+ Contrats signés au cours de l'année	51	34	85
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	619	36	655

* changement de mode de calcul pour les forfaits jours : par exemple, un forfait 210 jours compte pour 0,9631 (210/218) (source Urssaf)

4.9.3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	475		
Personnels d'immeubles	180		2
Personnels de maintenance			
TOTAL (h)	655	0	2

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS

	MONTANTS CONCERNANT LES ENTREPRISES		MONTANTS DES DETTES OU CREANCES REPRESENTEES PAR EFFETS DE COMMERCE OU VIR. COMMERCIAUX
	LIEES	AVEC LESQUELLES LA SOCIETE A UN LIEN DE PARTICIPATION	
* Capital souscrit non appelé	0	0	
* Avances et acomptes sur immobilisations	0	0	
* Participations	0	228 819	
* Créances rattachées	0	0	
* Créances rattachées à des participations	0	0	
* Prêts	0	0	
* Autres titres immobilisés	0	49 165	
* Prêts PEEC et au personnel	0	0	
* Autres immobilisations financières	0	64	
* Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	
* Créances clients et comptes rattachés	0	0	
* Autres créances	0	0	
* Capital souscrit appelé non versé	0	0	
* Valeurs mobilières de placement	0	0	
* Disponibilités	0	0	
* Emprunts obligataires convertibles	0	0	
* Autres emprunts obligataires	0	0	
* Emprunts et dettes aupres des Etablissements de crédit	0	0	
* Emprunts et dettes financières divers	0	0	
* Avances et acomptes reçus sur commande en cours	0	0	
* Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0	0	
* Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	
* Autres dettes	0	0	

PRODUITS A RECEVOIR

MONTANT DES PRODUITS A RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN		MONTANT
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières	(1)	43 709
Créances clients et comptes rattachés	(2)	1 907 076
Autres créances (dont intérêts courus sur placements)	(3)	2 361 453
Etat		0
TOTAL GENERAL		4 312 237

(1) - intérêts courus sur titres : 43 709

(2) - Dont en particulier : 1 350 158 Locataires et copropriétaires
556 918 Mandat

(3) - intérêts courus sur placements : 86 102
- intérêts courus sur CAT : 2 089 393
- mandats honoraires :
- dommages-ouvrages et sinistres logements : 185 958
- autres produits à recevoir : 0

CHARGES A PAYER

MONTANT DES CHARGES A PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN		MONTANT
Emprunts obligataires convertibles		/
Autres emprunts obligataires		/
Emprunts et dettes auprès des Etablissements de crédit :		
- intérêts courus non échus		26 607 873
- intérêts compensateurs		491 722
- intérêts différés		3 217 112
- intérêts courus financements court terme		0
		30 316 707
Emprunts et dettes financières divers :		
- intérêts courus non échus		2
- intérêts compensateurs		0
		2
		30 316 709
Dettes fournisseurs comptes rattachés		3 808 599
Dettes fiscales et sociales		15 555 754
- dont congés payés, CET et RTT)	4 509 345	
- intéressement et abondement des salariés - participation	1 129 411	
- autres dettes fiscales et sociales liées aux salaires	730 908	
- impôts sur les bénéfices net de crédit impôt	0	
- TVA sur livraison à soi-même (à régulariser) (chantiers achevés et en cours)	8 672 413	
- autres dettes fiscales et sociales	513 676	
Dettes sur immobilisations comptes rattachés		4 619 565
Autres dettes		0
TOTAL		54 300 627

CHARGES ET PRODUITS
CONSTATES D'AVANCE

	CHARGES	PRODUITS
Charges et produits hors exploitation	(1) 4 401 399	(3) 23 225 325
Charges et produits d'exploitation (stocks)	8 125	(4) 13 718 110
Charges et produits financiers	(2) 0	0
Charges et produits opérations aménagement	1 052	3 535 242
Charges et produits exceptionnels	0	0
TOTAL	4 410 576	40 478 677

(1) - Contrats entretien et maintenance, sous traitance, locations, assurance, location, documentation, consommable : fourniture d'énergie, abonnement téléphones portables - internet, sponsoring, charges récupérables à régulariser.

(2) - Intérêts concernant l'exercice suivant et payés sur l'exercice.

(3) - Dont sinistres et dommages ouvrages pour 1 961 688 euros, loyers pour 4 670 952 euros (bail emphytéotique Sci des Glaciers, charges récupérables pour 8 758 254 euros, subvention pour 32 000 e subvention opération Anru pour 6 638 329 euros, subvention opération Métropole pour 1 148 764 euros.

(4) - Ventes en l'état futur d'achèvement, programmes en cours de construction pour 12 753 883 euros, subvention accession et location accession pour 964 227 euros.

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	NOMBRE	VALEUR NOMINALE	
1 - Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 841 825	44	
2 - Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	/	/	
3 - Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice	/	/	
			Valorisation
4 - Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 841 825	44	81 040 300

Toutes les actions donnent les mêmes droits

	ACTIONS		
CAPITAUX PUBLICS 51,10 %		941 179	41 411 876
DEPARTEMENT DE L'AIN	601 156		
COLLECTIVITES LOCALES :			
* AIN	205 981		
* ISERE	38 366		
* JURA	2 460		
* RHONE	29 653		
* SAONE & LOIRE	29 745		
* SAVOIE	7 050		
* HAUTE SAVOIE	26 768		
CAPITAUX PRIVES 48,90%		900 646	39 628 424
		1 841 825	81 040 300

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET
REPARTITION PAR SECTEURS D'ACTIVITES

	2025		2024
ACCESSION A LA PROPRIETE		33 618 018	16 652 269
- Accession libre	22 241 026		2 144 223
-Location-accession(PSLA)	9 090 595		5 845 373
-Lots construits	369 565		1 747 458
-Réserves fonciéres	100 500		0
- Terrains aménagés	1 746 677		6 915 215
- Autres	69 656		0
LOYERS		228 692 993	221 428 948
- Locaux d'habitation et annexes,nets de vacants	202 979 158		195 588 028
- Foyers de pers. âgées et autres	13 669 430		15 170 664
- Locaux industriels,commerciaux,bureaux	11 688 481		10 352 239
- Locaux gérés par administ.externe ou en copro.	276 791		238 393
- Terrains	36 839		38 012
- Loyers empl. publicitaires et autres redevances	42 295		41 611
CHARGES RECUPERABLES LOCATIVES		45 469 550	46 070 579
AUTRES PRODUITS ANNEXES		2 234 485	2 182 584
- Prestations diverses			
- Mandats de gestion et syndics	1 112 325		1 125 904
- Délégations de maitrise d'ouvrage	833 753		536 819
- Prestations liées aux investissements	0		0
- Autres produits	288 407		519 861
		310 015 046	286 334 380

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements reçus		
N° de compte	Libellé	Montant
1	2	
8021	Avals, cautions, garanties reçus	43 992 763,67
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	57 704 216,47
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		101 696 980,14

Engagements donnés		
Libellé		Montant
2		3
Avals, cautions, garanties donnés		
Octroi de prêts		0,00
- Contrats signés de prêts principaux - Contrats de prêts compémentaires - Autres contrats		
Redevances crédit bail restant à courir		0,00
Autres engagements donnés - reste à payer sur :		228 931 732,35
Reste à comptabiliser sur : - Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)		
- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)		
- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	104 894 754,41	
- Marchés signés (opérations locatives)	124 036 977,94	
Engagements divers		
TOTAL		228 931 732,35

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	

Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
	TOTAL	0,00

Immeubles à réaliser	
Fournisseurs	
Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL	0,00

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	31/12/2024	31/12/2025
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	135 319 552	142 184 843
+ Transferts de charges d'exploitation	2 127 744	2 388 050
+ Autres produits d'exploitation	2 731 642	3 444 801
- Autres charges d'exploitation	1 844 124	1 766 001
+ Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	0	0
+ Produits financiers	2 624 891	2 144 816
- Reprises sur provisions financières	0	0
- Charges financières	78 029 384	68 892 664
+ Dotations aux amortissements et provisions financières	19 433	19 433
+ Produits exceptionnels	56 547 689	40 962 104
- Produits des cessions d'éléments actif	25 409 182	25 192 473
- Subventions d'investissement rapportées au résultat	5 199 851	5 362 376
- Reprises sur provisions exceptionnelles	21 151 704	5 851 762
- Charges exceptionnelles	21 348 710	20 457 959
+ Valeur comptable des immobilisations cédées	17 829 275	14 878 870
+ Dotations aux amortissements et provisions exceptionnelles	1 524 631	2 745 990
- Participation des salariés et intéressement	826 400	883 809
- Impôts sur les bénéfices et crédits d'impôts	0	0
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	64 915 502	80 361 863

RESULTAT NET COMPTABLE	-1 946 433	-2 694 273
+ Dotations aux amortissements et provisions	107 888 362	111 206 556
- Reprises sur amortissements et provisions	28 246 669	12 474 441
- Résultat sur cession des éléments actif	7 579 907	10 313 602
- Subventions d'investissement rapportées au résultat	5 199 851	5 362 376
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	64 915 502	80 361 863

ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS
DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS

Nature des différences temporaires	Montants des bases
Accroissements	
- Malis techniques affectés à des opérations soumises à IS	100 999
- Frais financiers déduits dans l'exercice de constatation	27 908
- Subventions d'investissement finançant les opérations locatives livrées et soumises à IS	2 106 053
Accroissement de la base de la dette future d'impôts	2 234 960
Allègements	
- Participation des salariés	0
Allègements de la base de la dette future d'impôts	0
Déficit reportable indéfiniment au 31.12.2025	23 404 822

Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain
S.E.M.CO.D.A.

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

ERNST & YOUNG et Autres

ERNST & YOUNG et Autres
Tour Oxygène
10-12, boulevard Marius Vivier Merle
69393 Lyon cedex 03

Tél. : +33 (0) 4 78 63 16 16
www.ey.com/fr

Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain S.E.M.CO.D.A.

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la S.E.M.CO.D.A.,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- Avec le Conseil départemental de l'Ain, actionnaire de votre société

Cession des locaux de la Banque Alimentaire de l'Ain

Nature et objet

Cession au Conseil départemental de l'Ain des locaux de la Banque Alimentaire, 1, rue Suzanne-Valadon à Bourg-en-Bresse.

Convention autorisée par le conseil d'administration du 16 octobre 2025.

Modalités

Les modalités de l'opération sont les suivantes :

- Cession du bâtiment en l'état au Conseil départemental de l'Ain moyennant un prix hors taxes égal à la valeur nette comptable au 31 décembre 2025, en intégrant la reprise des subventions d'investissement, soit € 1 930 000 hors taxes.

- Résiliation du bail au profit de la Banque Alimentaire de l'Ain au 31 décembre 2025.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : cette cession permet à votre société de se libérer d'un actif dont le locataire n'est pas en mesure de payer seul les loyers.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

► Avec la commune de Belley

Personne concernée

Le maire de la commune de Belley, M. Dimitri Lahuerta, administrateur de votre société.

Opération d'acquisition-amélioration d'un bâtiment

Nature, objet et modalités

Conclusion d'un bail emphytéotique avec la commune de Belley pour réaliser une opération d'acquisition-amélioration, à l'euro, pour une durée de 60 ans.

La conclusion de l'acte définitif n'est pas intervenue au cours de l'exercice écoulé et demeure en attente de réalisation.

► Avec le Conseil départemental de l'Ain, actionnaire de votre société

1) Modification d'un bail emphytéotique à Meximieux

Nature, objet et modalités

Avenant au bail emphytéotique administratif portant sur l'ancienne gendarmerie de la commune de Meximieux ayant pour objet :

► la prorogation du bail initialement consenti pour 50 ans d'une durée de 17 ans, soit une durée totale de 67 années à compter du 1er janvier 2009 ;

► l'instauration d'un complément de loyer payable à compter du 1er janvier 2060.

La conclusion de l'avenant au bail emphytéotique n'est pas intervenue au cours de l'exercice écoulé et demeure en attente de réalisation.

2) Modification d'un bail emphytéotique à Lagnieux

Nature, objet et modalités

Avenant au bail emphytéotique administratif portant sur l'ancienne gendarmerie de la commune de Lagnieux ayant pour objet :

- la prorogation du bail initialement consenti pour 50 ans pour une durée de 17 ans, soit une durée totale de 67 années à compter du 1er janvier 2009 ;
- l'instauration d'un complément de loyer payable à compter du 1er janvier 2060.

La conclusion de l'avenant au bail emphytéotique n'est pas intervenue au cours de l'exercice écoulé et demeure en attente de réalisation.

Lyon, le 11 juin 2026

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Signed by:
Mohamed Mabrouk

Mohamed Mabrouk



BILAN SOCIAL 2025

SEMCODA

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

SOMMAIRE



EMPLOI

REMUNERATIONS ET CHARGES ACCESSOIRES





CONDITIONS D'HYGIENE ET DE SECURITE

AUTRES CONDITIONS DE TRAVAIL



FORMATION

RELATIONS PROFESSIONNELLES



AUTRES CONDITIONS DE VIE RELEVANT DE L'ENTREPRISE



1. EMPLOI

11 Effectifs

111 Effectif total

Inscrits à l'effectif au 31.12. quelle que soit la nature de leur contrat de travail (hors travailleurs temporaires).

	CCNI				CCNGCEI			Total
	Cadres	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	global
2025	167	149	168	484	59	129	188	672
2024	168	146	181	495	67	138	205	700
2023	161	153	180	494	68	145	213	707

Cet effectif se retrouve réparti, dans les indicateurs suivants :

115. Répartition par sexe
116. Répartition par âge
117. Répartition par ancienneté
118. Répartition par nationalité

112 Effectif permanent

Les salariés à temps plein, inscrits à l'effectif pendant toute l'année considérée et liés par un contrat de travail à durée indéterminée.

	CCNI				CCNGCEI			Total
	Cadres	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	global
2025	149	124	113	386	50	90	140	526
2024	139	114	108	361	52	96	148	509
2023	117	116	89	322	49	78	127	449

113 Salariés titulaires d'un contrat de travail à durée déterminée au 31.12.N

	CCNI				CCNGCEI			Total
	Cadres	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	global
2025	0	0	32	32	4	0	4	36
2024	1	1	32	34	3	0	3	37
2023	1	0	37	38	3	2	5	43

114 Effectif mensuel moyen de l'année considérée

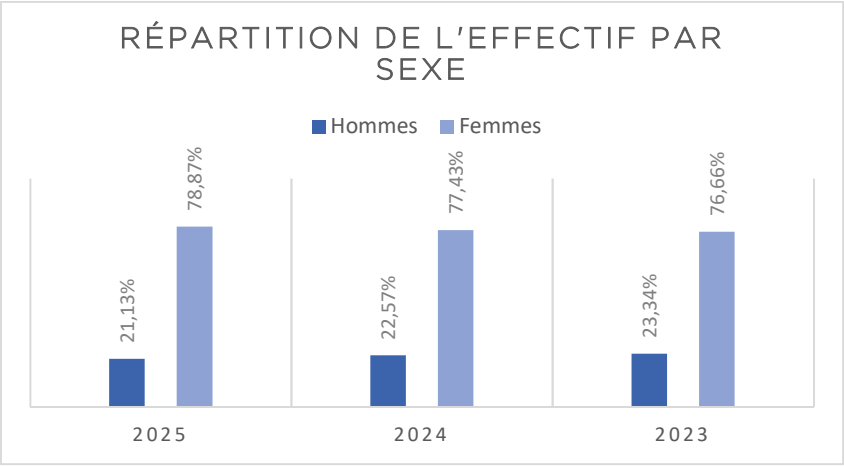
Total des effectifs totaux mensuels (tout salarié inscrit à l'effectif au dernier jour du mois considéré), divisé par 12.

Année	Total
2025	**648**
2024	673
2023	636

115 Répartition par sexe de l'effectif total au 31.12.N

Répartition de l'effectif total (111).

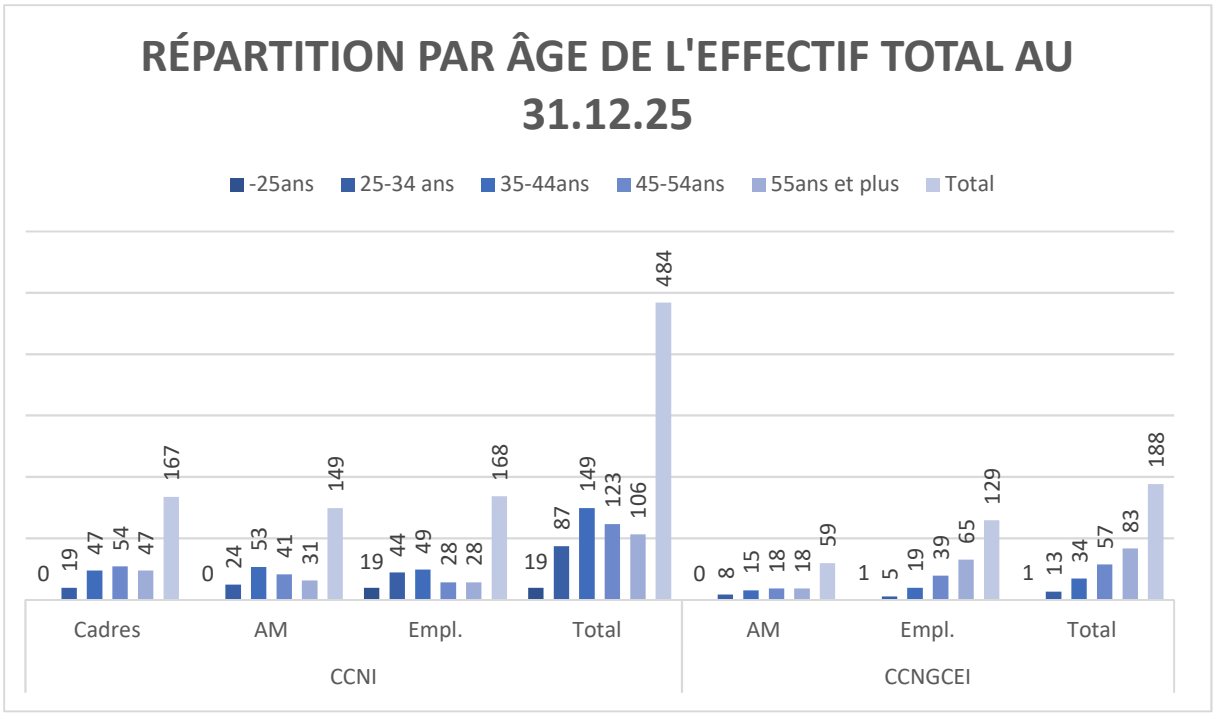
	Sexe	CCNI				CCNGCEI			
		Cadres	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	Total global
2025	**Hommes**	61	28	11	100	13	29	42	**142**
	Femmes	106	121	157	384	46	100	146	**530**
	Total	**167**	**149**	**168**	**484**	**59**	**129**	**188**	672
2024	Hommes	71	22	15	108	18	32	50	**158**
	Femmes	97	124	166	387	49	106	155	**542**
	Total	**168**	**146**	**181**	**495**	**67**	**138**	**205**	700
2023	Hommes	64	22	24	110	21	34	55	165
	Femmes	97	131	156	384	47	111	158	542
	Total	**161**	**153**	**180**	**494**	**68**	**145**	**213**	707



116 Répartition par âge de l'effectif total au 31.12.N

Répartition de l'effectif total (111).

	Age	CCNI				CCNGCEI			Total global
		Cadres	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	
2025	-25ans	0	0	19	19	0	1	1	20
	25-34 ans	19	24	44	87	8	5	13	100
	35-44ans	47	53	49	149	15	19	34	183
	45-54ans	54	41	28	123	18	39	57	180
	55ans et plus	47	31	28	106	18	65	83	189
	Total	167	149	168	484	59	129	188	672
2024	-25ans	1	3	24	29	3	1	4	32
	25-34 ans	14	26	47	88	13	6	19	106
	35-44ans	54	53	50	157	14	20	34	191
	45-54ans	54	33	31	118	18	44	62	181
	55ans et plus	45	31	29	105	19	67	86	190
	Total	168	146	181	495	67	138	205	700
2023	-25ans	1	5	28	34	4	0	4	38
	25-34 ans	15	29	48	92	14	8	22	114
	35-44ans	57	55	40	152	11	21	32	184
	45-54ans	49	35	40	124	19	51	70	194
	55ans et plus	39	29	24	92	20	65	85	177
	Total	161	153	180	494	68	145	213	707



117 Répartition de l'effectif total selon l'ancienneté

Répartition de l'effectif total (111).

	Ancienneté	CCNI				CCNGCEI			Total global
		Cadres	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	
2025	1 an	7	4	23	34	8	5	13	47
	1 à < 5 ans	37	28	82	147	22	24	46	193
	5 à < 15 ans	66	66	53	185	21	62	83	268
	15 à < 20 ans	20	18	5	43	5	18	23	66
	20 ans et plus	37	33	5	75	3	20	23	98
	Total	167	149	168	484	59	129	188	672
2024	1 an	15	12	55	82	11	3	14	96
	1 à < 5 ans	28	17	49	94	24	25	49	143
	5 à < 15 ans	68	66	60	194	24	66	90	284
	15 à < 20 ans	19	16	8	43	5	17	22	65
	20 ans et plus	38	35	9	82	3	27	30	112
	Total	168	146	181	495	67	138	205	700
2023	1 an	15	8	58	81	15	15	30	111
	1 à < 5 ans	22	22	45	89	18	16	34	123
	5 à < 15 ans	69	72	63	204	27	70	97	301
	15 à < 20 ans	18	17	6	41	5	16	21	62
	20 ans et plus	37	34	8	79	3	28	31	110
	Total	161	153	180	494	68	145	213	707

118 Répartition de l'effectif total au 31.12.N par nationalité

Répartition de l'effectif total (111).

	Sexe	CCNI				CCNGCEI			Total global
		Cadres	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	
2025	Français	165	147	162	474	58	118	176	650
	Etrangers	2	2	6	10	1	11	12	22
	Total	167	149	168	484	59	129	188	672
2024	Français	166	145	175	486	66	125	191	677
	Etrangers	2	1	6	9	1	13	14	23
	Total	168	146	181	495	67	138	205	700
2023	Français	160	153	176	489	66	134	200	689
	Etrangers	1	0	4	5	2	11	13	18
	Total	161	153	180	494	68	145	213	707

119 Répartition de l'effectif total au 31.12.N selon une structure de qualification détaillée

	CCNI				CCNGCEI			Total
	Cadres	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	global
2025	167	149	168	484	59	129	188	672
2024	168	146	181	495	67	138	205	700
2023	161	153	180	494	68	145	213	707

Cf indicateur n° 111.

12 Travailleurs extérieurs

12	2025	
121	Nombre de salariés appartenant à une entreprise extérieure	2
122	Nombre de stagiaires	1
123	Nombre moyen mensuel de travailleurs temporaires	0.5
124	Durée moyenne des contrats de travail temporaire (en jours)	40
125	Nombre de salariés de l'entreprise détachés	0
126	Nombre de salariés de l'entreprise accueillis	0

12	2024	
121	Nombre de salariés appartenant à une entreprise extérieure	2
122	Nombre de stagiaires	8
123	Nombre moyen mensuel de travailleurs temporaires	0.17
124	Durée moyenne des contrats de travail temporaire (en jours)	52
125	Nombre de salariés de l'entreprise détachés	0
126	Nombre de salariés de l'entreprise accueillis	0

12	2023	
121	Nombre de salariés appartenant à une entreprise extérieure	2
122	Nombre de stagiaires	3
123	Nombre moyen mensuel de travailleurs temporaires	0
124	Durée moyenne des contrats de travail temporaire (en jours)	44.5
125	Nombre de salariés de l'entreprise détachés	0
126	Nombre de salariés de l'entreprise accueillis	0

13 Embauches

131 Nombre d'embauches par CDI

Toutes les nouvelles embauches en CDI ainsi que les CDD devenus CDI sur l'année considérée. Les promotions ne sont pas comptabilisées.

	CCNI				CCNGCEI			Total global
	Cadres	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	
2025	10	6	19	35	13	5	18	53
2024	16	11	33	60	10	3	13	73
2023	15	9	34	58	14	15	29	87

132 Nombre d'embauches par CDD

Tous les nouveaux CDD y compris jobs d'été et alternants sont comptabilisés, sauf les renouvellements de CDD.

	CCNI				CCNGCEI			Total global
	Cadres	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	
2025	1	0	28	29	5	0	5	34
2024	1	1	53	55	3	0	3	58
2023	0	0	54	54	4	3	7	61

134 Nombre d'embauches de salariés de moins de 25 ans

	CCNI				CCNGCEI			Total global
	Cadres	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	
2025	0	0	12	12	0	0	0	12
2024	0	0	32	32	2	1	3	35
2023	1	2	40	43	3	1	4	47

14 Départs

	Départs totaux	2025	2024	2023
141	Nombre total des départs	105	136	113
142	Nombre de démissions	22	32	38
143	Nombre de licenciements pour cause économique	0	0	0
144	Nombre de licenciements pour d'autres causes	15	17	14
145	Nombre de ruptures conventionnelles	6	5	1
146	Nombre de fin de CDD	34	57	36
147	Nombre de départs au cours de la période d'essai	12	13	13
148	Nombre de départs volontaires en retraite et pré-retraite	16	10	11
149	Nombre de décès	0	2	0

	2025 – Départs CCNI	Cadre	AM	Empl.	Total
141	Nombre total des départs	20	10	45	75
142	Nombre de démissions	3	2	7	12
143	Nombre de licenciements pour cause économique	0	0	0	0
144	Nombre de licenciements pour d'autres causes	4	2	2	8
145	Nombre de ruptures conventionnelles	2	0	2	4
146	Nombre de fin de CDD	2	1	28	31
147	Nombre de départs au cours de la période d'essai	2	2	4	8
148	Nombre de départs volontaires en retraite et pré-retraite	7	3	2	12
149	Nombre de décès	0	0	0	0

	2025 – Départs CCNGCEI	Cadre	AM	Empl.	Total
141	Nombre total des départs	0	17	13	30
142	Nombre de démissions	0	8	2	10
143	Nombre de licenciements pour cause économique	0	0	0	0
144	Nombre de licenciements pour d'autres causes	0	1	6	7
145	Nombre de ruptures conventionnelles	0	0	2	2
146	Nombre de fin de CDD	0	3	0	3
147	Nombre de départs au cours de la période d'essai	0	4	0	4
148	Nombre de départs volontaires en retraite et pré-retraite	0	1	3	4
149	Nombre de décès	0	0	0	0

	2024 – Départs CCNI	Cadre	AM	Empl.	Total
141	Nombre total des départs	17	20	77	114
142	Nombre de démissions	7	11	8	26
143	Nombre de licenciements pour cause économique	0	0	0	0
144	Nombre de licenciements pour d'autres causes	4	3	4	11
145	Nombre de ruptures conventionnelles	1	2	1	4
146	Nombre de fin de CDD	1	0	52	53
147	Nombre de départs au cours de la période d'essai	2	0	9	11
148	Nombre de départs volontaires en retraite et pré-retraite	2	3	2	7
149	Nombre de décès	0	1	1	2

	2024 – Départs CCNGCEI	AM	Empl.	Total
141	Nombre total des départs	12	10	22
142	Nombre de démissions	5	1	6
143	Nombre de licenciements pour cause économique	0	0	0
144	Nombre de licenciements pour d'autres causes	1	5	6
145	Nombre de ruptures conventionnelles	0	1	1
146	Nombre de fin de CDD	2	2	4
147	Nombre de départs au cours de la période d'essai	2	0	2
148	Nombre de départs volontaires en retraite et pré-retraite	2	1	3
149	Nombre de décès	0	0	0

	2023 – Départs CCNI	Cadre	AM	Empl.	Total
141	Nombre total des départs	17	10	62	89
142	Nombre de démissions	8	8	17	33
143	Nombre de licenciements pour cause économique	0	0	0	0
144	Nombre de licenciements pour d'autres causes	4	1	2	7
145	Nombre de ruptures conventionnelles	0	0	0	0
146	Nombre de fin de CDD	1	0	33	34
147	Nombre de départs au cours de la période d'essai	1	1	8	10
148	Nombre de départs volontaires en retraite et pré-retraite	3	0	2	5
149	Nombre de décès	0	0	0	0

	2023 – Départs CCNGCEI	AM	Empl.	Total
141	Nombre total des départs	11	13	24
142	Nombre de démissions	3	2	5
143	Nombre de licenciements pour cause économique	0	0	0
144	Nombre de licenciements pour d'autres causes	1	6	7
145	Nombre de ruptures conventionnelles	1	0	1
146	Nombre de fin de CDD	2	0	2
147	Nombre de départs au cours de la période d'essai	1	2	3
148	Nombre de départs volontaires en retraite et pré-retraite	3	3	6
149	Nombre de décès	0	0	0

15 Promotion

151 Nombre de salariés promus dans l'année sur une catégorie supérieure

		CCNI			CCNGCEI		Total global
		Employés	Maîtrises	Cadres	Employés	Maîtrises	
2025	Hommes	0	3	0	0	0	5
	Femmes	1	8	7	0	2	18
2024	Hommes	0	2	3	0	0	5
	Femmes	1	2	8	1	1	13
2023	Hommes	0	2	0	0	0	2
	Femmes	0	3	5	1	1	10

16 Chômage

161 Nombre de salariés mis en chômage partiel pendant l'année considérée

	CCNI				CCNGCEI			Total global
	Cadre	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	
2025	0	0	0	0	0	0	0	0
2024	0	0	0	0	0	0	0	0
2023	0	0	0	0	0	0	0	0

162 Nombre total d'heures de chômage partiel pendant l'année considérée (indemnisées et non indemnisées)

		CCNI				CCNGCEI			Total global
		Cadres	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	
2025	Indemnisées	0	0	0	0	0	0	0	0
	Non indemnisées	0	0	0	0	0	0	0	0
2024	Indemnisées	0	0	0	0	0	0	0	0
	Non indemnisées	0	0	0	0	0	0	0	0
2023	Indemnisées	0	0	0	0	0	0	0	0
	Non indemnisées	0	0	0	0	0	0	0	0

17 Salariés Handicapés

17	2025	
171	Nombre de salariés handicapés au 31 mars de l'année considérée	43
172	Nombre de salariés handicapés à la suite d'accidents du travail intervenus dans l'entreprise, employés au 31 mars de l'année considérée	0

17	2024	
171	Nombre de salariés handicapés au 31 mars de l'année considérée	38
172	Nombre de salariés handicapés à la suite d'accidents du travail intervenus dans l'entreprise, employés au 31 mars de l'année considérée	0

17	2023	
171	Nombre de salariés handicapés au 31 mars de l'année considérée	42
172	Nombre de salariés handicapés à la suite d'accidents du travail intervenus dans l'entreprise, employés au 31 mars de l'année considérée	0

18 Absentéisme

181 Nombre de journées d'absence (hors CP)

	CCNI				CCNGCEI			Total
	Cadre	AM	Empl.	Total CCNI	AM	Empl.	Total CCNGCEI	
2025	3480	2839	8266	14585	2679	5904	8583	23168
2024	3823	4747	6686	15256	1784	6447	8231	23487
2023	3207	2601	6216	12024	1467	6647	8114	20138

182 Nombre de journées d'absence pour maladie

	CCNI				CCNGCEI			Total
	Cadre	AM	Empl.	Total CCNI	AM	Empl.	Total CCNGCEI	
2025	1997	1983	5815	9795	1654	3136	4790	14585
2024	2178	3007	4715	9900	1266	4224	5490	15390
2023	1996	1949	3745	7690	911	5238	6149	13839

183 Nombre de journées d'absence pour accident du travail, accident de trajet et maladie professionnelle

	CCNI				CCNGCEI			Total
	Cadre	AM	Empl.	Total CCNI	AM	Empl.	Total CCNGCEI	
2025	474	19	90	583	376	2199	2575	3158
2024	329	215	357	901	94	1396	1490	2391
2023	1	85	557	643	116	679	795	1438

184 Nombre de journées d'absence pour maternité

	CCNI				CCNGCEI			Total global
	Cadre	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	
2025	213	442	818	1473	215	0	215	1688
2024	248	547	748	1543	121	87	208	1751
2023	372	100	1046	1518	174	25	199	1717

185 Nombre de journées d'absence pour congés autorisés

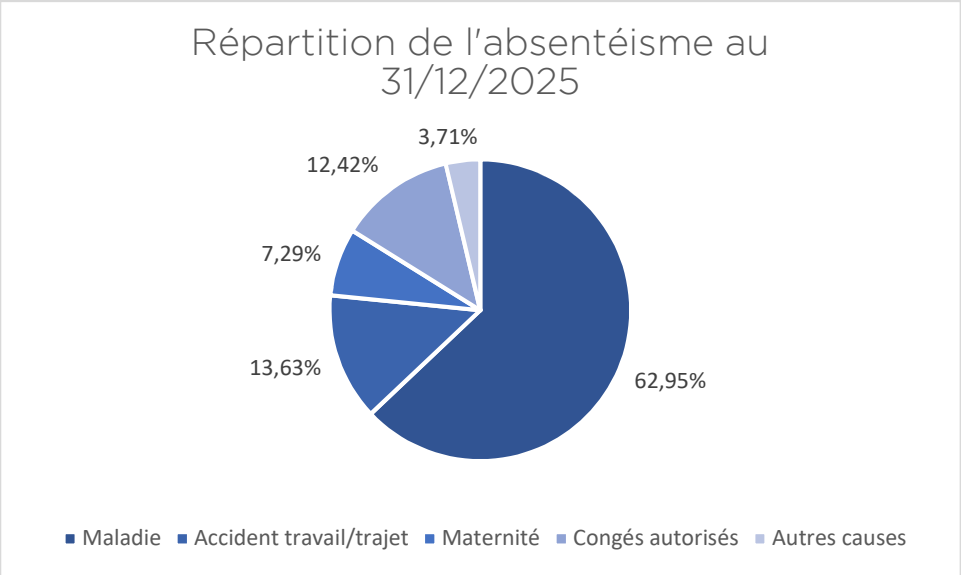
Il s'agit des congés exceptionnels, jours enfant malade, congé paternité, parental, présence parentale, congé sabbatique et création d'entreprise.

	CCNI				CCNGCEI			Total global
	Cadre	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	
2025	688	339	1129	2156	332	390	722	2878
2024	640	817	564	2021	235	546	781	2802
2023	411	383	671	1465	222	390	612	2077

186 Nombre de journées d'absence pour d'autres causes

Il s'agit des absences sans solde, dispense de préavis, mise à pied.

	CCNI				CCNGCEI			Total global
	Cadre	AM	Empl.	Total	AM	Empl.	Total	
2025	108	56	414	578	102	179	281	859
2024	428	161	302	891	68	194	262	1153
2023	426	84	197	707	45	315	360	1067





2. REMUNERATIONS ET CHARGES ACCESSOIRES

21 Montant des rémunérations (en €)

211 Masse salariale annuelle totale / effectif mensuel moyen

Montant total des rémunérations sur l'année		
2025	2024	2023
35 869,31	36 055,93	35 265,34

212 Rémunération moyenne du mois de décembre (effectif permanent) hors primes à périodicité non mensuelle – base 35heures

			Hommes	Femmes	TOTAL
CCNI	CADRES	2025	4175.89	3956.44	4066.17
		2024	4181.79	3864.42	4 023.11
		2023	4 271,99	3866,15	4 069,07
	AM	2025	2658.79	2648.26	2653.52
		2024	2615.65	2629.69	2 622.67
		2023	2558,72	2529,55	2544,135
	EMPLOYES	2025	2217.67	2181.89	2199.78
		2024	2325.92	2140.74	2 233.33
		2023	2389,85	2106,95	2248,4
CCNGCEI	AM	2025	2318.07	2339.84	2328.95
		2024	2197.94	2291.88	2 244.91
		2023	2125,03	2252,29	2188,66
	EMPLOYES	2025	2152.83	2197.33	2175.08
		2024	2167.40	2129.37	2 148.38
		2023	2161,08	2082,5	2121,79

Rémunération moyenne du mois de décembre		
2025	2024	2023
2684.70	2 654.48	2 634,41

212 bis. Part des primes à périodicité non mensuelle dans la déclaration des salaires (en %)

			Hommes	Femmes
CCNI	CADRES	2025	7.62 %	7.94%
		2024	7,54%	7,49%
		2023	7,22%	7,12%
	AM	2025	9.21 %	8.11 %
		2024	6,55%	7,37%
		2023	8,34%	8,02%
	EMPLOYES	2025	5.91 %	7.49 %
		2024	7,43%	7,69%
		2023	7,45%	7,57%
CCNGCEI	AM	2025	7.03 %	7.37 %
		2024	7,41%	7,52%
		2023	7,35%	7,87%
	EMPLOYES	2025	7.81 %	7.71 %
		2024	7,74%	7,80%
		2023	7,91%	7,85%

213 Grille des rémunérations

Grille des rémunérations annuelles	Nombre de salariés		
	2025	2024	2023
< à 20000 €	12	10	21
20000 - 30000 €	263	322	360
30000 - 40000 €	253	223	201
40000 - 50000 €	81	79	57
50000 - 60000 €	27	31	37
60000 - 70000 €	15	14	9
> à 70000 €	21	21	22
Total	672	700	707

22 Hiérarchie des rémunérations

221 Rapport entre la moyenne des rémunérations des cadres, y compris cadres supérieurs et la moyenne des rémunérations des employés non qualifiés.

2025	2024	2023
1.83	1.85	1,97

222 Montant global des dix rémunérations les plus élevées

2025	2024	2023
1 246 775	1 175 056	1 295 995

23 Mode de calcul des rémunérations

23	2025	
231	Pourcentage des salariés dont le salaire dépend en tout ou partie du rendement	0.02
232	Pourcentage des ouvriers payés au mois sur la base de l'horaire affiché	100

23	2024	
231	Pourcentage des salariés dont le salaire dépend en tout ou partie du rendement	0,02
232	Pourcentage des ouvriers payés au mois sur la base de l'horaire affiché	100

23	2023	
231	Pourcentage des salariés dont le salaire dépend en tout ou partie du rendement	0,02
232	Pourcentage des ouvriers payés au mois sur la base de l'horaire affiché	100

24 Charges accessoires

241 Avantages sociaux dans l'entreprise

Cf Annexe 1 : tableau des garanties complémentaire santé PRO BTP-PRODIGEO
Cf Annexe 2 : tableau des garanties du contrat de prévoyance

242 Montant des versements effectués à des entreprises extérieures pour mise à disposition de personnel

	2025	2024	2023
Entreprises de travail temporaire	56 247	17 914	39 932
Autres entreprises	65 750	53 503	10 581

25 Participation financière

25	2025	
251	Montant global de la réserve de participation	0
252	Montant moyen de l'intéressement par salarié bénéficiaire	1 049.68 €
253	Part du capital détenu par les salariés grâce à un système de participation	0

25	2024	
251	Montant global de la réserve de participation	0
252	Montant moyen de l'intéressement par salarié bénéficiaire	0
253	Part du capital détenu par les salariés grâce à un système de participation	0

25	2023	
251	Montant global de la réserve de participation	0
252	Montant moyen de l'intéressement par salarié bénéficiaire	0
253	Part du capital détenu par les salariés grâce à un système de participation	0

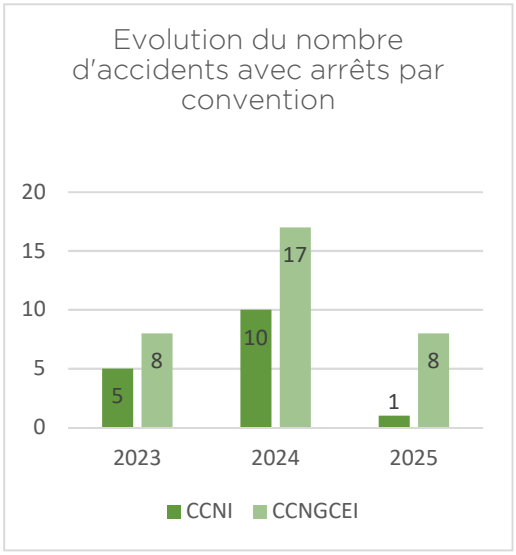


3. CONDITIONS D'HYGIENE ET DE SECURITE

31 Accidents du travail

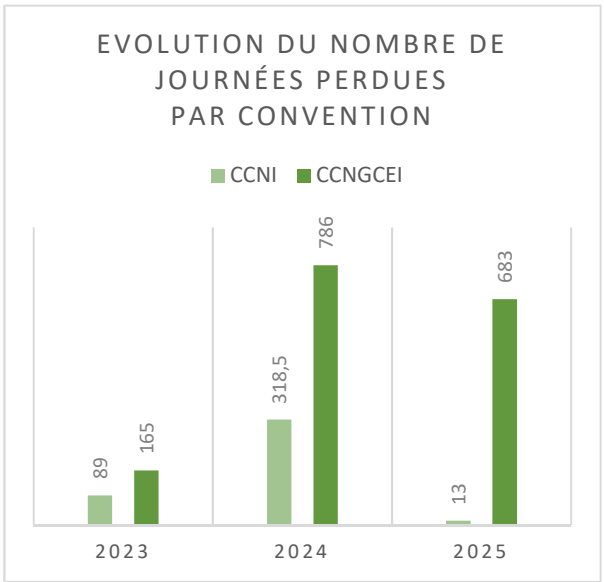
311 Nombre d'accidents avec arrêts

		ANNEE	TOTAL
CCNI	CADRES	2025	1
		2024	1
		2023	1
	AM	2025	0
		2024	3
		2023	3
	EMPLOYES	2025	0
		2024	6
		2023	1
CCNGCEI	AM	2025	0
		2024	5
		2023	2
	EMPLOYES	2025	8
		2024	12
		2023	6



312 Nombre de journées perdues

		ANNEE	TOTAL
CCNI	**CADRES**	2025	13
		2024	5
		2023	1
	AM	2025	0
		2024	243
		2023	14
	EMPLOYES	2025	0
		2024	70,5
		2023	74
CCNGCEI	**AM**	2025	0
		2024	54
		2023	53
	EMPLOYES	2025	683
		2024	732



	2025	CCNI	CCNGCEI
313	Nombre d'incapacités permanentes (partielles ou totales) notifiées à l'entreprise au cours de l'année considérée	0	3
314	Nombre d'accidents mortels	0	0
315	Nombre d'accidents de trajet ayant entraîné un arrêt de travail	8	1
316	Nombre d'accidents dont est victime le personnel temporaire ou de prestations de service dans l'entreprise	0	0

31	2024	CCNI	CCNGCEI
313	Nombre d'incapacités permanentes (partielles ou totales) notifiées à l'entreprise au cours de l'année considérée	0	0
314	Nombre d'accidents mortels	0	0
315	Nombre d'accidents de trajet ayant entraîné un arrêt de travail	3	1
316	Nombre d'accidents dont est victime le personnel temporaire ou de prestations de service dans l'entreprise	0	0

31	2023	CCNI	CCNGCEI
313	Nombre d'incapacités permanentes (partielles ou totales) notifiées à l'entreprise au cours de l'année considérée	1	4
314	Nombre d'accidents mortels	0	0
315	Nombre d'accidents de trajet ayant entraîné un arrêt de travail	3	0
316	Nombre d'accidents dont est victime le personnel temporaire ou de prestations de service dans l'entreprise	0	0

32. Répartition des accidents par éléments matériels

Indicateurs	Conventions	2025	2024	2023
321 Nb d'accidents liés à l'existence de risques graves (code 32 à40)	CCNI	0	0	0
	CCNGCEI	0	0	0
322 Nb d'accidents liés à des chutes avec dénivellation (code 02)	CCNI	1	0	0
	CCNGCEI	2	0	0
323 Nb d'accidents occasionnés par des machines (à l'exception de ceux liés aux risques ci-dessus) (codes 09 à30)	CCNI	0	0	0
	CCNGCEI	0	0	0
324 Nb d'accidents de circulation – manutention – stockage (codes 01,03,04,06,07,08)	CCNI	1	1	2
	CCNGCEI	4	7	2

325 Nb d'accidents occasionnés par des objets, masses, particules en mouvement accidentel (code 05)	CCNI	0	0	0
	CCNGCEI	0	0	0
326 Autres cas	CCNI	0	4	5
	CCNGCEI	3	4	7

33 Maladies professionnelles

33	2025	
331	Nombre et dénomination des maladies professionnelles déclarées à la sécurité sociale au cours de l'année considérée*	3
332	Nombre de salariés atteints par des affections pathologiques à caractère professionnel et caractérisation de celle-ci	3
333	Nombre de déclarations par l'employeur de procédés de travail susceptibles de provoquer des maladies professionnelles	0

** Epicondylite médiale coude gauche / Tendinopathie épaule droite / Tendinite épaule gauche*

33	2024	
331	Nombre et dénomination des maladies professionnelles déclarées à la sécurité sociale au cours de l'année considérée*	4
332	Nombre de salariés atteints par des affections pathologiques à caractère professionnel et caractérisation de celle-ci	3
333	Nombre de déclarations par l'employeur de procédés de travail susceptibles de provoquer des maladies professionnelles	0

** sciatique par hernie discale l4l5 ref n°233202696 / sciatique par hernie discale l5s1 ref n°231202698 / syndrome dépressif / lombosciatique discopathie l4l5*

33	2023	
331	Nombre et dénomination des maladies professionnelles déclarées à la sécurité sociale au cours de l'année considérée*	4
332	Nombre de salariés atteints par des affections pathologiques à caractère professionnel et caractérisation de celle-ci	0
333	Nombre de déclarations par l'employeur de procédés de travail susceptibles de provoquer des maladies professionnelles	0

**Hernie discal L4L5 / tendinopathie coude droit*
*** tendinopathie coude droit*

34 Commission santé et sécurité et conditions de travail

341 Nombre de réunions avec la CSSCT

2025	2024	2023
4	4	4

35 Dépenses en matière de sécurité

35	2025	
351	Effectif formé à la sécurité dans l'année	206
352	Montant des dépenses de formation lié à la sécurité dans l'entreprise	40 090
353	Taux de réalisation du programme de sécurité présenté l'année précédente	0

35	2024	
351	Effectif formé à la sécurité dans l'année	128
352	Montant des dépenses de formation lié à la sécurité dans l'entreprise	21 298
353	Taux de réalisation du programme de sécurité présenté l'année précédente	0

35	2023	
351	Effectif formé à la sécurité dans l'année	394
352	Montant des dépenses de formation lié à la sécurité dans l'entreprise	30 278
353	Taux de réalisation du programme de sécurité présenté l'année précédente	0



4. AUTRES CONDITIONS DE TRAVAIL

41 Durée et aménagement du temps de travail

411 Horaire hebdomadaire moyen affiché

	2025	2024	2023
Tous salariés hors cadres en forfaits jours	35h	35h	35h
Forfait jours	210 jours travaillés/an	210 jours travaillés/an	210 jours travaillés/an

412 Nombre de salarié ayant bénéficié d'un repos compensateur

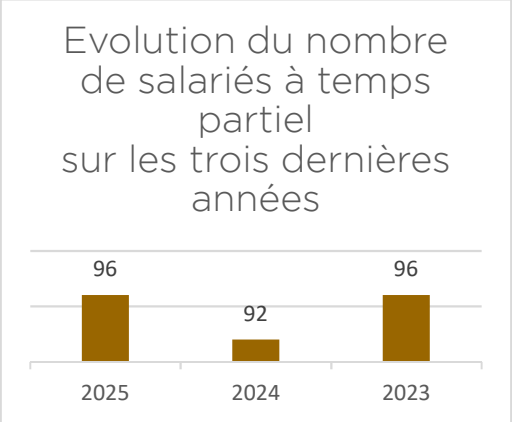
2025	2024	2023
Non concerné	Non concerné	Non concerné

413 Nombre de salariés bénéficiant d'un système d'horaires individualisés

	CCNI				CCNGCEI			Total
	Cadre	AM	Empl.	Total CCNI	AM	Empl.	Total CCNGCEI	
2025	24	136	168	328	59	129	188	516
2024	26	132	181	339	67	138	205	544
2023	22	139	180	341	68	145	213	554

414 Nombre de salariés à temps partiel (hors mi-temps thérapeutiques)

		ANNEE	TOTAL
CCNI	CADRES	2025	17
	AM		20
	EMPLOYES		14
Total			51
CCNGCEI	AM	2025	0
	EMPLOYES		35
Total			35
Total Général		2025	96
		2024	92
		2023	96



415 Nombre de salariés ayant bénéficié tout au long de l'année considérée de 2 jours de repos hebdomadaires consécutifs

	CCNI				CCNGCEI			Total
	Cadres	AM	Empl.	Total CCNI	AM	Empl.	Total CCNGCEI	
2025	167	149	168	484	59	129	188	672
2024	168	146	181	495	67	138	205	700
2023	161	153	180	494	68	145	213	707

416 Nombre moyen de jours de congés annuels (en jours ouvrés, non compris le repos compensateur)

	2025	2024	2023
CCNI	30	30	30
CCNGCEI	30	30	30

417 Nombre de jours fériés payés

2025	2024	2023
9	9	8

42 Organisation et contenu du travail

421 Nombre de personnes occupant des emplois à horaires alternants ou de nuits

	2025	2024	2023
CCNI	0	0	0
CCNGCEI	0	0	0

43 Conditions physiques de travail

43	2025	
431	Nombre de personnes exposées de façon habituelle et régulière à plus de 85 dbs à leur poste de travail	0
432	Nombre de prélèvements, d'analyses de produits toxiques et mesures	0

43	2024	
431	Nombre de personnes exposées de façon habituelle et régulière à plus de 85 dbs à leur poste de travail	0
432	Nombre de prélèvements, d'analyses de produits toxiques et mesures	0

43	2023	
431	Nombre de personnes exposées de façon habituelle et régulière à plus de 85 dbs à leur poste de travail	0
432	Nombre de prélèvements, d'analyses de produits toxiques et mesures	0

45 Dépenses d'amélioration des conditions de travail

45	2025	
451	Somme des dépenses consacrées à l'amélioration des conditions de travail dans l'entreprise *Dont équipements de protection individuelle* *Amélioration des conditions de travail agences* *Amélioration des conditions de travail* *Adaptation de poste*	74 119 640 2949 36 766 33 764
461	Nombre d'examens cliniques (embauche/périodique)	165
462	Nombre d'examens complémentaires (reprise/spécifique)	171
463	Part du temps consacré par le médecin du travail à l'analyse et à l'intervention en milieu de travail (en heures)	38
471	Nombre de salariés déclarés définitivement inaptes à leur emploi par le médecin du travail	11
472	Nombre de salariés reclassés dans l'entreprise à la suite d'une inaptitude *dont reclassement possibles*	0

45	2024	
451	Somme des dépenses consacrées à l'amélioration des conditions de travail dans l'entreprise *Dont équipements de protection individuelle* *Lutte contre le Covid 19* *Amélioration des locaux de travail* *Adaptation de poste*	53 321 1 509 23 752 10 474 17 586
461	Nombre d'examens cliniques (embauche/périodique)	134
462	Nombre d'examens complémentaires (reprise/spécifique)	76
463	Part du temps consacré par le médecin du travail à l'analyse et à l'intervention en milieu de travail (en heures)	42
471	Nombre de salariés déclarés définitivement inaptes à leur emploi par le médecin du travail	9
472	Nombre de salariés reclassés dans l'entreprise à la suite d'une inaptitude *dont reclassement possibles*	0

45	2023	
451	Somme des dépenses consacrées à l'amélioration des conditions de travail dans l'entreprise *Dont équipements de protection individuelle* *Lutte contre le Covid 19* *Amélioration des locaux de travail* *Adaptation de poste*	113 018 31 874 56 517 16 692 7 935
461	Nombre d'examens cliniques (embauche/périodique)	188
462	Nombre d'examens complémentaires (reprise/spécifique)	86
463	Part du temps consacré par le médecin du travail à l'analyse et à l'intervention en milieu de travail (en heures)	42
471	Nombre de salariés déclarés définitivement inaptes à leur emploi par le médecin du travail	8
472	Nombre de salariés reclassés dans l'entreprise à la suite d'une inaptitude *dont reclassement possibles*	0



5. FORMATION

51 Formation professionnelle continue

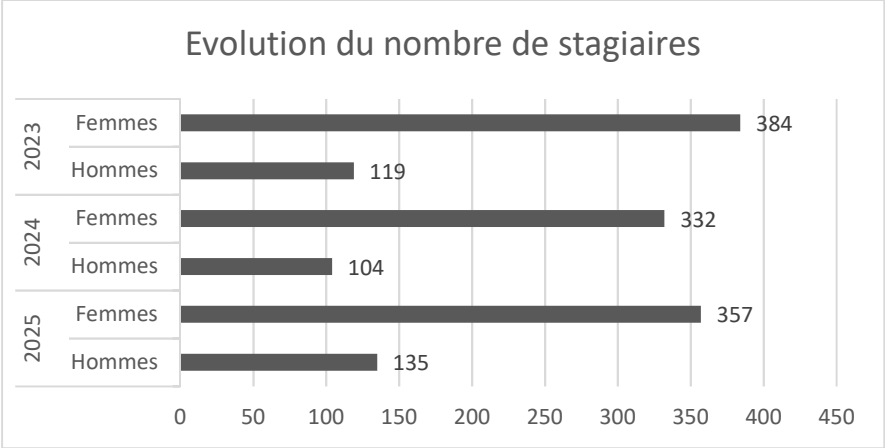
51	2025	
511	Pourcentage de la masse salariale consacré à la formation	2,93
512	Montant consacré à la formation	685 391

51	2024	
511	Pourcentage de la masse salariale consacré à la formation	3.40
512	Montant consacré à la formation	790 844

51	2023	
511	Pourcentage de la masse salariale consacré à la formation	3.20
512	Montant consacré à la formation	710 730

511 Nombre de stagiaires

	2025		2024		2023	
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Ouvriers qualifiés	0	0	12	54	31	77
Employés	15	170	9	100	14	125
AM	38	137	27	101	32	112
Cadres	82	50	56	77	42	70
Total	135	357	104	332	119	384
Total H/F	492		436		503	



51	2025		
514	Nombre d'heures de stage • rémunérées • non rémunérées	8 792 0	
514b	Nombre moyen d'heures de formation • par salarié • par stagiaire1	13,57 7,40	
515	Décomposition par types de stage • Obligatoire • Non obligatoire • Interne • Externe	Nombre de stages 13 170 85 85	Nombre d'heures 727 8 065 2 145 6 647

51	2024		
514	Nombre d'heures de stage • rémunérées • non rémunérées	9034 0	
514b	Nombre moyen d'heures de formation • par salarié • par stagiaire	13.96 11.58	
515	Décomposition par types de stage • Obligatoire • Non obligatoire • Interne • Externe	Nombre de stages 10 126 26 110	Nombre d'heures 952 8082 907 8127

51	2023		
514	Nombre d'heures de stage • rémunérées • non rémunérées	9438 0	
514b	Nombre moyen d'heures de formation • par salarié • par stagiaire	13.35 9.06	
515	Décomposition par types de stage • Obligatoire • Non obligatoire • Interne • Externe	Nombre de stages 29 116 24 121	Nombre de stages 29 116 24 121

52 Congés formation

52	2025	Congé de transition professionnelle	Bilan de compétences
521	Nombre de congés formation rémunérés	1	1
522	Nombre de congés formation non rémunérés	0	0
523	Nombre de salariés auxquels a été refusé un congé formation	0	0

52	2024	Congé de transition professionnelle	Bilan de compétences
521	Nombre de congés formation rémunérés	1	2
522	Nombre de congés formation non rémunérés	0	0
523	Nombre de salariés auxquels a été refusé un congé formation	0	0

52	2023	Congé de transition professionnelle	Bilan de compétences
521	Nombre de congés formation rémunérés	1	2
522	Nombre de congés formation non rémunérés	0	0
523	Nombre de salariés auxquels a été refusé un congé formation	0	0

53 Apprentissage

	2025	2024	2023
531 Nombre de contrats d'apprentissage conclus dans l'année	13	14	23



6. RELATIONS PROFESSIONNELLES

61 Représentants du personnel

61	2025	CSE	DS
611	Participation aux élections par collège	NA	NA
612	Volume global des crédits d'heures utilisés pendant l'année considérée	1 556	205
613	Nombre de réunions avec les représentants du personnel pendant l'année considérée dont :		
	• Plénières	11	
	• Extraordinaires	4	
	• Commissions	4	

4

61	2024	CSE	DS
611	Participation aux élections par collège	NA	NA
612	Volume global des crédits d'heures utilisés pendant l'année considérée	1823	337
613	Nombre de réunions avec les représentants du personnel pendant l'année considérée dont :	28	
	• Plénières	12	19
	• Extraordinaires	7	
	• Commissions	9	

61	2023	CSE	DS
611	Participation aux élections par collège	NA	NA
612	Volume global des crédits d'heures utilisés pendant l'année considérée	1 504	266
613	Nombre de réunions avec les représentants du personnel pendant l'année considérée dont :	23	
	• Plénières	11	19
	• Extraordinaires	3	
	• Commissions	9	

614 Dates de signature et objets des accords signés dans l'entreprise pendant l'année considérée

Date de signature	Objet de l'accord
17/03/2025	Négociation annuelle obligatoire 2025
17/06/2025	Avenant n°2 à l'accord d'intéressement

615 Nombre de personnes ayant bénéficiés d'un congé d'éducation ouvrière

2025	2024	2023
0	0	0

62 Information et communication

621 Nombres d'heures consacrées aux différentes formes de réunion du personnel (il s'agit des réunions régulières de concertation, concernant les relations et conditions de travail, organisée par l'entreprise)

2025
0

622 Procédure d'accueil

L'intégration est une étape clé du parcours d'un collaborateur. C'est le moment où le collaborateur s'approprie la culture et les valeurs de l'entreprise, et où les savoir-faire sont transmis. De nombreuses initiatives ont été mises en place et continuent ces dernières années.

Avant l'arrivée du collaborateur :

1/ Prévenir les équipes concernées avant l'arrivée du salarié dans les locaux (informatique, Achats et moyens généraux, N+1, RH, Paie, HSE)
2/ Prévenir l'ensemble du personnel de l'arrivée du nouveau collaborateur
3/ Finalisation du dossier d'embauche et des formalités administratives
4/Programmation de la visite médicale du travail

A l'arrivée du collaborateur :

1/ Remise des documents d'accueil
2/ Visite des locaux avec un membre de son équipe
3/ Participation au séminaire d'intégration

Livret d'accueil :

Cet outil a été largement enrichi depuis sa création en 2015. Il constitue un véritable accélérateur de la connaissance de l'entreprise, des pratiques RH et des avantages sociaux.

Il est mis à jour régulièrement et son contenu est disponible sur l'intranet.

Plaquette institutionnelle :

Conception d'une plaquette institutionnelle contenant notamment un mot du Directeur, une présentation de notre projet « Ambitions 2025 », un panorama des services, une présentation des 5 marques, les différents savoir-faire et réalisations.

Elle est mise à jour régulièrement et son contenu est disponible sur l'intranet.

Séminaire d'intégration :

Conception et organisation d'un nouveau séminaire d'intégration favorisant le lien entre les collaborateurs, présentant l'entreprise, la culture de la SEMCODA, redonnant les informations essentielles sur l'organisation. Il contient une activité de team-building visant à renforcer la cohésion d'équipe dans un cadre informel et détendu.

623 Procédures d'information ascendante ou descendante

Les réunions du COMEX

En 2025, 45 réunions du comité exécutif se sont tenues.

Les réunions du comité d'engagement.

Ce sont des réunions d'experts techniques de la SEMCODA qui analysent les projets d'opérations immobilières et les présentent à la direction. En 2025, 25 comités d'engagement se sont tenus.

Les réunions des responsables de la Direction de la Gestion Immobilière

Ces réunions, qui se déroulent tous les 2 mois, sont prévues pour informer de manière collégiale tous les responsables de la DIRGIM des nouvelles procédures, des projets en cours ou futurs, de l'évolution de la réglementation. A l'écoute des responsables et de leurs problématiques, la DIRGIM met tout en œuvre pour être source de bonnes pratiques.

Planet SEM : l'intranet

L'intranet de l'entreprise est largement utilisé pour diffuser des informations diverses à l'ensemble des collaborateurs. On pourra y retrouver par exemple : les organigrammes, les nouvelles embauches, les différents supports d'entretiens ou encore les accords d'entreprises.

Publications internes

- Lettre mensuelle « Ensemble »

624 Système d'entretiens individuels

L'entretien annuel d'évaluation

L'entretien annuel d'évaluation (EAE) constitue un moment de dialogue privilégié entre le collaborateur et son responsable.
Ce temps d'échange est l'occasion de faire un bilan global du travail fourni par le salarié lors de l'année écoulée et de fixer les objectifs pour l'année à venir.
La charge de travail, l'équilibre des temps de vies et la convention en forfait jours sont également abordés lors de cet entretien.
Enfin, le collaborateur et son responsable sont libres de faire des commentaires en lien avec le travail du salarié, le mode de management du responsable, l'ambiance au sein du service etc.
La qualité de l'entretien repose sur une réelle préparation de la part de chaque collaborateur. Un support d'aide à la préparation est à disposition des salariés sur l'intranet.
La campagne d'entretien annuel d'évaluation a lieu tous les ans.
La campagne 2024 s'est déroulée entre janvier et mars.

L'entretien professionnel

Contrairement à l'EAE qui évalue le travail des salariés, l'entretien professionnel (EP) porte essentiellement sur les perspectives d'évolution du salarié en termes de qualifications et d'emploi et sur son projet professionnel.

Tous les 2 ans, chaque salarié bénéficie d'un entretien périodique. Tous les 6 ans, chaque salarié doit avoir, en plus, un état des lieux de son parcours professionnel. L'objectif est de vérifier que le salarié a bien bénéficié de ses entretiens professionnels obligatoires et qu'il a bénéficié d'au moins une action de formation sur la période.
Également, le salarié doit avoir bénéficié d'un des deux points suivants :
- Acquérir des éléments de certification par le biais de la formation ou par une validation des acquis de l'expérience
- Bénéficier d'une progression salariale ou professionnelle.

L'entretien de formation

Chaque année, entre juillet et septembre, les managers reçoivent leurs collaborateurs lors d'un entretien de besoin en formation. Cet entretien est l'occasion de faire le point sur les demandes de formation à formuler sur le portail RH pour l'année N+1. Ils doivent fixer ensemble les besoins, les objectifs, les contenus et les échéances souhaitées.

L'entretien de fin de période d'essai

A l'aide d'un support d'entretien, chaque manager doit mener un entretien de fin de période d'essai afin d'évaluer l'intégration et les compétences des nouveaux embauchés. Cet entretien permet de faire un point global et de convenir ou non d'un renouvellement de la période d'essai.

L'entretien de rééquilibrage de la charge de travail

A l'aide d'un support d'entretien et lors de chaque passage à temps partiel dans son équipe, le manager doit réaliser un entretien afin de rééquilibrer la charge de travail du salarié concerné en fonction de sa nouvelle organisation du travail et temps de travail.

L'entretien de télétravail

Chaque année, les managers reçoivent leurs collaborateurs afin d'aborder les conditions d'activité, l'organisation et la charge de travail liées au télétravail conformément au Code du Travail.

63 Procédures

63	2025	
631	Nombre de recours à des modes de solution non judiciaires engagés dans l'année	0
632	Nombre d'instances judiciaires engagées dans l'année et où l'entreprise est en cause	0
633	Nombre de mises en demeure et de procès-verbaux de l'inspecteur du travail pendant l'année considérée	0

63	2024	
631	Nombre de recours à des modes de solution non judiciaires engagés dans l'année	0
632	Nombre d'instances judiciaires engagées dans l'année et où l'entreprise est en cause	0
633	Nombre de mises en demeure et de procès-verbaux de l'inspecteur du travail pendant l'année considérée	0

63	2023	
631	Nombre de recours à des modes de solution non judiciaires engagés dans l'année	1
632	Nombre d'instances judiciaires engagées dans l'année et où l'entreprise est en cause	0
633	Nombre de mises en demeure et de procès-verbaux de l'inspecteur du travail pendant l'année considérée	0



7. AUTRES CONDITIONS DE VIE RELEVANT DE L'ENTREPRISE

71 Œuvres sociales

711 Répartition des dépenses de l'entreprise

2025	2024	2023
289 654€	269 039 €	259 086 €

72 Autres charges sociales

721. Coût pour l'entreprise des prestations complémentaires (maladie, décès)

		2025	2024	2023
Mutuelle	Cadres	354 438	317 916 €	302 059 €
	Non cadres	905 603	840 222 €	830 180 €
	Total	1 260 041	1 158 138 €	1 132 239 €
Prévoyance	Cadres	148 666	143 585 €	139 766 €
	Non cadres	153 666	156 969 €	150 328 €
	Total	302 332	300 554 €	290 094 €

Mutuelle obligatoire des salariés cadres et non cadres :

Depuis le 1er janvier 2022, tous les salariés **cadres et non cadres** bénéficient de la mutuelle **PRO BTP-PRODIGEO** avec une prise en charge patronale à hauteur de 100%.

TARIFS MENSUELS		2025	2024	2023
Part salariale	Cadres	0	0 €	0 €
	Non cadres	0	0 €	0 €
Part patronale	Cadres	173	155 €	155 €
	Non cadres	149	134 €	134 €
Cotisation totale	Cadres	173	155 €	155 €
	Non cadres	149	134 €	134 €

722 Coût pour l'entreprise des prestations complémentaires (vieillesse)

Depuis le 1er janvier 2022, la retraite supplémentaire n'est plus mise en place dans l'entreprise.

		2025	2024	2023
Retraite supplémentaire	Cadres	NA	NA	NA
	Non cadres			
	Total			

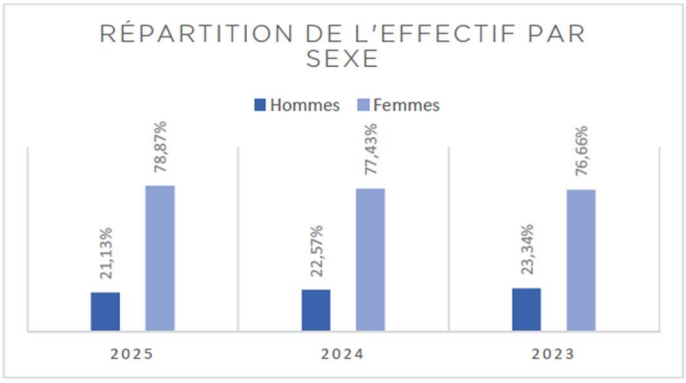
COMITE SOCIAL ECONOMIQUE
SEMCODA

- Consultation sur le bilan social -
Avis du 22 avril 2026

Le CSE a été consulté sur le bilan social 2025 lors d'une plénière extraordinaire le 12 mars 2026.
Cette consultation était intégrée dans la consultation sur les orientations stratégiques.
Le CSE a décidé de rendre un avis propre à chacune de ces consultations.

Ci-dessous les points d'attention relevés par le CSE :

Nous sommes 672 collaborateurs au 31/12/2025 contre 700 un an avant.



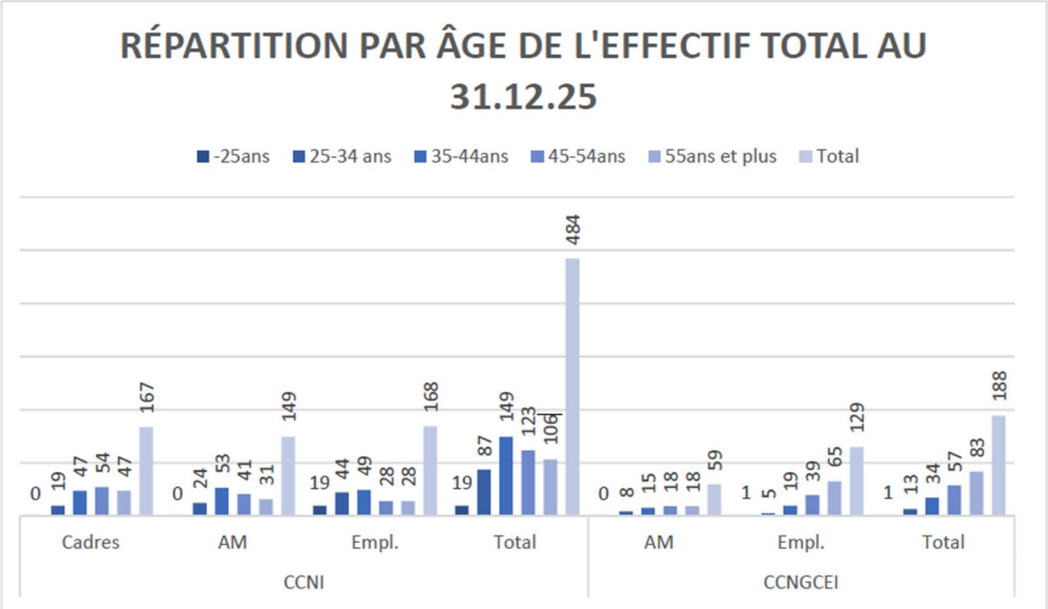
Le nombre de salariés de la CCNGCEI (-25 personnes) continue de baisser (213 en 2023, 205 en 2024 et 188 en 2025)

Le nombre de salariés de la CCNI baisse de 10 personnes sur la même période (494 en 2023 et 484 en 2025)

La proportion d'hommes dans les effectifs continu de décroitre.

189 collaborateurs SEMCODA, soit environ 30 %, ont 55 ans et plus.

De ce fait, le CSE rappelle l'intérêt de mettre en place une Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) et un accord sur l'emploi des salariés expérimentés.



	Départs totaux	2025	2024	2023
141	Nombre total des départs	105	136	113

Le nombre de départs revient à un niveau équivalent à 2023 (après un pic en 2024) : 105 départs dont 75 départs CCNI et 30 départs CCNGCEI.

Sur 105 départs, nous notons 34 fin CDD, 22 démissions et 16 départs en retraite.

Embauches 2025 : 53 CDI (35 CCNI et 18 CCNGCEI) et 34 CDD (29 CCNI et 5 CCNGCEI)

23 personnes promues sur une catégorie supérieure 18 femmes, 5 hommes

L'absentéisme reste élevé (total 23 168 jrs dont 14 585 jrs pour maladie) : il reste globalement stable sur la CCNI (mais en augmentation de 21% sur la catégorie employés) et en augmentation sur CCNGCEI (globalement + 12% mais 32% de plus sur les AM).

18 Absentéisme

181 Nombre de journées d'absence (hors CP)

	CCNI				CCNGCEI			Total
	Cadre	AM	Empl.	Total CCNI	AM	Empl.	Total CCNGCEI	
2025	2995	3735	8507	15237	2630	6725	9355	23168
2024	3823	4747	6686	15256	1784	6447	8231	23487
2023	3207	2601	6216	12024	1467	6647	8114	20138

81% des journées d'absence pour accident de travail, de trajet ou maladie professionnelle concernent la CCNGCEI (essentiellement les employés)

183 Nombre de journées d'absence pour accident du travail, accident de trajet et maladie professionnelle

	CCNI				CCNGCEI			Total
	Cadre	AM	Empl.	Total CCNI	AM	Empl.	Total CCNGCEI	
2025	474	19	90	583	376	2199	2575	3158
2024	329	215	357	901	94	1396	1490	2391
2023	1	85	557	643	116	679	795	1438

Les absences maladie sont en diminution de 800 jours. Les accidents du travail sont en baisse en 2025 (9) contre 13 en 2024.

Le budget consacré à la formation en 2025 est en baisse de 15%. D'avantage de collaborateurs sont formés mais sur des sessions de formation plus courtes.

De ce qui précède, le CSE rend un avis défavorable sur le bilan social 2025 du fait des 4 points suivants, à l'identique des années précédentes :

1. La BDESE n'est toujours pas renseignée.
2. Le taux d'absentéisme (hors CP) reste élevé. Le non remplacement des personnes absentes entraîne toujours un report de la charge de travail sur les autres salariés du service.
   Le CSE réitère sa demande chaque année dans le cadre de son avis sur le bilan social depuis 2021, quant à la mise en place d'indicateurs plus fins afin d'élaborer un plan d'actions sur lequel il demande à travailler avec la Direction.
3. Depuis 7 ans et malgré les crises traversées ou en cours, les salariés tiennent le cap malgré une dégradation combinée des conditions de travail, de leur bien-être au travail et de leur pouvoir d'achat. Malgré une formation commune des membres du CSE et de la Direction RH en 2023, les travaux sur un accord QVCT (Qualité de Vie et des Conditions de Travail), préconisé depuis 2021 par le CSE, n'ont toujours pas débutés, bien que programmés un nouvelle fois début 2026.
4. Il est dommage d'avoir formé certains collaborateurs en interne à la conduite de formations occasionnelles et de ne pas faire vivre ce réseau et mobiliser plus en avant ces compétences.

Le CSE demande une réponse motivée de la Direction quant aux suites qu'elle souhaite donner sur chacun des 4 points qui précèdent.



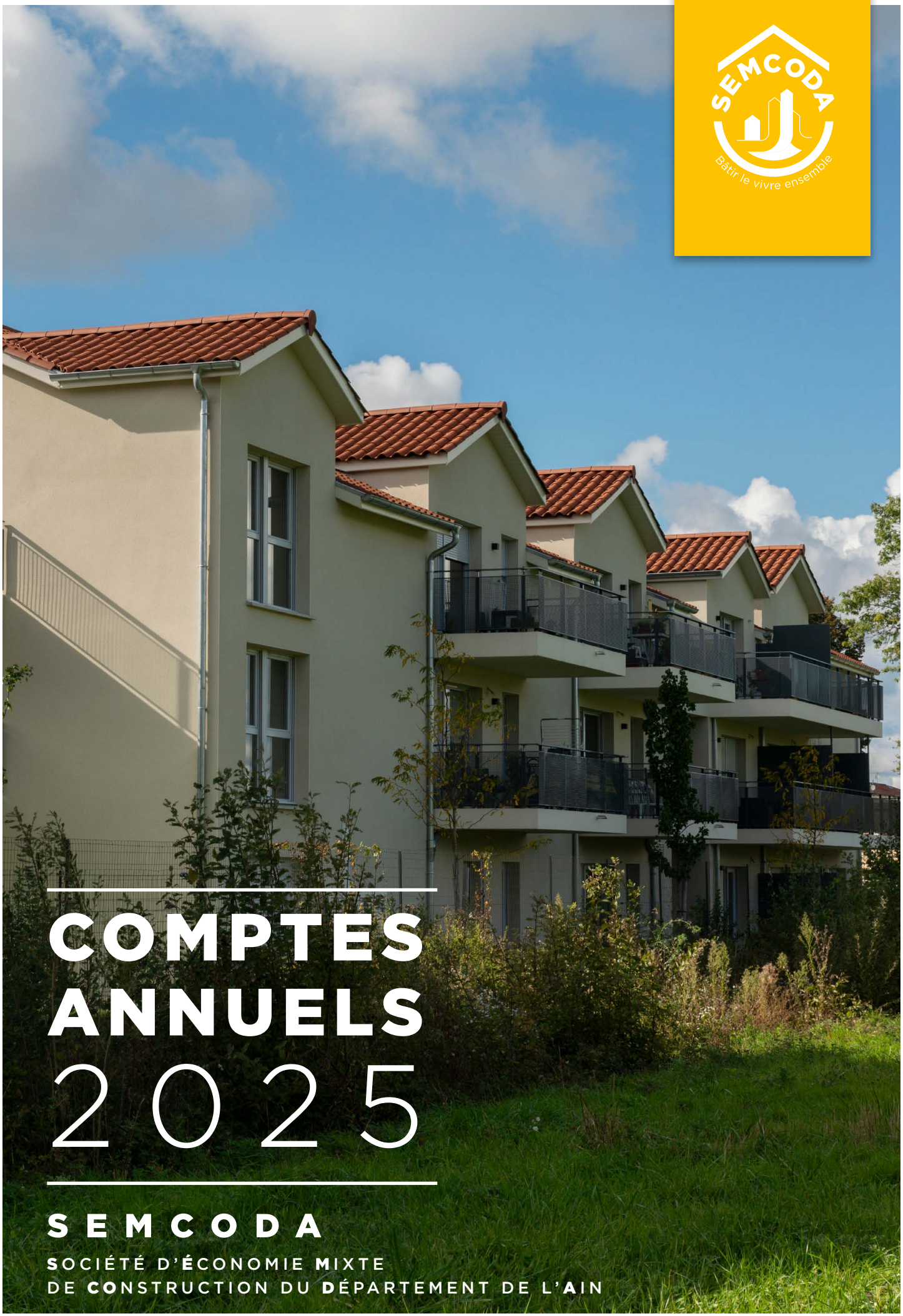
SEMCODA

Siège Social et Administratif
50, Rue du Pavillon
01000 BOURG-EN-BRESSE

Société Anonyme d'Economie Mixte
au capital social de 81 040 300 €

RCS BOURG -EN-BRESSE - SIREN 759 200 751
APE 6820 A - TVA FR70759200751

N°ISSN 3098-8861



COMPTES ANNUELS 2025

SEMCODA

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

SOMMAIRE

EXERCICE 2025

PRÉAMBULE

1. COMPTES DE L'EXERCICE
P. 7 À 11

2. ANNEXE AUX COMPTES DE L'EXERCICE
P. 13 À 44

P R E A M B U L E

EXERCICE 2025

Le total du bilan, avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025, est de 3 404 883 548,19 Euros. Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, génère une perte de 2 694 272,95 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er Janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Les notes (ou tableaux) ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 26 mars 2026 par le Conseil d'Administration.

COMPTES DE L'EXERCICE

EXERCICE 2025

1

SEMCODA

Bâtir le vivre ensemble

BILAN - ACTIF

	ACTIF	Exercice N				Exercice N-1
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE	**COMPTES DE CAPITAUX**				**0**	**0**
	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0		0		
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				**58 936 112**	**62 959 079**
	Frais d'établissement	0		0		0
	Baux long terme et droits d'usufruit	108 565 556	50 367 223	58 198 333		62 232 440
	Autres (1)	10 327 006	9 589 227	737 779		726 639
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				**2 696 869 826**	**2 714 711 076**
	Terrains nus	5 474 082	2 241 950	3 232 132		1 777 300
	Terrains aménagés, loués, bâtis	340 119 895	36 333	340 083 562		337 435 325
	Agencements et aménagements de terrains	0		0		0
	Constructions locatives (sur sol propre)	2 864 979 390	987 327 022	1 877 652 368		1 881 364 435
	Constuctions locatives sur sol d'autrui	749 184 015	293 129 137	456 054 878		473 342 967
	Bâtiments et installations administratifs	30 148 622	10 599 236	19 549 386		20 383 028
	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 898 982	5 601 482	297 500		408 020
	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0		0		0
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				**147 287 424**	**146 390 207**
	Terrains	48 526 652	180 810	48 345 843		48 804 982
	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	106 397 749	7 465 914	98 931 835		97 585 225
	Avances et acomptes versés sur commandes	9 746		9 746		0
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				**8 504 746**	**7 664 098**
	Participations - Apports, avances	229 819		229 819		228 819
	Créances rattachées à des participations	0		0		0
	Titres immobilisés (droit de créance)	0		0		0
	Prêts participatifs	0		0		0
	Prêts pour accession et aux SCCC	0		0		0
	Autres	8 231 218		8 231 218		7 414 212
	Intérêts courus	43 709		43 709		21 067
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	**4 278 136 442**	**1 366 538 333**	**2 911 598 109**	**2 911 598 109**	**2 931 724 461**
ACTIF CIRCULANT	**STOCKS ET EN-COURS**				**121 362 085**	**117 022 823**
	Terrains à aménager	21 041 736	485 903	20 555 833		12 285 932
	Immeubles en cours	83 798 648	3 544 559	80 254 089		83 972 479
	Immeubles achevés :					
	Disponibles à la vente	*-67 569 378*	*1 597 315*	*-69 166 693*		*8 925 443*
	Temporairement loués	*91 634 946*	*1 916 090*	*89 718 855*		*11 838 969*
	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0		0		0
	Approvisionnements	0		0		0
	FOURNISSEURS DÉBITEURS	3 650 888		3 650 888	**3 650 888**	**976 698**
	CREANCES D'EXPLOITATION				**55 588 018**	**63 907 783**
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	*24 507 725*		*24 507 725*		*24 056 110*
	Créances sur acquéreurs	*4 197 316*		*4 197 316*		*5 498 753*
	Clients - autres activités	*656 195*		*656 195*		*2 247 332*
	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	*0*		*0*		*0*
	Clients douteux ou litigieux	*20 270 309*	*18 992 868*	*1 277 441*		*1 936 313*
	Produits non encore facturés	*1 708 180*		*1 708 180*		*976 817*
	Autres	2 898 900		2 898 900		7 494 331
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	20 342 262		20 342 262		21 698 127
	CREANCES DIVERSES (3)				**220 767 846**	**219 792 157**
	Sociétés Civiles Immobilières	9 600		9 600		13 630
	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	0		0		0
	Opérations pour le compte de tiers	216 789 740		216 789 740		216 351 642
	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0		0		0
	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0		0		0
	Débiteurs divers	4 044 776	76 271	3 968 505		3 426 885
	Autres comptes transitoires	0		0		0
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	**7 086 102**		7 086 102	**7 086 102**	**12 174 453**
	DISPONIBILITES				**77 697 927**	**66 670 339**
	Valeur à l'encaissement	0		0		0
	Compte au Trésor	6 372 590		6 372 590		7 034 678
	Comptes de placement court terme	0		0		0
	Intérêts courus à recevoir	2 089 393		2 089 393		1 302 002
	Banques, établissements financiers et assimilés	69 225 442		69 225 442		58 324 994
	Caisse, régies d'avances et accréditifs	10 502		10 502		8 665
COMPTES REGU	**Charges constatées d'avance**	4 410 576		4 410 576	**4 410 576**	**5 119 460**
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	**517 176 447**	**26 613 006**	**490 563 441**	**490 563 441**	**485 663 712**
	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2 216 732		2 216 732	**2 216 732**	**2 332 982**
	Primes de remboursement des obligations (IV)	505 267		505 267	**505 267**	**524 700**
	Différences de conversion - Actif (V)	0		0	**0**	**0**
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**4 798 034 887**	**1 393 151 339**	**3 404 883 548**	**3 404 883 548**	**3 420 245 855**

(1) dont droit au bail	0	0
(2) dont à moins d'un an	4 195 671	3 630 574
(3) dont à plus d'un an	118 307 543	117 636 739

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

	PASSIF			Exercice N		Exercice N - 1
	2			Détail 3	Totaux partiels 4	5
CAPITAUX PROPRES	**CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES**				**538 264 623**	**538 260 508**
	Capital				**147 442 296**	**147 442 296**
	Capital souscrit - non appelé					81 040 300
	Capital (actions simples)			81 040 300		
	Capital : actions d'attribution			0		0
	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			66 401 996		66 401 996
	Ecarts de réévaluation			0		0
	Dotation				**0**	**0**
	Dotations			0		0
	Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital			0		0
	Réserves				390 822 327	390 818 212
	Réserve légale			8 104 030		8 104 030
	Réserves statutaires ou contractuelles			4 600		4 600
	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			0		0
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			*0*		*0*
	Réserves - Activité agréée			0		0
	Réserves sur cessions immobilières			42 537 028		32 199 826
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			*42 537 028*		*32 199 826*
	Réserves diverses			340 176 669		350 509 757
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			*165 034 740*		*168 157 803*
	REPORT À NOUVEAU (a)			0	0	1 950 548
	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			*0*		*4 178 972*
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			*0*		*4 178 972*
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (a)			-2 694 273	-2 694 273	-1 946 433
	dont relevant de l'activité agréée			*1 040 336*		*3 035 167*
	dont relevant du SIEG			*-2 440 616*		*56 690*
		Montant brut	**Inscrit au résultat**			
	Subventions d'investissement	213 606 795	88 476 092	125 130 703	125 130 703	126 828 039
	PROVISIONS REGLEMENTEES				**0**	**0**
	Amortissements dérogatoires			0		0
	Provision spéciale de réévaluation			0		0
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			**660 701 053**	**660 701 053**	**665 092 662**
	Titres participatifs (I bis)			0	0	0
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)			**660 701 053**	**660 701 053**	**665 092 662**
PROV.	**PROVISIONS**				**10 402 220**	**10 342 641**
	Provisions pour risques			3 373 580		2 401 212
	Provisions pour gros entretien			3 678 660		3 939 546
	Autres provisions pour charges			3 349 980		4 001 883
	TOTAL PROVISIONS (II)			**10 402 220**	**10 402 220**	**10 342 641**
DETTES	**DETTES FINANCIERES (1)**				2 398 949 807	2 415 562 024
	Participation des employeurs à l'effort de construction			39 283 229		37 163 380
	Emprunts obligataires			46 176 633		47 475 244
	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :					
	Caisse des Dépôts et Consignations			1 567 675 971		1 551 643 526
	C.G.L.L.S.			0		0
	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			0		0
	Autres établissements de crédit			693 793 647		724 712 990
	Dépôts et cautionnements reçus :					
	Dépôts de garantie des locataires			14 913 988		14 669 248
	Redevances (location-accession)			93 433		152 353
	Autres dépôts			0		0
	Emprunts et dettes financières diverses :					
	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			0		0
	Emprunts participatifs			132 384		147 673
	Avances d'organismes HLM			0		0
	Autres emprunts et dettes assimilées			3 251 023		1 845 001
	Dettes rattachées à des participations			0		0
	Concours bancaires courants			3 300 000		4 099 983
	Intérêts courus			26 620 667		31 302 141
	Intérêts compensateurs			3 708 833		2 350 486
	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants				0	0
	Droits des locataires attributaires			0		0
	Autres droits			0		0
	Clients créditeurs				642 861	689 081
	Locataires-Excédents d'acomptes			0		0
	Autres			642 861		689 081
	DETTES D'EXPLOITATION				40 429 465	43 117 636
	Fournisseurs			13 318 821		15 302 915
	Fournisseurs de stocks immobiliers			7 406 806		8 193 922
	Dettes fiscales, sociales et autres			19 703 838		19 620 800
	DETTES DIVERSES				253 279 465	244 358 021
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
	Fournisseurs d'immobilisations			24 338 213		20 478 560
	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			0		0
	Autres dettes :					
	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			0		0
	Sociétés Civiles Immobilières			0		0
	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			0		0
	Opérations pour le compte de tiers			226 056 226		219 912 834
	Opérations d'aménagement			0		0
	Autres			2 885 026		3 966 627
	Produits constatés d'avance				40 478 677	41 083 790
REGUL.	Au titre de l'exploitation et autres			26 760 567		24 646 742
	Produits des ventes sur lots en cours			13 718 110		16 437 048
	TOTAL DETTES (III)			**2 733 780 276**	**2 733 780 276**	**2 744 810 552**
	Différences de conversion Passif (IV)			**0**	**0**	**0**
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)			**3 404 883 548**	**3 404 883 548**	**3 420 245 855**

(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.

(1) Dont à plus d'un an	2 305 533 252	2 319 836 611
à moins d'un an	93 416 555	95 725 413

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

CHARGES	Exercice N				Exercice N - 1	
	Charges récupérables	Charges non récup.	Totaux partiels	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels	Dont secteur agréé (SEM)
2	3	4	5		6	
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			**277 495 273**	**233 359 768**	**279 540 480**	**225 853 225**
Consommations de l'exercice en provenance des tiers			**109 094 291**	**88 358 614**	**114 035 282**	**82 568 447**
Achats stockés :						
Terrains		3 422 802	3 422 802	10 735 721	4 778 780	191 695
Approvisionnements			0		0	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0		0	
Variation des stocks :						
Terrains		-10 841 558	-10 841 558	-10 246 658	-7 001	-6 955
Approvisionnements			0		0	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0		0	
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires			0		0	
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		32 407 474	32 407 474	11 556 579	27 929 708	8 455 595
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		340 001	340 001	326 843	1 210 880	606 705
Achats liés à la production de stocks immobiliers			0		0	
Achats non stockés de matières et fournitures	17 588 243	1 937 090	19 525 334	17 312 095	19 292 611	17 352 372
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)		2 093 468	2 093 468	1 719 231	1 797 479	1 510 336
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		463 990	463 990	374 981	449 006	356 461
Locations		1 378 714	1 378 714	1 016 382	1 053 947	770 587
Charges locatives et de copropriétés		3 685 223	3 685 223	3 406 361	3 262 730	3 140 271
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	16 596 723	15 682 461	32 279 185	29 928 977	29 720 140	27 760 085
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		3 601 968	3 601 968	3 401 252	1 886 897	1 779 831
Maintenance			0		0	
Autres travaux d'entretien	0	940 297	940 297	762 216	1 164 546	992 288
Primes d'assurances		2 836 896	2 836 896	2 552 017	2 119 359	1 930 622
Personnel extérieur à l'organisme		23 312	23 312	43 126	113 960	35 281
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	435 093	4 246 144	4 681 237	4 244 213	5 097 670	4 578 304
Publicité, publications, relations publiques		721 148	721 148	518 272	736 911	513 288
Déplacements, missions et réceptions		543 689	543 689	417 646	547 359	431 914
Cotisations et prélèvements CGLLS		6 962 906	6 962 906	6 679 663	7 199 304	7 199 304
Redevances			0		0	
Autres	1 932 337	2 095 869	4 028 206	3 609 696	5 680 995	4 970 463
Impôts, taxes et versements assimilés			**23 518 643**	**20 516 648**	**23 325 328**	**20 324 207**
Sur rémunérations	269 340	2 715 372	2 984 711	2 381 921	3 020 786	2 443 418
Taxes foncières	6 209 071	14 142 302	20 351 373	18 023 948	20 061 809	17 756 299
Autres		182 559	182 559	110 780	242 732	124 491
Charges de personnel			**34 675 205**	**27 678 898**	**33 991 449**	**27 654 567**
Salaires et traitements	2 602 425	21 168 794	23 771 219	18 962 627	23 527 905	19 132 533
Charges sociales	804 851	10 099 134	10 903 986	8 716 270	10 463 545	8 522 033
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			**108 441 133**	**95 246 628**	**106 344 297**	**93 668 313**
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		99 764 528	99 764 528	87 897 352	98 764 685	87 028 932
Autres immobilisations		1 457 498	1 457 498	1 160 091	1 493 129	1 224 069
Charges d'exploitation à répartir		116 250	116 250	59 900	116 250	59 964
Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles					0	
Dépréciations des stocks et en-cours		437 550	437 550	58 482	336 750	92 059
Dépréciations des créances		4 067 684	4 067 684	3 924 767	4 187 344	3 952 720
Dotations aux provisions d'exploitation :						
Provisions pour gros entretien		1 959 346	1 959 346	1 890 515	1 159 172	1 134 142
Autres provisions		638 276	638 276	255 522	286 968	176 426
Autres charges de gestion courante			**1 766 001**	**1 558 980**	**1 844 124**	**1 637 692**
Pertes sur créances irrécouvrables		1 439 519	1 439 519	1 338 261	1 457 560	1 324 947
Redevances et charges diverses de gestion courante	107 813	218 669	326 482	220 720	386 564	312 744
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			**0**	**0**	**0**	
CHARGES FINANCIERES			**68 892 664**	**60 995 869**	**78 029 384**	**69 801 092**
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		19 433	**19 433**	**15 801**	**19 433**	**16 003**
Charges d'intérêts (2)						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances			0		0	
Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		67 275 257	67 275 257	59 617 113	75 980 265	68 000 980
Intérêts compensateurs		14 452	14 452	14 452	14 466	14 466
Intérêts de préfinancement consolidables					0	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers					0	
Gestion de prêts - Accession		434 741	434 741	430 843	716 975	711 240
Intérêts sur autres opérations		557 302	557 302	436 734	625 494	504 401
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		39 444	39 444	32 072	0	
Autres charges financières		552 034	552 034	448 854	672 751	554 002
CHARGES EXCEPTIONNELLES			**20 457 959**	**14 742 503**	**21 348 710**	**17 476 787**
Sur opérations de gestion		650 639	650 639	616 603	404 921	367 483
Sur opérations en capital :			**17 061 330**	**12 953 660**	**19 419 158**	**16 636 183**
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		14 878 870	14 878 870	11 114 809	17 829 275	15 398 801
Autres charges exceptionnelles		2 182 460	2 182 460	1 838 851	1 589 883	1 237 382
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			**2 745 990**	**1 172 240**	**1 524 631**	**473 121**
Dotations aux amortissements et dépréciations		1 097 729	1 097 729	773 739	620 676	386 320
Dotations aux provisions réglementées			0		0	
Dotations aux provisions		1 648 261	1 648 261	398 501	903 955	86 802
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)		883 809	**883 809**	**738 050**	**826 400**	**671 098**
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			**0**	**0**	**0**	
TOTAL DES CHARGES	**46 545 897**	**321 183 808**	**367 729 705**	**309 836 189**	**379 744 975**	**313 802 203**
	Solde créditeur = bénéfice		**0**	**1 040 336**	**0**	**3 035 167**
	dont relevant du SIEG		***0***		***56 690***	
	dont ne relevant pas du SIEG		***0***		***0***	
	TOTAL GENERAL		**367 729 705**	**310 878 716**	**379 744 975**	**316 837 370**
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs		454 298		896 030	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées		0		0	

3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

PRODUITS 2	Exercice N Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Exercice N - 1 Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**321 343 521**	**272 083 375**	**317 924 654**	**263 711 783**
Produits des activités		310 015 046	257 665 330	286 334 380	248 608 523
Ventes de terrains lotis	19 459 934		0	6 238 999	0
Ventes d'immeubles batis	13 175 096		9 236 983	9 737 054	5 845 373
Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
Ventes d'autres immeubles					
Récupération des charges locatives	45 469 550		41 231 886	46 070 579	42 478 630
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	24 980 026		9 839 076	23 916 109	9 528 669
Loyers des logements conventionnés	163 695 056		163 057 532	157 678 940	157 055 811
Suppléments de loyers	1 983 832		1 983 832	1 965 939	1 965 939
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	13 669 430		8 819 522	15 170 664	9 993 623
Logements en location - accession et accession invendus	512 117		512 117	586 430	586 430
Autres	23 852 531		21 852 196	22 110 866	20 205 567
Produits de concession d'aménagement	1 005 347		1 005 347	906 450	827 398
Prestations de services :					
Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
Sociétés sous égide					
Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	916 134		10 111	622 898	9 307
Syndic de copropriétés	1 029 945		0	1 039 825	0
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
Gestion des S.C.C.C.					
Gestion des prêts					
Autres prestations de services					
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres	266 048		0	289 626	111 774
Production stockée (ou destockage)		-5 335 865	2 745 048	13 403 459	-328 209
Immeubles en cours	-4 024 020		3 753 257	21 162 782	5 368 593
Immeubles achevés	-1 311 845		-1 008 209	-7 759 323	-5 696 802
Production immobilisée		4 769 505	2 915 651	6 902 909	5 777 240
Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
Autres productions immobilisées	4 769 505		2 915 651	6 902 909	5 777 240
Subventions d'exploitation		24 296	21 349	30 863	26 936
Primes à la construction	24 296		21 349	30 863	26 936
Subventions d'exploitation diverses					
Subventions pour travaux d'entretien					
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		6 622 680	5 068 504	7 094 965	6 656 145
Provisions pour gros entretien	2 220 233		2 160 326	3 421 425	3 247 894
Dépréciations de créances	2 922 649		2 640 943	3 239 835	3 058 288
Autres reprises	1 479 799		267 236	433 705	349 963
Transferts de charges d'exploitation	1 803 060	1 803 060	681 580	1 426 436	560 407
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS		0		0	
Autres produits	3 444 801	3 444 801	2 985 913	2 731 642	2 410 741
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0		0	
PRODUITS FINANCIERS		**2 144 816**	**1 760 809**	**2 639 009**	**2 195 497**
De participations (2)		0	0	0	0
Revenus des actions					
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
D'autres immobilisations financières (2)		67 669	55 450	63 728	52 904
Prêts accession					
Autres	67 669		55 450	63 728	52 904
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	35 210	35 210	34 624	30 617	29 642
Autres (2)	2 041 937	2 041 937	1 670 734	2 530 546	2 099 093
Reprises sur dépréciations et provisions		0		0	
Transfert de charges financières	0	0	0	14 117	13 858
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0		0	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		**41 547 094**	**37 032 342**	**57 684 879**	**50 930 090**
Sur opérations de gestion	2 850 255	2 850 255	2 722 637	3 053 706	2 729 903
Sur opérations en capital :		32 260 088	30 271 116	32 342 279	28 985 214
Produits des cessions d'éléments d'actif	25 192 473		23 522 562	25 409 182	22 820 709
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	5 362 376		5 275 981	5 199 851	5 114 667
Autres	1 705 239		1 472 573	1 733 246	1 049 837
Reprises sur dépréciations et provisions	5 851 762	5 851 762	3 518 906	21 151 704	18 527 784
Transferts de charges exceptionnelles	584 990	584 990	519 683	687 190	687 190
TOTAL DES PRODUITS	**365 035 432**	**365 035 432**	**310 876 526**	**377 798 542**	**316 837 370**
Solde débiteur = perte		**2 694 273**	**0**	**1 946 433**	**0**
dont relevant du SIEG		***2 440 616***		***0***	
dont ne relevant pas du SIEG		***253 657***		***2 003 123***	
TOTAL GENERAL		**367 729 705**	**310 876 526**	**379 744 975**	**316 837 370**
(1) Dont produits sur exercices antérieurs		2 627 767		3 758 487	
(2) Dont produits concernant les entreprises liées		0		0	

ANNEXE AUX COMPTES DE L'EXERCICE

EXERCICE 2025

2

SEMCODA

Bâtir le vivre ensemble

ANNEXES

ANNEE 2025

E L E M E N T N° 1

R E G L E S E T M E T H O D E S

C O M P T A B L E S

Les règles de méthodes comptables et d'évaluation appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2025 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général,
- Le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée,
- Et les commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 – Organisation de l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée – de l'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.
- L'application du règlement ANC 2021-08 n'a pas eu d'impact sur la présentation des comptes de la SEMCODA, compte-tenu de la méthode déjà mise en œuvre par la société (présentation des éléments relavant des activités agréées) ; Les activités agréées correspondant aux activités SIEG (Service d'intérêt économique général).
- Le règlement ANC N° 2024-04 du 6 septembre 2024 instaure le report d'application pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026 du règlement ANC N° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers pour les Sociétés d'Economie Mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de base :

- de continuité de l'exploitation ou d'activité
- d'indépendance des exercices
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- de nominaliste (coûts historiques)
- de prudence
- de sincérité

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1 / Suivi du protocole CGLLS :

Afin de contribuer au redressement financier de la Société, un protocole de rétablissement de l'équilibre de la Semcoda a été signé le 22 juillet 2020 par la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social), l'Etat, les 3 actionnaires du pacte d'actionnaires et la Société. Ce protocole reprend tous les engagements des signataires, y compris ceux de la Société, afin de redresser le potentiel financier et l'autofinancement net sur la période 2019 – 2025. Dans ce cadre, la CGLLS s'engage à verser une subvention de K€ 15 000 étalée jusqu'en 2025, sous condition du respect des engagements des parties.

Un 1er versement de K€ 6 000 a eu lieu le 31 mai 2021 comme prévu suite à la réalisation de l'augmentation de capital.
Le deuxième versement, de K€ 2 250, concernant l'exercice 2022, et conditionné lui aussi à des d'objectifs fixés dans le protocole de redressement a été validé par le comité des aides de la CGLLS le 09/02/2023, ainsi que par le Conseil d'Administration de la CGLLS du 16 mars 2023. Le versement des fonds a eu lieu le 31/03/2023.
Le troisième versement de K€ 2 250 concernant l'exercice 2023 a été versé le 27/12/2023, également après validation du comité des aides et du conseil d'administration de la CGLLS du 16/12/2023.
Concernant l'exercice 2024, le comité des aides a validé le 13 février 2025 le versement de 80% du montant prévu de K€ 2 250, soit K€ 1 800, courant 2025. Le solde de la subvention, soit K€ 450, sera statué et versé ultérieurement.

Pour l'exercice 2025, le montant du versement a été validé par le comité des aides de la CGLLS le 26/11/2025, pour K€ 2 250. La somme a été versée le 30/12/2025.
Le protocole CGLLS prend fin au 31/12/2025. Néanmoins, la clôture effective de ce protocole ne sera complètement actée que sur la fin de l'année 2026, le temps de clore tous les sujets.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

NEANT

1) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Il s'agit :

- des frais de développement (à l'exclusion des frais de recherche) pour des projets notamment individualisés ayant de sérieuses chances de réussite technique et de rentabilité commerciale, amortis sur leur durée d'utilité,
- des frais d'augmentation de capital amortis sur une durée de 5 ans,
- des logiciels informatiques amortis selon leur durée d'utilité en principe en mode linéaire (3 à 5 ans généralement),
- des loyers payés d'avance pour les baux à construction et emphytéotique, de la valeur de l'usufruit, amortis sur la durée du bail.

2) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

20) Définition

« Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'évènements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs » - article 211-1 PCG.

« L'avantage économique futur représentatif d'un actif est le potentiel qu'a cet actif de contribuer, directement ou indirectement, à des flux nets de trésorerie au bénéfice de l'entité » - article 211-2 PCG.

« Une immobilisation corporelle est un actif physique détenu, soit pour être utilisé dans la production ou la fourniture de biens ou de services, soit pour être loué à des tiers, soit à des fins de gestion interne et dont l'entité attend qu'il soit utilisé au delà de l'exercice en cours ».

21) Coût d'entrée

Le coût d'acquisition est constitué de :

- son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement,
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par la direction – article 321-10 PCG.

22) Coût de production

Le coût de production d'une immobilisation corporelle est égal au coût d'acquisition des matières consommées, augmenté des autres coûts engagés au cours des opérations de production, c'est-à-dire des charges directes et indirectes qui peuvent être raisonnablement rattachées à la production du bien ou du service – article 321-13 PCG.

23) Droits de mutation et frais liés à l'acquisition

Ils sont rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation. Cette option est exercée globalement pour l'ensemble des acquisitions.

24) Intérêts des emprunts

Ils sont incorporés au coût d'acquisition ou de production. Cela concerne les coûts d'emprunts directement attribuables à un actif notamment les programmes de construction.

25) Immobilisations achevées

Les immobilisations en cours sont virées en immobilisations achevées à la date de la déclaration d'achèvement des travaux demandée dès réception définitive du chantier.

26) Comptabilisation de la TVA sur L.A.S.M.

Il est fait application du dispositif relatif à la TVA immobilière prévu pour les logements sociaux notamment (article 17 - loi de finances pour 1997 et instruction du 18 février 1997, n° 8 A-1-97, ainsi que 8-A-1-99 du 27 janvier 1999 et 8-A-1-98 du 27 mai 1998, et 3A-5-10 du 22 septembre 2010, art.209 annexe 2 du CGI et les textes en faisant suite).

Le prix de revient est majoré de la TVA sur la Livraison à soi-même (Lasm) au fur et à mesure de la comptabilisation des coûts et la TVA portée en TVA à régulariser, en attendant le fait générateur (circulaire 98.112, ministère de l'économie, des finances et de l'industrie).

La modification des règles de TVA issue de la loi 2010-237, entrée en vigueur le 11 mars 2010, soumet à Lasm notamment les opérations immobilières locatives de logements du secteur libre et leurs locaux annexes (BOI 3 A-5-10 et 3 A-9-10).

D'une manière générale, la récupération de la TVA déductible peut s'effectuer au fur et à mesure des paiements des prestations et travaux.

27) Amortissements

Le règlement CRC 2002-10 et l'avis n°2004-11 du 23 juin 2004 ont défini les nouvelles règles en matière d'amortissement, applicables à compter du 1er janvier 2005.

« Lorsque des éléments constitutifs d'un actif sont exploités de façon indissociable, un plan d'amortissement unique est retenu pour l'ensemble de ces éléments. Cependant, si dès l'origine, un ou plusieurs éléments ont chacun des utilisations différentes, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu ».

271) Constructions propres

La société a choisi d'appliquer la méthode de réallocation des valeurs comptables nettes.

A partir des valeurs brutes, il a été attribué une valeur aux composants. On fait de même avec les amortissements.

2711) Détermination des composants des constructions livrées

Le prix de revient amortissable des immeubles a été décomposé au moyen des études du CSTB jusqu'au 31 décembre 2004.

Il est tenu compte des éléments de construction de chaque programme de construction.

Les composants sont :

	Durée d'utilité	
Structure	50 ans	
Menuiserie extérieure	25 ans	
Chauffage	25 ans	ou 15 ans si individuel
Façade	15 ans	
Si nécessaire :		
Etanchéité	15 ans	

2712) Détermination des composants à partir du 1er janvier 2005

A compter du 1er janvier 2005, la valeur de chaque composant dans les programmes de construction est déterminée par famille de lots de construction.

Les composants sont :

	Durée d'utilité	
Structure	50 ans	
Menuiserie extérieure	25 ans	
Chauffage (collectif ou individuel)	25 ans	ou 15 ans
Façade	15 ans	
Electricité	25 ans	
Plomberie/sanitaire	25 ans	
Et si nécessaire :		
Etanchéité	15 ans	
Ascenseur	15 ans	
Revêtements de sols collés	15 ans	
Peinture intérieure	15 ans	

Les dotations sont calculées selon le mode linéaire.

Le nouveau plan d'amortissements pour les immobilisations qui étaient déjà partiellement amorties, est calculé en étalant la partie non encore amortie de chaque composant sur la durée résiduelle de chaque composant.

2713) Locaux affectés au fonctionnement
Les locaux administratifs suivent les mêmes règles que les immeubles.

2714) Début de l'amortissement
Le point de départ de l'amortissement des immeubles est la date de déclaration d'achèvement des travaux ou la date d'acquisition.

272) Seuil de signification des composants
En cas de renouvellement ou de remplacement partiel d'un composant, la société a fixé un seuil de signification.

Pour les immeubles :
En cas de réhabilitation, la somme des dépenses engagées devra, quel que soit le nombre de composants, être au moins égale à 3.000 € HT pour être immobilisée, sinon elle sera imputée en charges.

Pour les autres immobilisations :
Un seuil de signification minimum de 500 € HT est retenu.

273) Autres immobilisations corporelles

Le matériel, le mobilier, le matériel de transport sont amortis sur leur durée d'utilité et en mode linéaire.

Le matériel de bureau et informatique est amorti sur la durée d'utilité, soit en mode linéaire, soit dégressif.

Le mode dégressif correspond à la dépréciation normale en cas de matériel électronique complexe.

274) Immobilisations mises en concession
Les immobilisations mises en concession sont amorties en mode linéaire sur la durée de la concession (caducité).

275) Crédit-bail
Les immobilisations données en crédit-bail sans concession sont amorties selon leur durée d'utilisation. Une provision est pratiquée si la durée du crédit-bail est inférieure à la durée d'utilisation et d'amortissement.

28) Valorisation

Jusqu'à l'exercice précédent, les résidences séniors faisaient l'objet de tests de valorisation en raison de la présence d'indices de perte de valeur identifiés par la direction.

A la clôture de l'exercice 2025, l'analyse des indicateurs ne met plus en évidence de tels indices.
En application des règles comptables, la société n'a donc pas procédé à la reconduction de ces tests de valorisation.

Aucune perte de valeur n'a été constatée sur les actifs immobilisés.

29) Coût de production ou d'acquisition

Le coût de production ou d'acquisition est affecté directement aux comptes d'immobilisations en cours.

291) Coûts internes (délibération du conseil d'administration du 20.12.2007)

Les coûts internes de maîtrise d'ouvrage de la société, pour les opérations de construction locative et de réhabilitation lourdes, qui comprennent la définition du programme, la direction d'investissement, la conduite d'opération, sont évalués par opération en fonction de l'importance de celle-ci et au fur et à mesure des évènements d'avancement du programme.

Un taux assis sur une étude analytique a été déterminé et constitue une estimation raisonnable et maximum, et ce conformément à l'avis du conseil national de la comptabilité (n° 104, 3ème trimestre 1995).

La couverture des coûts internes est donc limitée aux coûts internes effectivement supportés par la société pour l'activité concernée.

Méthode :

La constatation des coûts interne est réalisée au cours des opérations sur la base des éléments suivants :

20 % au dépôt du dossier de financement,
20 % à l'ordre de service des travaux,
60 % pendant la durée du chantier,

Adaptée par le conseil d'administration du 15 novembre 2012, elle s'applique par définition pour toutes les opérations locatives.

Sont exclus de la base de calcul, en plus des frais financiers, le prix du terrain nu et ses frais d'acquisition.

Le taux retenu et appliqué sur cette assiette est de 3,50 % pour les opérations locatives réalisées en propre, quelle que soit la taille de l'opération de construction.
Pour les opérations en VEFA, le taux est de 1,50 % appliqué sur la même assiette, et les coûts internes sont comptabilisés à l'achèvement.

Les opérations en accession à la propriété suivent cette méthode dans les mêmes conditions et selon le budget. Pour le secteur libre, la demande de financement est remplacée par la validation des prix de vente.

3) PARTICIPATIONS, AUTRES TITRES, VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat.
Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.
Si la valeur est libellée en unité monétaire étrangère, la différence de conversion est constatée au dernier cours connu dans l'exercice (hors zone Euro).

4) STOCK

41) Le coût de production est affecté directement dans les comptes de stocks (inventaire permanent). Il est évalué selon la méthode du coût complet. Il est constitué des coûts externes directs et des coûts internes à la société. Les coûts internes sont ceux de la maîtrise d'ouvrage et suivent les règles prévues pour les opérations locatives, dans la limite du budget prévu pour le programme de construction.

42) Sont notamment inclus dans le coût de revient, les frais de lancement de la commercialisation, les impôts et taxes, les frais financiers de la période de production pour les financements de l'opération, les frais annexes divers.

43) Des provisions pour dépréciation sont constituées quand la valeur vénale est inférieure à la valeur du stock. Celles-ci se décomposent pour une part en fonction de l'avancement des travaux, et pour l'autre part pour les frais de distribution, remise en état, garantie (etc.) restant à supporter.

44) Les opérations de concession d'aménagement ont leurs propres règles de fonctionnement définies convention par convention et par le plan comptable de l'aménagement.

5) CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée en conformité avec le règlement 2015-04 du 4 juin 2015 qui précise les modalités de dépréciations des comptes locataires à la clôture des comptes annuels.

Compte tenu des constats réalisés sur des indices de perte de valeur des créances, les critères déclenchant la dépréciation ont été les suivants :

- Créances sur locataires partis : le taux appliqué est de 100 %
- Créances sur locataires présents :
  - Créances présentant un encours supérieur à 12 mois de facturation : 100 %
  - Créances dont l'encours est supérieur à 6 mois de facturation : 40 %
  - Créances tertiaires évaluées au cas par cas selon les dossiers. Dépréciations constatées selon la valeur des créances.

Concernant les locataires présents, ces appréciations de perte de valeur sont issues d'analyses statistiques issues des bases de gestion de la société. Le calcul de la provision est réalisé dans l'ERP (Aravis) avant d'être comptabilisé.

Les autres provisions (acquéreurs …) sont faites dossier par dossier.

6) GROS ENTRETIEN

La société continue de suivre les changements de composants par un plan d'entretien. Ce plan comprend également le suivi du gros entretien.

Le plan d'entretien est un des éléments du plan stratégique du patrimoine élaboré et suivi par critères pertinents.

Les travaux de gros entretien répondant, par leur importance, à la définition et qui ne doivent pas être des charges d'entretien courant.

Jusqu'en 2023, les dépenses figurant en provision pour gros entretien sont celles qui font l'objet de programmes pluriannuels qui ont pour seul but de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie théorique (10 à 12 ans) au-delà de celle prévue initialement.
Les prévisions de travaux n'étaient pas auditées par les agences et les opérationnels, et elles ne tenaient donc pas compte de l'état physique et réel du parc de logements immeuble par immeuble.
Cette méthode de calcul perdurait depuis de nombreuses années. Elle trouvait son origine dans l'ancienne Provision pour Grosses Réparations (PGR). Cette provision ainsi calculée était adaptée à notre activité jusqu'à récemment.

Courant 2024 une analyse de la fiabilité du calcul de la provision pour gros entretien selon la méthode explicitée ci-dessus a été réalisée.
Elle a démontré que le montant de la provision (principalement basée sur la durée des composants) ne reflétait plus la réalité du « terrain » puisqu'elle ne tenait compte ni de l'état réel du parc locatif, ni des opérations de réhabilitation programmées.
L'analyse a révélé les limites de la méthode actuelle et une provision de ce fait volatile et aléatoire.

Ces constats ont amené la société à faire évoluer le process pour le calcul de la provision à compter de l'exercice 2024.
Le process définit permet dorénavant d'identifier les dépenses futures en utilisant une projection à 3 ans, et de s'appuyer à la fois sur la durée des composants mais aussi et surtout sur l'état réel du patrimoine avec une validation de ces éléments par :

- Les agences de proximité qui connaissent parfaitement le parc géré et sont au plus proche des bâtiments.
- Le service réhabilitation qui identifiera les travaux déjà inclus dans des opérations de réhabilitation futures programmées.

Les travaux concernés par le plan et entrants dans le calcul de la provision sont toujours principalement à destination des thématiques suivantes :

Nettoyage de l'ensemble de la façade (opération lourde)
Entretien sur menuiseries extérieures
Entretien des peintures des portes de boxes
Entretien des peintures des occultations
Entretien des peintures de garde-corps
Entretien des peintures sur bois de charpente
Entretien des couvertures
Réfection des peintures des halls d'entrée
Réfection des peintures des cages d'escaliers & escaliers de secours
Réfection des peintures des sous-sols

7) AMORTISSEMENT DES SUBVENTIONS

L'amortissement des subventions d'investissements est classé en moins des dotations aux amortissements et est pris en compte dans la composition du résultat d'exploitation. Le financement de certains logements du secteur social bénéficie d'une subvention de l'Etat et de subventions réglementées et ce à titre habituel.

Les subventions d'investissements liées aux emprunts fongibles de l'Etat sont amorties proportionnellement à la dotation aux amortissements des immeubles du secteur social. La méthode tient compte de l'amortissement par composants.

Les autres subventions sont amorties linéairement.

8) AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provision pour démolition

A compter de la décision de démolition et de l'approbation de l'Autorité Administrative, les différents coûts et charges liés à ces opérations et restants à la charge de la société après prise en compte des différentes subventions sont provisionnés en autres provisions pour charges et comptabilisés en dotation exceptionnelle.

Les coûts intégrés dans ce chiffrage sont :

- Coûts techniques de démolition
- Charges de relogement
- Charges de suivi social

La provision constituée au 31/12/2025 pour ces opérations est globalement de 3 295 612 € et concerne les projets suivants :

- Sites de Rillieux : constitution d'une provision pour coûts de démolition de 2 328 562 € à la clôture de l'exercice 2025. Il est à noter qu'une reprise de provision a été effectuée en 2025 sur ces sites pour 272 342 € au regard des dépenses comptabilisées pour la démolition de ces actifs
- Site d'Ambérieu : constitution d'une provision pour coûts de démolition de 38 141 € à la clôture de l'exercice 2025. Reprise de provision sur l'exercice 2025 de 136 713 € au regard des dépenses comptabilisées pour la démolition qui est terminée. Le foncier reste à rétrocéder afin que l'ANRU puisse réaliser le solde de l'opération.
- Site d'Oyonnax : constitution d'une provision pour coûts de démolition de 471 017 € à la clôture de l'exercice 2025. Reprise de provision de 44 477€ et notamment sur le projet de démolition du Foyer de Geilles démarré en 2023 et terminé à la clôture.
- Site de Bellignat : constitution d'une provision pour coûts de démolition de 457 892 € à la clôture de l'exercice 2025. Reprise de provision de 20 902 € au regard des dépenses comptabilisées.

Engagement retraite

Le montant de l'engagement retraite, départ volontaire, est évalué avec une méthode prospective, salarié par salarié, et selon les Conventions Collectives et statuts du personnel.

Un taux de rotation du personnel a été fixé à 8,32 % pour le personnel dépendant de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier et 8,88 % pour la Convention Collective des Concierges, Gardiens et Employés d'Immeubles. L'âge de la retraite est de 65 ans et les tables de mortalité ont été utilisées en fonction du sexe.
Un pourcentage de revalorisation annuelle de 2,00 % a été appliqué et le calcul tient compte d'un taux d'actualisation de 3,96 %.

L'engagement à la fin de l'exercice peut être estimé à 1 087 861 €, y compris charges sociales et fiscales.

Il a été externalisé pour une partie auprès d'un organisme gestionnaire.

Cette externalisation permet en partie à la société de faire face, du fait du plan de versements prévu, à son engagement en permanence.

Une provision de 428 534 € est constituée à la clôture 2025 suite à une dotation de 164 413 € sur l'exercice.

Médailles du travail

Le calcul est établi salarié par salarié. L'âge de la retraite retenu est de 65 ans. Les primes ont été actualisées et revalorisées avec les mêmes taux que ceux des engagements retraite.

Depuis 2025, l'expérience acquise chez les autres employeurs est calculée en fonction d'un âge théorique de début de carrière en déduisant les années de service chez SEMCODA.

La prime est proratée en fonction des années de service dans la société et pour la médaille concernée. Les primes des médailles qui auraient déjà dû être attribuées sont exclues.

La provision se monte à 909 388 € dont 54 363 € au titre d'une dotation effectuée sur l'exercice.

Le montant de la prime n'est pas basé sur un montant forfaitaire mais correspond désormais à un mois de salaire hors ancienneté pour les salariés relevant de la Convention Collective des Concierges. Gardiens et Employés d'Immeubles, et avec ancienneté pour ceux relevant de la Convention Collective de l'Immobilier.

Primes anniversaires

Une prime « anniversaire » est versée, en application d'un accord signé le 01/07/2017, à chaque salarié ayant effectué 25 années de service au sein de la Semcoda.

Les mêmes modalités de calcul que ci-dessus ont été mises en œuvre (âge de retraite à 65 ans, revalorisation, actualisation).
La provision se monte à 319 603 € dont 6 380 € au titre d'une reprise de provision effectuée sur l'exercice.

Autres provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un évènement passé à l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

9) FISCALITE

Impôt sur les sociétés

Les sociétés de logements sociaux sont exonérées d'impôt sur les sociétés pour les activités de service d'intérêt général (article L 411-2 du CCH) et notamment les SEM visées à l'article L 481-1-1 du CCH.

L'instruction fiscale 4 H-1-06 du 25 janvier 2006 précise et commente le code des impôts et notamment les articles L 207-1-4° et 4° quater.

La SEMCODA a pris l'option d'appliquer le nouveau régime dès l'exercice 2005.

La participation est égale à 0.

Le résultat fiscal après impôt est égal à – 1 180 035,94 €.
Le déficit reportable s'élève donc à la clôture à 23 404 821,59 €.

Le résultat net comptable du secteur non taxable est de 1 040 336,13 €.

Le résultat net comptable du secteur taxable est de – 3 734 609,08 €.

10) PERIMETRE DES ACTIVITES AGREES

Les sociétés d'économie mixte agréées établissent un compte de résultat et un bilan faisant apparaitre le résultat de l'activité agréée selon l'article 136 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

Toutes les écritures comptables de l'exercice ont fait l'objet d'une affectation analytique précise lors de leurs enregistrements au sein de sections analytiques prédéfinies.

Les enregistrements affectés directement à un programme sont automatiquement traités dans le secteur agréé ou non agrée en fonction de leur nature.

Pour les enregistrements non affectés directement, des clés spécifiques et adaptées ont été définies afin de permettre une ventilation précise entre le secteur agrée et le secteur non agréé.

11) CONSOLIDATION

Les comptes annuels de la Semcoda sont consolidés dans les comptes d'Action Logement Immobilier (% de capital détenu supérieur à 20%). Cette consolidation est de type « mise en équivalence ».

TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE (A)

Immobilisations		Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1		2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES							
Frais d'établissement		0					0
Baux long terme et droits d'usufruit		109 193 419		569 296	2 455	1 194 704	108 565 556
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur		37 972	85 600				123 572
Autres immobilisations incorporelles		9 902 874	346 248			45 688	10 203 434
TOTAL I		**119 134 265**	**431 847**	**569 296**	**2 455**	**1 240 392**	**118 892 561**
CORPORELLES							
TERRAINS							
Terrains nus		4 019 251		1 454 832			5 474 082
Terrains aménagés, loués, bâtis		337 471 657	1 871 134	2 037 824		1 260 721	340 119 895
Agencements - Aménagements de terrains		0					0
TOTAL II		**341 490 908**	**1 871 134**	**3 492 656**	**0**	**1 260 721**	**345 593 978**
CONSTRUCTIONS							
Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris	[A]	2 807 332 648	8 821 365	71 077 680	0	22 252 303	2 864 979 390
Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants			8 821 365	27 032 484		16 779 148	
Additions et remplacements de composants (1)				44 045 196		5 473 155	
Constr. locatives sur sol d'autrui - Additions et remplacements de composants compris	[B]	748 115 361	0	5 615 404	750 694	3 796 055	749 184 015
Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants				716 609	449 893	3 430 462	
Additions et remplacements de composants (1)				4 898 795	300 802	365 593	
Bâtiments et install. admin.	[C]	30 148 622					30 148 622
TOTAL III [A+B+C]		**3 585 596 631**	**8 821 365**	**76 693 084**	**750 694**	**26 048 358**	**3 644 312 028**
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV		**475 987**	**8 311**				**484 297**
DIVERS							
Install. générales, agencements et aménagements divers		530 318				4 294	526 024
Matériel de transport		831 340				37 455	793 885
Matériel de bureau et matériel informatique		2 231 600	84 623			204 081	2 112 142
Mobilier		1 969 851				1 422	1 968 429
Diverses		14 204					14 204
TOTAL V		**5 577 313**	**84 623**	**0**	**0**	**247 252**	**5 414 684**
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI		**0**					**0**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS							
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure		46 991 684	3 017 979		2 120 808	793 213	47 095 642
Constructions et autres immobilisations corporelles :							
- Construction et acquisition-amélioration		70 671 802	34 740 413	49 062	24 579 652	2 384 027	78 497 598
- Additions et remplacements de composants (1)		39 551 268	38 453 379		48 673 485		29 331 162
Avances et acomptes		0		9 746			9 746
TOTAL VII		**157 214 754**	**76 211 771**	**58 808**	**75 373 946**	**3 177 240**	**154 934 148**
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)		**4 090 355 594**	**86 997 203**	**80 244 549**	**76 124 640**	**30 733 571**	**4 150 739 134**
FINANCIERES							
Participations, apports, avances		228 819	1 000				229 819
Créances rattachées à des participations		0					0
Titres immobilisés (droit de créance)		2 035 761					2 035 761
Prêts participatifs		1 417 563	105 033	28 596	30 298	28 596	1 492 298
prêts principaux pour accession		0					0
Prêts complémentaires pour accession		0					0
Prêts aux SCCC		0					0
Autre (dépots et cautionnements versés, créances diverses ...)		3 960 888	933 007	3 907	165 788	28 856	4 703 159
Intérêts courus		21 067	62 120			39 478	43 709
TOTAL IX		**7 664 098**	**1 101 160**	**32 503**	**196 086**	**96 929**	**8 504 746**
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)		**4 217 153 957**	**88 530 210**	**80 846 348**	**76 323 181**	**32 070 893**	**4 278 136 442**

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions
(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.
(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)
(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE (B)
PRODUCTION ET ACQUISITION DE L'EXERCICE

ACTIVITE	TOTAL	BAUX / USUFRUITS	TERRAIN	CONSTRUCTION	HONORAIRES	DIVERS
PRODUCTION						
LOCATIF NEUF	38 171 288	0	3 089 024	32 417 692	704 327	1 960 244
LOCATIF : REHABILITATION	38 453 379	0	0	33 527 321	2 759 455	2 166 603
LOCAUX ADMINISTRATIFS	0	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUCTION	**76 624 667**	**0**	**3 089 024**	**65 945 014**	**3 463 783**	**4 126 847**
ACQUISITION DE L'EXERCICE (sans travaux)						
LOCATIF NEUF	10 284 439	0	1 804 925	8 479 514	0	0
LOCAUX ADMINISTRATIFS	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACQUISITION	**10 284 439**	**0**	**1 804 925**	**8 479 514**	**0**	**0**
TOTAL	**86 909 106**	**0**	**4 893 949**	**74 424 527**	**3 463 783**	**4 126 847**
Régularisation Coûts Compl. des acquisitions sur exercices antérieurs	-4 836	0	-4 836	0	0	0
TOTAL	**86 904 270**	**0**	**4 889 113**	**74 424 527**	**3 463 783**	**4 126 847**

Amélioration dont parachèvement immobilisé

secteur locatif : 2 504 366 €

Fiscalité :

Du fait de l'article 17 de la loi de finances pour 1997, n° 961181, du 30 décembre 1996 et de l'instruction BOI de la direction générale des impôts, du 18 février 1997, 8-A-1-97, et 3 A-5-10 du 23 septembre 2010 et article 209 annexe II du CGI, les **coûts de construction de logements sociaux** et les travaux d'amélioration, de transformation d'immeuble d'habitation à usage locatif à caractère social, **sont comptabilisés** HT et la TVA portée en TVA déductible au bilan (389 042€), conformément aux méthodes préconisées (notamment circulaire n° 98 112 Ministère de l'Economie, des Finances et de l'industrie).

Le prix de revient est majoré de la TVA sur la Lasm au fur et à mesure de la comptabilisation des coûts et la TVA est portée en "TVA à régulariser" en attendant le fait générateur (6 018 822€).

Changement de secteur d'activité

En provenance :
- du stock en cours 49 062 €
- du stock achevé 2 771 032 €
- de concession d'aménagement 0 €
- de réserves foncières 2 654 525 €

Total 5 474 619 €

Virement vers:
- le stock en cours 714 671 €

INTERETS IMMOBILISES

MONTANT DES INTERETS INCLUS DANS LE COUT DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS FAITES PAR L'ENTREPRISE POUR ELLE-MEME ET ACQUISITIONS FAITES PAR L'ENTREPRISE

			AUGMENTATION		DIMINUTIONS		
	2023	2024	Intérêts de la période	Virements poste à poste	Cessions et HS	Virements poste à poste	Cumul au 31.12.2025
Achevé *	84 093 695	84 813 818	0	1 518 681	355 491		85 977 009
En cours	5 567 647	6 208 654	2 598 468	23 457	651 119	2 090 071	6 089 389
Production	*5 567 647*	*6 208 653*	*2 569 177*	*23 457*	*651 119*	*2 060 780*	*6 089 387*
Acquisition	*0*	*0*	*29 291*	*0*	*0*	*29 291*	*0*
TOTAL	**89 661 342**	**91 022 472**	**2 598 468**	**1 542 138**	**1 006 610**	**2 090 071**	**92 066 397**

* y compris pour les programmes sur terrains d'autrui
Les frais financiers sont en imputation directe

(1) dont cessions : 252 714 €, sorties de composants remplacés : 93 957 €, fin de bail : 8 820 €.

COUTS INTERNES IMMOBILISES

	Opérations locatives et tertiaires	Opérations de rénovation du patrimoine ancien
Achevés dans l'exercice et en cours	644 837	958 327

TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0				0
Baux long terme et droits d'usufruit	46 968 873	4 583 744	91	1 185 485	50 367 223
Autres postes d'immobilisations incorporelles	9 206 313	428 602		45 688	9 589 227
TOTAL I	**56 175 186**	**5 012 346**	**91**	**1 231 173**	**59 956 450**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains **TOTAL II**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	923 286 941	73 460 879	134 117	12 223 678	984 658 260
Constructions locatives sur sol d'autrui	274 772 393	21 712 010	26 552	3 381 818	293 129 137
Bâtiments et installations administratifs	9 765 594	833 642			10 599 236
TOTAL III	**1 207 824 928**	**96 006 532**	**160 669**	**15 605 496**	**1 288 386 634**
Installations techniques - Matériel - Outillage **TOTAL IV**	**416 039**	**22 801**			**438 839**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	459 173	22 598	208	4 294	477 685
Matériel de transport	831 340	0		37 455	793 885
Matériel de bureau et matériel informatique	2 121 743	91 594		204 081	2 009 255
Mobilier	1 816 986	66 156	97	1 422	1 881 817
Diverses	0				0
TOTAL V	**5 229 241**	**180 348**	**305**	**247 252**	**5 162 642**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) **TOTAL VI**	**0**				**0**
TOTAL GENERAL (3)	**1 269 645 394**	**101 222 027**	**161 065**	**17 083 921**	**1 353 944 565**

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)
(2) A détailler dans le tableau d'amortissement (B).
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe): indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions :		
Composant Structure Amortissement Linéaire	50	**ans**

TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement				0	0
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit		17 615	1 167 870	0	1 185 485
Autres postes d'immobilisations incorporelles		45 688		0	45 688
TOTAL I	**0**	**63 302**	**1 167 870**	**0**	**1 231 173**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains **TOTAL II**				**0**	**0**
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		12 174 931	48 747	0	12 223 678
Constructions locatives sur sol d'autrui		1 942 175	1 439 642	0	3 381 818
Bâtiments et installations administratifs				0	0
TOTAL III	**0**	**14 117 107**	**1 488 389**	**0**	**15 605 496**
Installations techniques - Matériel - Outillage **TOTAL IV**				**0**	**0**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers			4 294	0	4 294
Matériel de transport		13 365	24 089	0	37 455
Matériel de bureau et matériel informatique		204 081		0	204 081
Mobilier		1 422		0	1 422
Diverses				0	0
TOTAL V	**0**	**218 868**	**28 384**	**0**	**247 252**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) **TOTAL VI**				**0**	**0**
TOTAL GENERAL	**0**	**14 399 277**	**2 684 643**	**0**	**17 083 921**

(1) Reprises constatées au compte 7811 0
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau d'amortissement (A)
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires			0	0
Provision spéciale de réévaluation	0	0	0	0
TOTAL I	**0**	**0**	**0**	**0**
PROVISIONS				
Pour litiges	630 547	419 500	65 000	985 047
Pour amendes et pénalités	0			0
Pour pertes sur contrats	0		0	0
Pour pensions et obligations similaires	0			(3) 0
Pour gros entretien	3 939 546	1 959 346	2 220 232	3 678 660
Pour charges sur opérations immobilières	4 327 419	385 305	631 736	4 080 989
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 445 129	218 776	6 380	(3) 1 657 525
TOTAL II	**10 342 641**	**2 982 927**	(2) **2 923 348**	**10 402 220**
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0	0		0
Corporelles	15 784 102	936 665	4 126 999	12 593 768
Financières	0			0
TOTAL III	**15 784 102**	**936 665**	**4 126 999**	**12 593 768**
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	1 211 757		725 854	485 903
Immeubles en cours	3 552 099	1 293 789	1 301 329	3 544 559
Immeubles achevés	3 580 951	406 717	474 263	3 513 405
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, garantie	0			0
Approvisionnements	0			0
TOTAL IV	**8 344 808**	**1 700 506**	**2 501 446**	**7 543 867**
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	17 657 962	4 039 908	2 885 917	18 811 953
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	175 482	27 776	32 029	171 229
Autres créances	90 659		4 702	85 957
Valeurs mobilières de placement	0			0
TOTAL V	**17 924 103**	**4 067 684**	**2 922 649**	**19 069 138**
TOTAL VI (III+IV+V)	**42 053 013**	**6 704 854**	**9 551 093**	**39 206 774**
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	**52 395 654**	(1) **9 687 782**	(1) **12 474 441**	**49 608 994**

RENVOIS				
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation - Financières - Exceptionnelles	7 102 856 2 584 926	6 622 680 5 851 762	
(2) Dont reprises …	… de provisions utilisées … de provisions non utilisées		1 916 945 1 006 403	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				1 337 921

TABLEAU ETAT DES DETTES

Dettes 2	Montant net au bilan 3	1 an au plus 4	Entre 1 an et 5 ans 5	Plus de 5 ans 6 (3-4-5)	Dettes garanties par des sûretés réelles 7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	39 283 229	2 020 385	6 134 063	31 128 781	
Emprunts obligataires (1)	46 176 633	1 323 382	5 550 826	39 302 425	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 261 469 618	61 697 505	297 895 560	1 901 876 552	306 335 720
Dépôts et cautionnements reçus	14 913 988	*Non ventilable (3)*		14 913 988	
Redevances location - accession	93 433	0	0	93 433	
Participation des salariés aux résultats				0	
Emprunts participatifs (1)	132 384	15 289	60 112	56 984	
Autres emprunts et dettes (1)	3 251 023	301 672	1 020 637	1 928 713	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0			0	
Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	3 300 000	1 400 000	1 900 000	0	
Intérêts courus non échus	26 620 667	26 620 667	0	0	
Intérêts compensateurs	3 708 833	37 655	127 072	3 544 106	
TOTAL I Dettes financières	**2 398 949 807**	**93 416 555**	**312 688 270**	**1 992 844 982**	**306 335 720**
dont emprunts remboursables in fine	*7 103 164*	*932 000*	*5 731 164*	*440 000*	
Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0			0	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0		0		
Fournisseurs et comptes rattachés	45 063 841	42 400 467	2 663 374		
Clients créditeurs	642 861	642 861		0	
Personnel et comptes rattachés	4 407 397	4 407 397	0		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 497 016	3 497 016	0		
Etat et autres collectivités publiques	11 799 425	8 346 415	3 453 010		
Opérations particulières	*102 000*	*102 000*	*0*		
Autres	*11 697 425*	*8 244 415*	*3 453 010*		
Groupe, associés et opérations de coopération	0	0	0		
Groupes	*0*		*0*		
Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	*0*		*0*		
Associés	*0*		*0*		
Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	*0*		*0*		
Créditeurs divers	228 536 802	101 583 141	126 953 660		
Opérations pour le compte de tiers	*226 056 226*	*99 267 949*	*126 788 276*		
Autres dettes	*2 480 576*	*2 315 192*	*165 384*		
Comptes transitoires ou d'attente (6)	*404 450*	*404 450*	*0*		
TOTAL II	**294 351 792**	**161 281 747**	**133 070 045**	**0**	**0**
Produits constatés d'avance	40 478 677	26 678 971	11 004 468	2 795 238	
Sur exploitation	*15 438 232*	*10 972 555*	*1 670 438*	*2 795 238*	
Sur vente de lots en cours	*13 718 110*	*13 718 110*	*0*		
Autres produits constatés d'avance	*11 322 335*	*1 988 305*	*9 334 029*		
TOTAL III	**40 478 677**	**26 678 971**	**11 004 468**	**2 795 238**	
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)	**2 733 780 276**	**281 377 273**	**456 762 783**	**1 995 640 220**	**306 335 720**

RENVOIS	
Emprunts réalisés en cours d'exercice	62 627 980
Emprunts remboursés en cours d'exercice	75 302 907
Dont à 2 ans maximum à l'origine	0

TABLEAU ETAT DES CREANCES

Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	0		0
Prêts principaux accession	0		0
Prêts complémentaires accession	0		0
Prêts aux S.C.C.C	0		0
Autres prêts	1 634 968	32 380	1 602 588
Autres immobilisations financières	4 604 198	4 163 291	440 907
TOTAL I	**6 239 166**	**4 195 671**	**2 043 495**
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	3 650 888	3 650 888	0
Locataires et organismes payeurs d'APL	24 507 725	24 507 725	0
Clients douteux ou litigieux	20 270 309	19 824 159	446 150
Créances sur acquéreurs	4 197 316	3 566 116	631 200
Autres créances clients	2 364 375	2 364 375	0
Personnel et comptes rattachés	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0		0
Etat et collectivités publiques	23 241 162	10 271 550	12 969 612
Opérations particulières	0		0
Autres (1)	*23 241 162*	*10 271 550*	*12 969 612*
Groupes, associés et opération de coopération	9 600	9 600	0
Groupe	*0*		*0*
Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	*9 600*	*9 600*	*0*
Associés - comptes courants	*0*		*0*
Capital souscrit et appelé, non versé	*0*		*0*
Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	*0*		*0*
Débiteurs divers	220 834 516	102 526 973	118 307 543
Opérations pour le compte de tiers	*216 789 740*	*98 482 197*	*118 307 543*
Autres créances	*4 044 776*	*4 044 776*	*0*
TOTAL II	**299 075 890**	**166 721 385**	**132 354 505**
Charges constatées d'avance	4 410 576	4 408 419	2 157
Différence de conversion (actif)	0		0
TOTAL III	**4 410 576**	**4 408 419**	**2 157**
TOTAL GENERAL (I + II + III)	**309 725 632**	**175 325 475**	**134 400 157**

(1) RENVOIS	
Dont : Subventions d'investissement à recevoir	11 883 261
Subventions d'exploitation à recevoir	8 459 001
TVA	2 898 900

TABLEAU MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS AU COURS DE L'EXERCICE

(sauf compte 32)

Comptes de stocks (en valeur brute)	Stocks en début d'exercice	Augmentation de l'exercice				Diminution de l'exercice		Stocks en fin d'exercice	Variations de stocks
		Achats et coûts externes	Frais financiers	Coûts internes	Virement de poste à poste (a)	Virement de poste à poste (a)	Sorties de stocks (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (9-2)
TERRAINS A AMENAGER	13 497 690	11 237 792					3 693 745	21 041 736	**7 544 047**
Lotissements et terrains en cours d'aménagement	3 275 111	3 741 246		45 114		2 561 114		4 500 357	**1 225 247**
Opérations groupées, constructions neuves	84 249 467	21 629 493	191 934	674 998		26 769 497	678 105	79 298 291	**-4 951 176**
Opérations d'acquisition-réhabilitation-revente								0	**0**
Constructions de maisons individuelles (CCMI)								0	**0**
Divers								0	**0**
IMMEUBLES EN COURS	**87 524 578**	**25 370 739**	**191 934**	**720 112**	**0**	**29 330 611**	**678 105**	**83 798 648**	**-3 725 930**
Lotissements et terrains aménagés	3 544 594				2 526 316		594 734	5 476 176	**1 931 583**
Opérations groupées, constructions neuves	7 048 317				18 224 498	1 719 821	18 479 884	5 073 110	**-1 975 207**
Opération d'acquisition-réhabilitation-revente								0	**0**
Constructions de maisons individuelles (CCMI)								0	**0**
Autres travaux achevés								0	**0**
Immeubles temporairement loués									
Location accession	13 752 453	47 186			8 205 015	1 051 210	7 437 162	13 516 281	**-236 171**
Autres logements								0	**0**
IMMEUBLES ACHEVES	**24 345 363**	**47 186**	**0**	**0**	**28 955 829**	**2 771 032**	**26 511 779**	**24 065 568**	**-279 795**
IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT								0	**0**
TOTAL (c)	**125 367 631**	**36 655 717**	**191 934**	**720 112**	**28 955 829**	**32 101 642**	**30 883 628**	**128 905 952**	**3 538 322**

(a) Y compris les virements de classe 2
(b) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement)

TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Comptes	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1)	Frais de commercialisation (2)	Autres coûts internes (2)	Total
1	2	3	4	5	6
Lotissements et terrains en cours d'aménagement				45 114	45 114
Opérations groupées, constructions neuves	191 934,27			674 998,29	866 933
Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0
Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0
Divers (3)					0
TOTAL	**191 934**	**0**	**0**	**720 112**	**912 046**

TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
nom	siren				Brute	Nette					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											
1 SCCV CESSY LES MURIERS	830362901	1 000,00	0,00	100,00%	1 000,00	1 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Participations (8)											
1 SEM SARA DEVELOPPEMENT	820134138	1 000 000	445 740	10,00%	100 000	100 000	0	0	177 226	0	
2 SACICAP de l'Ain	757201025	381 153	14 419 334	14,58%	49 165	49 165	0	0	18 103	0	
3 SAEM DE CREMIEU	348513011	343 010	178 149	15,33%	52 595	52 595	0	0	1	0	
4 RHONE SAONE HABITAT	997625801	279 888	34 183 190	29,15%	76 225	76 225	0	0	25 010 280	0	
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					**278 984**	**278 984**	**0**	**0**		**0**	**0**

EFFECTIFS

4.9.3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) : Effectif plein temps :	1	596	597
Effectif à temps partiel : - en nombre	2	79	85
- en équivalent temps plein (c)	3	59	64
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	4 (=1+3)	655	661
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) € :	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6	2	2
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	7 (=4-5+6)	657	663

4.9.3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1 *	633	39	672
- Fins de contrats au cours de l'année	65	37	102
+ Contrats signés au cours de l'année	51	34	85
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	**619**	**36**	**655**

* changement de mode de calcul pour les forfaits jours : par exemple, un forfait 210 jours compte pour 0,9631 (210/218) (source Urssaf)

4.9.3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	475		
Personnels d'immeubles	180		2
Personnels de maintenance			
TOTAL (h)	**655**	**0**	**2**

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS

	MONTANTS CONCERNANT LES ENTREPRISES		MONTANTS DES DETTES OU CREANCES REPRESENTEES PAR EFFETS DE COMMERCE OU VIR. COMMERCIAUX
	LIEES	AVEC LESQUELLES LA SOCIETE A UN LIEN DE PARTICIPATION	
* Capital souscrit non appelé	0	0	
* Avances et acomptes sur immobilisations	0	0	
* Participations	0	228 819	
* Créances rattachées	0	0	
* Créances rattachées à des participations	0	0	
* Prêts	0	0	
* Autres titres immobilisés	0	49 165	
* Prêts PEEC et au personnel	0	0	
* Autres immobilisations financières	0	64	
* Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	
* Créances clients et comptes rattachés	0	0	
* Autres créances	0	0	
* Capital souscrit appelé non versé	0	0	
* Valeurs mobilières de placement	0	0	
* Disponibilités	0	0	
* Emprunts obligataires convertibles	0	0	
* Autres emprunts obligataires	0	0	
* Emprunts et dettes aupres des Etablissements de crédit	0	0	
* Emprunts et dettes financières divers	0	0	
* Avances et acomptes reçus sur commande en cours	0	0	
* Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0	0	
* Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	
* Autres dettes	0	0	

PRODUITS A RECEVOIR

MONTANT DES PRODUITS A RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN		MONTANT
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières	**(1)**	43 709
Créances clients et comptes rattachés	**(2)**	1 907 076
Autres créances (dont intérêts courus sur placements)	**(3)**	2 361 453
Etat		0
TOTAL GENERAL		**4 312 237**

(1) - intérêts courus sur titres : 43 709

(2) - Dont en particulier : 1 350 158 Locataires et copropriétaires
556 918 Mandat

(3) - intérêts courus sur placements : 86 102
- intérêts courus sur CAT : 2 089 393
- mandats honoraires :
- dommages-ouvrages et sinistres logements : 185 958
- autres produits à recevoir : 0

CHARGES A PAYER

MONTANT DES CHARGES A PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN		MONTANT
Emprunts obligataires convertibles		/
Autres emprunts obligataires		/
Emprunts et dettes auprès des Etablissements de crédit :		
- intérêts courus non échus		26 607 873
- intérêts compensateurs		491 722
- intérêts différés		3 217 112
- intérêts courus financements court terme		0
		30 316 707
Emprunts et dettes financières divers :		
- intérêts courus non échus		2
- intérêts compensateurs		0
		2
		30 316 709
Dettes fournisseurs comptes rattachés		**3 808 599**
Dettes fiscales et sociales		**15 555 754**
- dont congés payés, CET et RTT)	4 509 345	
- intéressement et abondement des salariés - participation	1 129 411	
- autres dettes fiscales et sociales liées aux salaires	730 908	
- impôts sur les bénéfices net de crédit impôt	0	
- TVA sur livraison à soi-même (à régulariser) (chantiers achevés et en cours)	8 672 413	
- autres dettes fiscales et sociales	513 676	
Dettes sur immobilisations comptes rattachés		**4 619 565**
Autres dettes		**0**
TOTAL		**54 300 627**

CHARGES ET PRODUITS
CONSTATES D'AVANCE

	CHARGES	PRODUITS
Charges et produits hors exploitation	(1) 4 401 399	(3) 23 225 325
Charges et produits d'exploitation (stocks)	8 125	(4) 13 718 110
Charges et produits financiers	(2) 0	0
Charges et produits opérations aménagement	1 052	3 535 242
Charges et produits exceptionnels	0	0
TOTAL	**4 410 576**	**40 478 677**

(1) - Contrats entretien et maintenance, sous traitance, locations, assurance, location, documentation, consommable : fourniture d'énergie, abonnement téléphones portables - internet, sponsoring, charges récupérables à régulariser.

(2) - Intérêts concernant l'exercice suivant et payés sur l'exercice.

(3) - Dont sinistres et dommages ouvrages pour 1 961 688 euros, loyers pour 4 670 952 euros (bail emphytéotique Sci des Glaciers, charges récupérables pour 8 758 254 euros, subvention pour 32 000 e subvention opération Anru pour 6 638 329 euros, subvention opération Métropole pour 1 148 764 euros.

(4) - Ventes en l'état futur d'achèvement, programmes en cours de construction pour 12 753 883

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	NOMBRE	VALEUR NOMINALE	
1 - Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 841 825	44	
2 - Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	/	/	
3 - Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice	/	/	
			Valorisation
4 - Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 841 825	44	81 040 300

Toutes les actions donnent les mêmes droits

	ACTIONS		
CAPITAUX PUBLICS 51,10 %		941 179	41 411 876
DEPARTEMENT DE L'AIN	601 156		
COLLECTIVITES LOCALES :			
* AIN	205 981		
* ISERE	38 366		
* JURA	2 460		
* RHONE	29 653		
* SAONE & LOIRE	29 745		
* SAVOIE	7 050		
* HAUTE SAVOIE	26 768		
CAPITAUX PRIVES 48,90%		900 646	39 628 424
		1 841 825	**81 040 300**

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET
REPARTITION PAR SECTEURS D'ACTIVITES

	2025		2024
ACCESSION A LA PROPRIETE		**33 618 018**	**16 652 269**
- Accession libre	22 241 026		2 144 223
-Location-accession(PSLA)	9 090 595		5 845 373
-Lots construits	369 565		1 747 458
-Réserves fonciéres	100 500		0
- Terrains aménagés	1 746 677		6 915 215
- Autres	69 656		0
LOYERS		**228 692 993**	**221 428 948**
- Locaux d'habitation et annexes,nets de vacants	202 979 158		195 588 028
- Foyers de pers. âgées et autres	13 669 430		15 170 664
- Locaux industriels,commerciaux,bureaux	11 688 481		10 352 239
- Locaux gérés par administ.externe ou en copro.	276 791		238 393
- Terrains	36 839		38 012
- Loyers empl. publicitaires et autres redevances	42 295		41 611
CHARGES RECUPERABLES LOCATIVES		**45 469 550**	**46 070 579**
AUTRES PRODUITS ANNEXES		**2 234 485**	**2 182 584**
- Prestations diverses			
- Mandats de gestion et syndics	1 112 325		1 125 904
- Délégations de maitrise d'ouvrage	833 753		536 819
- Prestations liées aux investissements	0		0
- Autres produits	288 407		519 861
		310 015 046	**286 334 380**

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements reçus		
N° de compte	Libellé	Montant
1	2	
8021	Avals, cautions, garanties reçus	43 992 763,67
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	57 704 216,47
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		**101 696 980,14**

Engagements donnés		
Libellé		Montant
2		3
Avals, cautions, garanties donnés		
Octroi de prêts		0,00
- Contrats signés de prêts principaux		
- Contrats de prêts compémentaires		
- Autres contrats		
Redevances crédit bail restant à courir		0,00
Autres engagements donnés - reste à payer sur :		228 931 732,35
Reste à comptabiliser sur : - Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)		
- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)		
- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	104 894 754,41	
- Marchés signés (opérations locatives)	124 036 977,94	
Engagements divers		
TOTAL		**228 931 732,35**

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	

Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
	TOTAL	**0,00**

Immeubles à réaliser	
Fournisseurs	
Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL	**0,00**

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	31/12/2024	31/12/2025
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	**135 319 552**	**142 184 843**
+ Transferts de charges d'exploitation	2 127 744	2 388 050
+ Autres produits d'exploitation	2 731 642	3 444 801
- Autres charges d'exploitation	1 844 124	1 766 001
+ Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	0	0
+ Produits financiers	2 624 891	2 144 816
- Reprises sur provisions financières	0	0
- Charges financières	78 029 384	68 892 664
+ Dotations aux amortissements et provisions financières	19 433	19 433
+ Produits exceptionnels	56 547 689	40 962 104
- Produits des cessions d'éléments actif	25 409 182	25 192 473
- Subventions d'investissement rapportées au résultat	5 199 851	5 362 376
- Reprises sur provisions exceptionnelles	21 151 704	5 851 762
- Charges exceptionnelles	21 348 710	20 457 959
+ Valeur comptable des immobilisations cédées	17 829 275	14 878 870
+ Dotations aux amortissements et provisions exceptionnelles	1 524 631	2 745 990
- Participation des salariés et intéressement	826 400	883 809
- Impôts sur les bénéfices et crédits d'impôts	0	0
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	**64 915 502**	**80 361 863**

RESULTAT NET COMPTABLE	**-1 946 433**	**-2 694 273**
+ Dotations aux amortissements et provisions	107 888 362	111 206 556
- Reprises sur amortissements et provisions	28 246 669	12 474 441
- Résultat sur cession des éléments actif	7 579 907	10 313 602
- Subventions d'investissement rapportées au résultat	5 199 851	5 362 376
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	**64 915 502**	**80 361 863**

ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS

Nature des différences temporaires	Montants des bases
Accroissements	
- Malis techniques affectés à des opérations soumises à IS	100 999
- Frais financiers déduits dans l'exercice de constatation	27 908
- Subventions d'investissement finançant les opérations locatives livrées et soumises à IS	2 106 053
Accroissement de la base de la dette future d'impôts	**2 234 960**
Allègements	
- Participation des salariés	**0**
Allègements de la base de la dette future d'impôts	**0**
Déficit reportable indéfiniment au 31.12.2025	23 404 822



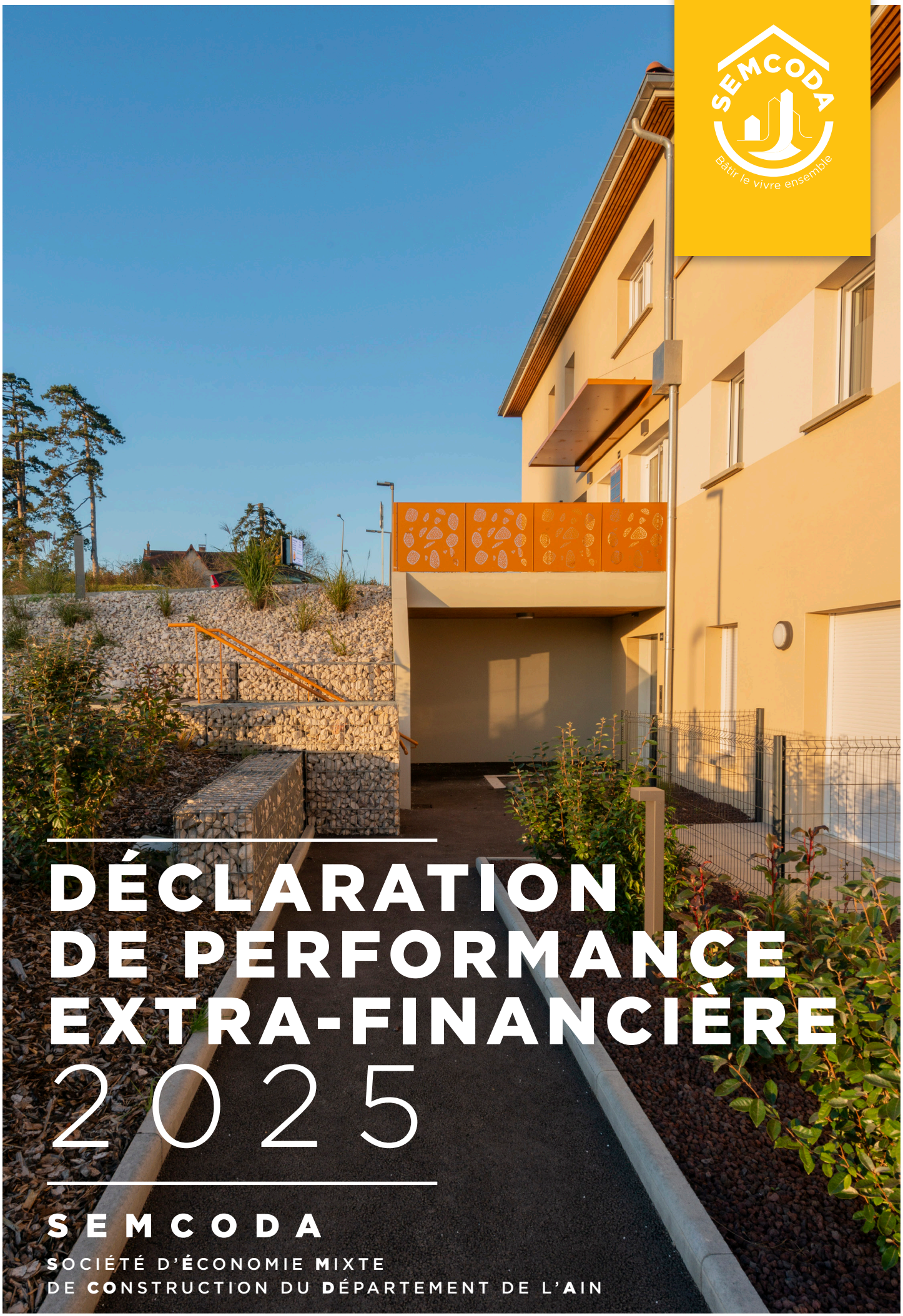
SEMCODA

Siège Social et Administratif
50, Rue du Pavillon
01000 BOURG-EN-BRESSE

Société Anonyme d'Economie Mixte
au capital social de 81 040 300 €

RCS BOURG -EN-BRESSE - SIREN 759 200 751
APE 6820 A - TVA FR70759200751

N°ISSN 3098-887X



DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 2025

SEMCODA

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

SOMMAIRE

PREAMBULE 3
PROJET D'ENTREPRISE 4
MODELE D'AFFAIRE 6
MATRICE DE MATERIALITE 7
PROXIMITE DES TERRITOIRES ET GOUVERNANCE 8
Réponses aux attentes des territoires 9
Participation à la vitalité économique des territoires 15
Ethique des pratiques 22
RELATION CLIENT 28
Mixité sociale 29
Qualité de service et satisfaction clients 30
Accompagnement du parcours résidentiel 37
Réponses aux besoins spécifiques des clients 41
PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE 49
Sensibilisation et embarquement des parties prenantes 50
S'adapter et atténuer le changement climatique 56
Réduire l'impact sur la biodiversité, réduire la pollution et le prélèvement de ressources 64
TRANSVERSALITE ET ENGAGEMENT HUMAIN 68
Etat des lieux des effectifs 69
Gestion des parcours professionnels 73
Engagement des collaborateurs 77
Expérience candidat 81
Diversité 82

PREAMBULE

La Corporate sustainability reporting directive, appelée CSRD, est une directive européenne adoptée en 2022 renforçant les obligations des entreprises sur la publication d'informations sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance. Initialement applicable sur l'année 2025, elle met fin en France à l'obligation de produire la Déclaration de Performance Extra-financière (DPEF).

Cependant, en décembre 2025, la directive Omnibus de simplification de plusieurs réglementations existantes, notamment celle liée à la CSRD, relève les seuils d'application de la CSRD. La version initiale du texte soumettait à l'obligation de reporting de durabilité toute entreprise dépassant au moins deux critères parmi trois (250 salariés, 40 m€ de CA, 20 m€ de bilan). Désormais, ne sont concernées que les entreprises ayant plus de 1 000 salariés au cours de l'exercice et réalisant plus de 450 M€ de chiffre d'affaires, ces seuils devant être dépassés de manière cumulative. SEMCODA n'y est donc plus soumise.

En 2025, SEMCODA n'a donc ni obligation de produire la DPEF, ni celle de produire ce nouveau rapport de durabilité.

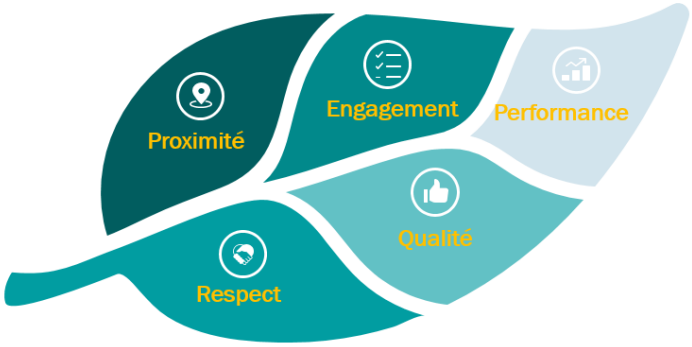
Pourtant, les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance sont au cœur de l'activité même de l'entreprise.

SEMCODA décide donc de proposer une DPEF sur l'année 2025 pour partager avec nos parties prenantes la qualité de nos engagements durables et la transparence sur les enjeux à relever à l'avenir.

Nous nous sommes donc imposé la même rigueur que les autres années pour construire ce document. Bonne lecture.

PROJET D'ENTREPRISE

En 2022, la SEMCODA formalise, en interrogeant largement ses parties prenantes internes et externes, un projet d'entreprise Ambitions 2025. Il relie la vision aux actions dans le cadre d'une démarche participative. Cette démarche a fait émerger les valeurs fondatrices de la SEMCODA.



Valeurs de la SEMCODA

En s'appuyant sur celles-ci, la direction, en lien avec les managers, a défini un cap pour 2025 et 5 axes stratégiques pour y parvenir. Son cap est le suivant :

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
- Construire ensemble une organisation **transverse** et ouverte à son environnement
- Piloter et améliorer la **performance** économique de nos différentes activités
- Mettre en valeur les expertises métiers en expérimentant des projets **innovants**

En 2025, le projet Ambitions 2025 arrive à son terme. Son bilan permet de constater le chemin parcouru et poser les bases d'une nouvelle étape pour la SEMCODA.

Ambitions 2025 a permis de définir une vision partagée, des axes stratégiques, des valeurs communes, et d'associer les collaborateurs à cette réflexion. C'est une véritable mise en mouvement vers la transformation qui s'est opérée avec des changements de culture d'entreprise autour de la performance, de la transversalité, de la prise d'initiative. 89% des 26 actions du projet d'entreprise ont été engagées.

Ce projet d'entreprise est aussi une opportunité d'apprendre et de s'améliorer pour toute l'entreprise. Le projet a pu être parfois ressenti comme flou car éloigné des enjeux opérationnels, touchant un trop large panel des activités donnant un sentiment de saupoudrage des actions. Globalement, la communication autour du projet aurait pu être d'avantage structurée et régulière et le projet aurait bénéficié d'une plus grande coordination.

Ce bilan a permis de tirer des enseignements dans le cadre du nouveau projet d'entreprise en cours de définition dès novembre 2025 avec un objectif de mise en œuvre à compter de juin 2026.

MODELE D'AFFAIRE

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 dans les départements de l'Ain, de Saône et Loire, du Jura, de Haute-Savoie, de Savoie, d'Isère et du Rhône.

ENJEUX DU SECTEUR

- Besoins en logements
- Evolutions sociétales
- Economies de ressources
- Robustesse du modèle économique

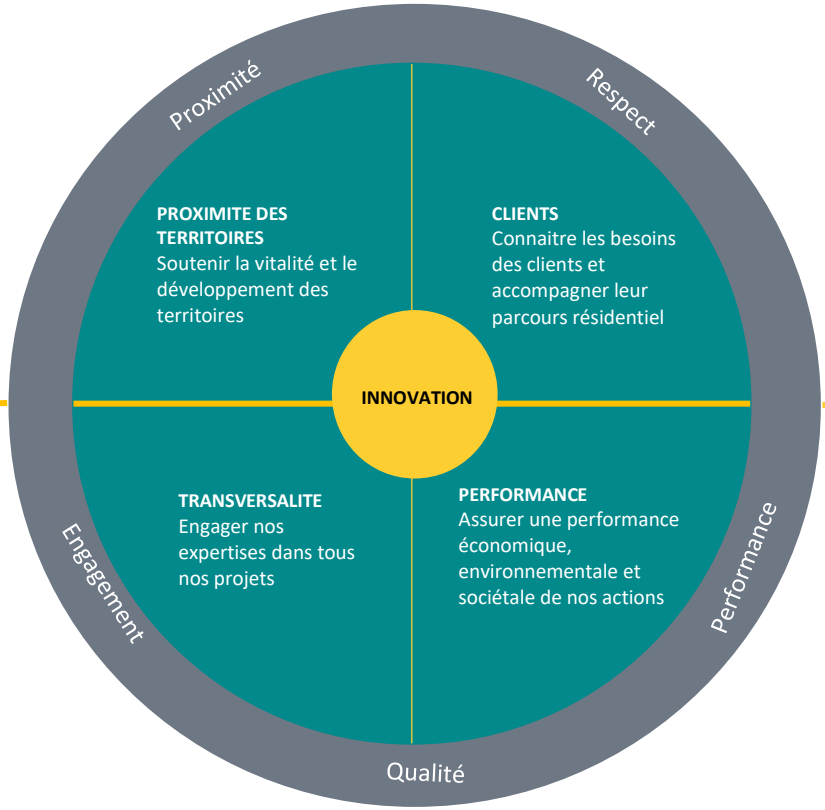
RESSOURCES

Humaines & Financières
683 Salariés
310 M€ de chiffre d'affaires
Département de l'Ain, Action logement Immobilier et CDC Habitat = actionnaires principaux

Patrimoine
30 665 logements gérés
881 locaux d'activités tertiaires
7064 lots en copropriété
35 M€ investis en construction
43 résidences Senior

Proximité
9 agences et 14 bureaux décentralisés
Présente dans 550 communes
143 personnels de proximité
5 Conseillères en économie sociale et familiale

Environnement
34 M€ investis en réhabilitation



CREATION DE VALEUR

Entreprise et gouvernance
87 recrutements
20 mobilités internes
99/100 score égalité femme/homme
5 réunions du Conseil d'Administration
6 comités et commissions de suivi de l'activité

Territoires
5 marques au service des enjeux des territoires
23123 heures d'insertion sur opérations réceptionnées
159 nouveaux logements réceptionnés
6 programmes de renouvellement urbain

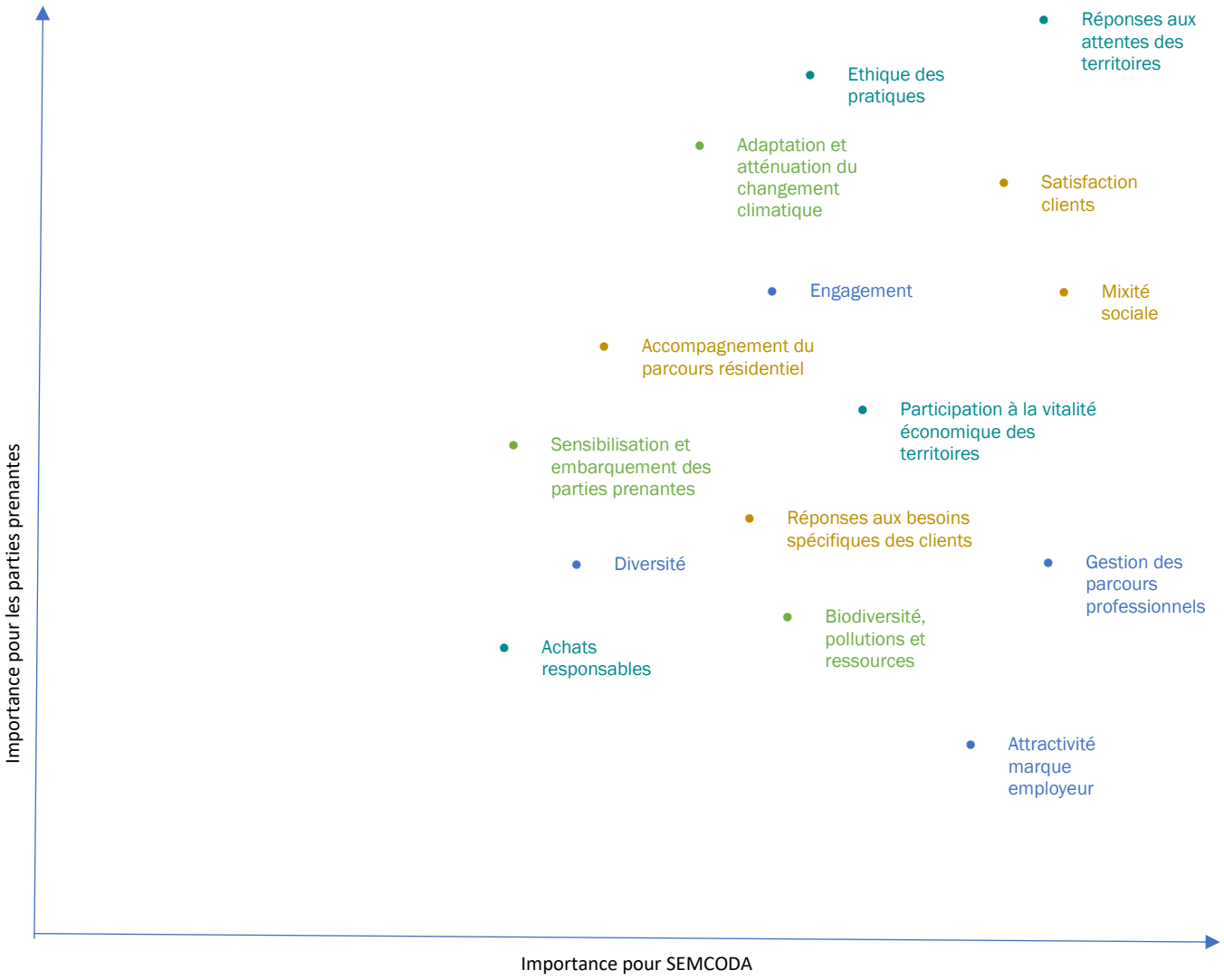
Clients
71.3 % de satisfaction des locataires
2809 logements attribués
140 logements HLM vendus
41 logements en accession sociale vendus
357 copropriétés gérées

Besoins spécifiques
572 locaux pour les professionnels de santé gérés
2262 logements Senior Réséda
1996 lits en EHPAD
10 résidences étudiantes

Environnement
108k tonnes de CO2 émises (scope 1, 2, 3)
87.6% logements en étiquettes A à D
909 logements réhabilités réceptionnés
1ha désimperméabilisé

MATRICE DE MATERIALITE

Dans le cadre des réflexions portées par la SEMCODA et ses parties prenantes pour le projet d'entreprise Ambitions 2025, les enjeux prioritaires de l'entreprise ont été formalisés. Pour apporter une réponse stratégique à chacun, la SEMCODA a mis en œuvre des politiques qui sont présentées dans cette matrice de matérialité.



- Proximité des territoires et gouvernance
- Relation client
- Performance environnementale
- Transversalité et engagement humain

PROXIMITE DES TERRITOIRES ET GOUVERNANCE

Les territoires sont nos partenaires privilégiés. SEMCODA développe une stratégie de développement au plus proche de leurs besoins pour construire des territoires vivants où les enjeux sociaux, environnementaux et économiques sont pris en considération.

Réponses aux attentes des territoires

1- Construire pour répondre aux besoins des territoires

En 2025, le Conseil d'administration de SEMCODA a arrêté une trajectoire de développement à 10 ans. Le redressement engagé permet désormais à l'entreprise de mobiliser de nouveaux moyens d'investissement pour répondre plus fortement aux besoins des territoires, avec une montée en puissance de la production de logements neufs au-delà du socle annuel de 400 logements. L'objectif d'ordre de services (OS = lancement des travaux) pour l'année 2026 est d'environ 590 logements familiaux. Sur la période 2026 à 2028, SEMCODA prévoit la livraison d'environ 1 433 logements, puis à partir de 2029 environ 660 logements par an.

La production nouvelle après clôture du protocole CGLLS sera plus ouverte quant aux territoires de développement. Toutefois il est proposé de recentrer ce développement sur :

- Le département de l'Ain à 60% minimum
- Les territoires tendus sur lesquels SEMCODA gère du patrimoine (Haute Savoie, Métropole Lyonnaise…)
- Les opérations opportunes sur les autres territoires sur lesquels SEMCODA gère du patrimoine

L'environnement dans lequel SEMCODA répond à ces besoins est pluriel.

D'un côté, il y a une forte tension sur l'acquisition des fonciers, qui rend l'équilibre financier de chaque opération difficile à atteindre pour les opérations construites en maitrise d'ouvrage directe.

Dans le même temps, le ralentissement du marché de la promotion immobilière conduit davantage de promoteurs à se tourner vers les bailleurs sociaux. Cette évolution ouvre à SEMCODA des opportunités en Vente en l'Etat de Futur d'achèvement (VEFA), avec des coûts de production souvent compétitifs.

En 2025, SEMCODA réceptionne 159 logements dont 62% construit en maîtrise d'ouvrage directe (70% en 2024) et 38% en VEFA. Cela représente un investissement de plus de 35 M€. Les ordres de services lancés en 2025 pour la production de 442 logements sont à 57% auprès de promoteurs en VEFA.

FOCUS : Réception de logements à Marignier

Livraison de 15 logements locatifs sociaux à Marignier (74) dans le cadre d'un programme du Promoteur Marignan Immobilier. Mise en service en juin 2025.





Ces éléments orientent les objectifs de la SEMCODA pour l'avenir. Pour continuer à répondre aux besoins des territoires et de leurs habitants, pour atteindre les objectifs fixés par le Conseil d'Administration, SEMCODA s'est fixé des orientations.

L'entreprise et ses équipes vont ouvrir de nouvelles opportunités ; SEMCODA produit désormais du logement locatif intermédiaire (LLI), à destination des classes moyennes dans des opérations mixtes LLI et logement social. Cela permet de répondre à des besoins globaux de territoires avec une offre diversifiée.

L'équilibre entre VEFA et maîtrise d'ouvrage directe constitue également un enjeu stratégique, afin de préserver les savoir-faire internes de l'entreprise et sa capacité à piloter ses opérations dans la durée. En effet, le développement via les AEFA impacte notre capacité à réaliser des opérations d'accession sociale et nos modalités de gestion car la plupart des AEFA crée des copropriétés.

Il n'en reste pas moins que le lien avec les promoteurs est important. Ils sont des partenaires indispensables avec lesquels SEMCODA travaille en proximité afin de répondre aux exigences de chacun.

En 2026, dans le cadre de son nouveau projet d'entreprise, SEMCODA engagera un travail de clarification de sa stratégie de développement territorial, afin de déployer les produits immobiliers les plus adaptés à chaque territoire en intégrant des critères de durabilité. Elle inclura de nouvelles solutions pour améliorer le confort des logements neufs en prenant en compte les conséquences du changement climatique, les nouvelles attentes des clients et leurs besoins d'accompagnement. Des critères techniques plus vertueux seront intégrés dans les appels d'offres pour choisir les fournisseurs.

FOCUS : Projet construction logements à Meximieux

Prévision de construction de 55 logements sur le site de l'ancienne gendarmerie. Les locaux de service, logements route de Lyon et logements dans la cour seront conservés et réhabilités. Bien que techniquement plus complexe et d'un coût important, cette réhabilitation partielle, à la place d'une simple démolition, permettra de **réduire drastiquement le bilan carbone et les ressources prélevées** pour cette opération.



AVANT



APRES

2- Maintenir un parc de qualité

Assurer une bonne qualité du parc immobilier est crucial pour SEMCODA, les locataires et les collectivités. Cela garantit la qualité de vie des locataires, favorise le bien vivre et maintient l'attractivité du territoire.

a- Réhabilitation et maintenance du parc

En 2025, SEMCODA a consacré près de 52,23 M€ en maintenance et réhabilitation de son patrimoine.

Maintenance et entretien du patrimoine immobilier

Les interventions de petits et gros entretiens permettent au patrimoine d'être maintenu en bon état au quotidien.

Ainsi SEMCODA couvre son parc avec des contrats de maintenance pour des interventions sur les installations de chauffage, de la robinetterie, de la VMC et des compteurs. Ces interventions permettent de détecter les fuites ou des dysfonctionnements de chauffage et d'aération afin d'y remédier rapidement. L'enjeu est de limiter les surcroits de charges potentiels pour le locataire et de réduire l'impact environnemental de telles problématiques.

Le gros entretien consiste dans les travaux plus importants comme la peinture des halls d'immeuble, le démoussage des façades… Il contribue à préserver un environnement de qualité pour les habitants.

En 2025, la maintenance représente un budget de 18,34 M€.

Réhabilitation des ensembles immobiliers

Dans le cadre du plan de développement à 10 ans validé par le Conseil d'administration en 2025 (cf *Besoin des territoires*), le programme de réhabilitation est lui aussi largement accéléré : 12 800 logements réhabilités prévus entre 2026 et 2036. La réhabilitation traduit un engagement fort de SEMCODA, à la fois envers les locataires, en améliorant durablement leur cadre de vie, et envers les territoires, en maintenant un parc attractif, adapté aux usages et aux enjeux environnementaux. Les réhabilitations incluent le plus souvent une nette amélioration de la performance énergétique des logements mais également l'esthétique des bâtiments et leur confort.

En 2025, SEMCODA livre 909 logements réhabilités, dont le coût moyen est de 40,5 k€ par logement, un coût plus élevé que les autres années, lié à la création de balcons sur une opération de 140 logements et qui représente un surcout important (cf Focus page suivante).

SEMCODA a engagé près de 37 M€ dans des opérations en cours de réhabilitation de son parc immobilier en 2025. Les équipes sont mobilisées sur la réhabilitation de 1169 logements avec un coût moyen par logement de 32,5 k€ par logement.

FOCUS : réhabilitation des logements à Oyonnax, secteur Beaumarchais

Réhabilitation de 140 logements collectifs – 4 bâtiments
Performance énergétique :
- Étiquette énergétique : de F à C
- Gain de consommation énergétique : –55 %
- Amélioration significative du confort thermique et de la qualité de vie des habitants. Parmi les travaux réalisés, SEMCODA a créé un balcon pour chaque logement.

Cette opération d'envergure illustre l'engagement fort de SEMCODA en faveur de la rénovation durable du parc social, de la transition énergétique et de l'amélioration pérenne du cadre de vie des habitants.





b- Ellipse, Syndic de copropriété

Ellipse est la marque commerciale du syndic de copropriété interne de SEMCODA. Ellipse se positionne sur les programmes où SEMCODA devient copropriétaire suite à la mise en vente de logements aux particuliers.

En 2025, Ellipse gère 7420 lots dans 357 copropriétés, en légère baisse pour garantir un accompagnement qualitatif aux résidences. SEMCODA détient 67% des lots que gère Ellipse.

Un des rôles du syndic de copropriété consiste à proposer aux propriétaires des travaux de maintenance et de réhabilitation pour l'entretien du parc, garantissant le bon état de l'immeuble. Ces travaux sont identifiés grâce aux 250 visites de terrains effectuées par l'équipe. Cette dernière intervient également pour mettre les travaux nécessaires à l'ordre du jour des assemblées générales. Cependant, la validation de ces travaux reste complexe face à des propriétaires dont les capacités financières sont parfois limitées.

En 2025, près de 2 M€ ont été investis dans la réhabilitation des copropriétés d'Ellipse pour la part propriétaire SEMCODA.

3- Participer au renouvellement urbain

Les objectifs des programmes de renouvellement urbain portent sur l'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville qui concentrent les ménages en difficulté sociale et économique.

Pour répondre à ces objectifs, les quartiers doivent muter en profondeur grâce notamment à des programmes de réhabilitation ambitieux et des démolitions de logements permettant de dédensifier et désenclaver l'espace. Les équipements publics sont aussi créés ou améliorés afin de répondre aux nouveaux modes de vie des habitants. Enfin, la composition urbaine est refondue grâce à de nouvelles trames viaires qui viennent irriguer les espaces nouvellement créés ou restructurés.

SEMCODA est partie prenante de 6 programmes de Renouvellement Urbain : 2 projets d'intérêt national (PRIN) et 4 d'intérêt régional (PRIR). Le montant des opérations dans lesquelles s'inscrit SEMCODA est évalué à plus de 125 M€ et les travaux s'échelonneront jusqu'à 2030.

PRIN Rillieux la Pape (69) :

- Démolition de 265 logements locatifs sociaux et 6 commerces
- Réhabilitation de 193 logements locatifs sociaux et 371 à résidentialiser.
- Reconstitution de l'offre locative sociale détruite soit 166 logements sur le territoire de la Métropole de Lyon.

Budget estimatif ≈ 58,9 M€

PRIR Ambérieu-en-Bugey (01) :

- Démolition de 15 logements locatifs sociaux
- Résidentialisation de 91 logements locatifs sociaux
- Reconstitution de l'offre locative sociale détruite de 15 logements sur le territoire de la Communauté de Commune de la Plaine de l'Ain

Budget estimatif ≈ 4,4 M€

PRIR L'Isle d'Abeau (38) : PROGRAMME SOLDE EN 2025

- Résidentialisation de 20 logements locatifs sociaux

Budget estimatif ≈ 0,3 M€

PRIR Saint-Priest (69) :

- Reconstitution de l'offre locative sociale détruite (par la Métropole) 8 logements sur le territoire de la Métropole de Lyon

Budget estimatif ≈ 1,3 M€

PRIR Bellignat (01) :

- Démolition de 16 logements locatifs sociaux
- Réhabilitation de 130 logements locatifs sociaux
- Pas de reconstitution d'offre (territoire détendu)

Budget estimatif ≈ 13,9 M€

PRIN Oyonnax (01) :

- Démolition de 32 logements locatifs sociaux
- Réhabilitation de 314 logements locatifs sociaux et 314 à résidentialiser
- Pas de reconstitution d'offre (territoire détendu)

Budget estimatif ≈ 24,6 M€

FOCUS : Résidentialisation à proximité de la promenade des Baldaquins dans le quartier Saint- Hubert à l'Isle d'Abeau

- Une voie entièrement réservée aux piétons et aux cycles ;
- Plus de place accordée au végétal, avec la plantation de nouvelles essences ;
- Des assises partagées et un nouveau mobilier urbain pour en faire un lieu de rencontre et de détente ;

Avant



Après



Participation à la vitalité économique des territoires

1- Favoriser le lien avec les représentants des territoires

SEMCODA accorde une grande importance aux liens de confiance et de qualité avec les élus et représentants des territoires, pour connaître les besoins des territoires et faire connaitre son savoir-faire.

a. Agences délocalisées auprès des territoires

SEMCODA est présente en proximité sur tout le territoire avec 9 agences délocalisées et 14 bureaux dont les périmètres sont calqués sur ceux des EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale). Elle accompagne au plus près les territoires et leurs représentants sur des sujets techniques.

En 2025 en application de la réforme des textes réglementaires, SEMCODA a accompagné les collectivités sur le fonctionnement encore nouveau de la gestion des logement locatifs sociaux en flux.

La gestion en flux porte sur l'ensemble du patrimoine locatif du bailleur à l'échelle du département ou de la collectivité (selon leur droit de réservation). Les réservations reposent sur un flux annuel de logements disponibles et non certains logements identifiés à la livraison du programme (comme c'était le cas précédemment dans la gestion en stock). Cela permet de mieux associer l'offre et le besoin en orientant le logement vers le ménage en adéquation. Ce nouveau dispositif réduit les délais de relocation, facilite les mutations internes avec des logements plus faciles à proposer, permet d'optimiser l'allocation des logements disponibles, favorise la mixité sociale en mobilisant du parc à bas loyer en dehors des quartiers prioritaires de la ville.

Cette gestion en flux vient transformer profondément les processus d'attribution gérés en agence et nécessite un important travail de pédagogie et de suivi. Elle ajoute une forte lourdeur de gestion du fait de la multiplicité de données. C'est en renforçant le lien des agences avec les territoires et leurs représentants que cette nouvelle gestion en flux fonctionne mieux en 2025.

b. Des rencontres avec les élus

i. Rencontres au fil des projets

Par la diversité de ses métiers, SEMCODA entretient un dialogue régulier avec les élus et les représentants locaux, au plus près des projets et des besoins de terrain. Ils sont nos partenaires pour envisager un nouveau projet de construction, la gestion d'une maison de santé, la vente d'un patrimoine neuf ou ancien…

Ces échanges contribuent à mieux faire connaître les expertises de SEMCODA et à conforter son positionnement comme partenaire de référence du développement territorial.

ii. Rencontres évènementielles

Pour accompagner ces liens, SEMCODA propose ou participe à des moments de rencontre des représentants des territoires.

En 2025, les équipes SEMCODA ont participé au salon des maires de l'Ain et au salon des maires de Haute-Savoie en octobre et au salon des maires de France à Paris en novembre. Ces salons permettent de présenter à nouveau la diversité des activités de SEMCODA aux élus et de connaitre les projets immobiliers en réflexion dans ces territoires.

SEMCODA a également proposé un temps de partage plus informel à l'occasion de la compétition équestre, le Jumping de l'Ain, en mai. Autour d'un buffet, les collaborateurs et partenaires peuvent se rencontrer et partager le plaisir d'un spectacle sportif.

Dans une approche plus formelle, SEMCODA a organisé deux tables rondes en Juin, sur la thématique du logement des seniors, à destination de ses collaborateurs et des élus (cf focus ci-dessous).

FOCUS : Tables rondes sur le thème *Seniors et Habitat, un enjeu partagé*

En juin 2025, à l'issue de l'Assemblée Générale, SEMCODA organisait pour la première fois « Les rendez-vous SEMCODA » au bénéfice des collaborateurs et des élus présents.
Pour introduire le sujet, François Rousseau, consultant expert et PDG du cabinet FR Consultants, a présenté une analyse approfondie des enjeux liés au vieillissement et au logement.
Son exposé a été suivi de deux tables rondes, permettant d'aborder plus concrètement deux thèmes majeurs : « Vieillir chez soi » et « Bien vieillir demain »



2- Développer les activités tertiaires sur les territoires

Afin d'apporter une réponse globale aux besoins des territoires, SEMCODA a structuré une activité dédiée à l'immobilier tertiaire à travers sa marque Carré Pro Immobilier. Carré Pro Immobilier soutient la pérennité des activités professionnelles et le dynamisme économique local, tant en location qu'en vente. Elle s'engage à offrir des solutions immobilières pour répondre aux besoins des entreprises, des collectivités locales et de leur population.

Ainsi en 2025, Carré Pro Immobilier gère sur l'ensemble du territoire d'action de SEMCODA :

- 572 bureaux et cabinets dédiés aux professionnels de santé
- 14 crèches
- 90 bureaux
- 147 commerces
- 33 gendarmeries nationales
- 16 établissements pour personnes âgées
- 24 EHPAD
- 10 résidences étudiantes
- 23 foyers (résidences sociales, résidences pour personnes en situation de handicap…)

Carré Pro Immobilier permet de réinvestir les services de santé dans des zones qui en sont dépourvues, de créer ou renforcer des polarités commerciales indispensables à la vitalité économique des centre-bourgs, d'apporter des services de sécurité, de soin et d'accueil des jeunes enfants…

Cette activité tertiaire joue un rôle structurant dans le dynamisme économique local et dans le maintien d'équipements utiles à la vie quotidienne des habitants. En 2025, la marque génère un chiffre d'affaires locatif de 33 M€ et un chiffre d'affaires de vente de 4,4 M€.

FOCUS : Foyer de demain (Adapei) à Viriat

Dans le cadre du partenariat historique avec l'Association Départementale des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés de l'Ain, SEMCODA conduit un projet de renforcement de l'offre médico-sociale du territoire en matière d'hébergement pour personnes en situation de handicap mental.

Construction de 73 logements – livraison 2027



FOCUS : Construction de la gendarmerie de Saint-Maurice-L'Exil (38)

En novembre 2025, SEMCODA a livré un ensemble immobilier destiné à la Gendarmerie nationale, comprenant 38 logements ainsi que des locaux de service adaptés aux besoins opérationnels de l'unité.



3- Assister les Maîtres d'Ouvrage Publics

SEMCODA est également dotée d'un service d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO). Ce service, à destination des collectivités locales, des administrations et établissements publics, propose les missions de construction et de réhabilitation depuis la programmation jusqu'au suivi des garanties de parfait achèvement pour des établissements scolaires, de santé, de la petite enfance, de douanes, de gendarmeries, d'équipements sportifs et même de commerces et logements.

En 2025, le service AMO de SEMCODA a un chiffre d'affaires de plus de 800 k€ pour 54 projets en mandats ou conduites d'opérations.

FOCUS : Extension du Siège de Haut-Bugey Agglomération

1400m² d'agrandissement pour un lieu d'accueil de public et bureaux : conçue selon les standards Haute Qualité Environnementale, l'extension répond aux exigences de la RE2020 et atteint le niveau Bâtiment à Energie Positive Effinergie.

Les particularités : matériaux locaux à faible empreinte carbone (Structure mixte bois-béton intégrant du Bois des Alpes, de la Pierre de Hauteville, et du béton bas carbone), toiture végétalisée et isolants biosourcés, installation de panneaux photovoltaïques en toiture sud, confort d'été assuré grâce à une conception bioclimatique, chauffage avec pompe à chaleur sur sondes géothermiques.



4- Soutenir le tissu associatif local

Depuis de nombreuses années, SEMCODA mène une politique de solidarité et de mécénat sur l'ensemble du territoire où elle est présente. C'est un moyen de soutenir autrement sa mission d'intérêt général sur les territoires.

La découverte culturelle, l'aide aux personnes en situation de fragilité, la solidarité, l'encadrement des plus jeunes dans le sport, le dépassement de soi, sont autant de valeurs véhiculées par les nombreuses associations et clubs soutenues par SEMCODA.

En 2025, les actions de mécénats et de sponsoring de SEMCODA représentent près de 340 k€. Ces financements couvrent de nombreuses activités dont par exemple le lien au vivant avec les renaturations portées au côté de l'association Prenons Racine (mini forêt à Lagnieu…), le partenariat avec Enfant 'Ain ou encore l'école de formation du club de Rugby USB.

FOCUS : Soirée Enfant'Ain à un match de la JL Bourg

Grâce au partenariat avec l'association Enfant'Ain, une trentaine d'enfants et familles ont eu l'opportunité de vivre un moment exceptionnel à la JL Bourg Basket. L'association a rappelé que ces moments comptent plus qu'on ne peut l'imaginer pour les enfants malades et leur famille.

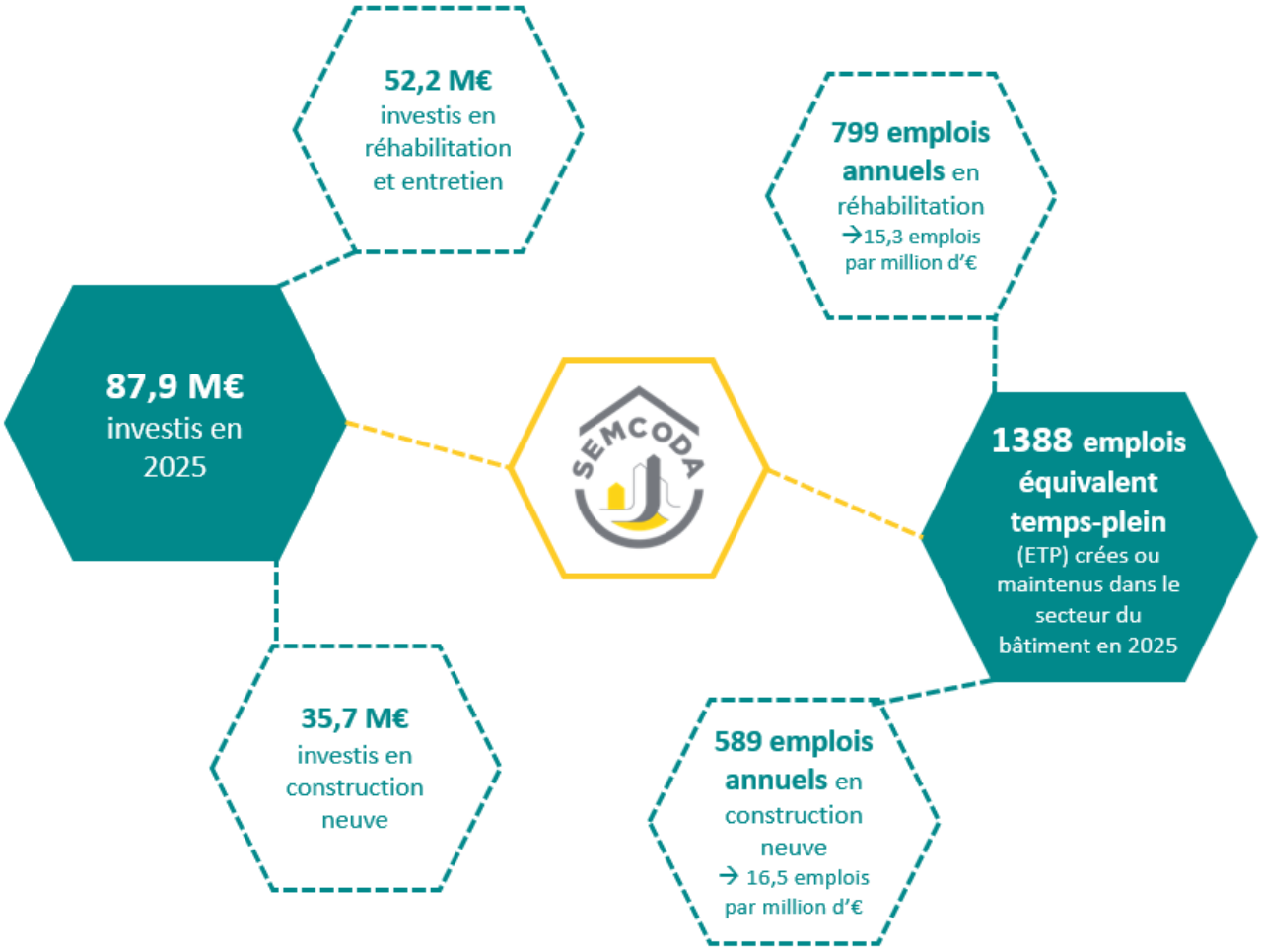


5- Créer des emplois sur les territoires

La SEMCODA est également un pourvoyeur d'emplois pour les territoires. Elle représente 683 salariés en 2025.

Ces 683 salariés occupent des emplois répartis dans l'Ain, la Saône et Loire, l'Isère, la Savoie et la Haute-Savoie, le Rhône et le Jura. Les salariés de la SEMCODA, qui vivent et travaillent sur les territoires d'implantation de l'entreprise, occupent des emplois qui ne sont pas délocalisables, participant aussi à la vitalité économique des territoires.

Par ailleurs, les investissements annuels de SEMCODA en matière de construction, d'entretien et de réhabilitation constituent un soutien important de l'activité dans le secteur du bâtiment en permettant de créer ou maintenir des emplois estimés à 1388 Equivalent Temps Plein.



Sources : éclairage n°26 – Banque des Territoires

Ethique des pratiques

SEMCODA respecte les droits de l'Homme, la loi et pratique ses activités avec éthique.

1- Gouvernance

En 2021, SEMCODA crée des Comités d'appui au Conseil d'Administration, composés d'administrateurs et/ou de personnes qualifiées pour sécuriser la gouvernance. L'entreprise organise quatre instances dont l'objet est d'éclairer les membres du Conseil d'Administration en vue de faciliter leurs prises de décisions.

Le Comité d'audit

Le Comité d'audit assure le suivi de la conception de l'information financière, de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, de gestion des risques et de la mission du Commissaire aux comptes.

En 2025, le Comité s'est réuni 3 fois pour aborder l'arrêté des comptes annuels 2024, le rapport de gestion et le rapport sur le gouvernement d'entreprise 2024, la déclaration de performance extra-financière 2024, les atterrissage 2025 et budget 2026 et l'avancement sur le traitement des factures électroniques.

Le Comité des rémunérations

Le Comité des rémunérations a pour mission de formuler, auprès du Conseil d'Administration, des recommandations pour la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux. Ce comité donne également son avis sur la politique de rémunération globale et sur la rémunération des principaux dirigeants non-mandataires sociaux. Il s'est réuni 3 fois en 2025.

La Commission d'orientation territoriale

La Commission a pour vocation d'éclairer les représentants des collectivités locales sur l'action de la SEMCODA. Pour ce faire, la Commission analyse les investissements de l'année passée, par territoire, ainsi que les investissements de l'année en cours, également par territoire.

Cette commission s'est réunie une fois en 2025 où il a été étudié les besoins en logement locatifs sociaux et intermédiaires à l'horizon des 5 ans dans l'Ain. Il a été fait le bilan des investissement 2024 et les perspectives 2025.

Le Comité d'Engagement des Opérations Immobilières

Le Comité est composé des représentants du Comité de Direction de la SEMCODA et des experts de la SEMCODA en charge de chaque dossier présenté au Comité. Il se réunit habituellement tous les quinze jours.

Il étudie les dossiers d'opérations immobilières présentés par les experts de la SEMCODA lors de chaque séance. Les opérations sont présentées à plusieurs étapes : opportunité, faisabilité, si révisions significatives, avant lancement d'ordres de service et à la clôture d'opérations. Il examine les opérations en couplant analyse des besoins, du marché et de l'équilibre financier des opérations.

En 2025, le Comité d'engagement s'est réuni 25 fois et a examiné 206 dossiers correspondant à 154 opérations (certaines sont présentées plusieurs fois) dont 91 opérations d'offres nouvelles, 46 opérations de réhabilitation et 16 opérations d'aménagement.

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit également que deux Commissions soient placées sous son autorité.

La Commission d'Appel d'Offres (CAO)

Au sein de SEMCODA siège une Commission d'Appel d'Offres. Elle a pour objet :

- D'attribuer les marchés et accords-cadres dont le montant à notifier est égal ou supérieur à 90 000 euros HT ;
- D'autoriser la signature des avenants qui entrainent une augmentation du montant initial du marché de 15% pour les travaux et de 10% pour les fournitures et services.

La CAO s'est réunie à 17 reprises en 2025. Cela représente 137 dossiers qui ont donné lieu à la signature de 404 engagements pour presque 126 M€.

La Commission d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

SEMCODA répond à la diversité de la demande qui s'exprime localement et participe à la mise en œuvre du droit au logement pour satisfaire les besoins des ménages modestes et défavorisés, dans le respect de la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers.

Pour tenir compte de la dispersion géographique de son patrimoine, les Commissions d'attribution sont décentralisées à l'échelon géographique des 9 agences de proximité de SEMCODA.

Chacune comporte 6 membres, désignés par le Conseil d'administration, dont un représentant des locataires. En outre, sont membres de droit :

- Le Maire (ou son représentant) de la commune du lieu de situation du logement à attribuer,
- Le Président de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunal) sur le territoire duquel se situe le logement à attribuer,
- Le Préfet.

Les Commissions ont fonctionné sur la base du règlement intérieur et des orientations applicables pour l'attribution des logements approuvés par le Conseil d'administration le 24 septembre 2020.

Les détails des CALEOL sont présentés en page 36 du présent document.

Un audit très satisfaisant du fonctionnement des comités

Un cabinet indépendant a audité la gouvernance de la SEMCODA en 2024. Il vient confirmer une gouvernance d'entreprise fonctionnelle, équilibrée et qui respecte l'éthique.

2- Gestion des risques

Avec le service Audit et Maîtrise des risques, SEMCODA renforce l'éthique dans les pratiques professionnelles en mettant en place une politique de gestion des risques. Cette responsabilité collective permet à SEMCODA de gagner en efficience dans l'exécution des process, d'améliorer la prise de décision face aux risques, d'anticiper le risque et ainsi le réduire ou l'éviter.

a- Cartographie des risques

En 2025, le travail de remédiation des risques, issus de la cartographie des risques élaborée en 2023 s'est poursuivi. Les risques traités couvrent des sujets divers tels que :

- La mise en œuvre de la facturation électronique ainsi que la revue des process de traitement des factures fournisseurs et des factures à émettre,
- La formalisation en collaboration avec les Achats des procédures opérationnelles achats,
- La sécurité des données et des informations

- La sécurité des personnes et des biens…

Une actualisation de la cartographie des risques a été initiée fin du 3ème trimestre 2025 et sera finalisée début 2026.

b- Dispositif anticorruption

En 2024, la création du code de conduite anticorruption constitue l'élément fondateur de la démarche de prévention de la corruption en communiquant à l'ensemble des collaborateurs et partenaires, les valeurs et principes de SEMCODA en termes d'éthique des affaires.

Pour accompagner ce code de conduite, SEMCODA a créé un formulaire d'auto-évaluation et de déclaration des conflits d'intérêts afin que chaque collaborateur puisse évaluer les situations qu'il rencontrerait dans son activité.

Une formation au dispositif anticorruption, en format E-learning, a été lancée fin 2025 auprès de l'ensemble des collaborateurs SEMCODA. Cette formation obligatoire permet de repréciser les notions de corruption et de conflit d'intérêt.

Afin de maintenir un niveau de conscience élevé de l'ensemble des collaborateurs et de pérenniser les actions de lutte contre la corruption, une campagne d'affichage permanente est en cours de déploiement.

En 2025, aucun signalement lié au dispositif anticorruption n'est fait.

c- Cybersécurité

La cybersécurité est devenue un enjeu majeur pour SEMCODA avec le risque de perte de données, la compromission de notre système d'information (SI) qui pourrait impliquer la mise à l'arrêt de notre activité, dommageable pour l'entreprise et ses locataires (habitants, santé, gendarmerie…) et le risque de rançon.

Pour éviter et anticiper ces risques, SEMCODA a mis en place plusieurs solutions complémentaires.

- Appui d'une équipe Security Operation Center (SOC) chez notre hébergeur pour une meilleure surveillance et analyse en continue de nos SI
- Premier test d'intrusion pour entrainer les bons réflexes, et renfort de l'équipe pour corriger les failles détectées
- Mise en place à venir d'une politique de sécurité globale du SOC
- Mise en place de campagnes de phishing : envoi de faux mails de phishing à l'ensemble du personnel pour les sensibiliser aux attaques par mails
- Mise en place d'un Plan de Reprise d'Activité sur un second datacenter
- Politique renforcée de mot de passe et mise en place du MFA (authentification multi facteur) …

d- Procédures

En 2024, SEMCODA crée une procédure socle "Gestion des procédures" à destination des services de l'entreprise, dont le but est d'inciter à formaliser des procédures efficaces et favoriser leur partage en interne. Ces conditions sont indispensables à une performance durable.

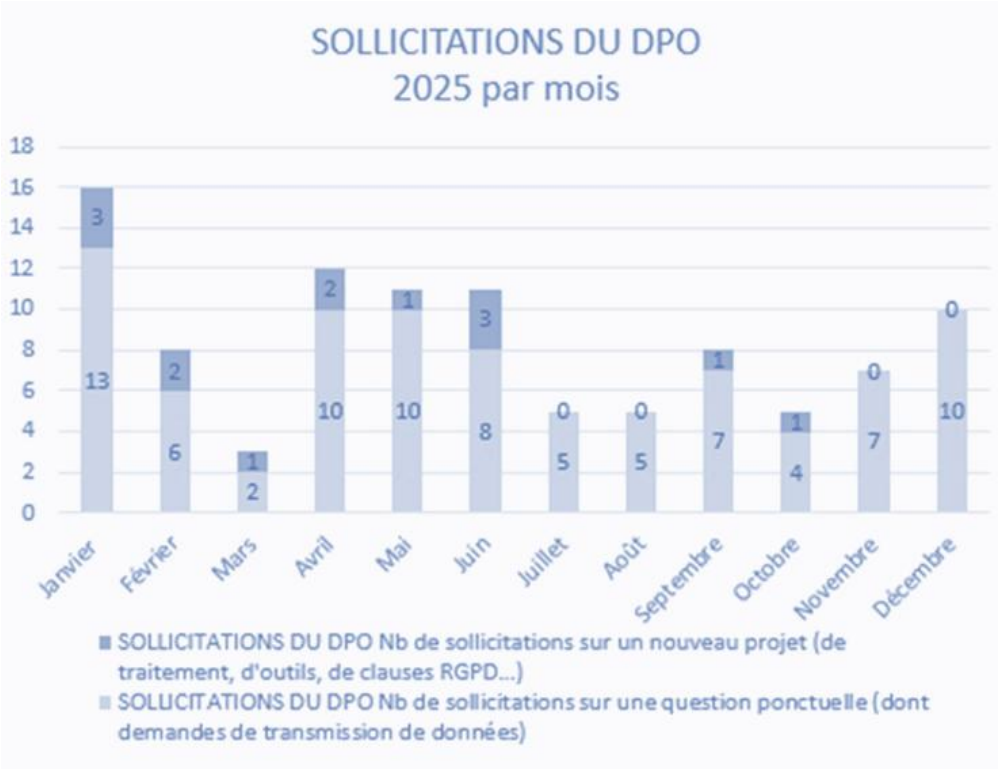
En 2025, des actions de formation et de sensibilisation ont été menées auprès des services opérationnels volontaires pour les accompagner à la rédaction des procédures. C'est une démarche nouvelle qui nécessite du temps pour prendre de la distance avec son activité quotidienne, elle s'implante donc lentement dans

l'organisation. En 2025, 10 procédures sont enregistrées dans la base de données. Afin d'accélérer la démarche dans les services, de nouvelles actions de sensibilisation et de communication seront menées en 2026 (campagne de communication, challenges...).

e- Règlement européen Général sur la Protection des Données

La Loi Informatique et Libertés (LIL) et le Règlement européen Général sur la Protection des Données (RGPD) fixent le cadre de l'utilisation des données personnelles. Un défaut de protection des données personnelles peut engendrer des amendes, des sanctions. Il peut aussi impacter la confiance des parties prenantes de SEMCODA.

Les sollicitations du DPO en interne sont stables en 2025 grâce à une montée en compétence des collaborateurs, tous sensibilisés à la protection des données personnelles. C'est également dû à l'intégration du DPO aux projets impactant des données personnelles, lancés par les services.



3- Achats

a. Clauses sociales

Pour promouvoir l'emploi et lutter contre l'exclusion, la maitrise d'ouvrage de SEMCODA intègre dans ses marchés des clauses sociales d'insertion. Ces clauses d'insertion permettent l'accès à l'emploi à des personnes qui en sont éloignées. En accompagnant la professionnalisation de ces personnes, l'insertion permet de répondre à un enjeu social fort. Par ailleurs, cela permet à SEMCODA de contribuer à sourcer de nouveaux collaborateurs pour nos fournisseurs.

Concrètement cela signifie que SEMCODA réserve une partie des heures générées par un marché de construction ou de réhabilitation à une action d'insertion. SEMCODA s'engage résolument dans la mise en place de ces clauses d'insertion.

En 2025, voici le bilan des opérations incluant des heures d'insertion :

- 16 opérations de réhabilitation ont été réceptionnées en 2025, soit 20 programmes pour 778 logements, 14 653 heures prévues et 16 856,25 heures réalisées. Cela représente 15% de plus que les heures prévues.
- 2 opérations de construction réceptionnées en 2025, soit 2 programmes pour 58 logements, 16 marchés signés pour 4 832 heures prévues et 6 267,47 heures réalisées. Cela représente 29.7% de plus que les heures prévues.

Au total, en 2025, SEMCODA a réceptionné des opérations représentant 23 124 heures d'insertion.

FOCUS : Des parcours professionnels transformés

Ces heures d'insertion impactent de manière très concrète les parcours d'emploi et de vie d'habitants du territoire. Voici quelques exemples de parcours d'insertion sur les chantiers portés par SEMCODA :

Pour la mission locale - secteurs HBA, Valserhône et Pays de Gex :

- 13 embauches directes par l'entreprise (dont 6 CDI)
- 7 contrats en intérim
- 15 contrats en intérim d'insertion
- 3 GEIQ (formations qualifiantes ou diplômantes)

Pour Ambérieu en Bugey - Rue Amédée Bonnet :

- Un jeune migrant de 16 ans, domicilié en foyer et en QPV sur Bourg-en-Bresse, sans diplôme ni qualifications, a été recruté en contrat d'apprentissage pour préparer un CAP. Il a obtenu son CAP.

Pour Saint Priest - ZAC du Triangle :

- 11 personnes bénéficiant d'un ou plusieurs contrats de travail, montées en compétences et en qualifications

b. Mise en place d'une politique achat

La Politique Achats a été présentée au Conseil d'Administration de mars 2025. Elle constitue une intention commune de ce que doit être la démarche « Achats » au sein de SEMCODA. Ce document pédagogique, à destination de tous les collaborateurs permet d'améliorer la qualité de l'acte d'achat et de faciliter l'utilisation de l'ensemble des procédures définies par les règles de la commande publique.

Dans cette politique Achats, des critères RSE ne sont pas déployés car, pour le moment, ils pourraient avoir pour conséquence d'évincer une partie de nos prestataires.

Cependant, plusieurs dossiers ont comporté des critères RSE (service à domicile, fournitures courantes et marché de fourniture électrique notamment). Ils seront développés et intégrés au fur et à mesure et selon les caractéristiques des marchés et la maturité RSE des entreprises qui répondent aux appels d'offres.

c. Relation fournisseurs

SEMCODA est en relation d'affaires avec des milliers d'entreprises qui représentent tous les types de fournisseurs, des majors aux petits artisans notamment dans les agences s'agissant des prestations inter locatives. SEMCODA, compte tenu de son objet social large, de ses activités (travaux, services et fournitures, prestations intellectuelles...) couvre énormément d'activités.

Aujourd'hui, l'entreprise développe le sourcing, aller au-devant des fournisseurs, avant toute procédure de consultation. Cela permet de connaitre les partenaires actuels, les prospects et l'état de l'art. Cette démarche de renforcement des relations avec les fournisseurs est un enjeu important pour mieux se connaitre, pour partager nos objectifs RSE à venir et comprendre éventuellement leurs contraintes. Notre objectif reste de faire avancer toute la filière vers des pratiques plus responsables au service de nos locataires.

RELATION CLIENT

SEMCODA construit, avec les territoires, une offre de logements à destination de ses clients, locataires et acquéreurs avec qui elle entretient une relation de qualité et de proximité.

En 2025, SEMCODA gère en direct 30 665 logements.

Mixité sociale

La mixité sociale est un des éléments constitutifs de la cohésion sociale en France. Le logement social est un outil qui contribue à cette mixité en permettant de marbrer le territoire de logements sociaux, dans des quartiers plus ou moins mixtes afin de faire coexister différentes catégories socio-économiques de population.

En 2025, la répartition du parc de logements de SEMCODA dépend de plusieurs types de financement à l'origine de la construction des logements. Ces financements sont associés à des conditions de location particulières. L'accès à ces logements se fait selon des plafonds de ressources, associés à des plafonds de loyers, définis par la réglementation.

Ressources

+ faibles

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

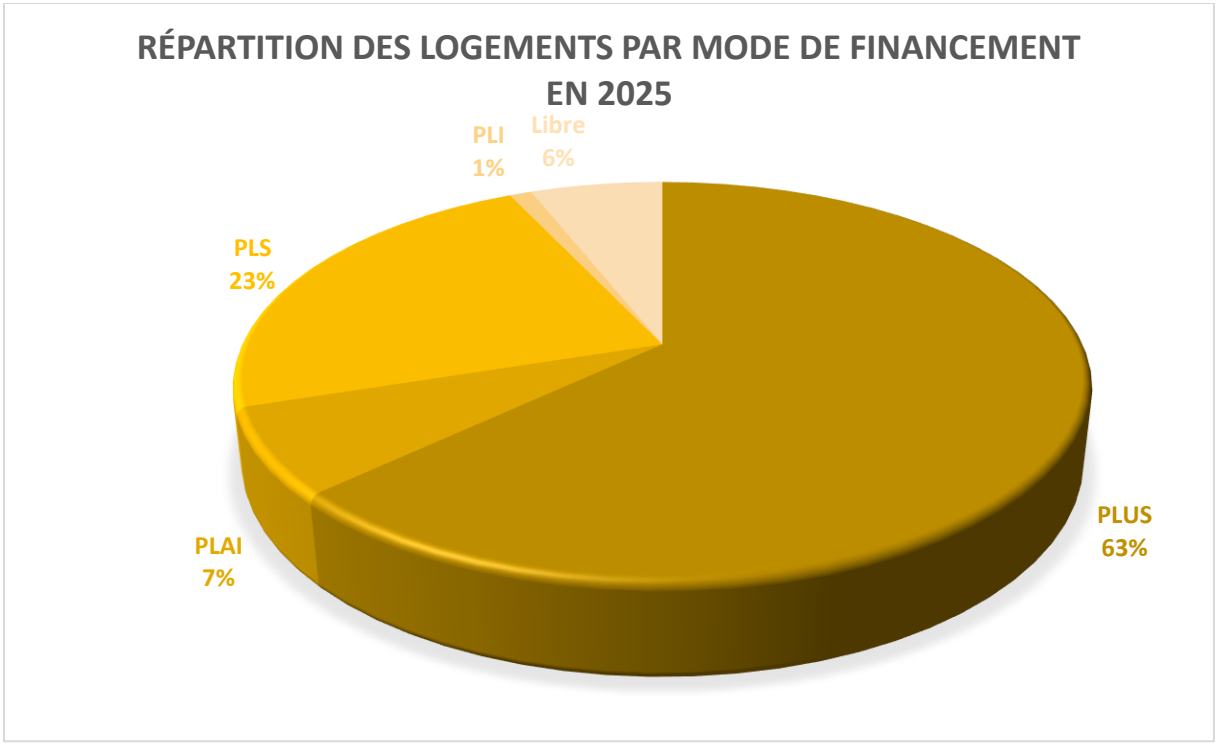
PLUS : Prêt locatif à usage social

PLS : Prêt locatif social

PLI : Prêt locatif intermédiaire

+ fortes

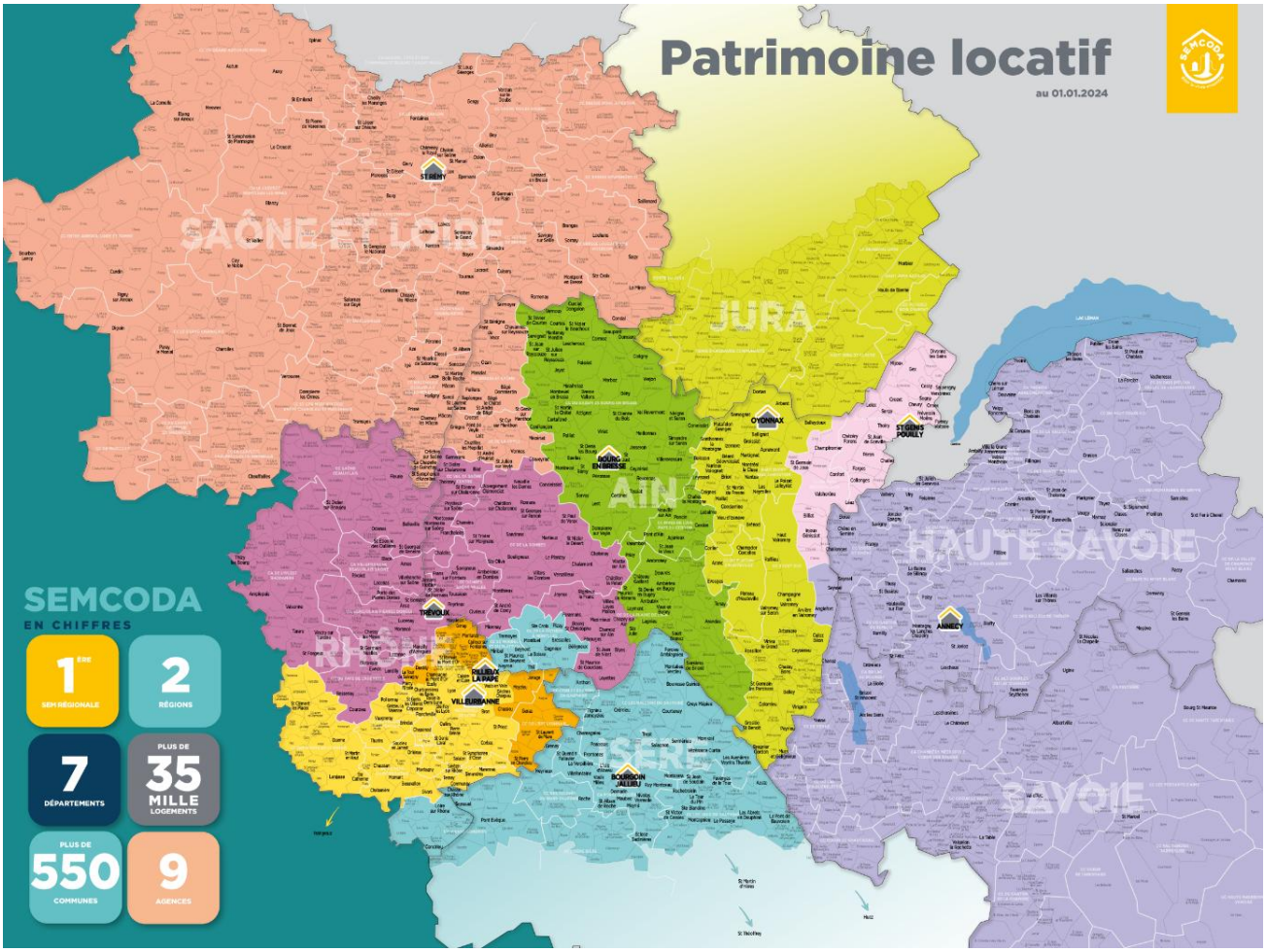
Libre



Qualité de service et satisfaction clients

1- Proximité

a- Des agences garantes de la proximité



SEMCODA compte aujourd'hui 9 agences sur le territoire et 14 bureaux décentralisés. Cette organisation territoriale, au plus près des habitants et des partenaires locaux permet de construire une relation parfaitement adaptée aux besoins des clients et de leur offrir un service de qualité dans la durée.

Près de 400 salariés accompagnent ainsi les locataires, aux moments clés de leur parcours résidentiels. La gestion locative intervient depuis l'accueil des demandes de logement. Les équipes interviennent également pendant la vie du bail sur des aspects techniques, des souhaits de mobilité interne, ou sur une partie plus administrative.

Près de 143 personnes constituent le personnel de proximité, les employés d'immeuble et de maison, qui travaillent au quotidien dans les bâtiments locatifs de SEMCODA.

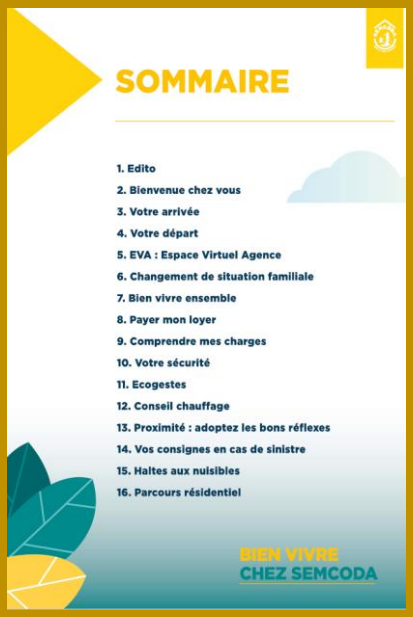
b- Accompagnement des locataires

Pour rendre lisible la relation de SEMCODA avec ses locataires et leur permettre de solliciter les services quand cela est nécessaire, les agences fournissent à chaque nouveau locataire un livret d'accueil exhaustif qui reprend tous les cas de figure de la vie du bail et les démarches à accomplir.

Cela permet aux locataires de connaitre leurs responsabilités de maintenance des logements.

FOCUS : Extraits livret d'accueil des locataires



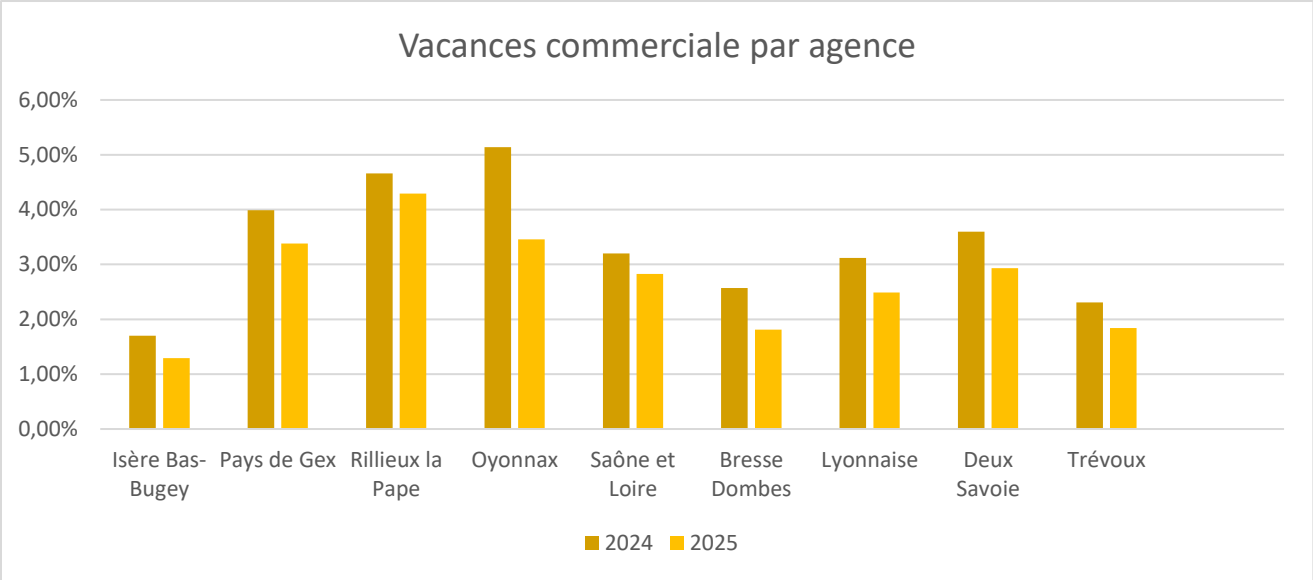




c- Vacances des logements

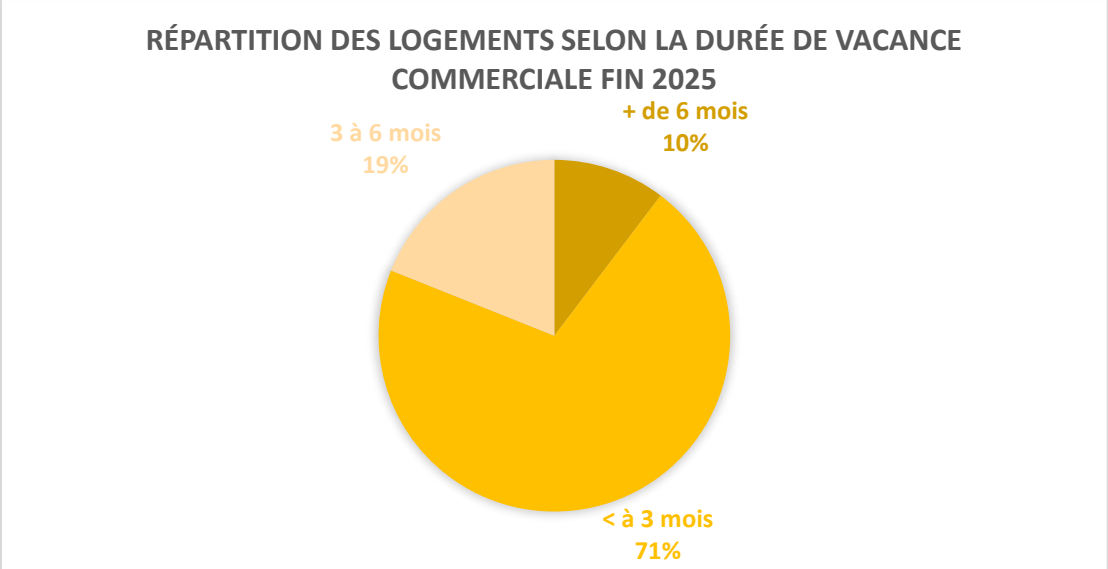
Un taux de vacance faible est la démonstration d'une bonne gestion. Cela permet de proposer le plus de logements possibles à la location dans un contexte national de crise du logement.

Depuis plusieurs années, les agences de SEMCODA ont fourni un effort important pour maintenir au minimum les taux de vacance. Les résultats en 2025 sont bons. Il existe quelques disparités liées aux territoires. Il est plus difficile de trouver des locataires dans des secteurs détendus, la relocation peut alors prendre un peu plus de temps.



Les taux de vacance commerciale de moins de 3 mois sont considérés comme courants. Il y a un temps minimum incompressible au départ d'un locataire avant de pouvoir faire entrer le suivant.

La vacance commerciale de plus de 6 mois est considérée comme structurelle et donc plus difficile à résorber. Elle est liée aux particularités des territoires : s'ils sont détendus, si le logement privé local est peu cher… des causes exogènes qui complexifient le travail des agences de la SEMCODA.



2- Evaluation de la satisfaction et amélioration continue

a- La satisfaction client globale

SEMCODA s'engage à instaurer un dialogue en continu avec ses locataires. A ce titre, elle mène régulièrement des enquêtes où la parole est laissée aux locataires.

En 2025, une enquête téléphonique sur un échantillon d'environ 3000 locataires mesure leur satisfaction. Cette enquête croise à la fois les informations portant sur l'agence dont dépend le locataire, son habitat

(typologie), son ancienneté dans le logement, son âge et le fonctionnement des équipements de son logement, les parties communes (propreté intérieure et extérieure), le traitement de la demande, les charges locatives….

71,3 % des locataires sont satisfaits. Ce résultat est en baisse par rapport à la dernière enquête de 2022 (78.6%). Cela s'explique par plusieurs facteurs sur lesquels SEMCODA va agir.

Les familles dans les grands logements ont tendance à être moins satisfaites car elles occupent ces logements sur le long terme sursollicite les équipements. SEMCODA mène une réflexion pour revoir l'accompagnement avec la mise en place d'un plan d'entretien visant à améliorer la satisfaction des occupants.

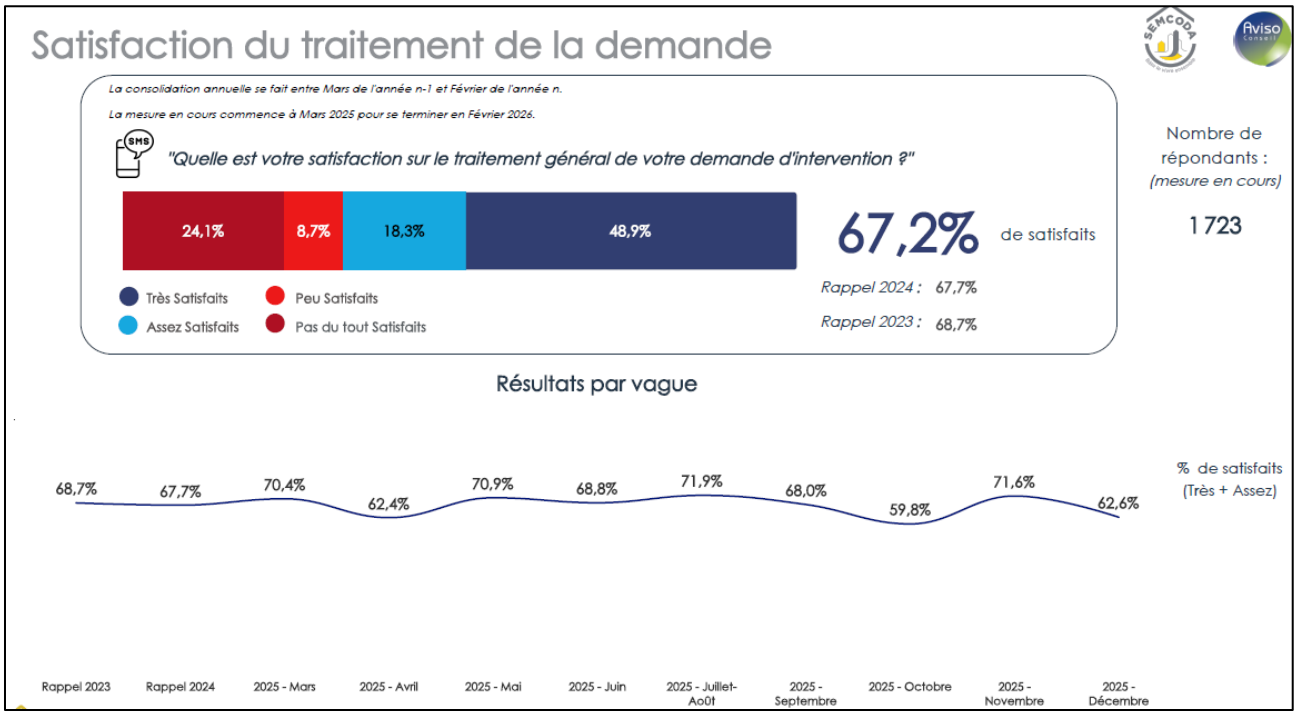
La propreté des espaces communs et des abords des résidences est un élément clé de la satisfaction ; mais elle enregistre quelques points de dégradation. Cela résulte principalement du non-respect des cahiers des charges par certains prestataires. Un nouveau marché d'entretien est en cours, visant à améliorer à la fois la qualité des prestations et leur rapport qualité/prix.

Enfin, il est observé que les locataires SEMCODA sollicitent fréquemment le bailleur, notamment avec une augmentation des demandes liées aux interventions techniques, et souvent par téléphone. Face à ce constat, SEMCODA travaille actuellement à la mise en place d'un centre de contact dédié à la gestion des demandes clients.

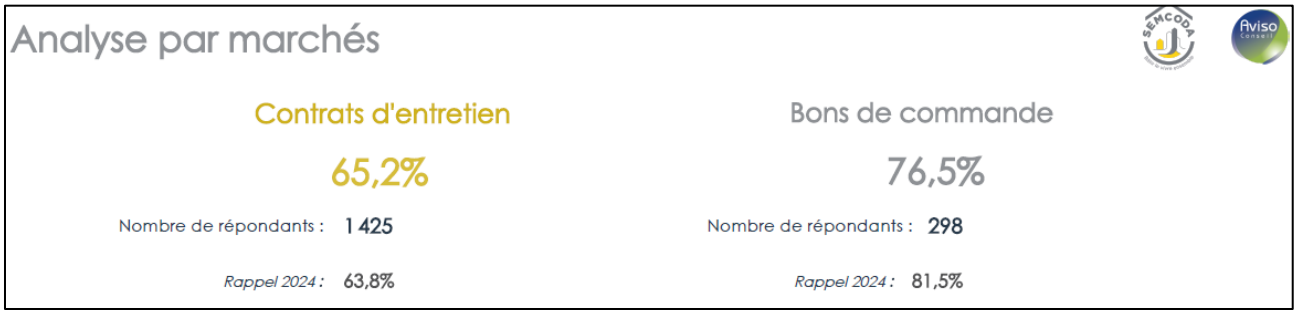
b- La satisfaction client sur les interventions des prestataires

Dans le cadre d'une politique d'amélioration continue, en plus de l'enquête triennale, SEMCODA complète le dialogue en développant des enquêtes sur ses prestataires de services, des enquêtes auprès des nouveaux entrants, des enquêtes après quelques mois d'emménagement…

Le bilan de la satisfaction des locataires pour SEMCODA révèle des résultats encourageants grâce à la mise en place de plusieurs enquêtes.



Tout d'abord, l'enquête mensuelle sur la qualité des interventions des prestataires montre que la tendance reste positive avec une légère baisse de satisfaction sur les interventions sur bons de commande.



Il est intéressant de noter que les interventions réalisées sur bon de commande obtiennent une évaluation plus favorable que celles effectuées sous contrat, ce qui pourrait indiquer une différence dans la qualité perçue des services selon le type d'intervention.

En recoupant les disfonctionnements d'entretien liés à des prestataires peu performants et un taux de satisfaction sur les interventions des prestataires de 65%, il apparait important d'interroger la qualité générale de ces prestations et de l'engagement des prestataires.

Dans le cadre de notre démarche d'amélioration continue de la qualité des services et de la gestion des retours clients, SEMCODA mettra prochainement en place un dispositif qui a pour objectif de mesurer en temps réel la satisfaction des clients après l'émission d'un bon de commande ou la demande d'un contrat d'entretien relatif à une intervention de nos prestataires.

Cette nouvelle fonctionnalité nous permettra de recueillir rapidement les retours des clients, afin d'identifier immédiatement toute situation d'insatisfaction et d'intervenir dans les meilleurs délais pour corriger la prestation si nécessaire. L'objectif est d'assurer une réactivité maximale, de renforcer la confiance de nos clients et d'améliorer constamment la qualité de nos services.

Grâce à cette initiative, nous visons plusieurs objectifs stratégiques :

1. **Renforcer la relation client** en offrant un suivi immédiat et personnalisé après chaque intervention.
2. **Améliorer la qualité des prestations** en agissant de manière proactive face à toute insatisfaction.
3. **Favoriser la transparence** en collectant des données pertinentes sur les retours clients, qui pourront être analysées pour guider nos décisions futures.

Cette mesure s'inscrit dans notre engagement global en matière de qualité de service et de satisfaction client, et contribue directement à la performance sociale et sociétale de SEMCODA

3- Communication directe avec les locataires

Plus de 60000 personnes sont logées par SEMCODA. La bonne communication entre les locataires et le bailleur est un enjeu majeur, au cœur des réflexions en cours.

a- Agence en ligne EVA

La création de l'agence virtuelle EVA (espace virtuel agence) vient enrichir la relation client car elle permet aux locataires de faire une demande d'intervention directement en ligne. Ils évitent ainsi les temps d'attente lors des appels téléphoniques en agence.

En janvier 2026, il existe environ 15500 comptes EVA, en augmentation lente mais constante depuis sa création.

b- Journal le Bis

Le journal le Bis est distribué aux locataires leur donnant des informations générales sur l'actualité de SEMCODA. Il est produit 2 fois par an et distribué au format papier ou numérique à tous les locataires, cela représente plus de 30000 exemplaires partagés (papiers et numériques).

Les articles de l'année 2025 ont porté sur EVA, la dématérialisation des documents, l'entretien des VMC, l'enquête SLS, les manifestations, actualités et marques de SEMCODA.

c- Communication des agences

Les agences communiquent quotidiennement avec les locataires.

Les locataires sont accueillis chaque jour dans les 9 agences et certains bureaux décentralisés de SEMCODA. Cela représente entre 100 et 150 visites par jour. Depuis quelques années, ces accueils ont dû être sécurisés pour faire face à une montée de l'agressivité de la part de certains locataires.

Les agences répondent également aux demandes par téléphone très nombreuses, mails et courriers selon l'accès à l'outil numérique et la capacité de déplacement des locataires.

Elles utilisent les campagnes de SMS pour les urgences, les informations concernant des travaux, pour les enquêtes etc. C'est un outil d'une grande efficacité pour des messages simples et courts.

Enfin, elles affichent dans les allées des immeubles des informations utiles avec les coordonnées des prestataires pouvant intervenir en cas de besoin et pour rappeler les règles de la vie en commun (propreté, bruit…).

4- Concertation locative

Le Conseil de Concertation Locative (CCL) constitue un espace de dialogue constructif et d'échange d'informations entre les bailleurs et les associations de locataires. Il favorise la collaboration et l'écoute mutuelle, permettant ainsi de mieux répondre aux attentes des locataires.

Suite aux élections des représentants des locataires à la fin de l'année 2022, SEMCODA et les associations de locataires ont signé en mai 2023 un nouveau Plan de de Concertation Locative (PCL) pour une durée de 4 années. Ce PCL propose d'aborder les thèmes suivants lors de Conseils de Concertation Locative, la liste n'étant pas exhaustive :

- Les conditions d'habitat et de cadre de vie des locataires
- La politique de gestion des immeubles
- L'évolution de la politique patrimoniale

En parallèle de ces Conseils de Concertation Locative, les Associations de locataires ont la possibilité de soumettre des cas particuliers aux représentants de SEMCODA.

Un autre aspect important du PCL concerne le financement des opérations de réhabilitation visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Conformément aux objectifs du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et en respectant la Loi Boutin du 25 mars 2009 (Art. L442-3 du CCH), SEMCODA étudie la possibilité de faire participer les locataires aux économies d'énergie.

En 2025, 2 Conseils de Concertation Locative se sont tenus. Un nouvel accord collectif sur la procédure des réparations locatives au départ du locataire a été signé par 5 associations (sur 6). Par ailleurs, 3 séances de concertation sur les économies d'énergie ont été tenues durant lesquelles 5 opérations ont été exposées.

Accompagnement du parcours résidentiel

Si autrefois le parc de logement social était une étape vers l'accès à la propriété, aujourd'hui, une part importante des locataires a fait ou fera l'essentiel de son parcours résidentiel dans le parc social. Cette évolution est multifactorielle. On peut invoquer le plus grand nombre de personnes en précarité économique, le vieillissement de la population. Cela s'associe à un marché du logement parfois extrêmement tendu dans les grandes agglomérations où les logements dans le secteur privé sont inaccessibles financièrement pour une partie de la population.

Dans ce contexte, SEMCODA s'engage à accompagner ses locataires dans une mobilité qui permet la prise en compte de leurs aspirations, de leurs évolutions de vie. Cela permet également d'optimiser le parc social et donc de mieux accueillir de nouveaux locataires.

1- Parcours dans le logement locatif social de SEMCODA

Depuis 2019, les commissions d'attribution des logements (CAL) ont évolué pour devenir, en 2026, des commissions d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL). Ces commissions ont désormais un rôle élargi, allant au-delà de l'attribution des logements. En plus de gérer l'attribution, les CALEOL ont pour mission d'examiner l'adéquation entre le logement et la composition du ménage, et, le cas échéant, de proposer des logements adaptés, notamment dans les zones tendues.

Bien entendu, cette réévaluation doit être menée dans le respect des objectifs stratégiques de mixité sociale et d'équité de traitement. Concrètement, cela implique que lors des CALEOL, SEMCODA devra prendre en compte l'évolution de la composition des ménages, de leurs aspirations, ainsi que de leurs projets professionnels. Sur cette base, elle pourra proposer des mutations de logements en fonction de ces évolutions.

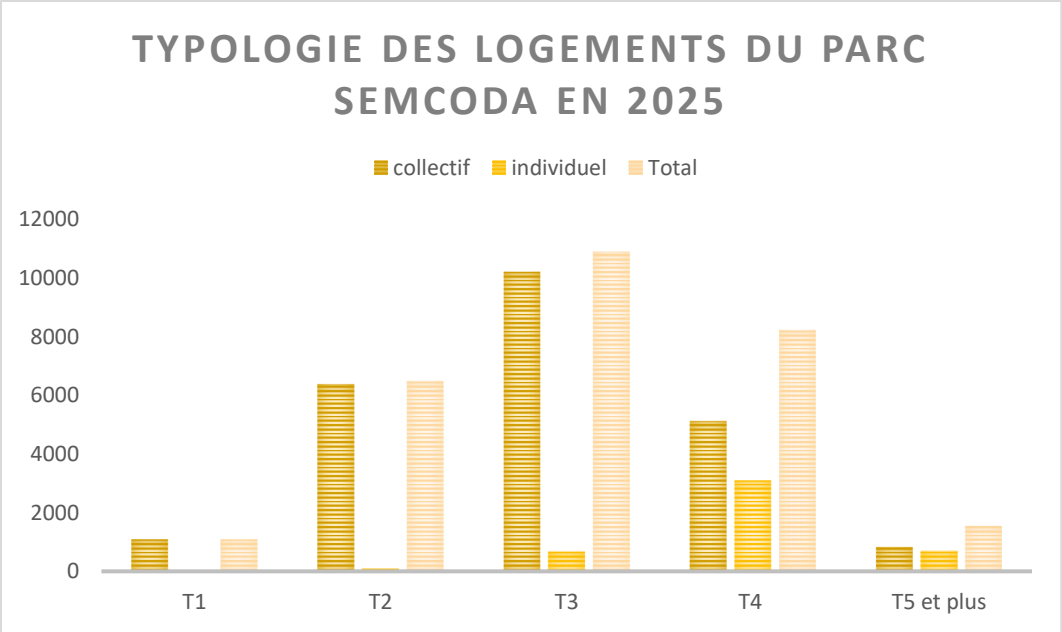
Les CAL sont régulières, une par semaine pour toutes les agences. En 2025 :

- 455 CAL ont été réalisées,
- 9019 demandes ont été étudiées lors des CALEOL
- 2809 logements ont été attribués

Grace à la mise en place d'un dispositif dématérialisé, on remarque une forte augmentation de la participation des partenaires tels que les mairies et les réservataires (Action Logement, l'Etat).

Le taux de rotation des locataires dans l'ensemble des agences de SEMCODA pour l'année 2025 a diminué à 9,77%. Ce chiffre est relativement bas comparé aux années précédentes. Ces dernières années, en plus de la crise du logement, la paupérisation de la population a rendu les mutations de logements moins fréquentes, incitant ainsi les locataires à conserver leur logement, quelle que soit l'évolution de leur situation. Cela entraîne souvent des cas de sous-occupation ou de suroccupation.

Pourtant SEMCODA possède un parc immobilier de logements représentant une grande diversité de typologies permettant d'accompagner les changements de structure familiale.



2- Parcours dans le logement locatif social inter-bailleurs



En 2023, SEMCODA s'inscrit dans la réflexion initiée dans la Métropole de Lyon sur la bourse aux logements.

Dans la Métropole de Lyon, 40 % des demandes de logements sont des demandes de mutation. A l'initiative de la démarche, l'AURA HLM propose de nouvelles possibilités de parcours résidentiels et vient compléter le travail effectué par chaque bailleur social du territoire. Concrètement, la plateforme echangermonlogement69.fr, est active depuis début 2024. Auprès de 12 autres bailleurs sociaux, SEMCODA participe à cette démarche. En 2025, le dispositif a été testé avec un locataire qui a pu ainsi quitter un T5 et intégrer un T3 dans le même quartier. Mais le processus reste complexe et ne répond pas au rythme des locataires.

3- Accession à la propriété

a- Logements neufs

SEMCODA est également dotée d'une marque de promotion immobilière APRICOT IMMOBILIER.

APRICOT est un promoteur avec une approche sur mesure des besoins et des capacités de ses clients.

La marque joue pleinement son rôle de développement du parcours résidentiel en proposant des logements à prix attractifs, et des projets d'accessions sécurisés. A ce titre, APRICOT propose des logements en accession sociale (PSLA) en plus de logements en accession libre classique.

Enfin, à chaque étape du parcours d'achat, APRICOT apporte un conseil bienveillant. Les clients profitent d'un savoir-faire et d'une expertise sur les financements, les aides à l'achat ou à l'investissement, le choix des matériaux, la livraison, les garanties… Il n'y a pas de vente à tout prix. APRICOT vend en responsabilité le bon logement au bon ménage.

En 2025, le marché du logement neuf a dû faire face un environnement international instable et, surtout, la fin du dispositif Pinel, qui constituait un levier essentiel pour le lancement de nombreux programmes immobiliers. A contrario, les conditions de financement se sont nettement améliorées avec des taux d'intérêt redevenus plus attractifs. En 2025 en France, les ventes de logements neufs ont de nouveau baissé de 10,8 %, tombant sous les 100 000 réservations annuelles.

En 2025 pour APRICOT, l'activité de l'accession traditionnelle est dynamique avec 44 ventes actées et 60 comptabilisées. Également en 2025 notre stock brut est de 170 de logements (dont 36 logements sous contrat de réservation). En revanche, pour l'activité de vente aidée via le dispositif PSLA, les performances commerciales sont très bonnes avec des rythmes très élevés. Ils sont moins nombreux (41 ventes en 2025) mais sont très rapidement réservés. En effet, la demande d'achat de logement neuf est forte, mais les niveaux de prix du marché du libre ne correspondent pas aux capacités d'achat des ménages. Les futurs acquéreurs se tournent naturellement vers les produits aidés comme le PSLA.

Ventes 2025 de APRICOT Immobilier

	Psla	Acc libre
Mises en vente	54	10
Ventes	41	60

En 2025, pour les ventes, 41 % des acquéreurs provenaient du parc social.

FOCUS : Logements à Chalamont

Livrés en janvier 2025 : 27 appartement dont 14 en PSLA, 100% commercialisés.



b- Logements anciens

SEMCODA possède également un service de vente de patrimoine qui permet de proposer à la vente les logements du parc locatif social. Soumis à une stricte réglementation et à une politique interne rigoureuse, SEMCODA déploie ces ventes pour répondre à deux enjeux.

Tout d'abord pour contribuer au parcours résidentiel des clients. En effet, les locataires du parc sont prioritaires pour l'achat de leur logement si celui-ci est ciblé par la vente de patrimoine. Cela permet aux locataires de SEMCODA de se positionner pour l'achat des biens à des prix volontairement attractifs.

En outre, ces ventes de patrimoine ancien permettent également de générer des fonds propres indispensables pour développer l'offre nouvelle et réhabiliter le parc.

Ainsi, en 2025 SEMCODA a vendu 140 logements à des propriétaires individuels dont 34% étaient des locataires de SEMCODA.

Réponses aux besoins spécifiques des clients

Les locataires et futurs locataires du parc de SEMCODA vivent, à l'image du reste de la population, des évolutions sociétales. SEMCODA s'attache à répondre au mieux à ces changements.

1- Réséda, des résidences intergénérationnelles plurielles

Lutter contre l'isolement et la solitude de nos séniors fait partie intégrante de la stratégie d'accompagnement des locataires de SEMCODA.

Pour cela, **SEMCODA a développé ces dernières années les résidences Réséda. Elle dispose aujourd'hui de 43 résidences dont 20 sont intergénérationnelles et 23 sont réservées exclusivement aux seniors.** Cela représente en 2025, 2262 logements.

Ces résidences répondent aux besoins des seniors autonomes de plusieurs façons.

Elles sont gérées par du personnel de proximité, qui accompagne les locataires et veille au développement du lien social et luttant contre l'isolement. En 2025, 53 personnes composent le personnel de proximité de ces résidences : 15 employés d'immeubles, 24 employés de maison et 14 maitresses de maison. Ces équipes ont été rattachées aux agences. Trois chargées de missions sociales centralisées au sein de la Direction de la Gestion Immobilière créent de la transversalité entre les équipes.

L'esprit des résidences Réséda permet aux occupants de vivre dans un espace sécurisé, d'accueillir leurs familles ou amis, de partager des moments conviviaux et de créer du lien social avec d'autres résidents. Une charte *Bien Vivre Ensemble* est présentée lors des visites des logements et remise le jour de l'entrée dans les lieux. Elle précise les valeurs communes à partager pour entrer dans une résidence : bienveillance, courtoisie, respect… Ainsi les locataires partagent l'essence même de la philosophie des résidences : un logement autonome et privatif, dans un cadre de vie convivial et bienveillant, en lien avec les voisins.

Enfin, tout ceci peut se déployer car les résidences ont été pensées dès la construction pour atteindre ces objectifs. Elles ont toutes une salle commune, équipée d'un salon TV et d'une bibliothèque. Les logements sont équipés pour les besoins particuliers des seniors, parfois à mobilité réduite.

L'organisation des lieux et des équipes RESEDA permettent la mise en place de nombreuses activités pour les locataires : séances de sport adapté, échanges intergénérationnels avec des jeunes autour de la lecture, atelier de pâtisserie, tournage vidéo, yoga du rire…

La construction d'une nouvelle résidence senior est en cours à Rillieux-la-Pape pour 84 logements et ouvrira en cours d'année 2026.

FOCUS : Résidences seniors – Marché de Noël à Belley, Octobre Rose à Tournus, Création vidéo à Bourg-en-Bresse, Gym douce à Mionnay







2- EHPAD et résidences étudiantes

SEMCODA accompagne également les besoins spécifiques des locataires à différents moments de la vie. Elle construit et loue des Etablissements pour personnes âgées (MARPA, résidences autonomies…) et des Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) quand le maintien à domicile n'est plus possible.

Elle gère également des résidences étudiantes, une population qui se précarise très rapidement ces dernières années et pour qui la part du logement sur le budget global peut être source de grandes difficultés.

SEMCODA gère actuellement des résidences pour personnes âgées et étudiants représentant :

- 24 EHPAD gérés par des organismes tiers qui représentent 1996 lits
- 16 résidences pour personnes âgées (Marpa…)
- 10 résidences étudiantes

FOCUS : Mise en service Marpa Saint-Martin-du-Frêne

Saint-Martin-du-Frêne

Seize aînés ont investi les locaux de la Marpa depuis son ouverture

La résidence est destinée à accueillir les personnes valides ou en situation de perte d'autonomie à partir de 60 ans.

Le 1er octobre 2024, la Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie (Marpa), les Fritillaires (nom d'une fleur) ouvrait ses portes. Il s'agissait de la première du département, habilitée aide sociale. Cette réalisation était le fruit de la volonté du Département de créer dans le secteur, une structure dédiée aux personnes valides ou en situation de perte d'autonomie, non médicalisée. La Mutualité sociale de l'Ain avait apporté son expertise en la Semcoda (Société d'économie mixte et de construction du département de l'Ain) avait réalisé la construction. Le tout, en partenariat avec la commune de Saint-Martin-du-Fresne.

24 appartements

L'inauguration s'est déroulée samedi 12 avril en présence de tous les acteurs qui ont pu visiter les lieux. La Marpa se compose de 24 appartements.

Actuellement, 16 aînés âgés de 72 à 99 ans pour la doyenne, résident à la Marpa qui, petit à petit, se remplit. Pour les personnes intéressées, à partir de 60 ans, des places sont encore disponibles.



Le personnel est aux petits soins pour les résidents.
Photo Roger Guillot

Avec le directeur Valentin Houzet, quatre agents polyvalents veillent sur les résidents. Ils sont chargés des repas, de l'entretien, des animations, etc. Les résidents peuvent en effet profiter de nombreuses activités comme la chorale, les jeux de société, le yoga, les ateliers déco, la gym, le loto, ou les promenades. « Le personnel s'occupe bien de nous. Nous avons beaucoup d'activités et l'ambiance est sympathique », ont confié des résidents.

À noter que l'association de gestion présidée par Dominique Turc a en charge la gestion de l'établissement où de nombreux bénévoles s'investissent également.

• De notre correspondant Roger Guillot

Pratique ▸
Pour en savoir plus

▸ Pour réserver une place : s'adresser au directeur Valentin Houzet au 04.28.00.01.62. Un dossier sera ensuite à remplir que la commission d'admission examinera puis statuera.

▸ Le prix de base est de 1329 euros auquel il convient d'ajouter certaines prestations : repas, lavage du linge… etc.

3- La prévention et la gestion des impayés

a- L'accompagnement économique, social, familial

L'accompagnement économique, social et familial des locataires fait partie intégrante des services déployés par SEMCODA. Pour cela cinq conseillères en économie sociale et familiale (CESF) ont pour missions principales d'accompagner des ménages en difficultés financières, sociales et/ou familiales, tout au long de leur parcours locatif.

Cette mission se traduit par plusieurs accompagnements. En amont des CAL, elles peuvent réaliser un diagnostic social afin d'éviter les difficultés dans l'accès au logement.

Les CESF interviennent également pour favoriser les demandes de mutation interne, en lien avec des problèmes de santé mentale (hygiène, incurie, syndrome de Diogène, syllogomanie), pour des problèmes liés aux troubles de voisinage ou des problématiques techniques.

L'accompagnement social est aussi important dans la gestion de l'impayé, que ce soit en phase précontentieuse ou contentieuse. Les conseils dans la maitrise des dépenses énergétiques, ou l'accompagnement budgétaire sont autant de missions au titre de la prévention des risques pour nos locataires en situation de fragilité économique.

En s'appuyant sur les acteurs locaux, les CESF apportent des solutions pérennes dans un contexte économique et social difficile. Afin d'éviter une augmentation des impayés de loyers, les CESF sont en lien étroit avec le service de prévention et gestion des impayés.

En 2025, les CESF ont traité :

- 248 situations de locataires en impayés de loyer dont 71% ont eu une issue positive
- 321 situations diverses (aide aux démarches administratives, demande de logement ou de mutation, problèmes d'hygiène, troubles locatifs…) dont 35% relèvent de la prévention de l'impayé de loyers

En 2025, les CESF s'appuient sur un réseau de partenaires et dispositifs pour accompagner les locataires :

- 4 locataires accompagnés par les CESF ont pu bénéficier du Fonds Social de Solidarité SEMCODA
- 11 personnes ont bénéficié d'une mesure via la Plateforme Accompagnement Logement (PAL)
- 2 locataires ont fait une demande auprès du dispositif d'Action de Lutte contre les Excès Comportementaux liés à une Situation d'Instabilité (ALECSI). C'est une réponse conjointe des associations ALFA3A et TREMPLIN en direction des ménages présentant des troubles psychiques faisant obstacle à leur maintien dans le logement. Une a abouti, l'autre est en attente.

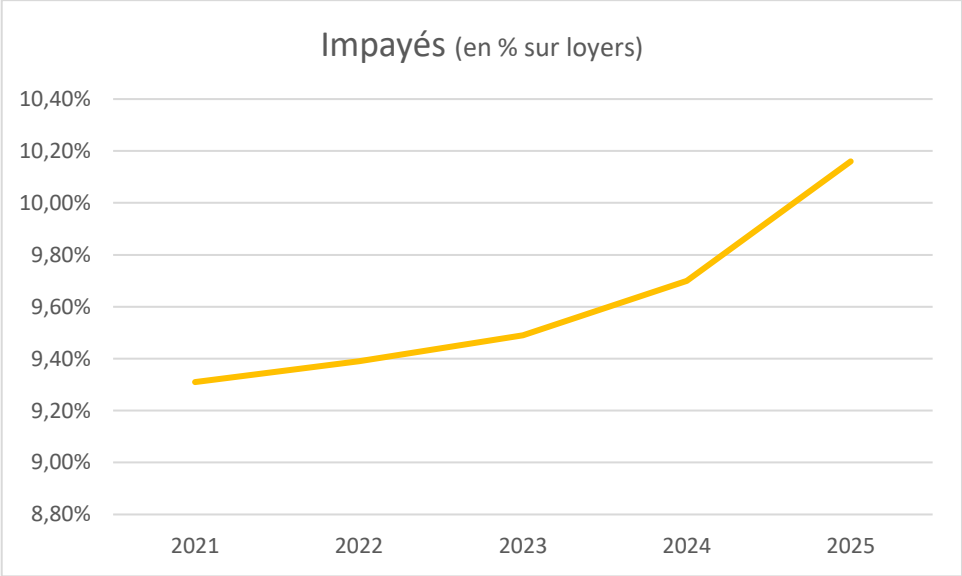
FOCUS : Atelier de gestion budgétaire avec des locataires

L'équipe des CESF a accueilli, en juin 2025, l'association CRESUS et 10 locataires qui ont pu tester le jeu Dilemme pour les aider à gérer leur budget plus facilement.



b- La prévention et l'accompagnement des impayés

Le poids de l'impayé sur les 12 derniers mois au 31 décembre 2025 est de 10,16%, ce qui représente presque 22 M€. Il augmente légèrement depuis 2021.



Les impayés s'expliquent par plusieurs phénomènes parallèles.

Les constats sont les mêmes en 2025 que les années précédentes mais s'inscrivent dans un contexte plus marqué de fragilisation économique des ménages : précarité accrue, endettement croissant, profils de locataires plus vulnérables et survenance d'accident de la vie ayant un impact significatif sur des budgets déjà contraints. Par ailleurs un changement de priorisation des dépenses est observé chez une partie des ménages, le paiement du loyer n'est plus une priorité. D'autres priorités telle que l'alimentation, la santé ou les déplacements pour aller au travail portent le logement au second plan.

La différence notable cette année se porte sur la régularisation des charges. Pour certains locataires, deux régularisations 2023 et 2024 sont intervenues à la suite en 2025, générant des montants parfois très élevés notamment sur les postes liés à l'énergie (fin du bouclier tarifaire) et à l'entretien ménager dont les coûts ont pu être augmentés jusqu'à 3 fois.

SEMCODA subit également les difficultés rencontrées par la Justice (manque de personnel dans les tribunaux), des délais de procédure considérablement allongés avec en parallèle des locataires démobilisés qui se maintiennent dans les lieux sans aucune reprise de paiement, conduisant à une accumulation importante des dettes locatives.

Un changement de posture est observé chez certains locataires, qui se montrent plus agressifs, plus revendicatifs et parfois plus conflictuels, ils conditionnent les paiements de leur loyer à leur appréciation des services rendus, ce qui entraîne une augmentation des impayés et des tensions relationnelles.

SEMCODA s'adapte dans les méthodes de recouvrement afin d'intégrer les changements sociétaux et ne pas perdre de vue l'objectif qui est de diminuer le montant de l'impayé locatif tout en veillant à l'accompagnement social des ménages en difficulté.

SEMCODA mène plusieurs actions.

Tout d'abord, elle renforce la prévention. Cela vise en priorité les nouveaux entrants qui sont sensibilisés sur les coûts que représentent l'entrée dans un logement. Dès le 1er impayé, ils sont accompagnés pour

identifier les fragilités financières, s'assurer de la bonne ouverture des droits (APL…) et proposer des visites à domicile.

Ainsi, SEMCODA construit une relation de confiance et proactive qui l'amène vers le locataire. Ceux-ci sont sensibilisés aux conséquences de l'impayés et accompagnés pour rééquilibrer leur budget. Les services valorisent la communication le plus tôt possible pour éviter que les dettes ne s'aggravent. Et même en cas de procédure judiciaire, SEMCODA maintient la communication et l'accompagnement pour éviter autant que possible le recours aux expulsions.

Enfin, SEMCODA renforce ses méthodes de recouvrement en opérant un cadencement. Cela permet d'éviter les oublis de paiement tout en maintenant un contact constant sans être perçu comme oppressif. Cela s'inscrit dans une démarche multicanale des moyens de communication (téléphone, courriers, mails et SMS).

Toute cette stratégie cependant ne suffit pas à inverser la tendance face aux conditions économiques des locataires qui se détériorent.

4- Projets d'innovation sociale

Il convient donc de trouver de nouvelle manière de rentrer en lien avec le locataire. D'une vision de la relation classique, « de logeur à logé », SEMCODA tente de construire un lien de confiance et respect réciproque. Il est indispensable, dans un monde où les changements sont rapides, imprévisibles et complexes, de soutenir les locataires, sur leurs territoires, tout en leur donnant toute leur responsabilité et capacité d'agir. Ce nouveau paradigme est à construire totalement pour les locataires mais également pour les équipes de SEMCODA. L'innovation sociale permet d'expérimenter ces nouvelles approches et ce partenariat en construction.

a. Projets des Quartiers Prioritaires de la Ville

Les logements locatifs sociaux des organismes HLM bénéficient d'un abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) de 30 % s'ils sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Cet abattement est appliqué en contrepartie de la mise en œuvre, par les bailleurs sociaux, en lien avec les communes, d'actions visant à améliorer le cadre de vie des locataires, en accord avec les orientations des politiques de la ville.

En 2025, SEMCODA, avec un nouveau découpage des QPV, voit son patrimoine entrer en QPV dans 5 nouveaux territoires. Elle accompagne les associations de terrain qui sont en lien avec les habitants et leur apporte une aide directe pour impulser le vivre ensemble. En 2025, SEMCODA a investi 600 k€ dans le cadre de ces abattements de TFPB pour des projets au bénéfice des locataires.

Ces projets sont importants pour les habitants, les territoires. Cela permet à SEMCODA d'expérimenter d'autres modes d'action et de développer de nouveaux liens avec les locataires comme avec le projet « boxer ensemble pour mieux vivre ensemble », « bien vieillir dans son quartier » ou encore l'organisation des fêtes des voisins.

FOCUS : Chantier jeunes dans le quartier de Saint-Pantaléon d'Autun

Durant deux jours, des jeunes âgés de 15 à 18 ans, encadrés par le pôle médiation de la ville d'Autun en partenariat avec l'agence SEMCODA, se sont investis pour repeindre les halls des bâtiments des Presles à Autun. En contrepartie, ils bénéficient, dans le cadre du contrat de ville, d'une participation financière pour leur permis de conduire.





b. Projets d'innovation en dehors des QPV

SEMCODA a organisé un atelier de travail avec des locataires volontaires pour réfléchir ensemble au logement de demain, ce qui en est attendu, ces caractéristiques. Cette implication et consultation est une nouvelle façon d'approcher les locataires, sans projet spécifique mais pour mieux comprendre leurs attentes.

FOCUS : Atelier Imaginons le logement de demain





Depuis fin 2023, SEMCODA a lancé la démarche d'innovation Maïa en mettant à disposition des collaborateurs un outil de financement de projets dont un des axes est *le bien vivre ensemble des clients*.

Ainsi en 2025, 10 projets, proposés, menés et soutenus par les collaborateurs ont participé à améliorer le vivre ensemble des locataires.

FOCUS : exemples de projets Maïa en direction des locataires en 2025







SEMCODA porte également des projets globaux d'innovation à destination des locataires.

Papernest aide les locataires à gérer leurs démarches administratives avant l'entrée dans les lieux ou pendant leur l'occupation du logement, (abonnements, déménageurs, redirection de courriers…) par simple coup de téléphone, tout en leur permettant d'économiser de l'argent.

Depuis le début de la collaboration en septembre 2025, une centaine de locataires ont pris le temps de s'inscrire, et une vingtaine ont été jusqu'au bout des démarches. Cette solution a été retenue pour accompagner nos locataires dans leurs démarches et pouvoir leur faire réaliser des économies d'argent.

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Sensibilisation et embarquement des parties prenantes

1- Sensibilisation, embarquement et conduite du changement

a. La convention des entreprises pour le climat (CEC)

En 2025, SEMCODA continue son parcours avec la CEC Rhone Alpes. Après un parcours d'un an, **SEMCODA a élaboré une feuille de route, cap 2034**, respectueuse des ressources planétaires, ambitieuse mais réaliste dans les efforts à réaliser. Présentée à la direction, elle est validée en 2025 et commence à se déployer dans les services prioritaires : la production, la réhabilitation et la gestion locative.

Pour soutenir cette phase très expérimentale**, 10 managers de services clés ont suivi des embarquements CEC, pour comprendre et intégrer en 2 jours ce que signifie l'économie régénérative**.

FOCUS : Embarquements CEC





b. Des ateliers durabilité

De cette feuille de route ressort des objectifs prioritaires pour SEMCODA. D'un côté, des objectifs techniques pour réduire notre impact carbone, adapter notre patrimoine au changement climatique et réduire notre consommation de ressources. En parallèle, nous déployons également des objectifs de liens plus forts avec nos parties prenantes en essayant d'impliquer davantage les collaborateurs, les locataires, les territoires… Ce que le parcours à la CEC nous a permis de comprendre, c'est que nous allons devoir expérimenter et tâtonner, à l'instar de toutes les entreprises qui veulent rendre leur business model plus régénératif. Il n'y a pas de recette toute prête et il n'y a pas de solutions qui puissent s'imaginer tout seul.

Pour entrer dans cette phase d'expérimentation, nous avons donc entrepris des ateliers durabilité : un parcours interne maitrise d'ouvrage avec les équipes de chargé.e.s d'opérations réhabilitation et construction et un parcours interne gestion locative avec des représentants de divers métiers de la gestion locative et de diverses agences.

Ces ateliers, débutés courant 2025, ont lieu tous les 2 mois environ. Ils ont permis, dans un premier temps, une acculturation et une appropriation des objectifs de la feuille de route par les équipes opérationnelles. Les collaborateurs impliqués ont ensuite œuvré à traduire ces objectifs en possibilité d'actions très concrètes dans leur activité. Ils ont ensuite choisi, en groupe, de mener une de ces actions pour entrer en phase d'expérimentation. Les résultats concrets de ces ateliers aboutiront en 2026 sur une dizaine d'actions en lien avec les ressources, la décarbonation, l'adaptation, le lien aux locataires et le lien aux territoires.

On peut déjà constater un intérêt très fort des collaborateurs pour ces sujets et l'approche en groupe de travail, une envie d'aboutir à des résultats opérationnels et la difficulté à dégager du temps pour réfléchir en dehors des process habituels ainsi que la difficulté à mettre en œuvre concrètement une intention. Au-delà de la sensibilisation sur les thématiques environnementales et sociales, c'est aussi une véritable innovation de changer notre mode de travail par défaut.

c. La sensibilisation avec de nouveaux outils

En 2025, **SEMCODA a continué à proposer des fresques pour accompagner la prise de conscience des collaborateurs dans l'impact que leur activité professionnelle peut produire ou réduire.** Pour les métiers techniques fortement impliqués dans la maitrise d'œuvre, la promotion, l'aménagement etc., c'est la Fresque de la construction qui a été organisée. C'est un atelier ludique et collaboratif, inspiré de celui de La Fresque du climat qui a pour objectif de sensibiliser à l'impact de la construction et de l'aménagement sur le climat et l'environnement. En 2025, 20 collaborateurs y ont été sensibilisés.

Pour les métiers de la gestion locative, moins impliqués directement sur l'acte de construire, aménager ou réhabiliter, c'est la Fresque de l'habitat responsable qui a été proposée. Également sur le modèle de la Fresque du climat, cet atelier oriente d'avantage les solutions proposées sur les enjeux d'usages des bâtiments et le lien avec les locataires et autres parties prenantes. En 2025, environ 50 personnes ont participé à ces fresques.

FOCUS : Fresques





d. Pratiques exemplaires, un enjeu de cohérence

Si l'impact du fonctionnement interne de SEMCODA est très limité sur le changement climatique, il est important d'aller vers le plus d'exemplarité possible pour être cohérent et mobiliser nos parties prenantes.

i. Bureaux

En 2025, SEMCODA a déjà entrepris plusieurs actions de réduction des consommations d'énergie. Les bureaux, hors agences, sont équipés de détecteurs de mouvements garantissant que les éclairages sont éteints en l'absence d'un collaborateur. Par ailleurs, la politique de chauffage est centralisée et identique

pour tous. Les bureaux sont chauffés à 19°C en hiver et sont refroidis à 24°C en été pour limiter la consommation énergétique.

ii. Dématérialisation

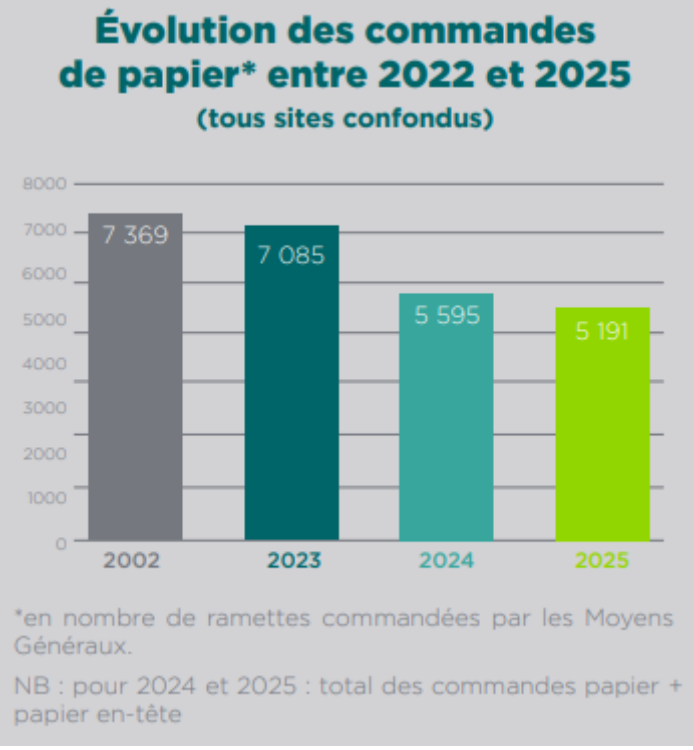
Les enjeux prioritaires dans le projet de dématérialisation sont :

- La réduction des impressions ;
- La simplification de l'accès à l'information et aux espaces numériques de travail ;
- La simplification et modernisation des process ;
- Le déploiement de nouvelles solutions informatiques ;

La conduite du changement pour ancrer la dématérialisation dans les pratiques des collaborateurs est en marche dans les services, qui sont vigilants à leur consommation de papier avec une réduction de 7% des consommation de papier en 2025.

Ainsi, en 2025, la dématérialisation des avis d'échéances des locataires avec la généralisation des envois par mail ayant permis de réduire significativement les envois au format papier. Le déploiement du système d'archivage électronique dans de nouveaux services (SAT, Apricot, Prailia, Construction) est également en marche avec 63 Go enregistrés fin 2024 contre 220 Go fin 2025.

Mais le challenge majeur à venir est la dématérialisation des factures en lien avec la facturation électronique. Ce sujet est en lien avec la revue des process de la comptabilité fournisseurs qui a débuté en 2025 et se poursuivra en 2026.



iii. Déplacements

SEMCODA a un parc automobile de 189 véhicules dont 9% sont des véhicules hybrides ou électriques (6% en 2024). L'entreprise a construit en 2024 un projet de renouvellement et de décarbonation du parc pour les

véhicules de service. SEMCODA souhaite vendre les véhicules anciens, propriété de SEMCODA et renouveler son parc en location de véhicules de service en électrique et hybride selon la loi d'orientation des mobilités.

Par ailleurs, en 2025, un projet d'innovation Maïa porté, mené et soutenu par les collaborateurs a permis de former près de 70 collaborateurs à l'écoconduite.

FOCUS : Projets innovants pour de nouvelles pratiques plus écologiques des collaborateurs



2- Accompagner les locataires

En lien avec plus de 60 000 habitants du territoire, le bilan carbone de SEMCODA est impacté en grande partie par les usages de nos clients dans leurs logements et locaux. SEMCODA souhaite les accompagner vers de meilleures pratiques pour réduire leur impact environnemental et les charges locatives.

L'accompagnement au bon usage des équipements, à l'entrée dans les lieux et durant tout le parcours résidentiel permettent d'accompagner les locataires dans la gestion de l'énergie qui permet également une meilleure maitrise de leur budget.

a- Dans la vie quotidienne

Lors de leur installation dans un logement de SEMCODA, les locataires se voient fournir, dans leur livret d'accueil, des informations et préconisations d'écogestes.

Cela passe par la gestion d'une température raisonnable dans son logement. Les enjeux environnementaux ne se jouant pas exclusivement sur le chauffage, les écogestes proposés concernent également le tri sélectif, l'eau, le choix de l'éclairage...

FOCUS : Extrait livret d'accueil des locataires sur les écogestes



b- À la suite d'une réhabilitation

Une mission Assistance des ménages aux nouveaux usages (AMU) est intégrée dans le marché de Maîtrise d'œuvre pour des opérations de réhabilitation majeures. L'objectif est de favoriser une bonne appropriation par les locataires des logements traités, en mettant en œuvre des mesures d'accompagnement et d'assistance spécifiques.

Cette démarche pédagogique et participative doit permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Faire bénéficier le projet de réhabilitation de l'expertise des usagers,
- Créer une appropriation forte autour du projet de réhabilitation,
- Partager et accompagner les changements d'attitudes liés aux travaux (chauffage, VMC…),
- Concilier performance thermique et bon usage des logements ou des équipements,
- Informer et promouvoir les écogestes garantissant une performance énergétique et environnementale avec conséquences sur les charges locatives,
- Expliquer le fonctionnement des dispositifs de sécurité (incendie, contrôle d'accès etc).

A la fin des travaux, un livret vert est remis à chacun des ménages, permettant de les accompagner sur les nouveaux usages, les écogestes, l'utilisation des équipements techniques …

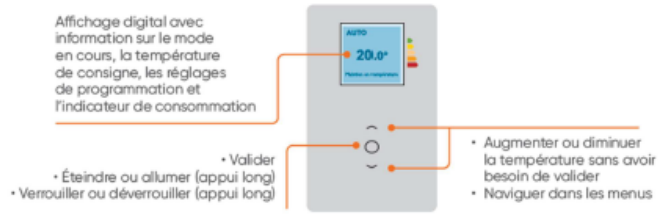
FOCUS : Extrait du livret vert suite à une réhabilitation à Meyzieu

Le chauffage

A Meyzieu, votre logement est équipé d'un système de chauffage électrique qui est composé de :

- **Radiateurs à type fluide thermo-conducteur de marque Atlantic, de type NARIA-NKF15 de différentes puissances.**
- **Sèche serviette rayonnante, de marque Atlantic, de type Kéa**
- **Régulateur programmation deux zones, de marque Atlantic de type Kéa**

Vos radiateurs possèdent un certain nombre de positions de réglages :



Et de mettre les molettes de réglage en fonction de votre ressenti. Une fois cette étape réalisée, nous vous conseillons de ne plus toucher aux positions des radiateurs et de vérifier les réglages de votre régulation avec l'aide de la notice jointe au présent document.

Quelques conseils

Pour bénéficier d'un confort optimal, l'utilisation du chauffage doit respecter certaines normes. Les températures à retenir pour obtenir un bon niveau de confort dans le logement sont les suivantes

- 19 °C dans le séjour
- 16 °C dans les chambres (vous améliorez la qualité de votre sommeil)
- 21 °C dans la salle de bains

S’adapter et atténuer le changement climatique

1- Bilan d’émissions de gaz à effet de serre 2022

a. Définition et résultat global

SEMCODA a réalisé en 2023 le bilan d’émissions de gaz à effet de serre (GES) de son activité 2022. Cet outil est capital pour analyser l’impact des activités de l’entreprise en matière d’émissions de GES et définir les mesures et actions à mettre en œuvre pour réduire ces émissions. Ce bilan carbone a été réalisé, essentiellement, à partir de données monétaires. Les incertitudes n’ont pas été estimées.

Dans son bilan d’émissions de GES SEMCODA a intégré les SCOPE 1, 2 et 3.

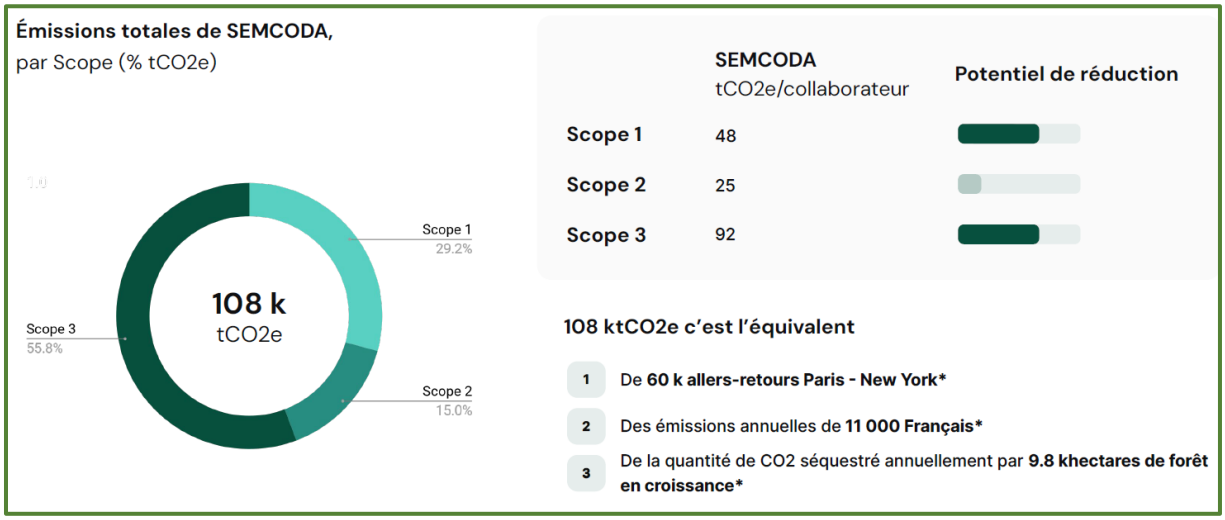
Le scope 1 représente les émissions directes, soient celles qui résultent uniquement de l’activité directe de l’entreprise.

Le scope 2 représente les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques. Ainsi, si l’électricité ne produit pas de GES lors de son utilisation, les infrastructures nécessaires pour la fabrication de l’électricité que SEMCODA utilise en produisent. Ces émissions sont intégrées au bilan d’émissions de GES de SEMCODA en lien avec son utilisation d’énergie.

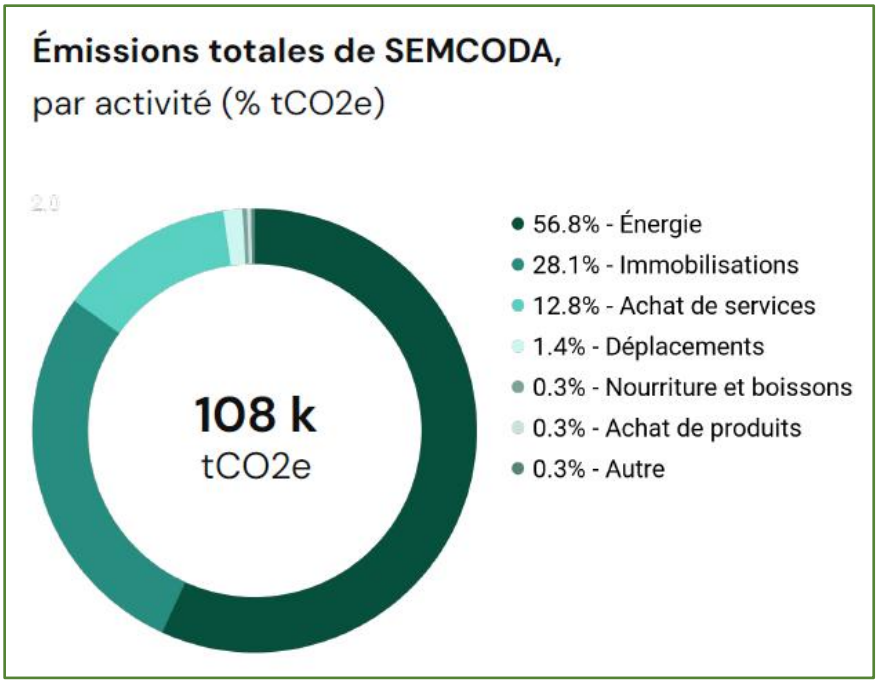
Le scope 3 regroupe toutes les autres émissions de GES qui ne sont pas directement liées à l’activité de SEMCODA. Par exemple, pour construire un bâtiment, il faut des matières premières. L’extraction de ces matières premières, leur transformation et leur transport, émettent des GES. De la même façon, la fin de vie d’un bâtiment ou son recyclage émettent également des GES. Ces émissions indirectes liées au cycle de vie du produit sont comptabilisées dans le scope 3.

En 2022, SEMCODA émet 108 000 tonnes de CO2 sur les Scopes 1, 2 et 3 en prenant en compte l’immobilisation du parc immobilier, 19 000 tonnes de CO2 par an sans cette immobilisation. SEMCODA refera en 2026 un bilan carbone sur l’année 2025.

Extrait Bilan d’émissions de GES SEMCODA 2022 Greenly



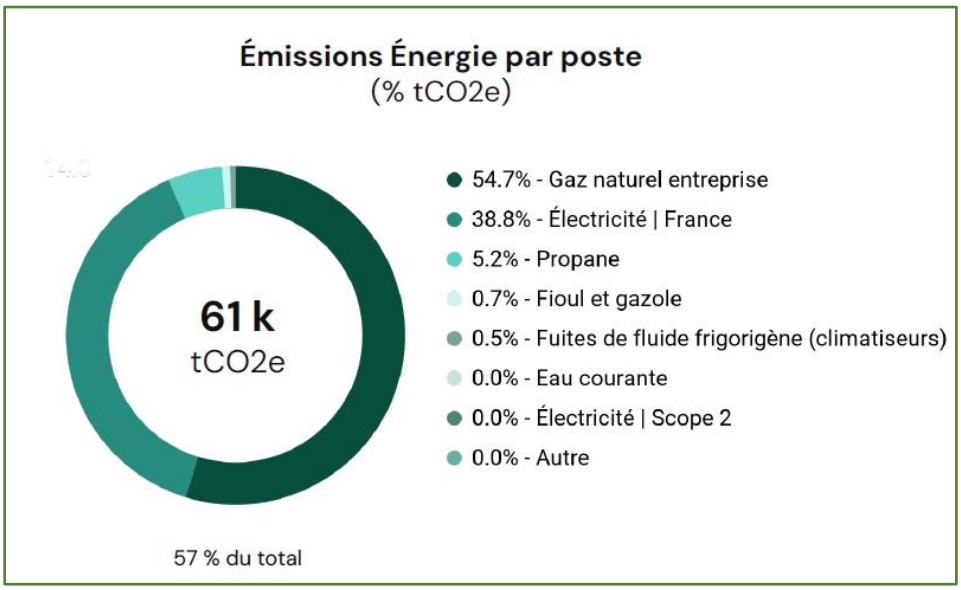
L’analyse des activités productrices de GES pour SEMCODA permet de définir pour la suite, les actions de réduction qui auront le plus d’impact.



b. 57% des émissions de GES : l'énergie

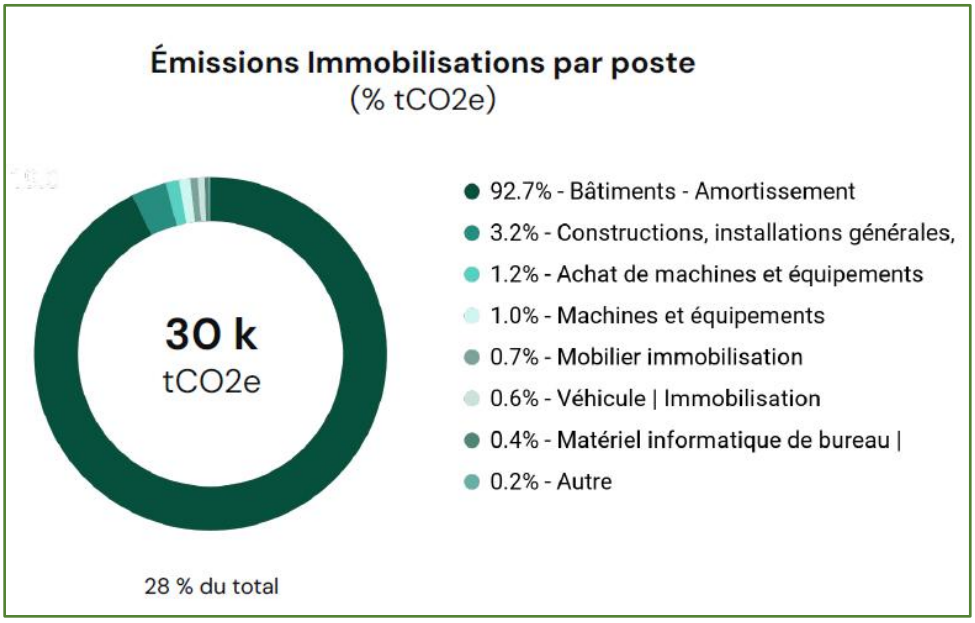
Voici ci-dessous la répartition des énergies selon leurs émissions de GES pour SEMCODA qui représente près de 57% du total des émissions. On constate que l'utilisation du gaz naturel représente plus de la moitié de ces émissions. Celui-ci est utilisé pour le chauffage collectif de certains bâtiments et certains bureaux de SEMCODA.

Changer le vecteur de chauffage des logements pour passer sur des solutions décarbonées et économiques est un enjeu important adossé avec un travail d'isolation des bâtiments pour réduire globalement les besoins de chauffage et rafraichissement.



c. 28% des émissions de GES : les immobilisations

La 2e plus grosse contribution aux émissions de GES de SEMCODA sont les immobilisations. Elles concernent les émissions produites tout au long du cycle de vie de divers actifs (bâtiments, véhicules, infrastructures, inventaire informatique, etc.). Pour SEMCODA, comme le montre le schéma ci-dessous, il s'agit à 92% d'émissions de GES liées aux bâtiments qui lui appartiennent.



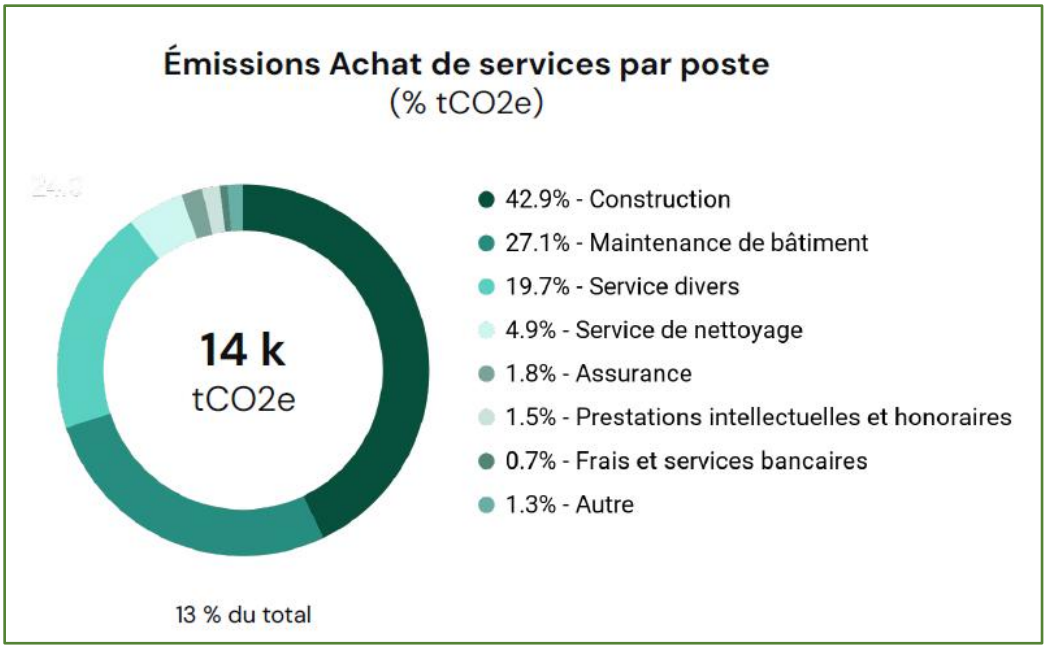
Il s'agit d'un amortissement sur une période fixe des émissions résultant de la construction, de l'exploitation et de la maintenance des bâtiments. Elle ne comprend pas la consommation d'énergie pendant la phase d'utilisation, ni les émissions associées à la fin de vie. Les émissions provenant des immobilisations peuvent varier considérablement en fonction de facteurs tels que le type de matériaux, la masse de matériaux utilisés et la durée d'amortissement.

Pour agir sur cet enjeu, il faut construire de manière plus régénérative. Il faut également mettre en œuvre des pratiques de gestion et d'entretien pour maximiser la durabilité des bâtiments. L'entretien régulier et les mises à niveau appropriées peuvent prolonger la vie utile des équipements et des bâtiments, réduisant ainsi leur impact environnemental.

d. 13% des émissions de GES : les achats de services

Le 3e poste le plus contributeur aux émissions de GES de SEMCODA est l'achat de services pour 13% du total. Dans ce poste, on constate que 43% des émissions de ces achats se concentrent sur les achats de services autour de la construction (maitrise d'œuvre). Pour agir sur ces émissions, il faut d'abord engager ses fournisseurs à partager leurs informations d'émissions pour développer une vision claire de l'empreinte carbone de la chaîne d'approvisionnement de SEMCODA. Il est ensuite possible de mobiliser ses fournisseurs en faveur de l'élaboration de leur propre stratégie bas-carbone. Cela peut se traduire, dans les marchés, par des clauses environnementales.

Les autres postes d'émissions de GES de SEMCODA (déplacement, nourriture, achat de produits, autre) ne sont pas à déconsidérer mais pourront faire l'objet d'une analyse ultérieure compte tenu de leur impact limité.



2- Décarboner et améliorer la performance énergétique du patrimoine

Pour faire face à ces émissions de GES, SEMCODA a lancé une réflexion sur la décarbonation sur toute sa chaine de valeur, depuis la construction jusqu'à l'usage et l'entretien des bâtiments.

a. Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) Décarboné

En 2025, SEMCODA commence à anticiper un renouvellement du PSP sur 2026 et y intégrer les enjeux de décarbonation et adaptation du parc. L'objectif est de répondre à la réglementation en matière de changement d'étiquette énergétique mais également de devancer les prochaines obligations d'étiquettes. Ce PSP est l'occasion de faire une photo claire du patrimoine de SEMCODA et de son état actuel afin de prévoir les investissements nécessaires en réhabilitation pour les prochaines années et soutenir le rythme de la décarbonation et adaptation du parc en plus des enjeux classiques de développement sur les territoires.

Cette décarbonation passera principalement par l'amélioration de la performance thermique et environnementale pour réduire le chauffage, utiliser davantage de ressources recyclées ou renouvelables locales et réduire fortement l'usage des énergies fossiles dans le parc.

b. Diagnostic de performance énergétique (DPE)

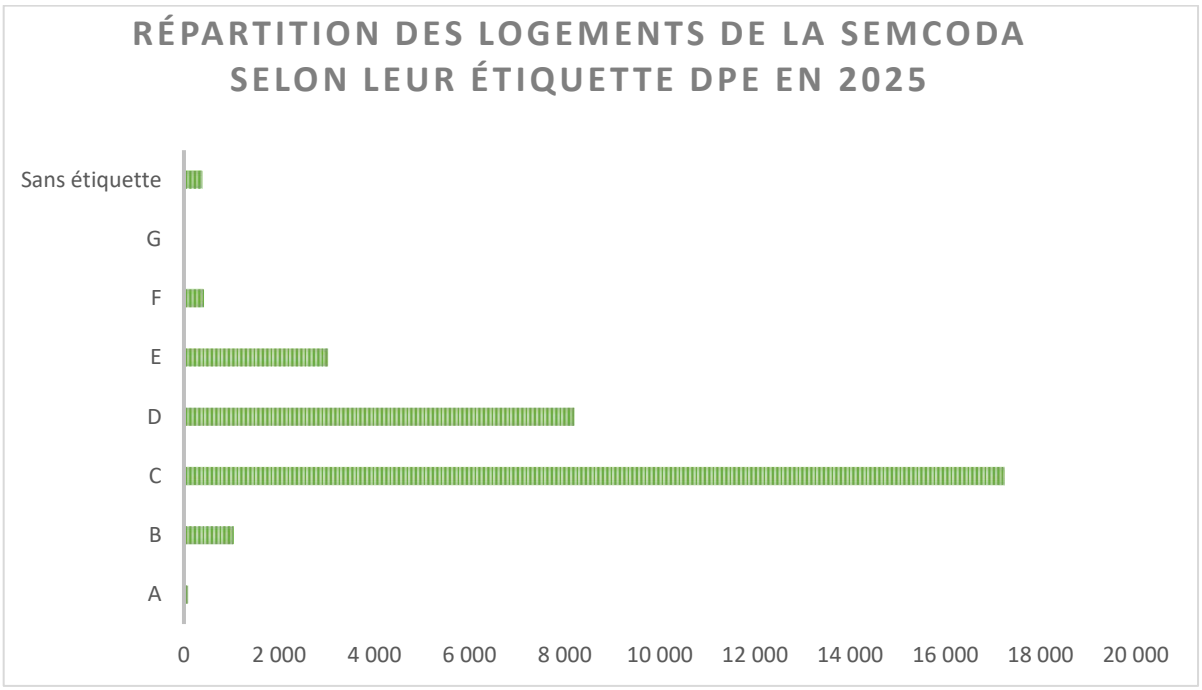
L'étiquette DPE représente la consommation d'énergie d'un logement et ses émissions de GES. Cela repose donc sur la qualité de l'isolation du bâtiment, le type de chauffage et le mix énergétique du fournisseur.

Le traitement des logements les plus énergivores, et en particulier les logements classés en étiquette F et G, a amené SEMCODA à travailler sur des objectifs d'éradication de ces étiquettes.

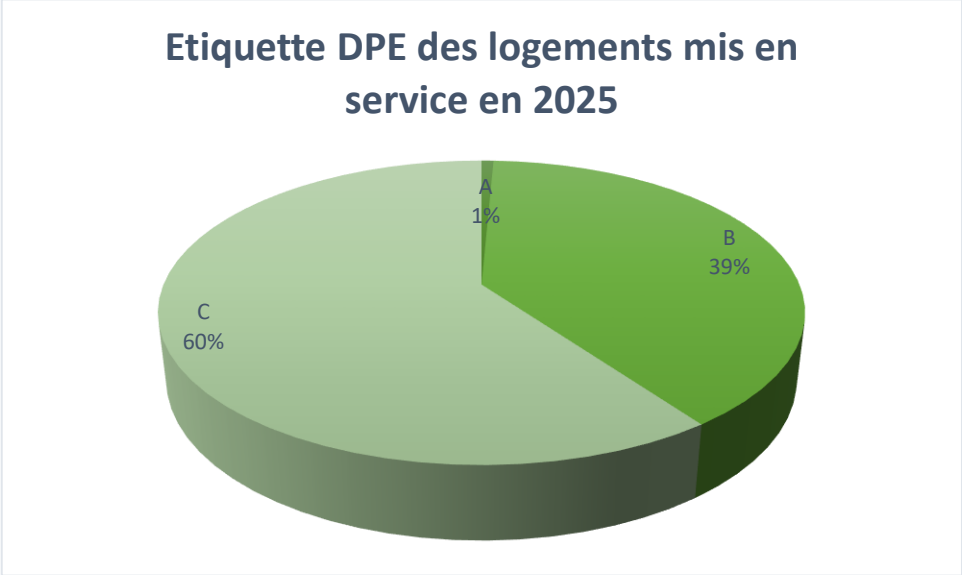
De plus, la révision du mode de calcul des DPE depuis le 1er juillet 2021, prenant en compte la performance énergétique et les émissions de GES avec une étiquette unique, a conduit SEMCODA à actualiser les DPE de ses logements. Cette démarche qui s'achèvera courant 2026 explique l'évolution très forte des résultats des

DPE entre 2024 et 2025 avec l'intégration de plus de 6000 nouveaux DPE sur des logements qui n'ont pas forcément subi de maintenance ou réhabilitation.

En 2025, 87.6 % du patrimoine présente une étiquette comprise entre A et D.



Parmi les logements livrés neufs, les étiquettes DPE se situent sur la note de C et au-dessus en réponse aux normes de construction et pour éviter d'imposer des travaux d'amélioration énergétique dans un avenir proche à ces bâtiments neufs.



Au-delà des nouveaux modes de calcul du DPE et des nouveaux logements, la réhabilitation est l'outil prioritaire pour améliorer la qualité énergétique des bâtiments. La réhabilitation impacte le changement

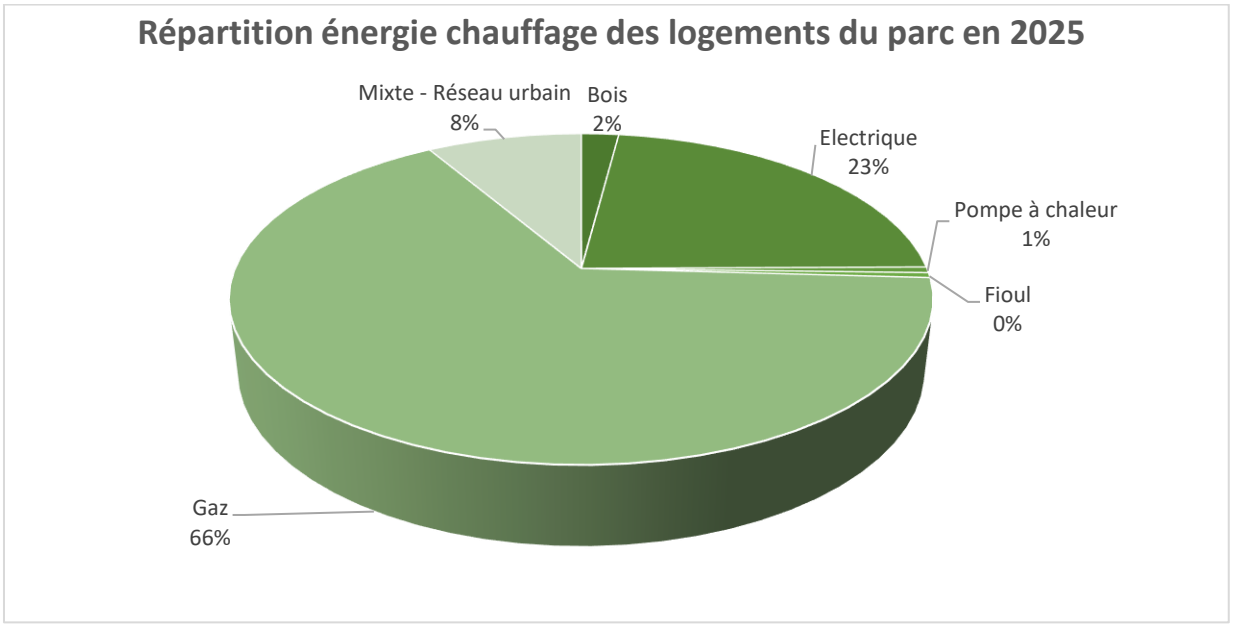
d'étiquette des logements en agissant sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments ou leur mode de chauffage. En 2025, sur les 909 logements réhabilités réceptionnés, 70.5% sont passés d'une étiquette E/F/G à une étiquette A/B/C/D (643 logements), les autres sont restés C ou D principalement.

Dans le cadre du projet de développement de la réhabilitation validé par le Conseil d'Administration (**12 800 logements réhabilités entre 2026 et 2036**), SEMCODA prévoit de couvrir l'ensemble du patrimoine pour les logements ayant une étiquette énergétique dégradée. En effet, **ce programme permettra d'améliorer la quasi-totalité des logements ayant actuellement des étiquettes énergétiques comprises entre D et E**, le solde des logements restants (1,6%) aurait moins de 15 ans d'ancienneté à échéance 2036. Cela permettra aussi de remplacer 20% des logements équipés de chaudières à gaz, très émettrices de GES. L'impact d'émission de Gaz à Effet de Serre serait donc diminué d'environ 28 % en consommation pour le chauffage.

Il restera ainsi environ 15 000 logements non équipés en chauffage à faible émission en GES, tout indice énergétique confondu, dont plus de 14 000 déjà classés en catégorie C, et environ 600 logements déjà classés en catégorie A ou B. Ceux-ci pourraient être équipés et améliorés à partir de 2036, en fonction de l'évolution du degré de vétusté des équipements.

c. Type de chauffage

On constate que le gaz reste l'énergie la plus utilisée dans le parc de SEMCODA actuellement (60% de gaz naturel et 6% de propane). La modification des sources d'énergie pour le chauffage est un des enjeux fort de la décarbonation.



SEMCODA favorise donc le chauffage électrique dans ses constructions, quand cela est cohérent avec le bâtiment. Elle s'engage par ailleurs à examiner chaque fois qu'elle est sollicitée, la possibilité d'un raccordement à un réseau de chaleur vertueux. Dans le cas de réseaux urbains existants ou en développement avec certaines collectivités, l'opportunité de raccorder les immeubles sur les réseaux urbains est également examinée.

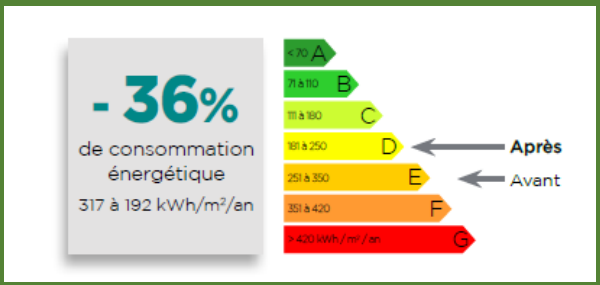
FOCUS : Réhabilitation énergétique résidence Reine Astrid



- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE), qui a considérablement amélioré l'efficacité énergétique du bâtiment.

- Le remplacement des menuiseries extérieures et des volets, limitant les déperditions de chaleur et offrant un meilleur confort acoustique et thermique.

- L'installation de chauffe-eaux thermodynamiques, reliés à la ventilation mécanique contrôlée (VMC), garantissant ainsi une gestion optimisée de l'énergie tout en offrant un confort accru aux résidents.



Source : Ensemble janvier 2026

d. Le contrat de performance énergétique

Le contrat de performance énergétique (CPE) est conclu entre SEMCODA, et deux sociétés de service énergétique. Il vise à optimiser les consommations d'énergie du parc de logements avec une performance garantie. Pour cela, le CPE engage les fournisseurs sur un résultat précis de consommation d'énergie, mesuré et vérifié dans la durée.

Il fixe ainsi des objectifs de réduction des consommations et des émissions de CO2. Si ces réductions s'avèrent supérieures aux objectifs, les deux parties partagent les bénéfices. Si elles sont inférieures, le fournisseur est entièrement redevable des pénalités à SEMCODA.

Le CPE définit également le plan d'actions et d'investissements nécessaires pour atteindre les objectifs. Il s'agit d'une démarche globale qui allie l'utilisation d'énergies renouvelables, les travaux de rénovation, une maintenance régulière des installations et un pilotage intelligent entre autres.

C’est une solution qu’a choisi SEMCODA. En 2025 le CPE est en cours pour 594 chaufferies sur 10 ans et s’engage sur 800 k€ par an d’investissements.

Réduire l'impact sur la biodiversité, réduire la pollution et le prélèvement de ressources

1- Construction et réhabilitation

a. RE2020

Pour répondre à la loi de Transition énergétique pour la croissance verte (LTECV 2015) et à la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN 2018), la RE2020 vient remplacer la RT2012 comme réglementation environnementale de la construction neuve.

La RE2020 fait évoluer l'indicateur Bbio qui caractérise la capacité de la conception d'un bâtiment à réduire passivement les besoins de chauffage en hiver, de refroidissement en été et d'éclairage artificiel. Elle introduit également un nouvel indicateur de confort d'été.

La grande nouveauté de cette réglementation reste cependant l'introduction d'exigences environnementales dont le calcul des impacts environnementaux du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie. Différents éléments contribueront à ce calcul : les composants, l'énergie consommée, les ressources utilisées pendant le chantier, la consommation d'eau pendant l'exploitation du bâtiment et l'aménagement de la parcelle.

20 opérations lancées en ordre de service en 2025 sur 26 répondent à la RE2020.

b. Economie circulaire et réemploi

Il existe un diagnostic « produits, équipements, matériaux et déchets » (PEMD). Ce diagnostic est l'étape clé d'une bonne stratégie de valorisation des produits, équipements et matériaux issus d'opérations de démolition ou de rénovation significative. Il a notamment pour objectif de favoriser et renforcer la mise en place de démarches d'économie circulaire dans le bâtiment en donnant la priorité au réemploi. L'objectif est de promouvoir la durabilité et la gestion responsable des ressources, la réduction des déchets émis par le secteur du bâtiment en incitant au réemploi et à la réutilisation. Le diagnostic « PEMD » devient donc un outil essentiel pour quantifier et qualifier les gisements disponibles et les mettre en visibilité.

Cependant, sa mise en œuvre concrète n'est pas simple car elle nécessite des filières pour reprendre et exploiter ces coproduits. L'utilisation de ces coproduits nécessite également de répondre à de nombreux critères, dont la sécurité d'approvisionnement par exemple, ce qui bloque souvent les démarches.

Chez SEMCODA, malgré ces difficultés, les équipes opérationnelles ont commencé à intégrer l'économie circulaire dans leurs opérations.

Ainsi dans le cadre d'une démolition à Lagnieu, le PEMD qui a permis d'étudier le réemploi des matériaux de la déconstruction, soit directement sur site, soit par le biais de recycleries, a identifié ces coproduits :

- 108 tonnes de terres végétales
- 43 m² de dalles sur plots
- 171 m² de parquet- différents types de parquet, pour plus de 2 tonnes de matériaux
- 36 portes intérieures et 13 portes en bois situées au sous-sol
- 21 portes de garage et 4 portails extérieurs
- Les équipements sanitaires : baignoires, sanitaires, vasques ainsi que ballons d'eau chaude sanitaire

Une recherche sur les acteurs et filières locales de réemploi a permis d'identifier des structures (plateformes physiques et numériques, associations, ressourceries, entreprises, etc.) compétentes et pertinentes à mobiliser dans le cadre de cette opération :

- Minéka : est une association de l'économie sociale et solidaire qui promeut le réemploi des matériaux de construction par la collecte, la revente solidaire, le conseil et la sensibilisation.
- Démopur : Entreprise de curage-démolition revendant des matériaux d'occasion.
- Frich'market : valorise les déchets industriels en leur donnant une seconde vie, qu'il propose à prix solidaires à un réseau de créateurs, créatifs et constructeurs.
- Re.Source Réemploi : est une plateforme en ligne qui met à disposition des particuliers les surplus de matériaux de construction de qualité à prix cassés, issus des professionnels du Rhône.
- Made In Past : Spécialiste du réemploi dans le secteur tertiaire, cette structure accompagne les professionnels du bâtiment dans la valorisation des matériaux issus de leurs chantiers pour réduire déchets et impact écologique
- Obier : est un studio lyonnais de design d'espaces et de mobilier circulaire, qui conçoit des lieux de vie et de travail en intégrant le réemploi et l'économie locale dans une approche durable et esthétique
- Le Grenier Beaujolais : est une entreprise spécialisée dans la remise en état et la réhabilitation de matériaux de construction anciens et d'occasion

En 2026, ce travail de fond permettra la mise en œuvre d'une déconstruction circulaire.

2- Aménagement

Dans le cadre de ses projets d'aménagement, Prailia Aménagement, la marque d'aménagement de SEMCODA, mène la mise en place et gestion de ZAC pour plus d'un tiers de l'activité, l'aménagement de lotissements pour le reste dont la grande majorité concerne des projets externes à SEMCODA.

Renaturation à Geilles

Avec l''association Prenons Racine, les écoles et la collectivité d'Oyonnax, SEMCODA a planté, en mars 2025, 3 mini-forêts sur 600m². Cela représente environ 70 arbres plantés pour favoriser une renaturation rapide du site. Par ailleurs, SEMCODA a mobilisé l'installation, avec une association locale, d'une cabane pour les chats qui avaient élus domicile dans le foyer afin de leur offrir un nouveau toit et éviter qu'ils ne soient tués durant la démolition.

FOCUS : Plantation de la mini-forêt de Geilles





Désimperméabilisation et dépollution à Villeneuve

SEMCODA a aménagé en 2025 un terrain qui permettra la construction de 21 logements et commerces et de 8 maisons jumelées à Villeneuve, dont la livraison est prévue en 2027.

11 700 m² sont désimperméabilisés lors de la démolition et seulement 1 705 m² d'enrobé sont prévus au projet d'aménagement soit une désimperméabilisation réelle d'environ 1Ha.

Par ailleurs, 1 650 m² sont conservés en espace vert au nord du site en raison de la présence de pollution dans le sol. Une réflexion est en cours pour développer un parc pédagogique mettant en avant des plantations dépolluantes favorables également au développement de la biodiversité sur ce site (recherche de subventions en cours).

Brou Charmettes à Bourg-en-Bresse.

Cette opération en cours d'étude a vocation à permettre la création d'une zone d'activité thématique (Innovation et développement durable) en plein cœur de Bourg-en-Bresse. L'objectif premier de cette opération est de créer un parc travaillé ouvert sur la ville et les quartiers environnants.

Chemin des écoliers à Saint-Etienne-du-Bois.

L'aménagement de ce nouveau quartier a été travaillé autour de la question de la gestion de l'eau. Véritable récepteur des eaux pluviales des sites environnants, le projet a été conçu de manière à privilégier une gestion alternative des eaux pluviales.

3- Projets innovants pour soutenir la biodiversité

En parallèle, dans le cadre de la démarche d'innovation Maïa, les collaborateurs ont porté des projets en soutien à la biodiversité.

Un projet a consisté à installer 4 ruches à proximité ou sur le toit de nos bâtiments. L'objectif est à la fois de soutenir les abeilles domestiques dans des zones plutôt rurales pour qu'elles ne soient pas en compétition avec les abeilles sauvages et puissent participer à la pollinisation. Gérées par des apiculteurs, les ruches ont

également été un prétexte de sensibilisation auprès des collaborateurs et des locataires pour qui ces insectes sont parfois synonymes de nuisance. Ils ont pu endosser la combinaison d'apiculteur et aller à la rencontre de ces insectes. C'est également 50 kg de miel issus de ces ruches qui ont pu être goutés par les collaborateurs.

FOCUS : Projet ruches







Le second projet a permis de faire découvrir un fournisseur de fruits et légumes locaux à nos collaborateurs qui ont pu commander chaque semaine les produits agricoles dont ils ont besoin. En soutenant l'agriculture locale, SEMCODA soutient la biodiversité.

FOCUS : Projet paniers de produits locaux





TRANSVERSALITE ET ENGAGEMENT HUMAIN

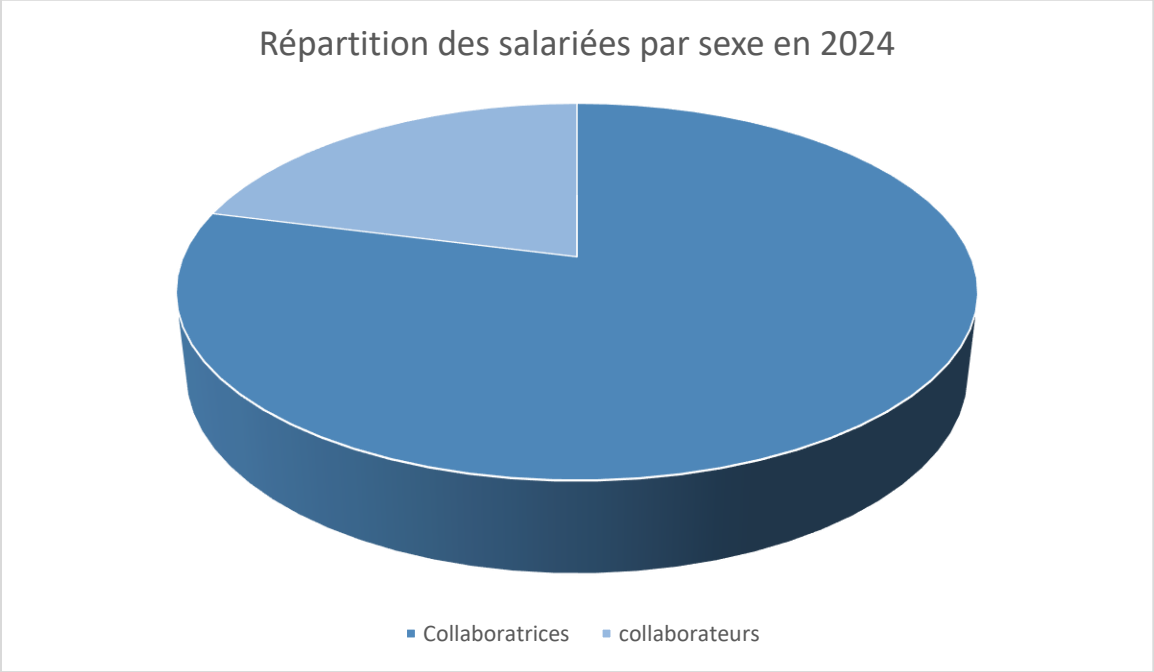
Etat des lieux des effectifs

1- Effectifs

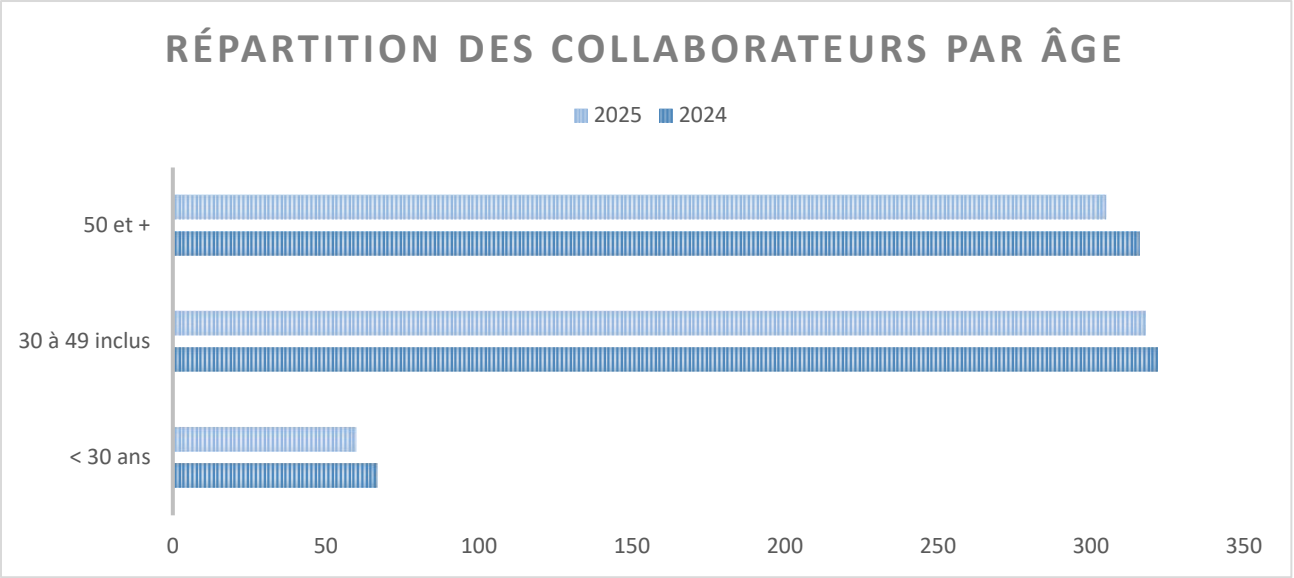
L'effectif total de SEMCODA a très peu évolué depuis 2020.

Evolution des effectifs	2020	2021	2022	**2023**	**2024**	**2025**
Effectifs à fin d'année	690	682	675	710	702	683

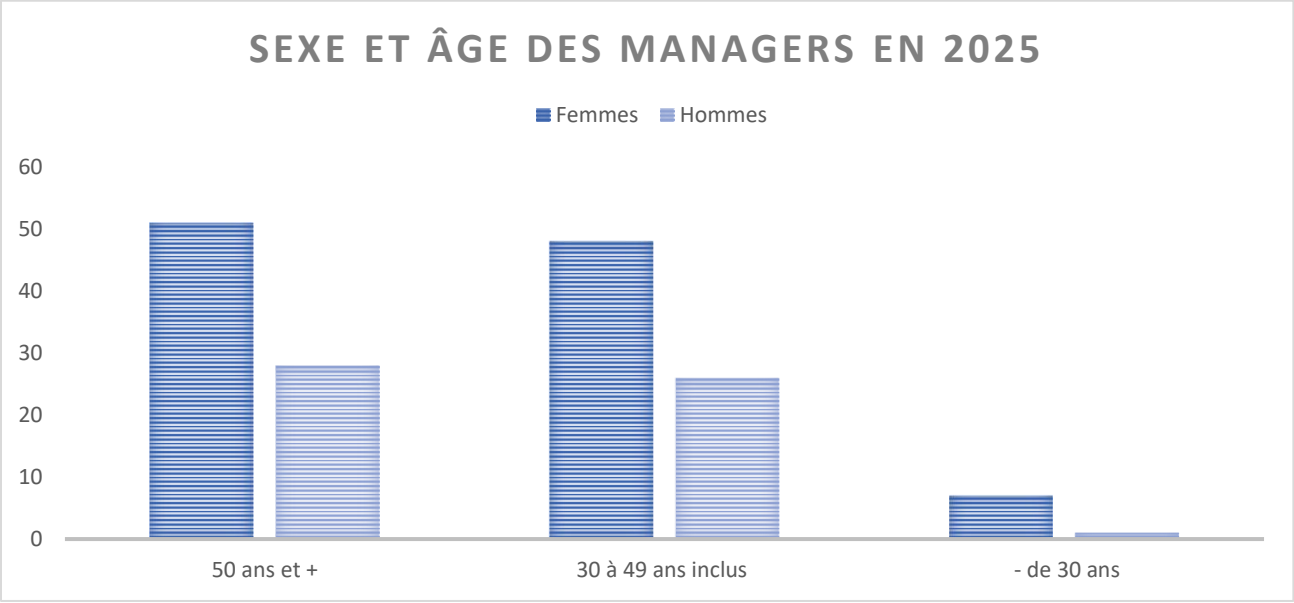
91.67% des collaborateurs sont en CDI.



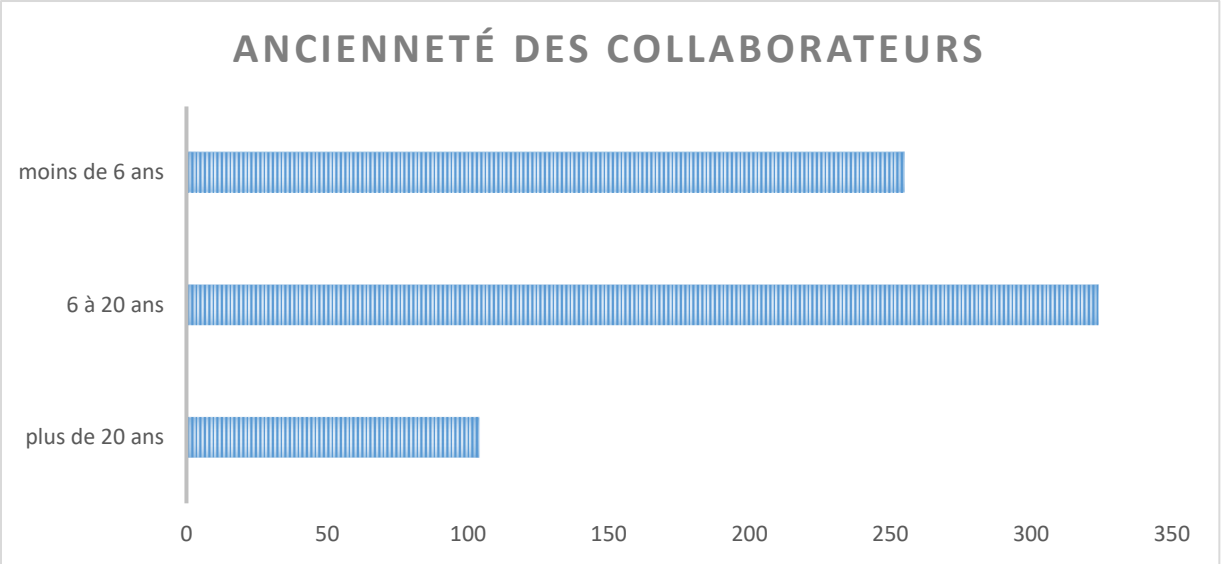
Les salariés restent très largement des femmes avec plus de trois quarts de collaboratrices. Dans le cadre d'un accord égalité homme-femme, SEMCODA s'engage à privilégier, à compétences et qualifications comparables, l'embauche de femmes ou d'hommes dans les métiers où il y a un fort déséquilibre.



On constate une pyramide des âges avec de nombreux départs à la retraite à prévoir dans les prochaines années. Pour accompagner ces départs sans perte de compétences et connaissances en interne, SEMCODA va mettre en œuvre une Gestion des Emploi et des Parcours Professionnels (GEPP).

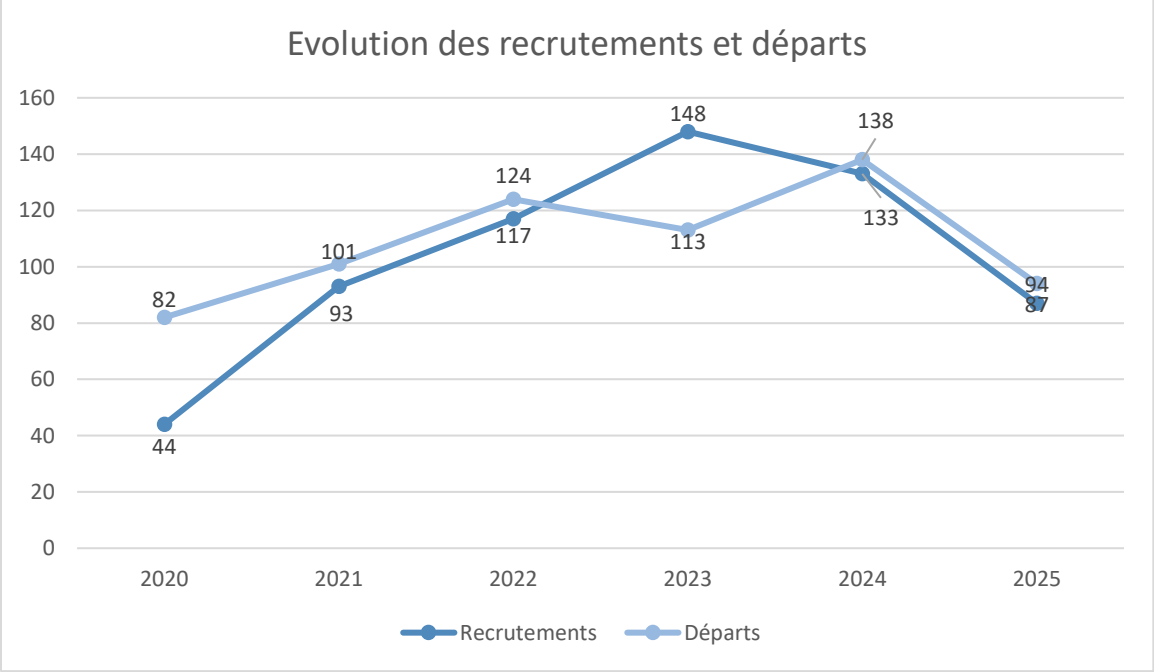


Alors que 79% des collaborateurs sont des femmes, celles-ci représentent 66% des managers.



L'ancienneté des collaborateurs a peu évolué depuis 2020. Les collaborateurs sont salariés depuis plus de 6 ans chez SEMCODA pour 62% d'entre eux, ce qui témoigne de bonnes conditions de travail et d'un attachement à la société. Cependant, les plus jeunes sont difficiles à fidéliser.

2- Evolution des recrutements



En 2025, l'entreprise fait 87 recrutements. Parmi ces recrutements, une partie non négligeable est due à des périodes d'essai non validées pour lesquelles il faut relancer des recrutements. En 2026, SEMCODA va déployer des tests de personnalité lors de recrutements pour améliorer leur qualité et réduire la suractivité générée par les périodes d'essai non concluantes.

3- Santé et sécurité au travail

Le pôle HSE met en œuvre des actions d'information, de formation et de prévention au profit de l'ensemble des salariés. Une évaluation et une analyse des situations de travail à risque sont effectuées.

FOCUS : Article sur les accidents de trajet magazine interne Ensemble juin 2025



INFOS HSE

LES ACCIDENTS DE TRAJET

QUELQUES CHIFFRES

MORTALITÉ ROUTIÈRE

19% trajets liés au travail

Les trajets liés au travail (trajet domicile-travail ou trajet professionnel) représentent en 2021 19 % de la mortalité routière où le motif de déplacement est connu.

Le risque routier est la première cause de mortalité liée au travail et conduit à 6 millions d'arrêts de travail, un coût pour les entreprises de 725 millions d'euros.

ACCIDENTS CORPORELS

38% impliquant au moins un usager en déplacement domicile - travail ou en déplacement professionnel

Par rapport à 2010, le nombre de personnes tuées en trajet domicile-travail a diminué de - 19 % hors agglomération, mais inversement, ce nombre est passé de 16 à 29 en agglomération (soit une hausse de +81 %).

MORTALITÉ

37% des personnes tuées sur le trajet domicile - travail circulaient en deux-roues motorisé.

Sources : Accidents liés au travail | Observatoire national interministériel de la sécurité routière (securite-routiere.gouv.fr)

Qu'est ce qu'un accident de trajet ?

Un accident de trajet est un événement soudain et imprévu qui vous a causé un dommage corporel et qui s'est produit entre les points suivants :

- Votre résidence et votre lieu de travail
- Votre lieu de travail et le lieu de restauration où vous vous rendez pendant la pause repas

Entre le lieu de travail et le lieu de restauration

Le lieu de restauration désigne le restaurant, la cantine ou le lieu où vous prenez habituellement vos repas.

L'accident de trajet est reconnu si les 3 conditions suivantes sont réunies :

- L'accident s'est produit entre le lieu de travail et le lieu de restauration
- Vous devez fréquenter régulièrement le lieu de restauration (à une fréquence appréciée par les tribunaux, en fonction de chaque cas), mais pas obligatoirement tous les jours
- Vous devez y prendre votre repas pendant les heures de travail (pause déjeuner, par exemple)

Entre la résidence et le lieu de travail

Le trajet entre votre domicile et votre lieu de travail doit être le plus direct possible.

À titre exceptionnel, certains détours peuvent être acceptés (par exemple, si le détour est effectué dans le cadre d'un covoiturage régulier).

Le trajet doit être effectué pendant une plage horaire en lien avec vos heures de travail, prenant en compte la longueur du trajet et les moyens de transport utilisés.

Ainsi, l'accident de trajet n'est pas admis si le trajet a été effectué plusieurs heures après ou avant les heures de travail, sauf cas exceptionnels liés au travail. Exemple : pot organisé dans l'entreprise, avec l'accord de l'employeur, après les heures de travail.

ATTENTION : C'est au salarié de démontrer que les conditions sont réunies pour que l'accident soit retenu comme un accident de trajet.

L'accident de trajet doit être déclaré dans les 24 heures à votre employeur si vous êtes salarié :

À savoir :

Si l'accident a lieu entre le lieu de travail et le lieu où vous suivez une formation, il s'agit d'un accident du travail

ATTENTION

La reconnaissance d'un accident de travail ouvre droit aux indemnités versées par la Sécurité sociale et indemnités complémentaires versées par l'employeur (si vous y avez droit).

Sources : Qu'est-ce qu'un accident de trajet ? (interieur.gouv.fr)

A LA SEMCODA EN 2024, IL S'EST PRODUIT 7 ACCIDENTS DE TRAJET PROVOQUANT 140,5 JOURS NON TRAVAILLÉS.

Pour éviter le risque routier trajet

Les salariés doivent veiller à :

- Réduire le nombre de déplacements
- Limiter l'usage des horaires coupés et la durée des coupures
- Préférer l'utilisation des moyens de transport collectif
- Favoriser une conduite apaisée et respecter strictement le code de la route
- Au bon fonctionnement de leur véhicule
- Maîtriser les risques liés au manque de vigilance au volant (utilisation de produits addictifs ...)

UN TRAJET RAPIDE POURRAIT ÊTRE VOTRE DERNIER TRAJET.
LES RÈGLES DE SÉCURITÉ ROUTIÈRE SONT VOS MEILLEURS OUTILS.
LES ACCIDENTS NE SE PRODUISENT PAS, ILS SONT CAUSÉS.
L'IMPRUDENCE TUE.

Grâce à ces actions, le nombre d'accidents du travail avec arrêt a diminué.

Les 9 accidents du travail recensés ont entraîné 696 jours d'absence. Pour une grande partie, ces accidents sont des accidents de trajets impliquant la voiture, la trottinette ou même un trajet à pied.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre d'accidents avec arrêt	10	19	20	12	17	9
Nombre de maladies professionnelles reconnues	3	4	1	2	0	1
Nombre de jours de travail perdus en raison des accidents	618	950	870	253	1093	696

En 2025, les équipes RH de SEMCODA réfléchissent à la mise en place d'une charte concernant les absences imprévues afin de mieux accueillir le retour des collaborateurs.

Gestion des parcours professionnels

1- Alternance

SEMCODA est convaincue que l'alternance est un véritable support à l'insertion professionnelle. Elle s'est engagée à partager son savoir-faire pour faire émerger les talents de demain. Pour cela, en 2025, elle diffuse une campagne d'alternance et recrute 13 nouveaux alternants dans différents domaines d'activités.

Les alternants sont issus de diverses formations. Les intégrer représente un engagement fort en faveur de l'insertion des jeunes et de la formation de nouveaux talents, tout en profitant d'un regard neuf, à condition de leur offrir un encadrement adapté. SEMCODA veille particulièrement au suivi des alternants en s'appuyant, entre autres, sur un livret spécifique, structuré en quatre parties à compléter tout au long de l'année.

Un alternant a été recruté à la fin de son alternance en 2025.

2- Formation

La formation professionnelle est un élément majeur de la politique de gestion des ressources humaines de SEMCODA. Elle doit permettre de faire face aux défis à venir en s'appuyant sur les compétences de ses salariés et ainsi améliorer sa performance et sa compétitivité. En 2025, avec 2.93% de la masse salariale consacrée à la formation, l'effort de SEMCODA a été supérieur à son obligation légale de 1% de la masse salariale.

Le plan de développement des compétences 2025 s'est articulé autour de 4 axes stratégiques :

- Enrichir et développer le rôle des managers
- Améliorer la qualité des services rendus à nos clients
- Intégrer les évolutions réglementaires et technologiques liées à l'activité
- Poursuivre la politique de sécurité et de prévention des risques professionnels

.

	2022	2023	2024	2025
Nombre d'heures rémunérées au titre de la formation	**7022,5**	**9438**	**9034**	**7191.3**
Nombre moyen d'heures de formation par salarié	**10,13**	**13,35**	**13,96**	**18.29**
Nombre de salariés formés	**447**	**503**	**436**	**381**
Nombre de stagiaires formés	**942**	**1041**	**780**	**749**
Répartition des salariés formés par sexe	**77% femmes 23% hommes**	**76% femmes 24 % hommes**	**76% femmes 24 % hommes**	**76% femmes 24% hommes**
Montant total dédié à la formation	**649 075 €**	**730 710 €**	**790 844 €**	**685 391€**
Montant dédié à la formation en % de la masse salariale	**3%**	**3,20%**	**3,40%**	**2,93%**
Investissement formation par salarié	**1 011 €**	**1 149 €**	**1 222 €**	**/**

3- Evolution interne

Pour SEMCODA, les parcours internes correspondent à un véritable engagement. Pour chaque recrutement, les annonces sont ouvertes à tous les salariés durant 15 jours avant de proposer l'annonce à l'externe. Les collaborateurs intéressés sont systématiquement reçus. Un collaborateur n'ayant pas toutes les connaissances techniques pour un poste pourra être sélectionné et formé afin d'accompagner son évolution sur ce nouveau poste.

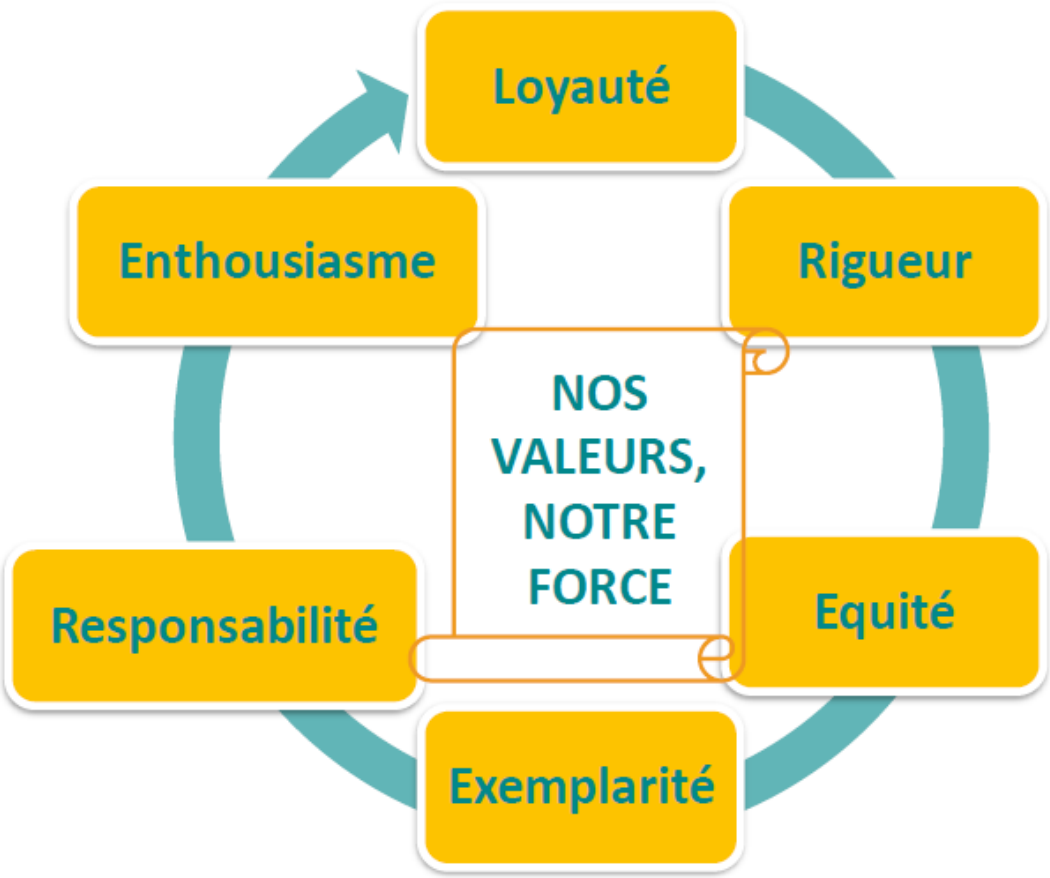
En 2025, 20 personnes ont bénéficié d'une mobilité interne au sein de l'entreprise.

4- Développement des compétences

a. Référentiel des compétences managériales

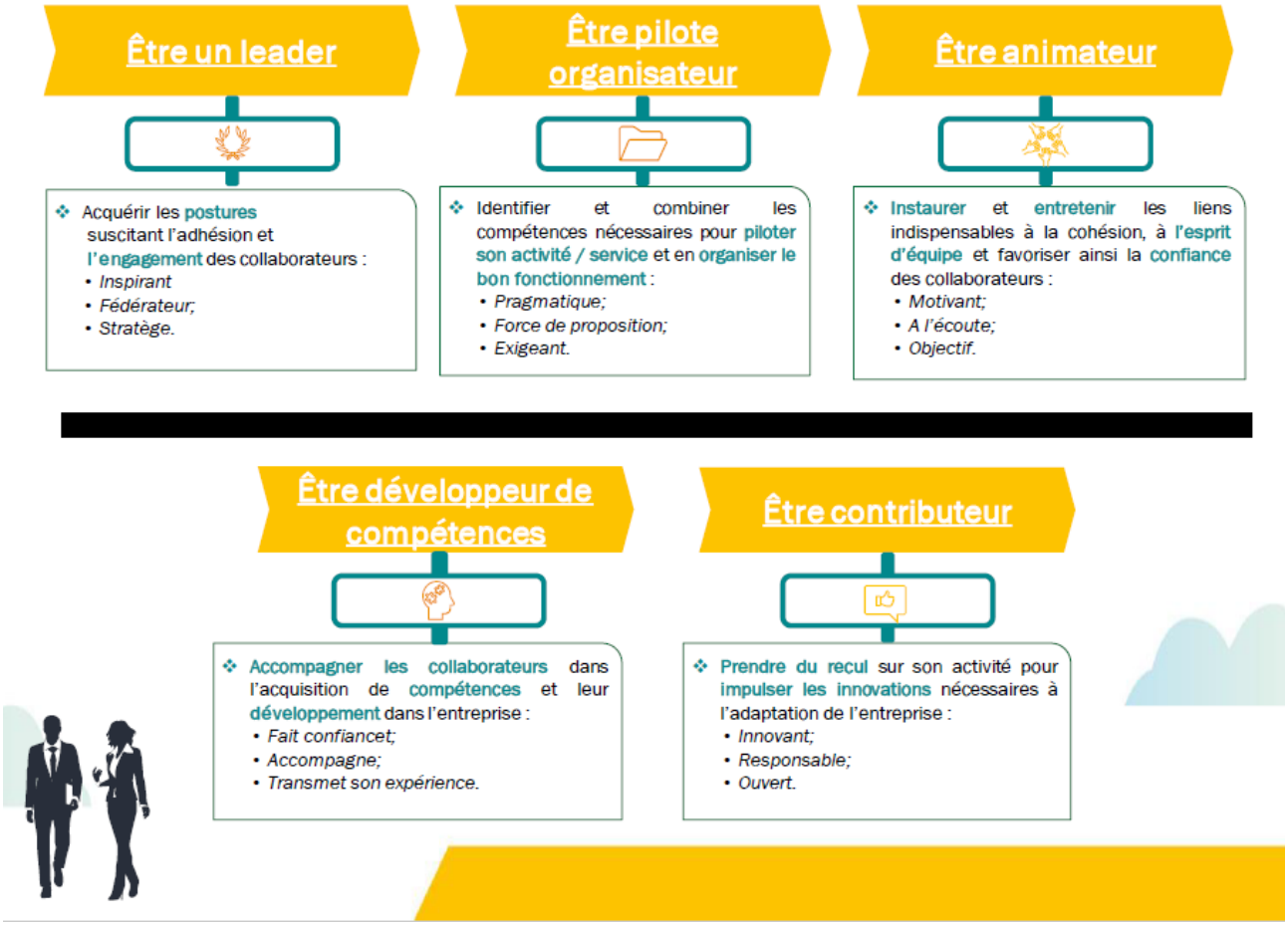
En 2025, dans le cadre des actions du projet d'entreprise Ambitions 2025, les managers ont participé à la définition d'un référentiel des compétences managériales. L'objectif est de renforcer la fonction du management chez SEMCODA et d'accompagner les managers dans leurs missions.

Ce référentiel, destiné à tous les collaborateurs se compose d'une charte des valeurs de la relation managériale commune à tous les salariés.



Valeurs managériales de SEMCODA, avril 2025

Par ailleurs, un outil a permis aux managers de définir leur profil type, en se basant sur 5 caractéristiques attendues d'un manager.



Référentiel des compétences attendues d'un manager, Avril 2025

Ils ont pu ensuite rencontrer individuellement la responsable des ressources humaines et leur responsable direct pour échanger sur ce profil, lui apporter les nuances, affiner le trait. Cela permettra dans un second temps de définir un parcours individuel d'amélioration des compétences des managers, responsables et directeurs de services.

En 2026, ce travail aboutira à des formations, du codéveloppement et tout autre outil utile pour accompagner un management plus stratégique. Puis cette démarche sera déroulée pour les managers intermédiaires.

b. Déployer une culture de l'innovation

L'innovation est un des 5 axes du projet d'entreprise Ambitions 2025. C'est une posture qui infuse, petit à petit, tous les métiers et pratiques de l'entreprise avec notamment l'outil Maïa. Pour permettre l'innovation, la culture d'entreprise de SEMCODA s'adapte, petit à petit, à plus d'expérimentations et de curiosité. C'est un challenge pour l'entreprise et sa forte culture interne, mais les valeurs d'engagement et de respect permettent d'évoluer dans cette direction.

MAÏA
Nos idées, le miel de nos ambitions

Pour accompagner cette évolution, SEMCODA s'est engagée en fin d'année 2023 dans la démarche interne Maïa, un projet d'innovation qui s'appuie sur une plateforme collaborative. Cette plateforme, Teamstarter, permet à chaque collaborateur de SEMCODA de proposer des projets, soutenir ceux des autres et participer quand les projets le permettent.

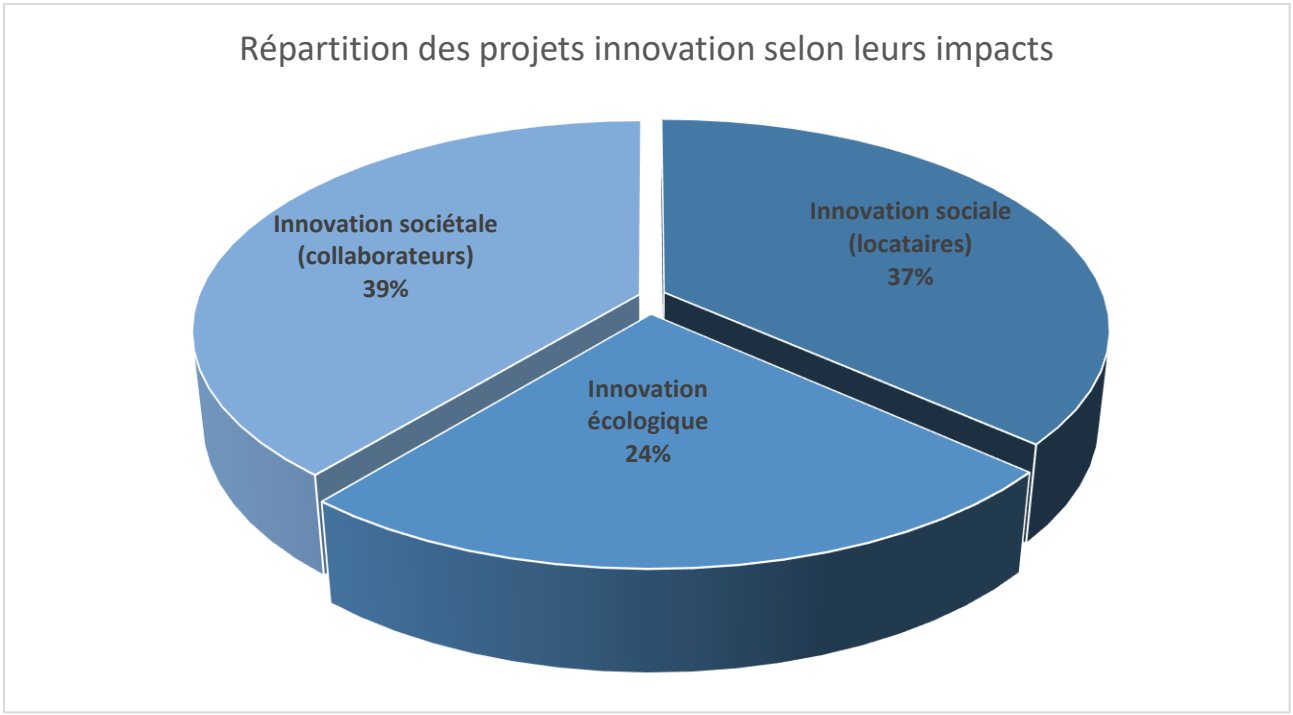
Les projets doivent répondre à un des 5 axes proposés :

- Un geste pour la planète en interne SEMCODA ou chez nos locataires : sensibilisation et écogestes en lien avec les sujets environnementaux (énergie, eaux, déchets…)
- L'Humain au cœur des relations entre collaborateurs : amélioration de la transversalité interservices et intersites
- Amélioration du pouvoir d'agir sur son travail : acquisition de compétences satellitaires de son activité (gestion du stress, animation brainstorming…)
- Amélioration du bien vivre ensemble des locataires : innovation sociale auprès des clients
- Expérimentation des innovations techniques ou achats responsables

En octobre 2025, SEMCODA clôturait l'utilisation de la plateforme Teamstarter après 2 ans d'utilisation. En effet, Teamstarter a permis de lancer une démarche d'innovation et ce premier cycle est arrivé à son terme. En 2026, SEMCODA souhaite accompagner l'esprit d'initiative, la force proposition et l'innovation par d'autres moyens plus attachés aux activités directes de SEMCODA.

La démarche d'innovation SEMCODA avec l'outil Teamstarter en 2 ans, c'est :

- 41 projets portés
- 71 porteurs de projets
- Près de 40 k€ investis



Engagement des collaborateurs

L'expérience collaborateur est un élément important pour attirer et recruter les meilleurs talents. C'est également un élément d'engagement des collaborateurs. Pour SEMCODA, c'est aussi un enjeu de visibilité auprès de ses actionnaires, des territoires et des clients. L'intérêt général ne peut être porté sans y intégrer chaque partie prenante dont les humains qui font vivre l'entreprise.

1- Onboarding

SEMCODA a repensé tout son processus d'onboarding pour accueillir ses nouveaux salariés et favoriser leur intégration rapide et dans de bonnes conditions. Pour cela, elle a travaillé sur plusieurs axes.

Fonctionnement de l'entreprise

Un livret d'accueil, contenant les informations essentielles sur l'organisation, ainsi que toutes les informations utiles comme les avantages, le badgeage, etc., est donné à chaque nouveau salarié.

Activités de l'entreprise

Par ailleurs, SEMCODA est une entreprise multi sites et multi activités. Il est important que les nouveaux arrivants comprennent l'étendue des activités de l'entreprise même s'ils ne participent qu'à l'une d'entre elles. Pour leur permettre d'appréhender facilement toutes les facettes de l'entreprise, une plaquette institutionnelle a été créée et leur est donnée à leur arrivée. Elle contient notamment un mot du Directeur, une présentation du projet « Ambitions 2025 », un panorama des services, une présentation des 5 marques, les différents savoir-faire et réalisations.

Accueil des managers

Les managers recrutés doivent bénéficier d'un accueil particulier pour être rapidement en soutien des équipes. Lors d'une demi-journée d'accueil par les services RH, ils bénéficient d'un tour de présentation des services pour réduire au maximum leur temps d'acculturation avec l'entreprise et leur permettre de comprendre l'organisation et le fonctionnement de SEMCODA.

Séminaire d'intégration

Enfin, suite à l'arrivée chez SEMCODA, chaque salarié est invité à un séminaire d'intégration. Un groupe hétérogène d'une douzaine de personnes passe ainsi une journée ensemble, ils se présentent, découvrent la culture de l'entreprise et le fonctionnement de certains services.

La journée s'achève sur un escape game imaginé spécialement pour SEMCODA, reprenant les métiers de l'entreprise et ses valeurs dans une atmosphère ludique. Cette activité team building permet de nouer les premiers liens avec des collaborateurs répartis dans toute la région et dans tous les services, créant les premières pierres de la cohésion.

En 2025, 4 séminaires d'intégration ont eu lieu pour 49 salariés.

2- Organisation du travail

SEMCODA est très attentive à l'équilibre vie privée – vie professionnelle de ses collaborateurs et respecte la réglementation de l'Organisation Internationale du travail. Pour répondre à ce besoin d'équilibre, elle a mis en place plusieurs outils :



- Possibilité de **travailler sur 4.5 jours** ou sur 5 jours :

➔ 63% des collaborateurs éligibles ont fait le choix de la semaine de 4.5 jours en 2025.

- **Une journée de télétravail** par semaine pour les salariés dont le métier le permet :
  ➔ 67% des collaborateurs éligibles ont fait le choix du télétravail en 2025.
- Une **liberté dans ses horaires** sous réserve d'être présent sur des plages fixes entre 9h15 et 11h30 puis entre 14h et 16h30
- Une **6e semaine de congés payés**

Pour simplifier et centraliser les besoins des salariés en matière d'organisation du travail, SEMCODA utilise le logiciel KELIO, un portail unique pour la saisie du badgeage, l'organisation du télétravail, des absences et la gestion du temps de délégation des représentants du personnel.

3- Dialogue social

Le dialogue social est très actif chez SEMCODA.

En 2025, le Comité social et économique (CSE) s'est réuni avec la direction lors de 11 réunions plénières et 4 réunions extraordinaires.

Ainsi, la Négociation Annuelle Obligatoire (NAO) joue un rôle clé dans le dialogue entre la direction et les représentants des salariés. Elle permet de discuter de sujets importants comme les salaires, les conditions de travail et l'égalité professionnelle, afin de soutenir les collaborateurs dans un contexte d'inflation.

En 2025, ces discussions ont permis par ailleurs de valider un avenant à l'accord d'intéressement pour les 3 prochaines années.

Moyenne des rémunérations des hommes/ moyenne des rémunérations des femmes	**1,01**
Moyenne des rémunérations des cadres/moyenne rémunération des employés non qualifiés	1,83
Intéressement touché en 2025	826 100,00 €

4- Cohésion

La cohésion d'équipe est bénéfique pour la performance de l'entreprise ainsi que l'innovation car elle encourage les salariés à échanger, à faire naitre des idées et à collaborer. Les salariés sont impliqués dans leur travail, ils se sentent bien dans leur équipe et se sentent appartenir à l'entreprise.

SEMCODA propose plusieurs outils pour renforcer la cohésion des collaborateurs.

Elle finance des journées de cohésion pour les services et les agences. Chaque service dispose d'un budget pour vivre ensemble une journée en dehors du cadre professionnel afin de mieux se connaitre et renforcer les liens.

FOCUS : Journées de cohésion d'Apricot Immobilier et de l'agence de Saint-Genis-Pouilly





SEMCODA offre également la possibilité aux services et agences d'organiser un repas de Noël prit en charge par l'entreprise, l'occasion de fêter l'année écoulé en équipe.

FOCUS : Déjeuner de Noël de l'agence de Bourg-en-Bresse et Saint-Remy





Pour une cohésion transversale, SEMCODA organise chaque année une journée de vœux en début d'année qui réunit les collaborateurs de tous les sites pour partager le bilan de l'année écoulée mais également pour vivre un moment de convivialité. En 2025, plus de 500 collaborateurs étaient présents.

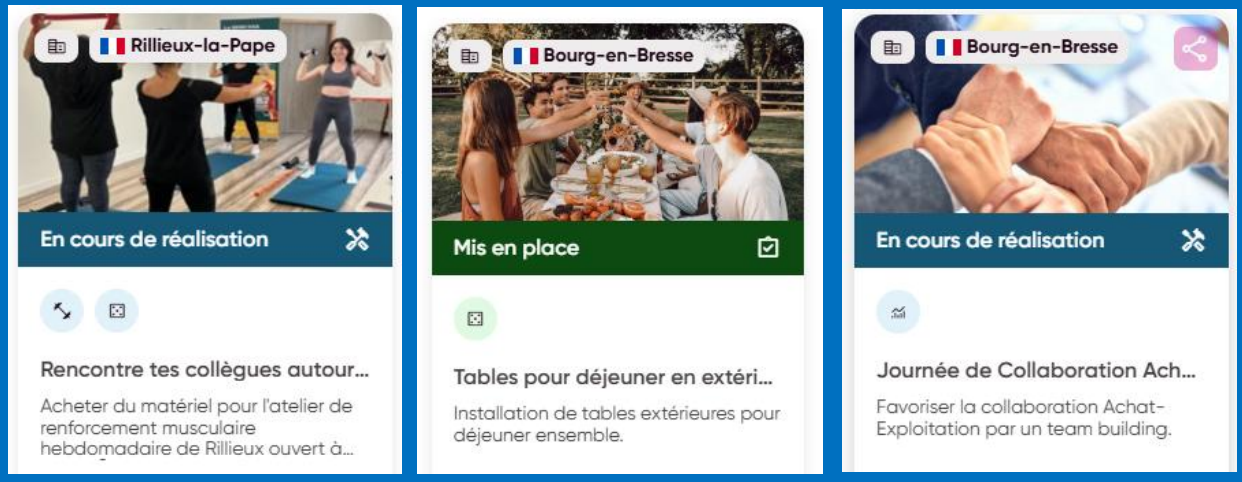
FOCUS : Cérémonie des vœux 2025





Enfin, toujours en vue de renforcer la transversalité, dans le cadre des projets innovants Maïa, les collaborateurs ont proposé, mené ou soutenu des projets pour plus de liens en interne.

FOCUS : Exemples de projets d'innovation pour plus de cohésion



5- Œuvres sociales

SEMCODA, en tant que personne morale, fait partie du collègue des membres associés des OSODCA (Œuvres Sociales du personnel des Organismes Départementaux de Construction de l'Ain) et lui apporte un soutien financier. Cela permet aux collaborateurs de l'entreprise de bénéficier des avantages proposés par les OSODCA : réductions pour sorties culturelles et sportives, aides financières pour les activités des enfants, séjours organisés, arbre de Noël…

Expérience candidat

1- Marque employeur

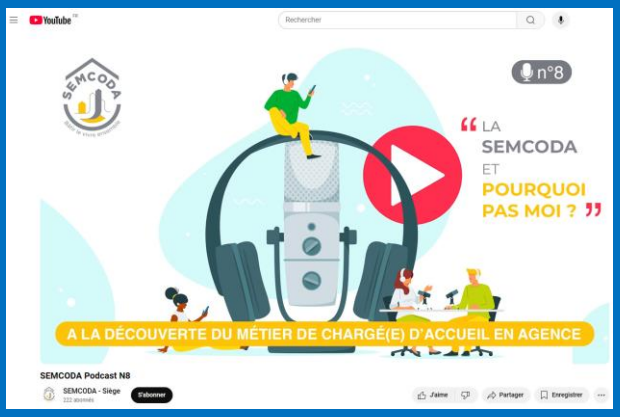
Ces avantages font de SEMCODA une entreprise où il fait bon travailler. L'expérience collaborateur est positive. L'entreprise impulse la même dynamique à l'expérience candidat, pour attirer les candidats et leur permettre une arrivée fluide dans les équipes s'ils sont recrutés. En 2025, SEMCODA a renforcé l'attractivité de sa marque employeur.

Elle était présente au salon des recruteurs à Lyon pour mieux communiquer sur l'entreprise, sur ses valeurs, sa culture en matière de ressources humaines afin d'attirer des talents et mettre en avant les postes qu'elle propose.

Elle a déployé par ailleurs des outils de communication à destination de potentiels candidats. Le mot d'ordre est « la SEMCODA et pourquoi pas moi ? », qui est déroulé avec un podcast présentant les métiers de SEMCODA. Il en existe 12 épisodes. Elle a également créé une vidéo de présentation pour les candidats afin de partager le dynamisme et l'attractivité de l'entreprise.

FOCUS : Salon des recruteur et podcast de la SEMCODA





2- Recrutement

Le temps moyen de traitement d'une candidature, a été de 24 jours sur 2025. Cela reflète le délai nécessaire pour analyser les profils, organiser les étapes du processus de recrutement et fournir une réponse aux candidats.

Diversité

La diversité, parfois considérée comme un devoir, est une formidable opportunité. L'amélioration de la diversité en entreprise apporte de nombreux bienfaits.

Tout d'abord, en laissant ouvert les candidatures à tous, SEMCODA accroit son potentiel de candidats. Elle attire les talents en se fondant sur les compétences.

En intégrant des personnes qui vivent différemment leur quotidien, SEMCODA intègre des collaborateurs qui réfléchiront différemment et proposeront d'autres façons de faire. La diversité est une base de l'innovation.

Cette diversité est aussi un point important de la marque employeur. Un candidat a besoin de sentir que son individualité et ses besoins pourront être entendus en fonction de sa situation particulière. C'est un vecteur de confiance à l'embauche et de loyauté dans la durée. Et cela concerne tout le monde.

1- Handicap

En France, toutes les entreprises qui emploient au minimum 20 salariés, sont soumises à l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés (OETH) dans une proportion d'au moins 6 % de leur effectif. Les entreprises concernées par l'OETH doivent justifier qu'elles ont bien rempli cette obligation.

SEMCODA a pu adapter 6 postes de travail de salariés reconnus travailleurs handicapés. Les adaptations portent sur la fourniture spécifique de matériels ergonomiques tels que pointeur central, siège de bureau, repose-bras, support documents, repose-pieds, chaussures de sécurité orthopédiques mais également organisationnelles par l'aménagement d'horaires afin d'octroyer des temps de pause supplémentaires.

En fonction de leur présence et de leur âge, certains collaborateurs comptent pour plus de 1 RQTH ce qui donne 50.4 RQTH pour 43 collaborateurs en 2025. SEMCODA remplit donc son OETH en 2025.

Des campagnes d'informations régulières sont menées par le référent handicap de l'entreprise, en partenariat avec le CAPEMPLOI. Celles-ci valorisent la demande de RQTH (reconnaissance de la qualité de travailleurs handicapés) en précisant les avantages pour le demandeur et l'employeur.

	2020	2021	2022	**2023**	**2024**	**2025**
Nombre de collaborateurs handicapés	25	31	34	42	38	43

2- Egalite Hommes-Femmes

SEMCODA est une entreprise dont plus des trois quarts des salariés sont des femmes. Cela renforce et rend encore plus important le respect de l'égalité de traitement entre les femmes et les hommes. **En 2025, elle obtient un indice d'égalité homme-femme de 99/100.** Cet indice est calculé sur les critères ci-dessous :

- L'écart de rémunération femmes-hommes, sur 40 points ;
- L'écart de répartition des augmentations individuelles, sur 20 points ;
- L'écart de répartition des promotions (uniquement dans les entreprises de plus de 250 salariés), sur 15 points ;

- Le nombre de salariées augmentées à leur retour de congé de maternité, sur 15 points ;
- Le nombre de personnes du sexe féminin sous-représentées parmi les 10 plus hautes rémunérations, sur 10 points.

Ce résultat est le signe d'un bon niveau d'égalité chez SEMCODA.



SEMCODA

Siège Social et Administratif
50, Rue du Pavillon
01000 BOURG-EN-BRESSE

Société Anonyme d'Economie Mixte
au capital social de 81 040 300 €

RCS BOURG -EN-BRESSE - SIREN 759 200 751
APE 6820 A - TVA FR70759200751

N°ISSN 3098-8888