

PROJET



CHARTRE D'ENGAGEMENT

▶ **CONSTRUIRE, GÉRER, RÉNOVER,
ANTICIPER, INNOVER**

AMÉNAGER ET DÉVELOPPER NOTRE TERRITOIRE

une vocation
et une responsabilité

- ▶ Comment et dans quel secteur voulons-nous développer l'habitat et les infrastructures ?
- ▶ Quel bassin d'emploi voulons-nous maintenir ou développer ?
- ▶ Quelles infrastructures et quels services de proximité voulons-nous ?
- ▶ Comment bâtir plus de qualité de vie au quotidien ?

À VOS QUESTIONS D'ÉLUS, LA SEMCODA REPOND :

Logements locatifs, accession à la propriété, grands équipements, infrastructures et services d'intérêt général, locaux professionnels...

La SEMCODA travaille depuis 60 ans au développement harmonieux des territoires urbains, périurbains et ruraux, met en valeur l'environnement, les sites, les paysages, le patrimoine bâti et réhabilite les territoires dégradés.





LA SEMCODA VOUS ACCOMPAGNE DANS LE DÉVELOPPEMENT DE VOTRE TERRITOIRE POUR AGIR SUR :

LES ÉQUIPEMENTS ESSENTIELS

Pour répondre aux besoins élémentaires des habitants des communes : habiter, s'alimenter, travailler, se déplacer, s'éduquer, se former, se soigner, s'approvisionner...

LA COHÉSION SOCIALE

Pour répondre à l'indispensable réduction des inégalités de conditions de vie et offrir aux habitants des chances équivalentes : accès équitable aux logements, équipements, services et loisirs.

LA QUALITÉ DE VIE

Pour répondre aux exigences d'agrément liées au lieu de vie : installations de services et prestations publiques, sécurité, qualité environnementale de proximité, protection par rapport aux nuisances...

LA CAPACITÉ DE RÉSILIENCE

Pour répondre à la nécessaire gestion des événements majeurs : renouvellement urbain, saturation des infrastructures, risques naturels, accidents importants...

SEMCODA, AMÉNAGEUR SOCIALEMENT RESPONSABLE

ARTICLE 1 / L'INTÉGRATION

Intégrer au mieux les projets immobiliers dans leur contexte qu'il soit urbain, périurbain ou rural. Nos opérations de construction valorisent l'environnement dans lequel elles s'insèrent. Bien construire, c'est aussi tenir compte de la qualité du patrimoine architectural existant.

ARTICLE 2 / L'OPTIMISATION

Nous savons prendre en compte des spécificités du site pour les optimiser : le bâti environnant, les caractéristiques sociales et urbaines, les activités déjà en place, la végétation, la topographie, la nature des sols, le climat, tout comme les points de vue et perspectives et les éventuelles nuisances existantes.

Lorsque l'analyse du projet mène au choix de la démolition du bâti existant, nous veillons dans la mesure du possible à réutiliser sur site les matériaux issus de la déconstruction.

ARTICLE 3 / LE RESPECT

Bien construire, c'est aussi tenir compte des riverains pour faire en sorte que le projet soit bien perçu par son environnement. Nos projets font l'objet d'un diagnostic actif, d'une analyse d'impact et veillent à préserver le cadre de vie des riverains autant que possible, leur droit au soleil, au calme et à la vue.

ARTICLE 4 / L'ADÉQUATION

La densité du projet est analysée avec les acteurs du territoire, en fonction du contexte et des spécificités du sujet. Il n'y a pas d'application systématique du maximum autorisé par le Plan Local d'Urbanisme, mais le choix d'une densité la plus adaptée à la demande et au site.

ARTICLE 5 / LA MIXITÉ

L'animation du territoire vient de la qualité de sa mixité globale. A la SEMCODA nous savons proposer une mixité autant fonctionnelle que sociale :

La mixité fonctionnelle sur les grands projets avec le regroupement des activités de commerces, de services et de loisirs ;



La mixité de la typologie des habitants (collectif ou pavillonnaire), des destinations de logements (accession libre, accession sociale, accession abordable, locatif libre, conventionné...), afin d'assurer le parcours résidentiel de chacun.

Notre vocation est de produire une offre de logements équilibrée et variée afin de favoriser l'occupation par une population diversifiée, venant de différents milieux, de différentes classes d'âge, de différents parcours, de différentes conditions physiques... et des infrastructures aux destinations utiles et diversifiées afin de favoriser la qualité de vie de chacun et le vivre ensemble pour tous.

ARTICLE 6 / LE CONFORT D'USAGE

Nous nous engageons à construire des logements de qualité avec des surfaces confortables, si possible des prolongements sur l'extérieur (balcon, terrasses, loggias...), et une double orientation ou de belles ouvertures pour favoriser l'éclairage naturel et la ventilation.

Nous nous préoccupons de la santé des occupants (qualité de l'air, choix des matériaux et revêtements, qualité de l'eau, qualité sanitaire des espaces...), et de leur confort (thermique et acoustique). Les espaces communs sont pensés pour que tous puissent en profiter en toute tranquillité. Le traitement paysager des aménagements extérieurs est soigné. Nos bâtiments et circulations prennent en compte les besoins des personnes vulnérables (enfants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite) et satisfont aux normes d'accessibilité.

Nous envisageons à la conception d'un projet son entretien, sa maintenance mais aussi des matériaux avec un objectif de durabilité pour lui apporter une belle pérennité.

ARTICLE 7 / L'EFFICIENCE

Logements, équipements publics, locaux professionnels, résidences seniors, réhabilitation... tous nos projets respectent les référentiels issus des réglementations en vigueur et de nos retours d'expérience.

Nos savoir-faire et services nous inscrivent dans une logique d'efficacité et notre organisation métier nous permet d'apporter à chacun la garantie d'une prestation de grande qualité, répondant aux nouvelles normes et exigences techniques et environnementales.

Les services maîtrise d'ouvrage en propre, gestion patrimoniale, réhabilitation et gros travaux de patrimoine, chacun dans leurs domaines de responsabilité, agissent chaque jour pour maîtriser l'empreinte environnementale des bâtiments et

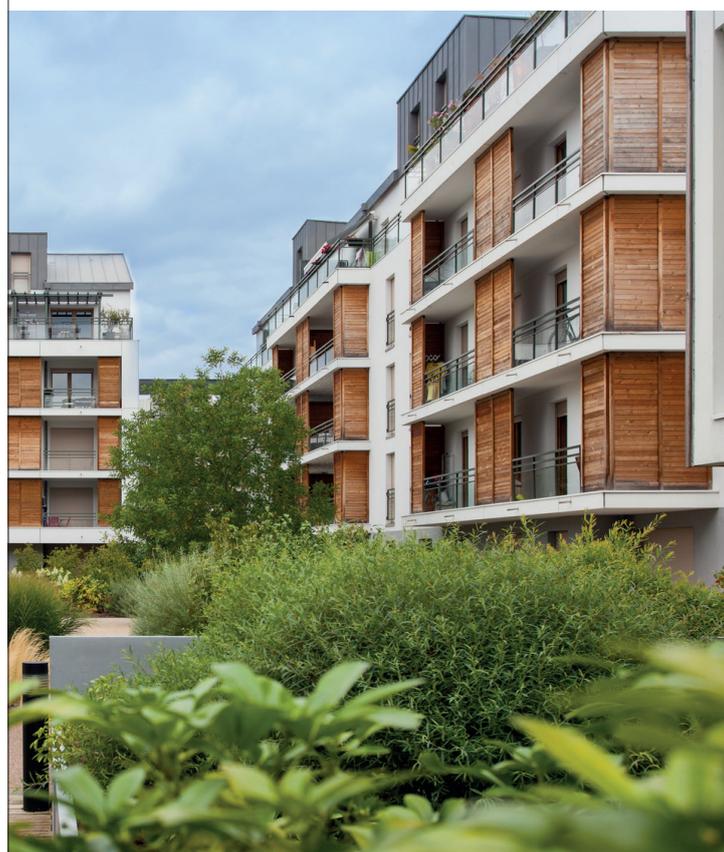
diminuer les charges financières des résidents en matière de dépense énergétique.

ARTICLE 8 / LA SENSIBILISATION

La performance énergétique d'un bâtiment dépend aussi de la manière dont les utilisateurs s'approprient leurs équipements. Chaque résidents reçoit, à son arrivée, un livret d'utilisation avec la présentation des mesures mises en oeuvre afin d'en optimiser l'usage. Nous mettons en oeuvre des actions d'informations concrètes et proposons des outils de contrôle et d'analyse, ainsi qu'un observatoire des charges, afin de permettre à nos locataires de maîtriser leurs dépenses tout en les sensibilisant aux économies d'énergie.

ARTICLE 9 / LA RÉHABILITATION

Entretien du patrimoine, gérer et rénover le bâti existant avec des exigences environnementales fortes, sur les bases de diagnostics réguliers de performance énergétique pour améliorer son efficacité, poursuivre sa requalification, renouveler ses équipements (chauffage, huisseries, éclairage...), veiller sur la consommation d'eau... La SEMCODA fait de la réhabilitation et de l'entretien de ses bâtiments une priorité.





ARTICLE 10 / L'ANTICIPATION

Nos opérations peuvent favoriser, si besoin et dans la mesure du possible, **une mutation ultérieure des usages, une flexibilité répondant à l'évolution des styles de vie** et des modèles familiaux (possibilités d'extension, appartements communicants, facilement divisibles...), afin d'augmenter la durée de vie du bâtiment.

ARTICLE 11 / L'EXEMPLARITÉ

Le chantier est géré en respectant l'environnement et le voisinage (traitement des déchets et des pollutions diverses, maîtrise des nuisances). Les riverains sont informés des éventuelles gênes occasionnées par le chantier, sur le déroulement des travaux, sur la réduction des nuisances dues au chantier ainsi que sur l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 12 / L'ACCOMPAGNEMENT

Votre maître d'œuvre ou votre assistant à maîtrise d'ouvrage ?

Afin de poser les bases d'une collaboration de confiance, et d'une maîtrise d'œuvre efficiente, **nous engageons, réalisons aux côtés des acteurs du territoire un travail rigoureux d'analyse et d'accompagnement** pour bâtir dans les règles de l'art chacun de vos projets.

En tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, nous savons intégrer vos projets, saisir les enjeux de votre décision, vous proposer les moyens techniques et financiers.

Nous organisons les compétences dont vous avez besoin, en partant du cahier des charges pour désigner les prestataires et définir les contraintes réglementaires.

Nous ordonnons les procédures de consultation et de contrôle des entreprises pour garantir la qualité technique de l'investissement.

Nous anticipons en permanence dans les phases d'exécution des travaux pour gérer au mieux les délais, les risques et les coûts.

Nous assurons un suivi constant pendant l'exécution des travaux et après leur réception, pour prendre les mesures nécessaires dans les plus brefs délais.

ARTICLE 13 / LE SERVICE

La qualité de service client reste l'une de nos préoccupations majeures. **L'implication et le conseil auprès de tous les acteurs du territoire**, nos interventions régulières aux côtés de nos locataires, mais aussi **l'accompagnement actif de tous ceux en situations précaires**, sont les fondamentaux de notre vocation d'aménageur de territoire.

ARTICLE 14 / LA PROXIMITÉ

La proximité est pour la SEMCODA une nécessité. **Implantée dans dix départements grâce à un patrimoine réparti sur plus de 547 communes**, nous avons depuis longtemps répondu à cette obligation avec nos agences et bureaux de nos collaborateurs.

De l'employé d'immeuble au responsable d'agence, du chargé de maintenance au conducteur d'opération, du directeur à l'agent d'accueil, nous sommes présents sur le terrain.

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

CONTACT :

► SEMCODA
50, Rue du Pavillon - CS 91007
01009 BOURG EN BRESSE Cedex
04 74 22 40 66

www.semcode.com

