SIDR

Rapport annuel 2024

Histoires d'habitat

cdc habitat | Caisse des Dépôts GROUPE

Sommaire

03 Edito

04 Chiffres-clés

05 CDC Habitat en Outre-Mer

06 Temps Forts 2024

08 Développer et construire

10 Entretenir et réhabiliter

12 Renforcer la proximité

14 75 ans de la SIDR

15 Favoriser la cohésion sociale dans les quartiers

16 Le GIE Territoire Océan Indien

18 CDC Habitat dans l'Océan indien

L'année 2024 a été marquée par un moment symbolique et fondateur pour la SIDR : la célébration de ses 75 ans d'engagement au service du logement à La Réunion.

Depuis 1949, nos équipes successives ont œuvré avec constance pour offrir des solutions de logement dignes, accessibles et adaptées aux réalités de notre territoire. Ces décennies d'action ont été jalonnées de défis, mais aussi de réussites significatives, portées par des valeurs fortes: proximité, responsabilité, engagement et performance.
Cette célébration a été l'occasion de rendre hommage à l'histoire de l'entreprise, à ses collaborateurs, à ses partenaires et à tous ceux qui, au fil du temps, ont contribué à faire de la SIDR un acteur majeur du logement social sur l'île. Elle a également permis de réaffirmer notre mission d'intérêt général et notre volonté d'agir avec détermination face aux enjeux actuels.

Car 2024 a aussi été une année de fortes tensions économiques et sociales. La demande de logements sociaux continue de croître, avec 49 000 demandes en attente, tandis que les conditions de production se complexifient. La situation budgétaire des ménages se dégrade, entraînant une hausse des impayés, et la hausse du taux du livret A pèse lourdement sur nos équilibres financiers.

Dans ce contexte, les résultats de l'exercice traduisent des fragilités, tant en matière de développement que d'exploitation. Mais ils ne doivent pas occulter les avancées concrètes réalisées sur plusieurs axes stratégiques :
- La relance du projet de territoire de La Réunion, fruit d'un travail collectif de neuf mois impliquant 120 collaborateurs des quatre sociétés du groupe CDC Habitat présentes sur l'île, pour définir une vision partagée à trois ans.
- L'organisation de la première matinée économique mutualisée, réunissant les acteurs de la filière immobilière autour de nos engagements de commande publique et de nos perspectives d'investissement.
- Le lancement d'un audit organisationnel pour accompagner la finalisation du projet d'entreprise et préparer une évolution managériale vers plus de délégation et de proximité.
- La poursuite de notre engagement dans la transition écologique, avec le développement du photovoltaïque, l'installation de chauffe-eau solaires et l'expérimentation de solutions innovantes pour la gestion de l'eau et de l'énergie.

En 2025, nous devons franchir une nouvelle étape. Il nous faudra améliorer nos indicateurs de gestion, accélérer la réhabilitation de notre patrimoine, développer de nouvelles offres de logements et renforcer la qualité de vie dans nos résidences. Ces enjeux sont d'autant plus importants que le cyclone Garance a durement touché fin février les locataires de la SIDR.
Les équipes se mobilisent pour mener de front l'accompagnement des familles et le suivi de 10 M€ de travaux réparatoires.

Nous savons que ces défis ne peuvent être relevés seuls. C'est pourquoi nous appelons à la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes, élus, partenaires institutionnels, financeurs, pour construire ensemble des réponses à la hauteur des besoins des Réunionnaises et Réunionnais.

La SIDR reste fidèle à sa mission : loger dignement, durablement, et avec responsabilité. Ce rapport d'activité témoigne de notre volonté de transparence, de notre capacité d'adaptation, et de notre engagement à agir, avec vous, pour l'avenir du territoire.

Jeannick Atchapa,
PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Laurent Pinsel,
DIRECTEUR GÉNÉRAL

PARC DE LOGEMENTS

29 733 logements & commerces gérés, dont 2 670 pour CDC Habitat

588 résidences
21 communes
45 % dans le Nord du territoire
57 % du parc en zone QPV

VENTES ET LOYERS

87 logements, commerces et terrains vendus
6.2 M€ de plus-value
133 M€ de loyers

LOGER LES FAMILLES

+ 65 000 personnes logées
43 % moins de 25 ans
45 % de 25 à 64 ans
12 % + de 65 ans

ENTRETENIR & REHABILITER

51 M€ de travaux
295 logements réhabilités
236 logements mis en chantier
203 logements démolis

CONSTRUIRE & ACQUERIR DES LOGEMENTS

238 logements neufs livrés
100 % en maîtrise d'ouvrage interne
329 logements mis en chantier
113 M€ d'investissements (chantiers et livraisons)

COMPETENCES INTERNES

456 collaborateurs
92 % index égalité homme – femme
6 agences

PARTENAIRES

80 consultations
267 lots attribués pour **122 M€**
160 entreprises bénéficiaires
98 % sont des TPE / PME locales

CDC HABITAT
en Outre-mer

CDC Habitat soutient ses filiales d'outre-mer

CDC Habitat est actionnaire de référence de 9 sociétés immobilières d'outre-mer dont 5 situées dans l'océan Indien (4 à La Réunion et une à Mayotte). Au total, ce sont 102 263 logements et commerces gérés à fin 2024 par les SIDOM dont 48 646 sur la plaque océan Indien.

Plaque Antilles

Guadeloupe

SIG
19 356
logements

Martinique

SIMAR
12 355
logements

Plaque Guyane

Guyane

SIGUY
8 272
logements

SIMKO
10 627
logements

Plaque Océan Indien

La Réunion

SIDR
29 733 *
logements

SEMADER
8 794
logements

SODIAC
4 238
logements

SEMAC
5 881
logements

* dont 2670 logements gérés pour le compte de CDC Habitat

Mayotte

SIM
3 007
logements

CDC Habitat soutient ses filiales dans leur développement et leurs programmes de réhabilitation pour répondre aux enjeux du territoire : rareté du foncier, risques climatiques, précarité, très forts besoins en logements...

En 2024, le Groupe a poursuivi sa stratégie d'investissement en faveur de l'amélioration du patrimoine existant et du développement de l'offre d'habitat :

- **598 M€ d'investissements engagés**
- **10 500 logements neufs** en chantier

FAIT MARQUANT 2024

Le 14 décembre 2024, le cyclone Chido frappait l'île de Mayotte avec une intensité exceptionnelle. Environ 50% des 3000 logements ont subi des dommages dont 17% avec des dégradations lourdes.

Le groupe CDC Habitat s'est mobilisé aux côtés de la SIM pour faire face à l'urgence et contribuer à la reconstruction de Mayotte.
Un bateau a été affrété en lien avec la SIDR pour apporter les équipements nécessaires pour traiter toutes les 1ères urgences sur le parc de logements et des denrées alimentaires essentielles pour les collaborateurs.

Des réunions entre l'Etat et la SIM se sont tenues pour aborder les questions de fonciers disponibles et les problématiques de reconstruction.

Un groupe de travail a été mis en place par le Ministère du Logement avec CDC Habitat et la SIM pour définir les dispositions à prendre pour accélérer la construction de logements durables et adaptés au territoire de Mayotte.

TEMPS FORTS 2024

75 ans au service de l'habitat à La Réunion

À l'occasion de son 75ème anniversaire, la SIDR a publié quelques photos d'archives pour mettre en lumière des temps forts de son histoire. Parmi eux, deux quartiers emblématiques de son histoire : **Le Chaudron et Les Camélias à Saint-Denis,** symboles du patrimoine urbain réunionnais et témoins de l'évolution de l'habitat social sur l'île.
Dans les années 1960, la SIDR initie la construction du premier grand ensemble d'habitat collectif à l'est de Saint-Denis. Sur une réserve foncière de 100 hectares, **la cité du Chaudron** voit le jour, marquant un tournant dans l'urbanisation de La Réunion.

Le projet des Camélias à Saint-Denis, répond à une volonté forte de l'État de résorber les bidonvilles. Les premières constructions démarrent en 1960 par Château Morange. Le chantier se poursuit jusqu'aux années 70 par les immeubles des hauts des Camélias. La rénovation urbaine des Camélias, engagée dès 2007 avec le soutien de l'ANRU, a permis la construction de 300 logements, la vente de 130 «cases à terre» et la réhabilitation de plus de 1 000 logements. Une dernière phase de démolition-reconstruction et réhabilitation est actuellement en cours sur l'immeuble Camélias 36-38.

25 maisons de ville pour un relogement durable
Champac Trois-Bassins

À Trois-Bassins, la SIDR a livré 25 logements très sociaux dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre de Montvert - Croix Bigat. Ces maisons adaptées aux conditions climatiques des hauts, offrent un cadre de vie serein et accessible aux jeunes ménages comme aux retraités.

Une offre locative de qualité
Résidence Jubba Domenjod

La résidence « Jubba », composée de 32 logements allant du T2 au T4, a été inaugurée à Saint-Denis. Elle propose des logements « maisons de ville » à loyers modérés, avec jardins privatifs, répondant aux besoins des familles dans un cadre à taille humaine.

12 logements abordables en cœur de ville
Résidence Maharadjah Saint-Denis

La résidence Maharadjah, située en centre-ville de Saint-Denis, propose 12 logements financés en PLS. Réalisée en maîtrise d'ouvrage interne, elle illustre l'engagement de la SIDR pour une offre de logements abordables en milieu urbain.
Cette résidence a été inaugurée par Anne-Sophie Grave, Présidente du Directoire de CDC Habitat en septembre 2024.

Un habitat senior de proximité

Résidence Pierre Antoine Hibon Les Avirons

La résidence seniors « Pierre Antoine Hibon », inaugurée aux Avirons, comprend 64 logements sociaux et très sociaux. Conçue en co-promotion par Les Villages d'Or et Opale, elle propose une salle commune de 90 m² afin de lutter contre l'isolement et un accompagnement quotidien par une régisseuse.
Ce programme de 8,6 M€ a été financé par l'État, la Caisse des Dépôts, la CGSS Réunion, avec le soutien de la Commune et du Département.

Une réponse concrète à la demande de logements sociaux

Résidence Samat Saint-Denis

Située dans le quartier Vauban, la résidence « Samat » propose 62 logements locatifs modernes, du T1 au T5, avec jardins privatifs, locaux vélos/motos et espaces de convivialité. Ce projet s'inscrit dans le cadre du renouvellement urbain « Prunel » et vient renforcer l'offre de logements sociaux à proximité du centre-ville. Il est financé par l'Etat (LBU et crédit d'impôt), les prêts Banque des territoires et Action Logement ainsi que les fonds propres de la SIDR.

Des logements pour bien vieillir

Résidence Ideno Bigey Le Tampon

Ce programme de 78 logements, porté par Les Villages d'Or, a été conçu pour favoriser l'autonomie et le bien-être des résidents : régisseur sur site, salle d'activités de 100 m², accompagnement administratif et animations.
Ce projet a été rendu possible grâce à l'implication de l'État, de la Ville du Tampon, de la SIDR, du promoteur, et de l'ensemble des partenaires financiers (LBU, crédit d'impôt, Action Logement, Caisse des Dépôts).

NOTRE PATRIMOINE
développer & construire

EN CHIFFRES

238
livraisons
(237 logements & 1 commerce)

460
logements avec permis de construire et financement

267 en maîtrise d'ouvrage interne &

60 en VEFA

329
mises en chantier de logements (dont 2 commerces)

Afin d'apporter une réponse efficace, diversifiée et adaptée aux besoins des Réunionnais, la SIDR déploie une offre de logements couvrant l'ensemble du territoire. La mixité sociale et l'inclusion par le logement constituent le cœur de sa mission d'intérêt général. En partenariat avec les collectivités locales, elle s'engage dans des projets d'aménagement visant à résorber l'habitat insalubre et à structurer des quartiers durables, intégrant pleinement le logement social.

Face à une demande croissante et plurielle, la SIDR maintient un haut niveau d'exigence en matière de production : respect des capacités contributives des locataires, pérennité et sécurité des ouvrages, confort thermique, qualité environnementale des espaces de vie, et recours systématique à la production d'eau chaude solaire. L'implantation des programmes privilégie la proximité avec les commerces et les services, pour une meilleure qualité de vie. L'année a toutefois été marquée par des décalages de mise en chantier de 117 logements, principalement en raison de la hausse continue des coûts de construction en 2024, qui a allongé les délais d'études et de validation des dossiers techniques. Par ailleurs, la livraison de 194 logements a été reportée à 2025, en lien avec des difficultés majeures sur certains chantiers (procédures riveraines, défaillances d'entreprises) et des retards liés à des prestations complémentaires sur une opération d'acquisition-réhabilitation.

Première pierre de la résidence seniors Georges Aimé au Tampon

La pose de la première pierre a eu lieu en présence d'Anne-Sophie Grave, Présidente du Directoire de CDC Habitat, Jeannick Atchapa, Président du Conseil d'administration de la SIDR, Patrice Thien-Ah-Koon, Maire du Tampon, et Damien Rietsch, Directeur régional de Vinci Construction Outre-mer.

Cette future résidence pour personnes âgées comprendra 60 logements locatifs sociaux, conçus pour répondre aux besoins spécifiques du vieillissement de la population. Il s'agit du quatrième programme senior porté par la SIDR sur la commune du Tampon, témoignant d'un engagement fort en faveur d'un habitat adapté et inclusif.

Les nouvelles résidences livrées en 2024

Découvrez la qualité architecturale de nos logements, qu'ils soient collectifs ou individuels. L'ensemble de ces opérations a été réalisé en maîtrise d'ouvrage interne. Chaque projet intègre le confort thermique, la durabilité des matériaux, la proximité des services et un taux d'effort locatif adapté.

SAMAT - SAINT-DENIS
62 logements locatifs
Architecte : Cabinet Lebeigle et associés

JUBBA - SAINT-DENIS
32 logements locatifs
Architecte : Laurent Alavoine

MAHARADJAH - SAINT-DENIS
12 logements locatifs
Architecte : Maryline Sinama Pedre

PAPANGUES 1, 2 & 3 - SAINT-DENIS
44 logements locatifs

JUJUBES - SAINT-ANDRE
62 logements locatifs
Architecte : Maryline Sinama Pedre

PIED DES ROCHES - ETANG-SALE
36 logements locatifs
Architecte : Empreinte Architecturale

NOTRE PATRIMOINE

entretenir & réhabiliter

La SIDR conduit une politique patrimoniale engagée à travers des investissements ambitieux pour accélérer la rénovation de son parc ancien et maintenir son attractivité. Son plan stratégique de Patrimoine prévoit une programmation de travaux à hauteur de 319 M€ sur 10 ans. Les travaux d'investissement et de maintenance ont concerné 975 logements. Des démarrages de chantiers de réhabilitation sont décalés en 2025 en raison du retard de la publication du décret pour le crédit d'impôt réhabilitation étendu sur l'ensemble du territoire de la Réunion.

Les résidences à fort enjeux patrimoniaux de réhabilitation, de restructuration ou de démolition représentent un peu plus d'un tiers du parc immobilier.
Quatre priorités de travaux :
- Les travaux de réhabilitation, nécessaires pour assurer la pérennité des immeubles et apporter aux locataires un habitat confortable aux normes actuelles, s'accompagnent dans le cas de la réhabilitation, d'une rationalisation des loyers, plus ou moins sensible selon le niveau d'ancienneté et de confort des logements concernés.
- L'accessibilité du patrimoine aux personnes à mobilité réduite (pour faire face au vieillissement de la population).
- La maîtrise des ressources naturelles et l'énergie (pour faire face à la précarité énergétique des locataires).
- L'accompagnement des familles dans l'appropriation de leur espace de vie.

Transition énergétique : la SIDR renforce son engagement environnemental à travers une politique patrimoniale ambitieuse.
À ce jour, plus de 19 000 logements ont déjà été équipés en chauffe-eau solaires, témoignant d'un engagement fort en faveur des énergies renouvelables. Cette dynamique se poursuit avec une programmation annuelle d'environ 200 logements supplémentaires, hors opérations de réhabilitation, sur un potentiel résiduel estimé à 2 000 logements encore équipables. Un programme d'entretien renforcé des installations existantes accompagne également cette démarche pour garantir leur performance dans la durée.
Parallèlement, la SIDR explore de nouvelles opportunités en matière de production d'énergie photovoltaïque. Des études sont en cours pour évaluer le potentiel de centrales solaires en toiture, avec un modèle de location des surfaces. Trois premières centrales sont d'ores et déjà programmées et devraient entrer en production à mi-2026, marquant une nouvelle étape dans la valorisation énergétique du patrimoine bâti.

Des mesures pour la tranquillité résidentielle
Avec un investissement en vidéosurveillance d'environ 2 M€ sur les 3 années à venir, c'est une moyenne d'une dizaine de résidences qui sera équipée par an. Cette programmation est couplée avec des travaux de remise en service et de sécurisation des accès et des portails des immeubles concernés. La programmation est concertée avec les agences en priorisant les groupes ayant subi des incivilités répétés (incendies en parking, etc.). L'équipement de résidences sur les quartiers de Bras Fusil à Saint-Benoît, Moulin Joli à La Possession et La Réserve à Sainte-Marie, est priorisé, en réponse à de fortes attentes des locataires et des communes concernés.

Chiffres clés

27 ans (âge moyen du parc locatif)

86 % de collectif

14 % individuel

Taille moyenne du parc :

46 logements par résidence

295 réhabilitations livrées pour 14.4 M€ d'investissement : Camélias 36/38, Le Ravel, Louis Jouvet, Bancouliers

- **236** réhabilitations lancées pour 14.9 M€ d'investissements avec 3 opérations, soit plus de 63 K€ /logt, comprenant 220 logements sur le périmètre NPNRU pour les opérations Camp Jacquot et Salanganes.
- **203** logements démolis en 2024 (Labourdonnais 22 : 69 logts, Camélias 36 : 32 logts, Vauban 1 : 102 logts)
- **15.5 M€** de travaux de maintenance et d'entretien dont 10,4 M€ d'entretien courant et de remise en état (maintenance parties communes, remise en état des logements à la relocation, contrats de maintenance équipements spécifiques : ascenseurs, chauffe-eau solaire, portails...) et **2,9 M€** de gros entretien (ravalement...) et 2,2 M€ de dépenses sinistres et non récupérables.
- **2.6 M€** de dégrèvement TFPB pour les travaux d'accessibilité PMR et économie d'énergie

Mémoire et renouvellement urbain

L'Album péi du quartier Labourdonnais : mémoire et renouvellement urbain
En partenariat avec la SIDR, la scène conventionnée les Bambous et la DAC Océan Indien, la compagnie lu², a mené un projet de mémoire urbaine dans le quartier Labourdonnais à Saint-Benoît.
L'album péi s'inspire du principe de l'album panini avec des vignettes autocollantes représentant les lieux qui comptent le plus pour les habitants du quartier.
Cette action accompagne la transformation de la rive droite de la Ville de Saint-Benoît. Dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain, les immeubles de la cité Labourdonnais, construits par la SIDR en 1970, sont destinés à la démolition. En tant que bailleur social historique de l'île, la SIDR a conscience que ces lieux de vie ont compté pour toutes les familles qui y ont vécu et s'attache à les valoriser.
Les équipes de la compagnie lu² et de la scène conventionnée les Bambous ont rencontré 410 habitants pour connaître leur regard sur les lieux de vie emblématiques du quartier et collecter leurs témoignages. Les 24 lieux choisis par les habitants ont fait l'objet de publireportages.

Album péi à découvrir ici

-

Démolition des immeubles de Vauban

À Vauban, un nouveau chapitre s'ouvre pour les habitants. Ce quartier emblématique, construit dans les années 1970, fait aujourd'hui l'objet d'un ambitieux projet de rénovation urbaine. Cette opération illustre l'engagement constant de la SIDR en faveur de l'amélioration du cadre de vie de ses locataires et de l'accompagnement des dynamiques territoriales.
Les travaux de démolition engagés en 2024 marquent une étape décisive dans la transformation du quartier. Ils permettront la réalisation de nouveaux logements, d'une résidence séniors et d'espaces commerciaux et tertiaires, et offriront aux habitants un environnement repensé, plus adapté aux besoins d'aujourd'hui et de demain.
Au cœur de cette transformation, 170 familles ont été accompagnées dans leur parcours de relogement, témoignant de la volonté de la SIDR de placer l'humain au centre de ses projets.
Ce projet Prunel porté par la Ville de Saint-Denis et financé par la SIDR et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, est mené conjointement avec les services de l'État et Action Logement sans oublier le conseil citoyen.

Timelapse de la démolition

Chantiers en cours dans le cadre des programmes de renouvellement urbain

Réhabilitations : Cyprès et Salanganes à Saint-André / Port 212 / Camp Jacquot à Saint-Denis
Résidentialisations : Louis Jouvet à Saint-Denis / Amiral Bouvet à Saint-Benoît / Port 209

RENFORCER LA PROXIMITÉ

GESTION LOCATIVE

1824
attributions

6,3%
Taux de rotation

10 ans
ancienneté moyenne dans le logement

67 m2
de surface habitable moyenne

426 €
hors charges
(1€ de charges par m² en moyenne) soit 6.4 € / m²

4
commissions territorialisées (CALEOL)

877 000 €
d'aides financières obtenues pour les locataires grâce à la plateforme KLARO. Accès gratuit offert par la SIDR depuis 2023.

klaro
ex Toutes mes aides

ENQUETE DE SATISFACTION CLIENTS

Satisfaction globale

67,4 %
de locataires satisfaits ou très satisfaits

LE LOGEMENT
81,2 %

LE FONCTIONNEMENT DES ÉQUIPEMENTS DE LOGEMENT
71,9 %

LA QUALITÉ DES RELATIONS AVEC L'ORGANISME
58,6 %

L'INFORMATION DE LA COMMUNICATION
61,5 %

64,4%
LA RÉSIDENCE

63,6%
LA TRANQUILLITÉ DE LA RÉSIDENCE

67,2 %
LA PROPRETÉ DES PARTIES COMMUNES

47,4 %
LE FONCTIONNEMENT DES ÉQUIPEMENTS DE L'IMMEUBLE

Parcours résidentiels

En 2024, 87 locataires du parc social de la SIDR ont accédé à la propriété grâce à une politique de vente de logements à prix maîtrisés, accompagnée d'un suivi personnalisé. Ce dispositif est soutenu par des aides financières du Département (6 000 €) et de la CINOR (3 000 €), facilitant ainsi le parcours résidentiel des ménages.
Les ventes sont prioritairement proposées aux locataires, ou à leurs ascendants/descendants directs, et répondent à une forte demande.
Depuis 5 ans, les plus-values générées ont permis d'autofinancer deux tiers des travaux de réhabilitation du parc.
En décembre 2024, le Conseil d'Administration a validé la mise en vente de 25 nouveaux groupes d'habitation (933 logements), pour un montant prévisionnel de 83 M€.
Cette stratégie s'inscrit dans la future Convention d'Utilité Sociale.

Une nouvelle génération de gardiens

La SIDR poursuit son engagement en faveur de l'insertion professionnelle avec une nouvelle promotion de gardiens d'immeubles diplômés, formés dans le cadre d'un parcours certifiant de 14 mois. Ce dispositif, lancé en 2022 en partenariat avec l'AFPOLS et France Travail, vise à offrir un emploi durable à l'issue de la formation. Depuis le démarrage du programme, 16 gardiens ont été recrutés en CDI. Fort de ce succès, la SIDR a renouvelé l'initiative en 2023, puis en 2024- 2025 avec une troisième campagne qui a accompagné 15 gardiens. L'objectif: professionnaliser les équipes tout en favorisant l'insertion sociale par l'emploi.
Les gardiens formés incarnent une nouvelle vision du métier : référents de terrain, animateurs du lien social et garants du bien-vivre ensemble dans les résidences.

Ce programme s'inscrit dans le plan de déploiement du gardiennage de la SIDR, qui compte aujourd'hui 85 personnels de proximité, dont 50 gardiens ou gestionnaires polyvalents en CDI. Les recrutements se poursuivent, notamment sur les résidences de plus de 100 logements.
Le succès de ce parcours repose aussi sur l'implication des équipes de terrain, et en particulier des tuteurs, qui accompagnent les nouveaux gardiens tout au long de leur formation.

Assurance locataire : un dispositif innovant

Afin de garantir une couverture minimale des risques locatifs (incendie, dégât des eaux, explosion), la SIDR a mis en place en 2024 une assurance pour compte des locataires non assurés (LNA). Cette initiative répond à un constat préoccupant : moins d'un locataire sur deux transmettait son attestation d'assurance.

Un déploiement progressif et structuré :
- Sensibilisation renforcée
- Concertation et mobilisation :
- Mise en œuvre technique : :
- La LNA est activée uniquement après mise en demeure restée sans effet.

Bilan positif un an après :
- Couverture renforcée : moins de 4 000 locataires concernés par la LNA, contre plus de 7 000 initialement. Ce dispositif, désormais ancré dans les pratiques, contribue à la sécurisation des locataires et à la préservation du patrimoine de la SIDR, tout en favorisant une culture de la responsabilité partagée.
- **Vidéo de sensibilisation pour l'assurance locataire :**

Une campagne de prévention avec Les Compagnons Bâtisseurs

Durant 1 mois et demi, l'association a effectué une visite conseil dans les 60 logements de la résidence Komoé à Sainte-Marie et a accompagné chaque locataire dans l'usage de son logement, en particulier dans la réfection des joints de silicone de son appartement.
Objectifs :
- Favoriser le vivre ensemble en bon voisinage,
- Améliorer l'usage du logement par la pédagogie sur les réparations locatives,
- Réduire la sinistralité et améliorer les garanties.

- **En savoir plus sur le projet :**

- **Tuto d'entretien locataire en partenariat avec les Compagnons Bâtisseurs :**

75 ANS DE LA SIDR

La SIDR s'engage pour ses locataires seniors

À La Réunion, les besoins en logements adaptés pour les personnes âgées sont croissants. Consciente de cette réalité, la SIDR renforce son engagement auprès de ses locataires seniors à travers une politique globale d'accompagnement.
Parmi les actions phares, une étude inédite sur les locataires centenaires a été menée, témoignant de l'attention portée à nos aînés les plus âgés. À l'occasion de la Semaine Bleue. L'équipe de l'agence Nord-Est a organisé une semaine d'animations baptisée « Gramounes en lèr », dans les résidences Concordia et Fruits à Pain à Sainte-Suzanne, pour favoriser les échanges et rompre l'isolement.
Tout au long de l'année, des moments conviviaux sont créés lors des visites de partenaires, comme les ateliers culinaires qui, après le succès rencontré à la résidence Palmeraie, ont été renouvelés à la résidence seniors Rose de Chine à La Saline. À La Possession, les locataires de la résidence La Rosée ont partagé un moment festif après les travaux d'amélioration des espaces communs.

Sur le plan opérationnel, la SIDR poursuit la livraison et la programmation de résidences pour personnes âgées, représentant environ 30 à 40 logements par an. En parallèle, des réhabilitations sont prévues, notamment celle des résidences Les IRIS à Saint-Joseph (35 logements, avec un soutien de 80 500 € de la CGSS) et Le Milan à Saint-Denis (60 logements).
Enfin, des interventions ponctuelles permettent chaque année d'adapter environ 40 logements aux besoins spécifiques des seniors, grâce au soutien de la TFPB et de la CGSS.
Ces actions traduisent une volonté forte : accompagner le vieillissement dans le logement social avec dignité, proximité et bienveillance.

Série «Zarlor nout gramoun»

A l'occasion de ses 75 ans, la SIDR rend hommage à ses locataires centenaires en mettant en lumière leur parcours de vie. A travers 6 portraits, un regard bienveillant et respectueux partagé sur nos aînés.

← Voir les vidéos

- La complicité du couple Karl Auguste et Marie Yolande Grondin - locataires à Bras-Panon
- Le lien mère-fille et le rôle de l'aidante familiale avec Marie Grondin - locataire à Sainte-Marie
- André Parazie, âgé de 101 ans, locataire doyen à Moufia
- La force de vie de Josette Baptisto, âgée de 100 ans, locataire en maison individuelle au Chaudron
- La solidarité du voisinage et le rôle du gardien d'immeuble dans la vie quotidienne de Marie Simone Folio, âgée de 99 ans, locataire à Saint-Benoît
- L'importance de l'entourage familial et du lien intergénérationnel pour Elie Clain, agée de 99 ans, locataire en appartement au Chaudron.

FAVORISER LA COHÉSION SOCIALE DANS LES QUARTIERS

En 2024, la SIDR a consacré 2.3 M€ aux actions financées par la compensation d'exonération des taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la ville. Ces actions représentent une opportunité d'instaurer un dialogue de qualité avec les collectivités et les habitants. Le Département de La Réunion compte 49 quartiers prioritaires de la ville répartis sur 13 communes et regroupant environ 163 000 habitants.

Plus de **400 actions** ont été engagées, mobilisant de nombreuses associations pour un impact significatif dans les quartiers prioritaires, notamment à Saint-Denis, qui concentre plus de 50 % des interventions.

Axe 1 - Renforcement personnel proximité	60 emplois créés ou renouvelés	951 000 €	• Réduire les dépendances et les comportements à risques en pied d'immeubles
Educateurs de rue			• Favoriser l'insertion professionnelle en particulier des jeunes
Médiateurs			• Renforcer la présence sur les groupes sensibles pour réduire les actes de vandalismes
Adultes relais			• Prévenir les troubles d'occupation, diminuer les nuisances de voisinage et actes d'incivilité
Soutien aux gardiens			• Accompagner les acteurs du territoire sur des projets collectifs
Service Civique			
Axe 3 - Sur-entretien	18 actions	25 500 €	• Sensibiliser les locataires sur le nettoyage et le respect des parties communes
Travaux d'aménagement			
Axe 4 - Gestion des déchets encombrants / épaves	33 actions	68 000 €	• Participer au respect de l'environnement, au tri collectif, diminuer les dépôts sauvages d'encombrants et véhicules épaves
Dépôts sauvages / Epaves			
Axe 5 - Tranquillité résidentielle	8 groupes	5 500 €	• Diminuer les incivilités et le risque incendie dans les parkings
Vidéosurveillance			
Axe 6 - Sensibilisation et formation locataires	32 actions	9 600 €	• Réduire la fracture numérique et développer l'usage des démarches en ligne notamment pour la SIDR et les services publics
Digitalisation			
Enquêtes			
Axe 7 - Animation, lien social, vivre ensemble	227 actions	871 000 €	• Développer le bien vivre ensemble par l'éducation populaire, maintenir le lien social intergénérationnel
Animation / Lien social / Vivre ensemble			
Axe 8 - Amélioration cadre de vie	25 projets	290 000 €	• Travaux sur les parties communes suite à des dégradations.

Retrouvez les actions de cohésion sociale sur Youtube

GIE TOI
Le GIE Territoire Océan Indien

Créé en 2020, le GIE Territoire Océan Indien regroupe aujourd'hui 4 filiales de CDC Habitat : la SEMADER, la SIDR et la SODIAC à La Réunion ainsi que la SIM à Mayotte.

Il se positionne comme l'opérateur de référence pour tout porteur de projet d'aménagement et de mandat sur la zone Océan Indien grâce à la mutualisation des équipes et des compétences des structures membres. Le GIE TOI regroupe 41 collaborateurs pour 43 opérations d'aménagement et de mandat confiés.

Mandats

Après 3 ans de chantier, **l'aéroport Roland Garros a ouvert en mars sa nouvelle aérogare dédiée aux arrivées.** En tant qu'AMO du projet sur les volets technique, administratif et financier, la SODIAC a accompagné l'aéroport tout au long du projet. Elle a coordonné l'ensemble des intervenants pour garantir la cohérence et la qualité des études.
Elle a assuré également le suivi de la conformité réglementaire et environnementale du projet tout en participant à la gestion des budgets et des délais. Aujourd'hui, l'équipe mandat de la SODIAC continue d'intervenir sur la réhabilitation de l'aéroport existant.

Engagée depuis 2011 dans la réhabilitation progressive du CHU de Saint-Pierre en site occupé, la SODIAC pilote, en tant qu'AMO, un chantier complexe visant à moderniser durablement les infrastructures du CHU tout en garantissant la continuité des soins.
En juillet, la SODIAC a livré les nouveaux locaux du service des urgences. **Ces espaces modernisés représentent plus de 1360 m² supplémentaires,** incluant de nouveaux box de soins et une zone de surveillance renforcée. La prochaine livraison portera sur 3 niveaux de l'hôpital en 2025. Elle actera la réception définitive de l'opération après 9 ans de chantier.

Aménagement urbain

ZAC DU MAIL DE L'OCÉAN (LE PORT)

La SIDR a inauguré en juillet le Square de Lyon, un nouvel espace vert de 600 m² situé en plein cœur de l'écoquartier de la ZAC du Mail de l'Océan de la ville du Port. Avec une approche durable et pédagogique, le square est doté de jeux pour enfants de 1 à 12 ans et de jardinières de tisanes, cultivées par les résidents de La Palmeraie. Ce projet s'inscrit dans le cadre plus large de l'aménagement de la ZAC Mail de l'Océan, comprenant 450 logements, des bureaux, et des services, visant à renforcer la mixité sociale et le dynamisme du centre-ville.

ZAC LA SALINE (SAINT-PAUL)

Secteur d'aménagement majeur où la SIDR agit pour le compte de la commune de Saint-Paul, la ZAC Saline s'étend sur 65 hectares et comprend 3 secteurs distincts: Tournan Karly, le Centre Bourg et l'Ermitage. Il s'agit d'un projet prioritaire qui permettra de renforcer l'attractivité d'un bourg des mi-pentes de l'Ouest.
En décembre, s'est tenue la pose de la 1ère pierre de 3 opérations immobilières comprenant au total 82 logements sociaux dont 22 seront réservés à des personnes en situation sociale difficile.
La SIDR a également inauguré la passerelle qui relie le quartier de Tournan Karly à celui de Prisami/ Centre Bourg. Elle assure un lien direct entre les nouveaux logements créés et le pôle d'échange de la gare routière favorisant ainsi l'utilisation des transports collectifs.

CAROBOLE (MAYOTTE)

Le premier coup de pelle sur l**e nouveau quartier de Carobolé, au cœur de Koungou à Mayotte s'est déroulé le 03 décembre 2024.**
Il acte la construction de 420 logements sur près de 5 hectares.
La livraison du quartier, inscrit dans une démarche d'écoquartier, est prévue pour 2029. Des commerces, une crèche, le siège de la police municipale, un groupe scolaire et un parc urbain viendront compléter le quartier. En parallèle, le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) accompagne la Ville de Koungou et la SIM dans leur démarche de concertation et de pédagogie auprès des habitants afin de les associer et les faire participer à l'aménagement de ce nouveau quartier.

Habitat insalubre

Le service Amélioration de l'Habitat de la SEMADER apporte son expertise et ses outils pour lutter contre l'habitat indigne sur les opérations d'aménagement du GIE TOI. Il propose un accompagnement individualisé en fonction du projet défini et des financements identifiés. Sur 2024, ce sont 20 mandats qui ont été suivis par l'équipe, pour un montant d'investissement de 1.9 M€. Sept chantiers ont également été ouverts sur les différentes opérations du GIE TOI
Fin 2024, le service a organisé une visite de leurs projets sur la commune de Saint-Paul avec leurs principaux interlocuteurs et financeurs (DEAL, ANAH, Ville de Saint-Paul, Réunion Habitat – Action Logement). Les rencontres et les échanges avec les familles des 4 maisons visitées ont permis de mesurer l'ampleur des travaux et le temps nécessaire à l'aboutissement de chaque projet.

CDC HABITAT
dans l'océan Indien

CDC Habitat soutient ses filiales d'outre-mer

Le Groupe CDC Habitat est présent dans l'océan Indien, à La Réunion et à Mayotte, à travers cinq sociétés dont il est actionnaire : la SIDR, la SEMADER, la SODIAC, la SEMAC et la SIM.
L'adossement de ces structures au Groupe s'est fait progressivement : la SIDR en 2017, la SEMADER et la SIM en 2019, la SODIAC en 2020, et la SEMAC en 2024.

Filiales de CDC Habitat, les 5 structures conservent leur ancrage local tout en développant des synergies. Elles collaborent aujourd'hui sur plusieurs actions communes, portées par une volonté partagée de répondre aux enjeux de l'habitat, de l'aménagement et du développement durable dans les territoires.

Première Matinée Economique

Renforcer le lien avec les entreprises locales : le 5 juillet 2024, la SODIAC, la SEMADER, la SIDR et la SEMAC ont organisé leur première matinée économique à destination des entreprises locales. Cet événement inédit avait pour objectif de partager leurs perspectives d'investissement, renforcer la transparence de la commande publique et soutenir la structuration de la filière immobilière réunionnaise.
Avec près de 50 000 logements gérés sur l'île, les quatre bailleurs ont annoncé un programme d'investissements ambitieux de 300 à 320 millions d'euros pour l'année 2024, soit une hausse de 15 à 20 % par rapport à 2023.
Cette enveloppe a couvert la construction de logements neufs, la réhabilitation, la maintenance, l'acquisition de logements et divers services associés.
Dans un contexte économique tendu, les bailleurs ont accompagné les surcoûts d'investissement en mobilisant des financements complémentaires, des fonds propres, et en activant la révision des prix lorsque le marché le permettait, afin de soutenir l'activité du secteur.
Cette rencontre a également permis aux professionnels du BTP, des services et de la maintenance d'échanger directement avec les équipes opérationnelles, de poser leurs questions et de participer à des ateliers thématiques, créant un espace de dialogue constructif autour des besoins et opportunités à venir.
En 2024, plus de 200 appels d'offres ont été lancés, représentant 500 à 600 lots, à destination de plus de 300 entreprises, dont 96 % étaient des TPE/PME locales. Une attention particulière a été portée à l'insertion professionnelle, intégrée dans les marchés publics, ainsi qu'à des consultations restreintes, contribuant également à la dynamique économique locale.

Le CRC OI

Centre de relation Client : la qualité de service au cœur d'une année de transformation
En 2024, le Centre de Relation Client Océan Indien (CRC OI) déjà composé de la SIDR et de la SIM s'est élargi avec l'arrivée de deux nouveaux bailleurs sociaux : la SODIAC et la SEMADER. Une mutualisation inédite, pensée pour renforcer l'efficacité du service et améliorer l'expérience des locataires.
Pour ce démarrage avec 4 structures, plus de 350 000 appels ont été traités sur l'année 2024, soit une moyenne de plus de 10 000 appels par mois. Une performance rendue possible grâce à une organisation renforcée et à l'engagement des équipes.
Mais au-delà des chiffres, c'est la qualité de service qui a été placée au cœur des priorités. Réduction des délais de traitement, meilleure gestion des réclamations, montée en compétence des agents : tout a été mis en œuvre pour répondre plus vite et mieux aux demandes des usagers.
Pour 2025, le CRC OI affiche des ambitions claires : atteindre 80 % de qualité de service, ramener la durée moyenne de traitement à 3 minutes 10, et assurer 50 appels traités par jour et par agent. Une dynamique d'amélioration continue, au service de la satisfaction des locataires.

Visite de la présidente du Directoire de CDC Habitat

À La Réunion, une visite de terrain pour renforcer les liens entre CDC Habitat, ses filiales et les acteurs locaux
En septembre 2024, les 4 structures réunionnaises du Groupe CDC Habitat ont eu le plaisir d'accueillir Anne-Sophie Grave, Présidente du Directoire de CDC Habitat, accompagnée de Philippe Pourcel, Directeur général adjoint en charge des Outre-mer, et d'Anne Frémont, Directrice des Affaires Publiques.
Cette visite de terrain, placée sous le signe de l'écoute et du dialogue, a permis de mettre en lumière l'engagement du Groupe CDC Habitat à La Réunion. À travers des rencontres avec les équipes locales, des échanges avec les élus et partenaires institutionnels, et la découverte d'opérations emblématiques, le Groupe a réaffirmé sa volonté d'agir au plus près des besoins du territoire.

Projet de territoire

A La Réunion, les filiales de CDC Habitat s'engagent dans un projet de territoire commun
En 2024, la SEMADER, la SIDR, la SEMAC et la SODIAC ont lancé une démarche conjointe : la construction d'un projet de territoire, pensé pour mieux répondre aux enjeux actuels du logement social sur l'île.
Fruit de neuf mois de travail collectif, cette initiative a mobilisé près de 120 collaborateurs autour d'un objectif clair : unir les compétences pour faire face aux défis croissants en matière d'habitat. Ateliers participatifs, diagnostics partagés, séminaires thématiques : autant d'étapes qui ont permis d'élaborer une feuille de route commune, tout en respectant l'identité et les spécificités de chaque filiale.
Le projet fixe des priorités concrètes : développer une offre de logement adaptée à la diversité des besoins, améliorer la qualité de service, accompagner les publics les plus fragiles, intégrer les enjeux environnementaux et contribuer au développement harmonieux des territoires.

Cette démarche collective se traduit par des plans d'action coordonnés dans plusieurs domaines clés : gestion locative, développement immobilier, entretien du patrimoine, ressources humaines, immobilier tertiaire, aménagement, ou encore responsabilité sociétale.
Sans remettre en cause leur gouvernance ni leurs champs d'intervention respectifs, les quatre filiales affirment, à travers ce projet, une volonté commune de mieux agir face aux urgences du territoire. Une manière concrète de renforcer leur efficacité et leur impact, au service des Réunionnais.

SIDR
12 rue Félix Guyon
CS 71090
97404 SAINT-DENIS CEDEX

Société d'économie mixte créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946 au capital de 125 000 000 € - SIRET 310 853 592 00013 - RCS Saint-Denis 74B 118

NOUS CONTACTER PARTOUT DANS L'ÎLE

Un seul numéro pour contacter les agences :

0262 521 521

AGENCE NORD-OUEST
Allée des Cocotiers
97400 Saint-Denis

AGENCE NORD-EST
2 rue de la Gare
97490 Sainte-Clotilde

AGENCE EST
Résidence Phénix
93 rue Auguste de Villèle
97470 Saint-Benoît

ANTENNE DE SAINT-ANDRE
Cité docteur Lamarque
9003 - 9005 avenue de Bourbon
97441 Saint-André

AGENCE OUEST
8 bis Avenue Rico Carpaye
97420 Le Port

AGENCE SUD
Les Forsythias
16 allée des Poudriers
97410 Saint-Pierre

AGENCE ADOMIA
18 rue Jean Cocteau
97490 Sainte-Clotilde
Tél : 0262 941 942