

Agir pour l'habitat... S'engager durablement.

RAPPORT ANNUEL
20
25
RAPPORT ANNUEL



SOMMAIRE

03
Édito

04
Chiffres-clés

05
Panorama 2025

08
**Renforcer
la proximité
avec nos locataires**

10
**Construire
et développer
le territoire**

12
**Entretenir
et réhabiliter
notre patrimoine**

15
CDC Habitat
soutient ses filiales d'Outre-mer

16
CDC Habitat renforce
son engagement dans l'océan Indien

18
GIE Territoire Océan Indien :
aménager durablement les territoires





Jeannick Atchapa,
Président du Conseil
d'administration



Laurent Pinsel,
Directeur général

**Agir aujourd'hui
pour répondre
durablement aux
besoins de demain.**

Édito

L'année 2025 aura été marquée par des défis majeurs pour le logement social à La Réunion.

Dans un contexte marqué par des besoins toujours importants, la hausse durable des coûts de production, les tensions économiques qui fragilisent de nombreux ménages et les conséquences du cyclone Garance, la SIDR est restée pleinement mobilisée au service de sa mission d'intérêt général : loger, accompagner et améliorer durablement le cadre de vie des Réunionnais.

Cette année a également été celle d'une forte activité opérationnelle. Plus de 188 millions d'euros ont été engagés au bénéfice du territoire, 576 logements ont intégré notre patrimoine, près de 600 logements ont été mis en chantier et plus de 500 logements ont été engagés dans des programmes de réhabilitation lourde. Derrière ces chiffres se traduit une ambition constante : offrir des logements de qualité, accessibles, adaptés aux attentes des habitants et aux évolutions de notre société.

Le cyclone Garance a rappelé avec force les enjeux de résilience auxquels notre territoire est confronté. Face à cet événement exceptionnel, l'ensemble des équipes de la SIDR, aux côtés des collectivités, des services de l'État, des entreprises et des autres bailleurs, s'est mobilisé pour sécuriser les résidences, accompagner les familles concernées et engager les travaux de remise en état. Cette mobilisation collective témoigne de notre capacité à agir dans l'urgence tout en préparant l'avenir.

L'exercice 2025 reste néanmoins marqué par une situation financière dégradée. Pour la troisième année consécutive, la SIDR enregistre un résultat déficitaire, conséquence conjuguée d'un environnement économique plus exigeant, de

l'augmentation du coût du financement, de fragilités accumulées au cours des dernières années et de l'impact du cyclone Garance. Cette situation, inédite dans l'histoire récente de notre entreprise, nous conduit à renforcer nos exigences de gestion tout en préservant notre capacité à investir au service des territoires.

Les premiers effets des mesures engagées sont toutefois perceptibles. L'amélioration progressive de l'exploitation, la valorisation de certains actifs et la maîtrise des risques constituent autant de signaux encourageants. Avec l'appui du groupe CDC Habitat, la trajectoire définie par le Conseil d'administration fixe un objectif clair : retrouver un équilibre financier durable à l'horizon 2027 afin de conforter nos capacités d'investissement et d'action.

L'avenir du logement social dépend également de l'engagement collectif de l'ensemble des acteurs de la filière. Les annonces récentes de réduction des financements publics consacrés au logement suscitent une forte mobilisation des bailleurs, des collectivités, des fédérations professionnelles et de leurs partenaires. Dans un territoire où les besoins demeurent considérables, préserver les moyens consacrés à la production, à la réhabilitation et à l'accompagnement des habitants constitue un enjeu majeur de cohésion sociale, d'aménagement du territoire et de transition écologique.

Confiants dans la mobilisation de nos collaborateurs, de nos administrateurs et de nos partenaires, nous poursuivrons en 2026 notre engagement au service d'un projet de territoire ambitieux : produire davantage, réhabiliter durablement, accompagner les plus fragiles et contribuer au développement harmonieux de La Réunion.

CHIFFRES-CLÉS



30 152

LOGEMENTS GÉRÉS

DONT

2 670

POUR LE COMPTE DE CDC HABITAT

349

COMMERCES

603

ENSEMBLES
IMMOBILIERS

21

COMMUNES

86 %

COLLECTIF

14 %

INDIVIDUEL

29

ANS (ÂGE
MOYEN DU
PARC LOCATIF)

45

LOGEMENTS (TAILLE MOYENNE
D'UNE RÉSIDENCE)



459

COLLABORATEURS

DONT

93

DÉDIÉS À LA PROXIMITÉ

97 %

INDEX ÉGALITÉ HOMMES-FEMMES

EN 2025



576

LOGEMENTS
LIVRÉS

590

LOGEMENTS MIS
EN CHANTIER
+ 1 COMMERCE

120

VENTES

{ 108 LOGEMENTS
12 COMMERCES

8,5 M€

PLUS-VALUE

138 M€

LOYERS

2,5 M€

CONSACRÉS AUX QUARTIERS
PRIORITAIRES DE LA VILLE

34 M€

TRAVAUX DE RÉHABILITATION,
RÉSIDENTIALISATION, DÉMOLITION

88

LOGEMENTS
RÉHABILITÉS

15,5 M€

TRAVAUX DE
MAINTENANCE

514

MISES EN
CHANTIER

38

LOGEMENTS DÉMOLIS
(RÉNOVATION URBAINE)



188 M€

D'INVESTISSEMENTS

98

CONSULTATIONS

225

LOTS ATTRIBUÉS POUR
85 M€ INVESTISSEMENTS

144

ENTREPRISES
BÉNÉFICIAIRES

91 %

TPE ET PME LOCALES

Panorama 2025

PARTENARIAT



Prévention des risques : un partenariat inédit avec la CGSS

À l'initiative de la SIDR, les quatre bailleurs réunionnais du groupe CDC Habitat et la CGSS de La Réunion ont uni leurs forces pour renforcer la prévention des risques professionnels sur les chantiers. Une démarche pionnière qui place la sécurité, la qualité des réalisations et la responsabilité sociale au cœur des projets.

HABITAT INCLUSIF

CDC Habitat et l'ALEFPA renforcent leur coopération pour développer l'habitat accompagné

Signé lors du 85^e Congrès Hlm, le partenariat entre le groupe CDC Habitat et l'ALEFPA vise à accélérer le développement de résidences autonomie et de solutions d'habitat adaptées aux publics fragiles dans les Outre-mer. À La Réunion, cette dynamique soutient l'émergence d'une offre innovante destinée à accompagner le vieillissement de la population, tout en favorisant l'inclusion sociale et le maintien de l'autonomie.



RÉNOVATION URBAINE



Port 15 : un nouveau chapitre pour le quartier

La démolition des immeubles Port 15 a marqué le démarrage d'une opération majeure de renouvellement urbain au cœur des quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute. Le futur projet accueillera 95 logements adaptés à l'intergénérationnel et aux seniors, des commerces, un centre social et des espaces paysagers, au service d'un cadre de vie modernisé pour les habitants.

Port 15 : démolir pour mieux reconstruire l'avenir

Scannez pour voir la vidéo ►



AMÉNAGEMENT

Les Géraniums : un quartier pensé pour tous à Trois-Bassins

Inauguré en 2025, le quartier Les Géraniums illustre l'approche globale de la SIDR en matière d'aménagement durable. Sur 2,2 hectares, l'opération combine logements sociaux, résidence seniors, commerces, espaces publics et accession à la propriété pour favoriser un développement harmonieux du territoire.



Les Géraniums : un nouveau cadre de vie au cœur du centre-bourg de Trois-Bassins

Scannez pour voir la vidéo ►



Panorama 2025 (suite)

TRANSFORMATION D'UNE FRICHE URBAINE



Promoteur : OCIDIM | Architecte : L'Atelier | Acquéreurs : SIDR et ACTISEM

Kour Gaby : une nouvelle dynamique au cœur de Saint-Paul

La SIDR a finalisé l'acquisition de 125 logements au sein du projet Kour Gaby, aménagé sur le site de l'ancien hôpital Gabriel Martin. Cette opération accompagne la transformation du centre-ville à travers la création d'un quartier mixte associant habitat, commerces et activités tertiaires.

PARTENARIAT



Sécurisation de l'habitat social : une mobilisation collective inédite

En 2025, la SIDR s'est engagée aux côtés de l'État, de la Justice, des forces de sécurité et des autres bailleurs sociaux de La Réunion dans une convention de partenariat dédiée à la tranquillité résidentielle. Cette coopération renforcée vise à améliorer durablement la qualité de vie des habitants.

REMISE DE CLÉS



Pied des Roches : 36 nouveaux logements à L'Étang-Salé

Livrée en 2025, la résidence Pied des Roches propose 36 logements locatifs sociaux dans un environnement préservé. Cette nouvelle réalisation répond aux besoins du territoire tout en offrant aux familles un cadre de vie confortable et durable.

PREMIÈRE PIERRE

Saint-Philippe : 60 logements en chantier

Le lancement des lotissements Marguerite Fontaine et Armand Métro marque une étape importante pour le développement de l'offre locative à Saint-Philippe. Porté par la SIDR en partenariat avec la commune, ce programme de 60 logements sociaux répond aux besoins croissants des familles du territoire et s'inscrit dans la continuité du développement urbain du secteur. Il contribuera à renforcer l'attractivité de la commune tout en offrant un cadre de vie de qualité à ses futurs habitants. Composée de 44 logements très sociaux (LLTS) et de 16 logements sociaux (LLS), l'opération a été conçue avec une attention particulière portée à la performance énergétique, au respect de l'environnement et à l'intégration paysagère. Avec plus de 160 demandes de logements en attente sur la commune, ce projet constitue une réponse concrète aux enjeux sociaux et urbains de Saint-Philippe. La livraison des logements est prévue en 2027.



ARMOS-OI



Forum du logement social : une première édition fédératrice

Organisé par l'ARMOS-oi, le premier Forum du Logement Social de La Réunion a rassemblé plus de 250 participants (élus, professionnels, associations et partenaires institutionnels) autour d'un objectif commun : réaffirmer le rôle essentiel du logement social dans le développement du territoire et les grandes transitions à venir.

Cette rencontre a permis d'échanger sur les enjeux de la transition écologique, de la résilience face aux risques climatiques, de la cohésion sociale et de la production de logements. Les débats ont également mis en évidence l'importance du partenariat entre bailleurs, collectivités et acteurs publics pour répondre aux besoins des Réunionnais. La journée s'est conclue par la signature d'une convention entre l'ARMOS-oi et la Banque des Territoires en faveur d'un habitat plus durable, accessible et innovant.

PREMIÈRE PIERRE



Abbé Bruguière : une nouvelle résidence en préparation aux Avirons

La pose de la première pierre de la résidence Abbé Bruguière a marqué le lancement d'un programme de 57 logements sociaux aux Avirons. Une opération qui accompagne le développement du secteur du Tévelave et contribue à répondre aux besoins croissants en logements.

Renforcer la proximité avec nos locataires

Gérer et accompagner au plus près des locataires

En 2025, la SIDR a poursuivi ses efforts pour améliorer la qualité de gestion et renforcer l'accompagnement de ses locataires. Cette

dynamique se traduit notamment par l'amélioration des indicateurs de vacance et d'impayés, ainsi que par le développement de

services plus accessibles, plus simples et davantage adaptés aux besoins des habitants.

Attribution des logements

2 090

logements attribués

239

commissions (CALEOL)

6 523

dossiers proposés

223

mutations

6,3%

taux de rotation



Des services plus accessibles et plus inclusifs

Soucieuse de garantir un accès équitable à ses services, la SIDR a mis en place, en novembre 2025, un dispositif d'assistance téléphonique destiné aux personnes sourdes ou malentendantes. Développée en partenariat avec les autres bailleurs sociaux de La Réunion et un interprète en langue des signes, cette solution favorise l'égalité d'accès à l'information et aux démarches pour l'ensemble des locataires.

La modernisation des services s'est également poursuivie avec la dématérialisation des avis d'échéance. Depuis septembre,

ceux-ci sont consultables exclusivement via l'extranet locataire. Pour accompagner cette évolution, les équipes de la SIDR et leurs partenaires associatifs se sont mobilisés sur le terrain afin de promouvoir l'application mobile SIDR et d'aider les habitants à prendre en main ces nouveaux outils numériques.

Découvrez les tutos locataires :

Prise en main de l'appli mobile et consultation de l'avis d'échéance ►



Une présence renforcée au cœur des résidences

La politique de proximité engagée par la SIDR continue de monter en puissance. Aujourd'hui, 93 gardiens d'immeuble sont présents dans les résidences majoritairement de plus de 100 logements. Véritables référents de terrain, ils contribuent quotidiennement à la qualité de vie des habitants, assurent une mission de médiation, participent à la prévention des difficultés et veillent à l'entretien du patrimoine. Cette démarche s'appuie sur un

dispositif de professionnalisation développé avec plusieurs partenaires depuis 2022. En 2025, une troisième promotion a été diplômée, avec 24 gardiens formés au sein de la SIDR, dont 13 en poste et 11 en contrat de professionnalisation. Après plus de douze mois d'alternance entre formation théorique et expérience terrain, ils ont acquis les compétences nécessaires à l'exercice de ce métier essentiel : surveillance et entretien du patrimoine, relations avec les habitants et participation aux activités de gestion locative.



Découvrez les portraits de nos gardiens d'immeubles en vidéo ►



Cohésion sociale : agir ensemble pour des quartiers vivants et solidaires

La cohésion sociale demeure un axe fort de l'engagement de la SIDR. En 2025, 2,5 M€ ont été consacrés aux actions menées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Médiation, lien intergénérationnel, accès aux droits, initiatives culturelles, éducatives ou sportives : 474 actions ont été déployées tout au long de l'année en partenariat avec près de 300 associations locales.

Ces collaborations contribuent au renforcement du personnel de proximité et permettent de soutenir des projets concrets favorisant le vivre-ensemble, l'insertion sociale et professionnelle ainsi que l'amélioration du cadre de vie. La Ville de Saint-Denis concentre à elle seule près de la moitié des interventions réalisées.

L'année 2025 a également été marquée par la signature de plusieurs contrats de ville « Engagement Quartiers 2030 » avec différentes collectivités, notamment à La Possession, au Port, au Tampon et à Saint-Benoît. Ces partenariats renforcent l'action collective au service des habitants et du développement des territoires.



Fresque au Chaudron (Saint-Denis)

Parmi les initiatives soutenues par la SIDR figurent notamment une journée bien-être dédiée aux seniors au Tampon, la réalisation de fresques à Saint-Denis, des ateliers menés avec les Compagnons Bâtisseurs à Saint-Louis et à Saint-Benoît, un challenge culinaire à Saint-Paul ou encore un marché des petits créateurs au Port. Autant

d'actions qui illustrent la diversité des projets déployés au plus près des besoins des habitants.

**Retrouvez
l'ensemble de nos
actions de cohésion
sociale sur notre
chaîne YouTube ►**



	RÉPARTITION EN NOMBRE D'ACTIONS	FINANCEMENT SIDR €
Axe 1 - Renforcement personnel proximité	70	1 073 288
Axe 2 - Formation soutien - Personnel de proximité	3	15 000
Axe 3 - Sur-entretien	7	10 000
Axe 4 - Gestion des déchets encombrants / épaves	37	84 162
Axe 5 - Tranquillité résidentielle	7	20 000
Axe 6 - Concertation et sensibilisation et locataires	20	136 300
Axe 7 - Animation, lien social, vivre ensemble	271	1 031 047
Axe 8 - Amélioration cadre de vie	59	178 487

Klaro : un levier concret pour le pouvoir d'achat

Depuis 2022, la SIDR soutient Klaro, une plateforme permettant aux locataires d'identifier rapidement les aides financières auxquelles ils peuvent prétendre et de simplifier leurs démarches administratives. L'objectif est clair : renforcer le pouvoir d'achat des ménages en facilitant l'accès aux droits.

Trois ans après son lancement, les résultats confirment l'intérêt du dispositif : 9 000 locataires sont inscrits, soit près de 30 % du parc en gestion, et plus de 1,8 million d'euros d'aides ont déjà été obtenus via la plateforme. Gratuit pour les locataires, ce service repose sur une mobilisation conjointe des équipes de la SIDR et des partenaires associatifs de terrain.

Grâce à Klaro, les habitants accèdent plus facilement aux aides liées à la famille, à la santé, au transport, à l'énergie ou encore aux dispositifs locaux d'accompagnement, bénéficiant ainsi d'un soutien personnalisé pour mieux gérer leur budget au quotidien.

Nouvelle résidence livrée en 2025 :

La Case (Le Tampon) : 199 logements
locatifs en VEFA

Résidence senior Paul Martinel 44 LLTS

Résidences Leo Cafimbo 16 LLTS - Lina
Hoarau 48 PLS - Marie-Elisemie Sarpedon
42 LLI - Jean-Marie Blard 49 LLS

Promoteurs : JWH et SPAG - L'Atelier
Architectes



Développer et construire pour le territoire

Face à un contexte de production toujours exigeant, la SIDR a poursuivi son engagement en faveur du développement de l'offre de logements sur le territoire réunionnais. Produire du logement social dans un contexte de forte inflation des coûts reste un défi majeur. Les opérations doivent désormais intégrer des exigences accrues en matière environnementale, de résilience climatique et d'adaptation au territoire réunionnais. En 2025, 576 logements ont été mis à disposition des habitants, dont 186 réalisés en maîtrise d'ouvrage directe et 390 acquis en VEFA.

Cette production s'appuie sur une offre diversifiée répondant aux parcours résidentiels des Réunionnais, avec notamment 400 logements livrés à La Possession et au Tampon, destinés aux familles, aux seniors ainsi qu'aux ménages éligibles au logement intermédiaire.

Malgré les difficultés rencontrées sur certains chantiers, la SIDR a su maintenir sa dynamique opérationnelle. Les reports de livraison concernant 103 logements vers 2026 ont été compensés par la finalisation de plusieurs opérations.

576

Logements livrés

591

misés en chantier

126 M€

d'investissements engagés

La SIDR renforce son engagement en faveur de la qualité de ses constructions

En 2025, la SIDR a franchi une étape majeure de sa politique qualité en signant avec CERQUAL Qualitel Certification un protocole visant à généraliser la certification NF Habitat – NF Habitat HQE à l'ensemble de ses opérations de construction réalisées en maîtrise d'ouvrage interne. Cette démarche traduit la volonté de la SIDR de garantir aux Réunionnais des logements toujours plus performants, durables, confortables et respectueux de leur environnement.

Engagée dans cette certification depuis 2020, la SIDR comptait déjà, fin 2025, 19 programmes

concernés représentant 755 logements, dont 388 logements certifiés NF Habitat et 147 certifiés NF Habitat HQE. La nouvelle convention prévoit un objectif de 200 logements certifiés par an, avec une montée en puissance de la certification Haute Qualité Environnementale et l'extension de la démarche aux opérations de réhabilitation.

Par cet engagement, la SIDR réaffirme sa volonté d'inscrire durablement la qualité de construction, la performance environnementale et le confort des habitants au cœur de ses réalisations.



Les nouvelles résidences livrées en 2025



Dupleix (Le Port) - 48 logements locatifs PLS
Maitre d'ouvrage : SIDR
Maître d'oeuvre : Olivier Ehresman Architecture



Sumba Palaos (Le Port) - 57 logements locatifs
(25 LLS & 32 PLS) – ZAC Mail de l'Océan
Maitre d'ouvrage : SIDR
Maître d'oeuvre : architecture Khepper



Limpopo (Sainte-Marie) - 9 logements locatifs PLS
Maitre d'ouvrage : SIDR
Maître d'oeuvre : Les architectes - MI de l'Eperon



Paprika (Trois-Bassins) - 12 logements locatifs LLS
Maîtrise d'ouvrage : SIDR
Maître d'oeuvre : P. Ghizzo Architecture



Géranium (Trois-Bassins) - résidence senior – 28 LLTS
Maitre d'ouvrage : SIDR
Maître d'oeuvre : H2B Architectures



La Kanopée (La Possession) : 191 logements locatifs en VEFA (Zac Cœur de Ville). 7 résidences :
Paul Vergès - 26 LLS & 13 LLTS
Mémona Hintermann et Wangari Maathai - 49 PLS
Jean Giono et Jeanne Paule Visnelda - 51 PLS
Elinor Ostrom et Anita Conti - 34 LLTS et 18 LLS
Promoteur : Opale Alsei
Maître d'oeuvre : L'Atelier Architectes

Entretenir et réhabiliter notre patrimoine

Investir pour maintenir et valoriser le patrimoine

Malgré un contexte économique exigeant, la SIDR a maintenu un niveau d'investissement soutenu en 2025 afin de préserver, adapter et moderniser son patrimoine. Au total, 57,4 M€ ont été engagés, dont 34 M€ consacrés aux opérations de réhabilitation, de résidentialisation, de renouvellement de composants et de renouvellement urbain.

En complément, 15,5 M€ ont été mobilisés pour la maintenance du parc, dont 10,7 M€ dédiés à l'entretien courant et aux remises en état. L'année a notamment permis la réhabilitation de

88 logements, la démolition de 38 logements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et le lancement de plusieurs programmes représentant 514 logements.

Les travaux d'accessibilité et d'amélioration énergétique ont également permis de mobiliser 3,5 M€ de dégrèvements de taxe foncière, renforçant l'effort consacré à l'adaptation et à la modernisation du parc. Depuis août 2025, le recours au crédit d'impôt réhabilitation constitue un levier supplémentaire pour accélérer la transformation du parc existant.

Cette dynamique traduit la volonté de la SIDR d'améliorer durablement le confort, la performance et la sécurité des logements tout en préparant le patrimoine aux enjeux de demain.

34 M€
en réhabilitation
15.5 M€
en maintenance
3.5 M€
d'investissements engagés



Samarinda : la renaissance d'une copropriété dégradée

Au Port, l'opération Samarinda marque l'aboutissement d'un ambitieux projet de requalification d'une copropriété dégradée. Grâce à la mobilisation conjointe de la Ligne Budgétaire Unique (LBU), du crédit d'impôt, du Fonds Friches, du FEDER et de l'Union

européenne, l'immeuble a été entièrement réhabilité.

Cette intervention a permis de remettre à niveau les 32 logements, d'améliorer significativement leurs performances thermiques et d'offrir aux habitants un cadre de vie plus confortable, plus durable

et plus économe en énergie. Elle illustre la capacité de la SIDR et de ses partenaires à redonner une nouvelle trajectoire à des ensembles immobiliers fragilisés tout en contribuant à la revitalisation urbaine.

Une réalisation : ACT architecte.



Cyclone Garance : une mobilisation exceptionnelle pour restaurer le patrimoine

Le passage du cyclone Garance, le 28 février 2025, a constitué l'un des événements les plus marquants de l'année pour le patrimoine de la SIDR. Près de 920 logements ont été impactés et 23 résidences ont subi d'importants dommages sur leur clos et couvert.

Face à cette situation inédite, la SIDR a immédiatement activé une organisation de crise afin de sécuriser les résidences, évaluer les dégâts et accompagner les ménages les plus touchés. Cette mobilisation a permis de répondre à près de 60 besoins de relogement grâce à l'implication des équipes, à la soli-

darité entre bailleurs sociaux et au soutien des partenaires publics.

Le montant des dommages est estimé à 10,6 M€. Parmi les interventions majeures figure notamment le remplacement de 332 capteurs solaires répartis sur une trentaine d'installations. L'ampleur du chantier a nécessité des moyens logistiques exceptionnels, dont l'acheminement de plusieurs conteneurs de matériel depuis l'Hexagone.

Pour piloter ce programme de remise en état, la SIDR s'est appuyée sur un bureau d'études référent coordonnant une vingtaine de

maîtres d'œuvre, les agences de proximité et les différents partenaires mobilisés. Une procédure innovante de délégation de paiement avec l'assureur a également permis d'accélérer la réalisation des travaux.

Au-delà des aspects techniques, un accompagnement social spécifique a été mis en place pour les familles les plus fragilisées. Si l'essentiel des réparations a été engagé en 2025, certaines interventions se poursuivront en 2026 sur les sites nécessitant des expertises complémentaires ou des travaux structurels plus lourds.



Vauban : quand un immeuble voué à la démolition devient un lieu de création

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la Ville de Saint-Denis (Prunel), la SIDR a accompagné la transformation temporaire d'un immeuble arrivé en fin de cycle de vie et destiné à la démolition en un musée éphémère de street art, en partenariat avec le festival Réunion Graffiti.

Avant sa déconstruction, ce bâtiment de près de 2 000 m², situé à Vauban, a accueilli artistes et visiteurs autour d'un projet culturel inédit, offrant un nouveau regard sur un site en transition et illustrant la capacité de la SIDR à valoriser temporairement son patrimoine au service des habitants.

Reconstruire les quartiers de demain

Engagée dans les Nouveaux Programmes Nationaux de Renouvellement Urbain (NPNRU), la SIDR accompagne la transformation de six communes de La Réunion : Saint-Denis, Saint-André, Saint-Benoît, Le Port, Saint-Louis et Saint-Pierre.

Près de 3 000 logements sont concernés par 40 opérations en cours ou programmées représentant 132 M€ d'investissements. Au-delà de la construction et de la réhabilitation des logements, ces projets participent à l'amélioration durable du cadre de vie, au développement de



nouveaux équipements et à la création d'opportunités d'insertion professionnelle pour les habitants. Après les phases de démolition et de relogement,

l'année 2025 marque une accélération des opérations de reconstruction qui façonneront les quartiers de demain.

Moderniser, sécuriser et décarboner le patrimoine

La SIDR poursuit sa stratégie d'amélioration continue du patrimoine en agissant simultanément sur la performance énergétique, la sûreté résidentielle et la modernisation des équipements.

En matière de transition énergétique, les programmes de réhabilitation prévus d'ici 2030 permettront d'équiper 705 logements supplémentaires en chauffe-eau solaires. À terme, 80 % du parc concerné bénéficiera de cette technologie contribuant à la réduction des charges des ménages et de l'empreinte environnementale du patrimoine. En parallèle, la SIDR étudie avec Albioma le développement de centrales photovoltaïques sur son patrimoine existant afin de renforcer la résilience énergétique

des résidences.

La sécurisation des résidences se poursuit également avec le déploiement progressif de dispositifs de vidéosurveillance sur les sites les plus sensibles. À fin 2025, 25 résidences et agences sont équipées, représentant près de 1 560 logements. Ce programme sera amplifié entre 2026 et 2028 afin de renforcer la tranquillité résidentielle et de faciliter les interventions de proximité.

Enfin, la SIDR poursuit la modernisation de son parc d'ascenseurs. Avec 209 appareils en exploitation, près de 1 M€ sont investis chaque année pour améliorer la fiabilité des équipements et réduire les pannes. Le programme pluriannuel engagé



jusqu'en 2034 prévoit l'intervention sur 91 ascenseurs, dont 61 remplacements complets, afin de garantir un niveau de service durable aux habitants.

Favoriser l'accession sociale à la propriété

La gestion durable du patrimoine repose également sur une politique maîtrisée de vente HLM inscrite dans le Plan Stratégique de Patrimoine et la Convention d'Utilité Sociale 2025-2030, signée par le Préfet le 30 décembre 2025.

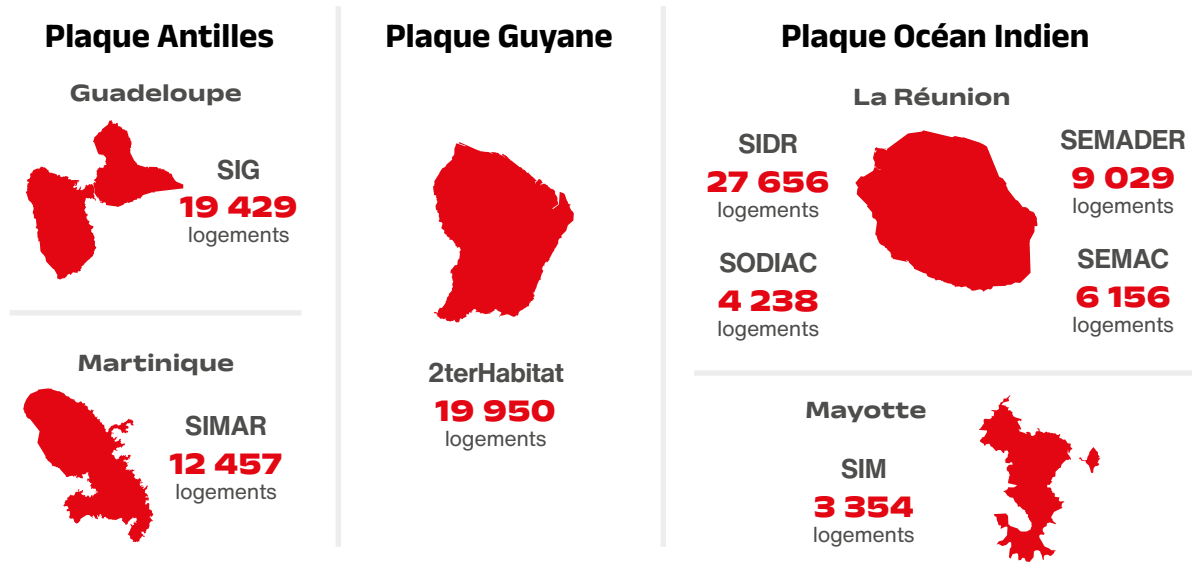
En décembre 2024, le Conseil d'administration a approuvé la mise en vente de 25 groupes d'habitation représentant 933 logements. Cette démarche permet à des familles d'accéder à la propriété dans des conditions sécurisées tout en dégagant de nouvelles capacités d'investisse-

ment pour financer la réhabilitation du patrimoine existant, la construction de logements sociaux et l'amélioration de la qualité de service.

Grâce à ces programmes de vente lancés depuis 1982, plus de 4 000 locataires sont devenus propriétaires de leur logement.

CDC Habitat soutient ses filiales d'Outre-mer

Le groupe CDC Habitat accompagne ses huit Sociétés Immobilières d'Outre-mer (SIDOM) dans leur développement et leurs programmes de réhabilitation pour répondre aux enjeux de chaque territoire : rareté du foncier, risques climatiques, précarité, besoins croissants en logements liés à la démographie.



Outre-mer : une activité en forte croissance

■ Un investissement soutenu

Le Groupe poursuit sa stratégie d'investissement pour développer l'offre d'habitat et améliorer son patrimoine, avec 837 M€ engagés, 3 000 logements neufs livrés et 10 100 logements en chantier, dont 3 000 lancés en 2025.

■ 2terHabitat : un nouvel acteur en Guyane

Née de la fusion de la SIGUY et de la SIMKO au 1^{er} janvier 2026, 2terHabitat devient un acteur majeur de l'habitat social en Guyane. Avec 20 000 logements gérés et 250 collaborateurs, la nouvelle société renforce sa capacité

d'investissement et sa proximité au service des territoires. Son ambition : produire entre 900 et 1 200 logements neufs par an.

■ La reconstruction après les cyclones

À Mayotte et à La Réunion, la reconstruction du patrimoine se poursuit à un rythme soutenu. À Mayotte, 40 M€ de travaux ont été mobilisés et 724 logements ont déjà été remis en état. À La Réunion, 12,5 M€ de travaux ont été engagés sur près de 3 000 logements touchés, avec près de la moitié des interventions réalisées fin mars 2026.

■ Réinventons Lapwent se concrétise

À Pointe-à-Pitre, le projet de renouvellement urbain prévoit la construction ou la réhabilitation de 1 676 logements d'ici 2035. En 2025, la SIG a poursuivi le relogement des occupants de 333 logements concernés par les démolitions prévues en 2026.

8

sociétés immobilières (SIDOM)

102 300

logements gérés fin 2025

56 %

du parc social d'Outre-mer

1

logement social sur 2 construit dans les 5 DOM

12 %

de la population d'Outre-mer logée par les SIDOM



Résidence La Volière à Saint-Pierre

CDC Habitat renforce son engagement dans l'océan Indien

CDC Habitat devient actionnaire majoritaire de la SEMAC

L'adossement de la SEMAC au Groupe CDC Habitat s'inscrit dans une dynamique de coopération renforcée entre les filiales de l'océan Indien. À La Réunion, la SEMAC intervient aux côtés de la SIDR, de la SEMADER et de la SODIAC, aux besoins urgents en matière de logement, améliorer la qualité de service, intégrer les enjeux environnementaux et accompagner le développement équilibré des territoires.

Le capital social de la SEMAC s'élève à 13 205 870 €. À la clôture de l'exercice, il est réparti entre des actionnaires privés à hauteur de 63,72 % et des actionnaires publics à hauteur de 36,28 %. CDC Habitat détient 56,45 % du capital à la suite de la cession de 18,37 % des parts précédemment détenues par la Caisse des Dépôts et Consignations, opération approuvée par le Conseil d'administration du 10 octobre 2025.

LA RÉUNION

1 réunionnais sur 7 logé

50 000

logements

100 000 m²

d'immobilier d'entreprise

MAYOTTE

Principal bailleur de l'île

3 354

logements



Rivière des Manguiers 1 - Passamainty. Après le passage du cyclone et après rénovation.

Après Chido, la SIM maintient le cap et renforce ses capacités d'investissement

Malgré un ralentissement temporaire de son activité de développement consécutif au passage du cyclone Chido, la SIM a maintenu la continuité de ses opérations. Si les objectifs initiaux ont dû être réajustés, les résultats obtenus demeurent globalement

satisfaisants dans ce contexte exceptionnel. Afin de soutenir cette dynamique et de préparer les perspectives de développement, le groupe CDC Habitat a procédé à une augmentation de capital de 10 M€, complétée par un apport de 0,6 M€ de la Caisse

des Dépôts et Consignations au bénéfice de la SIM.

Cette décision stratégique vise à renforcer les capacités d'investissement de la société, et à préparer les livraisons et mises en chantier prévues à l'horizon 2026.



Des visites de terrain pour accompagner les territoires ultramarins

En 2025, Anne-Sophie Grave, Présidente du directoire de CDC Habitat, s'est rendue à Mayotte puis à La Réunion, dans le cadre de déplacements inscrits au cœur de la stratégie territoriale du Groupe.

À Mayotte, en avril, cette visite est intervenue dans un contexte de reconstruction après le cyclone Chido. Aux côtés des équipes de

la Société Immobilière de Mayotte, elle a permis de constater l'avancement des opérations, d'échanger avec les partenaires locaux et de soutenir la relance des projets de logement.

À La Réunion, en septembre, ce déplacement a réuni les quatre filiales locales autour d'un programme mêlant visites d'opérations, rencontres

institutionnelles et échanges avec les équipes.

Ces visites jouent un rôle essentiel. Elles permettent d'ancrer l'action du Groupe dans les réalités locales, de renforcer le dialogue avec les partenaires et d'accompagner, au plus près du terrain, les besoins en logement des populations.

2^e matinée économique du territoire - 28 mars 2025

La 2^e matinée économique du territoire, organisée par la SEMADER, la SODIAC, la SIDR et la SEMAC, a réuni près de 200 entreprises locales autour d'un objectif simple : leur permettre d'avoir, en un seul rendez-vous, une vision globale de l'activité des quatre bailleurs sociaux.

En se mobilisant collectivement, les filiales de CDC Habitat offrent aux acteurs économiques un accès direct aux projets et marchés à venir. Cette démarche permet aux entreprises, notamment du BTP et de l'ingénierie, d'identifier plus tôt les opportunités, d'anticiper leur charge de travail, d'organiser leurs ressources et de préparer leurs réponses aux futures consultations.

Ce rendez-vous facilite également les échanges avec les équipes opérationnelles et l'accès à une information claire et centralisée. Dans un contexte économique exigeant, cette visibilité constitue un véritable atout pour sécuriser l'activité des entreprises et accompagner leur développement.





Quartier de Sans-Souci à Saint-Paul

GIE Territoire Océan Indien : aménager durablement les territoires

Fédérer pour bâtir l'avenir de l'océan Indien : c'est la mission du GIE TOI (Territoire Océan Indien) depuis sa création en 2020. En regroupant la SEMADER, la SIDR, la SODIAC et la SIM, le GIE mutualise les savoir-faire des équipes aménagement et mandat des quatre filiales de CDC Habitat.

Ce sont 44 collaborateurs qui mettent leur expertise au service de 48 projets d'aménagement et de mandat en cours, affirmant le rôle du GIE comme opérateur de référence sur le territoire.

ZAC du Soleil Levant à Mayotte : un projet qui prend forme

Située à Mamoudzou, dans le secteur de Hamaha / Hauts-Vallons, la ZAC du Soleil Levant constitue une opération structurante pour le développement urbain de Mayotte. Elle vise à créer un quartier mixte, organisé et durable, associant logements, équipements publics, activités économiques et espaces de vie, afin de répondre aux besoins croissants du territoire.

Porté en lien étroit avec la Ville de Mamoudzou et avec le soutien de l'État, notamment à travers des financements complémentaires mobilisés aux côtés des partenaires publics, le projet s'inscrit dans une dynamique collective au service de l'intérêt général.

L'année 2025 marque une avancée significative dans la concrétisation du projet, avec une mise en œuvre désormais



pleinement engagée sur le terrain.

Le lancement des travaux de voirie primaire constitue une étape majeure, posant les fondations du futur quartier et permettant d'accompagner l'arrivée progressive des projets. Cette dynamique se traduit également par l'attractivité croissante de la ZAC, illustrée par la commercialisation de plusieurs parcelles.

En parallèle, les premiers équipements structurants viennent donner corps au projet et préfigurent le cadre de vie

des futurs habitants. L'ouverture partielle du groupe scolaire dès la rentrée 2025 représente un jalon essentiel pour l'accueil des familles, tandis que l'inauguration du city stade contribue à l'animation du site et au développement des usages.

À travers ces réalisations concrètes, la ZAC du Soleil Levant entre dans une phase visible et active, témoignant de l'engagement des acteurs publics et de sa contribution au développement équilibré et durable de Mamoudzou.



Construction d'un pôle d'enseignement supérieur à Saint-Pierre

Située sur le campus de Terre-Sainte, cette nouvelle opération d'envergure répond à la croissance des effectifs et aux nouvelles ambitions pédagogiques de l'Université de La Réunion (maître d'ouvrage), qui a confié la conduite d'opérations à la SODIAC.

Le projet consiste en la création d'un bâtiment d'enseignement supérieur de pointe, conçu pour offrir un cadre de travail optimal aux étudiants, enseignants et intervenants extérieurs.

Les infrastructures intègrent :

- Un grand amphithéâtre de 600 places.
- Un second amphithéâtre de 200 places.
- Deux salles de travaux dirigés (TD) d'une capacité de 50 places chacune.
- Des locaux annexes essentiels : zones d'accueil, vestiaires, sanitaires, espaces de stockage et locaux techniques.

Parfaitement adapté à son territoire, le bâtiment se distingue par une conception écoresponsable. Le projet privilégie un fonctionnement passif bioclimatique basé sur la ventilation naturelle, limitant ainsi l'empreinte écologique tout en garantissant un confort thermique optimal.

Cœur de ville de La Possession : un projet urbain qui se poursuit

En 2025, le projet Cœur de ville de La Possession a franchi de nouvelles étapes avec la livraison de plusieurs programmes structurants dont l'ensemble immobilier La Kanopée comprenant 242 logements (dont 191 pour la SIDR en locatif social et intermédiaire), 4 000 m² de commerces/bureaux et un parking de 400 places.

Les travaux de VRD (Voirie et Réseaux Divers) de la tranche 2 se sont achevés avec la réalisation des aménagements aux abords de la Kanopée : voiries, plantations, trottoirs et éclairage urbain.

Six actions ont été menées par l'équipe de la Dynamique Sociale et d'Inclusion de la SEMADER auprès des habitants autour des thématiques de l'écoquartier, de l'environnement et de l'insertion.



Lutte contre l'habitat indigne : un accompagnement renforcé

Opérateur agréé par l'État, la SEMADER mobilise des aides publiques pour accompagner les familles dans la rénovation de leur logement et financer leurs travaux.

En 2025, 18 ménages ont été accompagnés dans leurs démarches administratives afin de démarrer les travaux de rénovation au plus vite et 11 familles ont pu réaménager leur logement entièrement rénové.

La SEMADER a également renforcé sa mobilisation en développant de nouveaux partenariats avec les intercommunalités et les équipes des PILHI (Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne). Objectif : développer son activité pour pouvoir aider davantage de familles à améliorer leur cadre de vie. Les premiers résultats concrets de ces collaborations verront le jour dès 2026.

▶ **La Saline se réinvente** : revivez en vidéo les ambitions et les étapes de ce projet urbain porté par la SIDR pour la Ville de Saint-Paul.





12 rue Félix Guyon
CS 71090
97404 SAINT-DENIS CEDEX

www.sidr.fr

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

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

