



Rapport Annuel 2023



03 **Edito**

04 **Chiffres-clés 2023**

05 **CDC Habitat en Outre-mer**

06 **Temps forts de l'année**

08 **Développer et construire**

10 **Entretenir et réhabiliter le patrimoine**

12 **Renforcer la proximité et la qualité de vie**

14 **Consolider l'innovation sociale
et les partenariats**

16 **Favoriser la cohésion sociale
dans les quartiers**

18 **Mutualiser les expertises et créer des
synergies**

20 **Le GIE Territoire océan Indien**



Edito



Jeannick Atchapa,
PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION



Laurent Pinsel,
DIRECTEUR GÉNÉRAL



Myriam Chalmeton,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
ADJOINTE

La SIDR participe activement à la politique de l'habitat de La Réunion, avec les trois autres sociétés du groupe CDC Habitat (SEMADER, SEMAC et SODIAC). Ensemble, nous sommes sollicités pour apporter des solutions diversifiées et innovantes afin de faire face aux nombreux défis sociaux, économiques et écologiques à relever pour maintenir le « bien-vivre ensemble » sur notre territoire.

La SIDR a ainsi maintenu le cap du développement et de la réhabilitation de son parc, malgré le renchérissement des coûts de construction, grâce au soutien du groupe. En 2023, nous avons doublé nos livraisons avec 432 logements et réhabilité 199 logements ; nous maintenons ce niveau d'objectif pour 2024.

L'activité de l'entreprise aura été aussi marquée par le démarrage des chantiers de démolition d'immeubles anciens dans le cadre des opérations NPNRU de Saint-Denis, de Saint-Benoît et de Saint-André, qui initie le renouvellement urbain de notre patrimoine sur des secteurs attractifs.

Mandatée par le groupe, la SIDR conduit également pour son compte les travaux de réhabilitation sur le parc CDC Habitat (ex Apavou), très attendus par les locataires et les collectivités. En 3 ans, CDC Habitat a investi plus de 44 millions d'euros pour le confort, la sécurité et la qualité de ces logements.

Améliorer la satisfaction de nos clients reste le défi majeur de la SIDR. Le taux de satisfaction des locataires à 68,2 % a progressé de 3 points par rapport à 2022. À cet effet, afin de renforcer la proximité avec nos résidents et notre qualité de service, nous poursuivons notre plan de gardiennage avec une équipe de 77 collaborateurs à fin 2023, composée de mobilités internes, de recrutements externes et de parcours d'insertion par l'emploi.

Enfin, la démarche de rencontre de tous les élus de l'île, le renforcement des partenariats avec les acteurs institutionnels, économiques et associatifs représentent des engagements forts de la nouvelle gouvernance de la SIDR pour mieux répondre aux enjeux du territoire.

Durant l'année 2024, aux côtés des trois autres sociétés du groupe CDC Habitat de La Réunion, la SIDR entreprend une démarche commune de définition d'un « projet stratégique de territoire » afin de rendre plus lisible les nécessaires complémentarités entre les sociétés.

A l'issue de ces travaux, notre ambition est de construire une stratégie d'entreprise connectée au projet de territoire, partagée avec les collaborateurs et les partenaires afin de répondre aux enjeux en terme de proximité, qualité de service, développement et réhabilitation.

Chiffres-clés



Ressources



RESSOURCES FINANCIÈRES DÉVELOPPEMENT ET TRAVAUX

107.2 M€

D'INVESTISSEMENTS

dont **71.8 M€**
pour la construction neuve et
35.4 M€ pour la réhabilitation et
maintenance du patrimoine

- » Prêts **43 M€**
- » Subventions **13,3 M€**
- » Crédits d'impôt **23,3 M€**
- » Fonds propres **27,6 M€**

VENTES ET LOYERS

- » Logements **98**
- » Commerces **3**
- » Terrains vendus **24**
- » Plus-Value **8,6 M€**
- » Loyers **128 M€**



COMPÉTENCES INTERNES ET PARTENAIRES

429

COLLABORATEURS DONT 18% DE PROXIMITÉ

» Index égalité hommes femmes **99%**

7 AGENCES

98 CONSULTATIONS

134 ENTREPRISES
ATTRIBUTAIRES DES MARCHÉS

» **90** sont des TPE / PME
réunionnaises

+2 000 EMPLOIS
DIRECTS ET INDIRECTS
CRÉÉS OU PRÉSERVÉS



PARC DE LOGEMENTS

30 324 LOGEMENTS
ET COMMERCES GÉRÉS

DONT **2670** LOGEMENTS GÉRÉS
POUR LE COMPTE DE CDC HABITAT

501 RÉSIDENCES

21 COMMUNES

46 %

DANS LE NORD DU
TERRITOIRE

53 %

DU PARC EN ZONES QPV

Activités et résultats



CONSTRUIRE ET ACQUÉRIR DES LOGEMENTS

432

LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS

- » VEFA **360**
- » Maîtrise d'ouvrage
interne **72**

3 NOUVEAUX COMMERCES

204

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

DONT **68** LOGEMENTS
AU TITRE DU PLAN DE RELANCE



LOGER LES FAMILLES

65 300

PERSONNES LOGÉES

- » Moins de 18 ans : **31 %**
- » 18-50 ans : **42 %**
- » plus de 50 ans : **27 %**

19 659

LOCATAIRES BÉNÉFICIAIRES DE L'ALLOCATION LOGEMENT

283 €

ALLOCATION LOGEMENT MOYENNE MENSUELLE



ENTREtenir ET RÉHABILITER NOS LOGEMENTS

35,4 M€

DE TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'AMÉLIORATION

119

LOGEMENTS RÉHABILITÉS

267

LOGEMENTS EN RÉNOVATION MIS EN CHANTIER

1 450

LOGEMENTS CDC HABITAT RÉNOVÉS

CDC Habitat en outre-mer



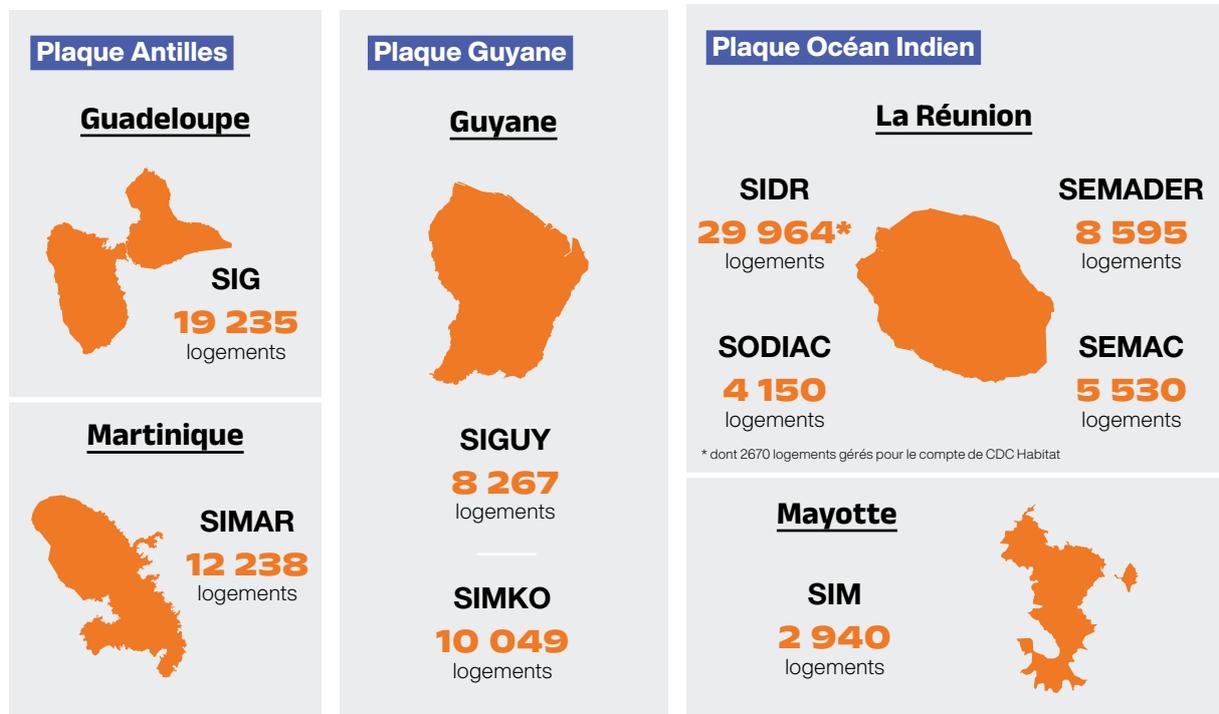
CDC Habitat soutient ses filiales d'outre-mer

En 2023, le Groupe a poursuivi sa stratégie d'investissement en faveur de l'amélioration du patrimoine existant et du développement de l'offre d'habitat :

* **609 M€** d'investissements engagés en 2023

* **10 250 logements neufs en cours de chantier**

CDC Habitat est actionnaire de 9 sociétés immobilières d'outre-mer (SIDOM) dont 4 sont situées à La Réunion. Au total, ce sont 103 000 logements et commerces gérés à fin 2023 par les SIDOM dont 51 179 logements sur la plaque Océan Indien.



FAIT MARQUANT 2023

Le groupe CDC Habitat est devenu actionnaire de référence de la SEMAC à La Réunion, à hauteur de 32,91 %, aux côtés de la Caisse des Dépôts et des collectivités territoriales. Cette opération permet d'engager une nouvelle dynamique à la SEMAC, de conforter son développement et de lui apporter un support financier et opérationnel dans toutes ses opérations de construction et de rénovation.

Temps forts



Visites officielles

Le 30 août, les équipes de la SIDR ont accueilli Philippe Vigier, ministre délégué chargé des Outre-Mer et Ericka Bareigts, maire de la ville de Saint-Denis sur deux opérations mettant en lumière l'engagement des équipes de la SIDR.

L'opération de démolition et reconstruction de Vauban 1, qui concerne 160 logements, marque le début d'une transformation profonde du quartier dans le cadre du projet de rénovation Urbaine Prunel. Grâce à l'important travail de concertation, mené par les équipes SIDR avec les locataires, le relogement de 171 familles a été mené avec une avance de presque un an sur le délai initial. Un projet qui participe également à faciliter l'accès à la formation et à l'emploi des habitants grâce aux 20 000 heures consacrées par la SIDR à l'insertion.

Sur ce projet de démolition et reconstruction, soutenu financièrement par l'État et l'ANRU - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le Ministre a salué les efforts de la SIDR en faveur de la transformation du paysage urbain, tout en préservant avec détermination l'environnement.

Le ministre s'est ensuite rendu sur le projet RUCH au Chaudron élaboré en co-construction avec la Mairie de Saint-Denis depuis 2021.

Gouvernance

Le Conseil d'Administration de la SIDR a procédé à la nomination de Laurent Pinsel, en qualité de directeur général au 10 juillet 2023. Myriam Chalmeton a assuré le mandat de direction générale jusqu'à cette date.

Laurent Pinsel, 48 ans, est ingénieur en bâtiment et génie civil de l'ENSAIS (Strasbourg). Il a complété sa formation technique par un master d'administration des entreprises (IAE) et l'école des directeurs des Sociétés d'Economie Mixte (SCET/Ecole des Ponts ParisTech). Il débute sa carrière de direction en 2008

La SIDR a accueilli le 18 février dans sa résidence seniors Villages d'or à Saint-Benoît, Jean-Francois Carencio, Ministre délégué aux Outre-mer, Jérôme Filippini, Préfet de La Réunion, Cyrille Melchior, Président du Département, Patrice Selly, Maire de Saint-Benoît et Jeannick Atchapa, Président du conseil d'administration de la SIDR. Depuis 2017, la SIDR développe des résidences seniors pour répondre aux besoins croissants d'une offre locative spécifique liée au vieillissement de la population. Ce partenariat avec Les Villages d'or a permis de concrétiser 4 opérations pour 288 logements. Ces résidences, pourvues d'un club house, intègrent l'intervention d'un régisseur chargé de l'animation et de la mise en place de services à la carte tels que la restauration, le ménage, les services à la personne, etc.

Une politique dynamique de l'habitat au Tampon

Le 6 juin, a eu lieu la pose de la première pierre de l'ensemble immobilier « La Case » au sein du quartier de Trois-Mares, au Tampon en présence d'André Thien-Ah-Koon, Maire du Tampon, des élus du conseil municipal ainsi que des représentants de la SIDR, Jeannick Atchapa et Myriam Chalmeton. Ce projet de 199 logements s'élève à 35,2 M€ d'investissement.

à la Société Immobilière de Guadeloupe (SIG) où il occupe les fonctions de directeur de l'aménagement. En 2012, il intègre la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Guadeloupe en tant que directeur du patrimoine. En 2013, il rejoint de nouveau la Société Immobilière de Guadeloupe où il est nommé tout d'abord directeur général adjoint puis directeur général. Depuis 2019, Laurent Pinsel occupait les fonctions de directeur général délégué de la Société d'Économie Mixte de Saint-Martin (SEMSAMAR), dont l'activité est implantée sur 4 territoires (Saint-Martin, Guadeloupe, Martinique et

CDC Habitat

Devenu un rendez-vous régulier pour le territoire, le déplacement de la délégation de CDC Habitat à La Réunion s'est tenu du 18 au 22 septembre 2023. Anne-Sophie Grave, Présidente du directoire, Philippe Pourcel, Directeur Général Adjoint en charge du réseau Outre-mer, Anne Frémont, Directrice des Affaires Publiques et Catherine Chavanier, Directrice des ressources humaines ont visité le patrimoine des 4 sociétés du groupe tant sur des opérations de développement que de réhabilitation du parc existant. Ce déplacement est largement consacré aux rencontres avec les élus et les collectivités pour échanger sur les enjeux et besoins de La Réunion. Il a été marqué par l'entrée du groupe dans l'actionnariat de la SEMAC.

Solidarité

A La Réunion, les violences conjugales représentent 70 % des violences intrafamiliales. Les bailleurs sociaux et leurs partenaires sont ainsi mobilisés dans la lutte contre les violences faites aux femmes et participent tout au long de l'année à leur mise à l'abri et à leur accès pérenne à un logement, à l'issue de la phase d'urgence.

Justine Bénin, coordinatrice interministérielle contre les violences faites aux femmes en outre-mer, était en déplacement à La Réunion le 14 novembre.

A cette occasion, la SIDR l'a invitée à rencontrer les sociétés réunionnaises du groupe CDC Habitat, ainsi que des partenaires associatifs : AAPEJ, AMAFAR et AFECT.

En présence de services de l'Etat, la rencontre a permis de partager les expériences et les témoignages des acteurs de terrain.

Depuis 2018 et l'arrivée sur le territoire de CDC Habitat, le patrimoine détenu est passé de 26 100 logements (la SIDR) à 48 900 logements en 2023 avec la reprise de trois autres sociétés (la SEMADER, la SODIAC et le SEMAC), l'acquisition du patrimoine d'une foncière en liquidation judiciaire - BLI APAVOU (2 700 logements) et des livraisons d'opérations nouvelles (3 900 logements).

Le groupe, à travers ses quatre sociétés, a réaffirmé sa mobilisation au service du territoire afin de répondre à l'ensemble des besoins en matière d'habitat, et de poursuivre pleinement ses engagements, malgré une conjoncture économique tendue, en faveur de l'accessibilité au logement et de l'innovation sociale.

Un label durable pour la gestion des eaux pluviales

La SIDR renforce sa stratégie de développement durable en participant au lancement du nouveau label GIEP (gestion intégrée des eaux pluviales) à La Réunion. L'opération de construction neuve en maîtrise d'ouvrage interne, Villa Tamarina à La Possession (44 logements de type PLS), a été retenue comme opération pilote.

La démarche de labellisation apporte une valeur ajoutée environnementale et économique au projet : moins de béton, réemploi des matériaux démolis, moins de tuyaux de raccordement, un meilleur respect de la ressource eau et de son infiltration naturelle dans le sol.

La solidarité dans l'ADN

Evènement national auquel participent largement les collaborateurs du groupe, la marche solidaire Run Odyssée a rassemblé le 5 novembre 10 000 personnes sur l'île. Fortement mobilisée, la team SIDR comptait 97 inscrits pour cette édition des 20 ans. Familles et amis sont venus consolider la vague rose des collaborateurs durant cette marche de 5 km dans la forêt de L'Etang-Salé. L'association sportive de la SIDR a assuré avec efficacité toute l'organisation logistique. Grâce à cet événement sportif et solidaire, l'association Run Odyssée a récolté 275 000€ qui serviront à aider directement les malades, à prendre en charge les soins de support et accompagner les associations qui œuvrent, localement, dans la lutte contre le cancer du sein.



Développer et construire



Pour apporter une réponse performante, diversifiée et adaptée aux besoins des habitants, la SIDR propose une gamme diversifiée de logements sur tout le territoire réunionnais. La mixité sociale et l'intégration par le logement sont des composantes de sa mission au service de l'intérêt général. La SIDR accompagne les collectivités locales sur des projets d'aménagement dans l'objectif de résorber l'habitat insalubre et de produire des quartiers de ville dont le logement social est une composante.

Pour répondre à la forte demande en logement et à sa diversité, la SIDR s'engage à assurer un niveau ambitieux et qualitatif de production. Chaque opération prend en compte le respect des taux d'effort des locataires, la pérennité et la sécurité des ouvrages, le confort thermique des logements, la qualité environnementale du cadre de vie et la production d'eau chaude solaire. La SIDR répond aux exigences de proximité des futurs logements avec des commerces et services.

Dans un contexte économique contraint, l'année 2023 est marquée par des reports d'opérations pour 242 logements décalés sur 2024, essentiellement liés aux coûts de construction qui ont encore fortement évolué en 2023, ce qui rallonge les délais des études et des validations des dossiers pour le lancement des consultations.

Plusieurs chantiers ont rencontré des difficultés liées aux procédures des riverains, adaptations techniques et pertes d'entreprises. Les retards sont aussi liés aux problématiques de raccordement électrique, essentiellement liées aux difficultés de SIDELEC.

Toutefois, les livraisons représentent 432 logements et 3 commerces sur l'opération Cannelle, dont 75 en maîtrise d'ouvrage interne et 360 en VEFA.

Par ailleurs, près de 4,4 M€ de fonds propres ont été injectés sur les opérations livrées, principalement sur les opérations en maîtrise d'ouvrage interne (Champac, Cannelle et Bourgogne).

Chiffres-clés

432 livraisons
204 mises en chantier de logements
 (136 en maîtrise d'ouvrage interne et **68** en VEFA)
263 logements avec permis de construire et financement



CANELLE À TROIS-BASSINS

30 logements collectifs et 280 m² de commerces
 Architecte : Endemik

Les nouvelles résidences



CHAMPAC À TROIS BASSINS

25 logements locatifs collectifs
Architecte : Olivier Erhesmann



ROSE DE CHINE À SAINT-PAUL (LA SALINE)

30 logements collectifs - Résidence seniors - Le
Promoteur : Kheops Développement.
Maître d'œuvre : CK Atelier.



CLOS DES ETOILES À SAINT-PAUL (LE GUILLAUME)

42 logements collectifs
Promoteur : groupe SPAG.
Architecte : Henry Lucas



MAHOT ROSE À SAINTE-SUZANNE

36 logements collectifs
Promoteur : GTOI.
Conception : 222 Architectes



CAMP DES EVIS À SAINTE-SUZANNE

59 logements collectifs
Promoteur : Kheops Développement.



PIERRE-ANTOINE HIBON AUX AVIRONS

64 logements locatif
Résidence seniors en VEFA avec l'opérateur spécialisé Village d'or et le groupe Opale.



GRENADELLES AU TAMPON

51 logements.
Promoteur : ALOA
Architecte : Kallikrates



IDENO BIGEY AU TAMPON

73 logements locatifs
Résidence seniors en VEFA avec l'opérateur spécialisé Les Villages d'or.
Maître d'oeuvre : DemArche Architecture

Entretenir et réhabiliter le patrimoine



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 334 M€ sur 10 ans. Les budgets d'investissement et de maintenance demeurent toujours élevés en 2023, malgré la conjoncture économique, grâce au soutien de l'Etat, des Collectivités locales et du groupe CDC Habitat.

Une politique patrimoniale soutenue

La stratégie patrimoniale de la SIDR se structure autour d'une hausse des travaux de réhabilitation et une réduction de travaux de remplacement de composants, pour une rénovation globale des groupes.

Ces travaux prennent en compte le vieillissement des locataires pour s'adapter à leurs besoins afin d'améliorer les prestations des résidences seniors anciennes existantes. Parallèlement, les demandes individuelles sont traitées par les agences pour favoriser le maintien dans le logement des locataires en perte de mobilité, avec des travaux financés par la TFPB et/ou la CGSS.

Le volet développement durable est également un axe fort de la politique patrimoniale. Sur le parc locatif, 20 000 logements ont déjà été équipés en eau chaude solaire. Cette programmation se poursuit ces prochaines années à un rythme de 200 logements par an (hors opérations de réhabilitation), accompagnée d'un important programme d'entretien des installations existantes.

Par ailleurs, la prévention et la sécurité des biens et des personnes sont intégrées dans la stratégie patrimoniale. Les investissements en équipements en vidéosurveillance s'élèvent à 2 M€ sur les trois années à venir sur le parc existant, avec en moyenne une demi-douzaine de résidences équipées par an. La vidéosurveillance concernera en priorité les immeubles qui subissent des incivilités répétées, en particulier lors d'incendies dans les parkings.

Chiffres clés

26 ans (âge moyen du parc locatif)

85 % de collectif

15 % individuel

Taille moyenne du parc :

46 logements par résidence

199 logements réhabilités pour 6.3 M€ d'investissements

267 logements mis en chantier pour des réhabilitations pour 13.1 M€ d'investissements

35,4 M€ de travaux de rénovation sur le parc locatif

Dont 2,62 M€ de travaux de gros entretien (ravalement et peinture parties communes)
Et 9,8 M€ de travaux d'entretien courant (maintenance parties communes, remise en état des logements à la relocation, contrats de maintenance équipements spécifiques: ascenseurs, chauffe-eau solaire...)

Des réhabilitations lourdes engagées sur les résidences de CDC Habitat

Un vaste programme de réhabilitation a été engagé sur les 20 résidences qui composent le parc de CDC Habitat à La Réunion. Il a nécessité 18 mois de diagnostics et études nécessaires au lancement et à la réalisation des travaux. Au total, ce sont 23 millions d'euros cumulés engagés en travaux à fin 2023 (travaux de sécurité, ascenseurs, façades et toitures de nombreuses résidences et travaux de rénovation). Pour l'année 2024, ce sont près de 20 M€ d'euros d'investissements supplémentaires.



Un engagement de 133 M€ en faveur du renouvellement urbain

La SIDR joue un rôle majeur aux côtés de l'État et de 6 communes de l'île en matière de rénovation urbaine. Ces engagements sur le patrimoine de la SIDR en faveur de la rénovation des quartiers mobilisent 133 M€ d'investissement de la part du bailleur, concernent 6 communes, portent sur 42 opérations incluant environ 3 940 logements et permettront de réserver près de 50 000 heures d'insertion à destination en priorité des habitants des quartiers des 6 communes concernées.

Le NPNRU concerne 6 quartiers pour la SIDR : Prunel à Saint-Denis, centre-ville Saint-André, Ariste Bolon SIDR Haute au Port, Labourdonnais Beaufond à Saint-Benoît, Bois d'Olive à Saint-Pierre, Le Gol à Saint-Louis avec un montant global de 133 M€ pour 1 240 logements à réhabiliter, 2 430 logements à résidentialiser, 343 logements à démolir et 242 logements neufs à construire.

Au 31 décembre 2023, la SIDR a engagé la démolition de 3 groupes situés dans le périmètre NPNRU pour un total de 203 logements : Labourdonnais 22 (69 logts), Camélias 36/38 bât Z (32 logts), Vauban 1 (102 logts). et la réhabilitation de deux résidences Les Cypres (Saint-André) et Port 212.



Les travaux de résidentialisation du groupe Kerkenna (58 logements) se sont achevés en novembre 2023. (NPNRU Saint-Louis).

RUCH le projet de renouvellement urbain du Chaudron

Le déplacement de la délégation de CDC Habitat à La Réunion, en septembre 2023, a été l'occasion de rencontrer la Maire de la Ville de Saint-Denis, lors d'une visite de terrain au Chaudron. La SIDR partage avec la Ville de Saint-Denis l'ambition d'insuffler une nouvelle dynamique pour ce quartier du Chaudron aménagé dans les années 60 par la SIDR. Une étude urbaine a ainsi été réalisée en 2023 sur un périmètre de 90 hectares.

Les enjeux prioritaires de la SIDR sont de rénover et sécuriser son patrimoine immobilier ancien, améliorer le cadre de vie de ses locataires, concevoir des espaces de vie confortables et durables, favoriser la mixité sociale et le retour des familles dans le quartier, participer à la transition écologique du quartier et accompagner le vieillissement de ses locataires.



Renforcer la proximité et la qualité de vie



GESTION LOCATIVE

1 421

LOGEMENTS ATTRIBUÉS
4 COMMISSIONS
TERRITORIALISÉES
(CALEOL)

6,3% DE ROTATION

10 ANS D'ANCIENNETÉ
MOYENNE DANS LE
LOGEMENT

66 M² DE SURFACE
HABITABLE MOYENNE



LOYER MOYEN

411 €

HORS CHARGES (1€ DE
CHARGES PAR M² EN
MOYENNE) SOIT 6€ / M²

CE LOYER MOYEN EST
INFÉRIEUR DE 15 % EN
MOYENNE AUX LOYERS DES
BAILLEURS SOCIAUX DE
L'OUTRE-MER



RÉPARTITION DU PARC PAR TAILLE DE LOGEMENT : % T1 AU T5+

- » T1 8 %
- » T2 23 %
- » T3 38 %
- » T4 24 %
- » T5+ 7 %

4,22 %

DE TAUX DE VACANCE
(COMPRENANT LA VACANCE
ORGANISÉE POUR
LES OPÉRATIONS NPNRU, DE
DÉMOLITION, RÉHABILITATION OU
DE SINISTRES PARTICULIERS)

La relation client poursuit sa modernisation



LE LOGEMENT
81,7 %



LE FONCTIONNEMENT
DES ÉQUIPEMENTS
DE LOGEMENT
74,9 %



LA QUALITÉ DES
RELATIONS AVEC
L'ORGANISME
61 %



L'INFORMATION DE
LA COMMUNICATION
68,4 %



65,7%
LA RÉSIDENCE



63,5%
LA TRANQUILLITÉ DE
LA RÉSIDENCE



68,4 %
LA PROPRETÉ DES
PARTIES COMMUNES



48 %
LE FONCTIONNEMENT
DES ÉQUIPEMENTS
DE L'IMMEUBLE

Satisfaction globale

68,2 %
de locataires satisfaits
ou très satisfaits,
en hausse de + 3,5
points par rapport à
2022

Parcours résidentiels :

98 locataires deviennent propriétaires en 2023

Pour favoriser l'accès à la propriété des locataires du parc social, la SIDR met en vente chaque année des logements à des prix inférieurs à ceux du marché, tout en assurant aux futurs acquéreurs un accompagnement sur-mesure. Les subventions de 6 000 € du Département et de 3 000 € de la CINOR permettent d'aider les ménages dans ce parcours résidentiel. Ces ventes s'adressent prioritairement aux locataires, quelle que soit leur ancienneté dans le logement, ou, sur accord de ces derniers, à leurs ascendants ou leurs descendants directs. La vente par la SIDR d'une partie de son parc ancien répond à une forte attente des locataires. Au cours des 5 dernières années, toutes les plus-values de ces ventes ont été réinvesties dans l'entretien du parc et ont permis d'autofinancer 2/3 des travaux engagés.

Une politique de proximité renforcée par les gardiens d'immeubles.

Maillon indispensable de la relation client, le métier de gardien d'immeuble fait l'objet d'un plan de recrutement ambitieux à la SIDR. Depuis 2022, nous avons déployé avec France Travail et l'AFPOLs un parcours qualifiant pour améliorer la qualité de service rendu au cœur des résidences. Le dispositif permet à des demandeurs d'emplois d'être formés et accompagnés pendant plus d'un an. A l'issue de l'évaluation du stage, il leur appartient de confirmer leur motivation professionnelle pour le métier de gardien d'immeuble. Recruter des gardiens au sein des résidences répond à une attente forte des locataires pour une qualité de service de proximité.

Séminaire de cohésion des Gardiens d'immeuble

Un séminaire de cohésion a été organisé en juin 2023 afin de faciliter l'intégration des gardiens d'immeubles dans l'entreprise, valoriser ce corps de métier et donner les clés de compréhension de l'organisation. Les informations pratiques et les partages d'expérience ont rythmé la journée à travers l'animation de quatre ateliers thématiques : ressources humaines, relation client, travaux et maintenance, outils informatiques. A travers ce séminaire, la SIDR soutient les parcours réussis d'insertion par l'emploi des 8 gardiens diplômés en 2023, recrutés en CDI et qui ont reçu leur affectation sur des ensembles immobiliers. Le séminaire a également permis d'accueillir les 15 nouveaux stagiaires qui démarraient leur contrat de professionnalisation d'un an.



Les gardiens d'immeuble obtiennent leur certification après un parcours de 12 mois, alternant formation théorique et apprentissage sur le terrain.

Consolider l'innovation sociale et les partenariats



Le déploiement de partenariats externes durant l'année 2023 vise à améliorer les services apportés aux locataires, à favoriser la cohésion sociale et l'accompagnement des plus vulnérables et à répondre au plus près aux enjeux du territoire réunionnais.

Développer l'offre de logements et d'hébergements à destination des publics fragiles avec la Croix-Rouge française

L'ambition commune de la SIDR avec la Croix Rouge Française (CRf) avec ce partenariat est de contribuer au développement de l'offre de logements et d'hébergements à destination des publics fragiles sur le territoire réunionnais et de favoriser l'accompagnement de projets d'intérêt pour la cohésion sociale du territoire à travers six axes de coopération :

1. Accompagner le déploiement des actions sociales de la CRf avec la mise à disposition de locaux professionnels nécessaires au développement de ses activités sur le territoire ;
2. Favoriser l'accompagnement de projets d'intérêt pour la cohésion sociale du territoire ;
3. Accompagner les salariés de la Croix-Rouge française dans la recherche d'un logement ;
4. Répondre conjointement aux besoins et aux attentes du territoire en accélérant le développement de nou-

veaux dispositifs médico-sociaux, d'hébergement ou de logement foyer ;

- en étudiant la mise à disposition d'un volet de logements locatifs, pour renforcer les dispositifs d'hébergement d'urgence en diffus sur le territoire et faciliter l'hébergement de personnes en soins médicaux ou de leurs familles accompagnantes ;
 - en améliorant l'offre de logements foyer des jeunes travailleurs et jeunes actifs ;
 - en facilitant l'accès au logement des personnes vulnérables afin de prendre en compte le handicap et le vieillissement des personnes protégées.
5. Assister la CRf dans ses besoins d'évolutions patrimoniales ;
 6. Renforcer la sensibilisation des équipes aux risques naturels pour améliorer la préparation de la population réunionnaise.

Le Département de La Réunion, le groupe CDC Habitat et sa filiale la SIDR s'engagent pour le mieux vivre des Réunionnais

Le partenariat avec le Département de La Réunion, actionnaire historique de la SIDR, a été renforcé par la signature d'une convention en avril 2023, afin de mieux répondre aux besoins en logement des ménages réunionnais. Celui-ci prévoit le soutien du Département via l'octroi des garanties d'emprunts sur les résidences seniors, l'aide financière à l'accession sociale à la propriété, la prise en charge du vieillissement de la population, l'insertion professionnelle des jeunes et l'accompagnement social des publics fragiles. Afin d'améliorer l'habitat, la SIDR bénéficie aussi de subventions départementales pour participer au financement de ses opérations de réhabilitation.

Dans ce cadre partenarial, la SIDR a accueilli en juin 2023 au sein de sa résidence seniors Les Villages d'Or de Beauséjour, le comité de direction élargi du Département. L'objectif était de partager les enjeux du logement social, mieux faire connaître les actions de la SIDR et valoriser son expérience en matière de logement seniors.



Faciliter l'insertion socio-professionnelle des jeunes avec le RSMA-R

La SIDR et le RSMA-R ont signé une convention de partenariat en 2020 pour favoriser l'insertion socio-professionnelle des jeunes réunionnais sur le territoire et sécuriser leurs parcours en faveur d'une cohésion sociale plus forte. Après la période de crise sanitaire, ce partenariat a été relancé en 2023 avec l'intervention du RSMA-R, sur le quartier de la Réserve à Sainte-Marie où la SIDR loge 500 familles.

L'objectif était de mieux faire connaître l'offre de formation diversifiée aux habitants de ce quartier prioritaire pour faciliter l'insertion des jeunes et leur retour à l'emploi. Le bureau de recrutement du RSMA-R était présent avec des jeunes volontaires pour aller vers les habitants.

En Outre-mer, la mission du RSMA-R consiste à faciliter l'insertion socio-professionnelle durable des jeunes femmes et hommes les plus en difficultés, souvent sortis sans diplôme du système scolaire et très éloignés de l'emploi. Des formations courtes et concrètes préparant à 36 métiers différents seront proposées aux jeunes de 18-25 ans.

Pour accompagner cette action, la SIDR prend en charge l'information auprès de ses locataires et s'appuie sur son équipe de gardiens d'immeubles et une association de locataires pour mobiliser les jeunes du quartier.



Innovation : la SIDR expérimente l'assurance pour locataire non assuré

La souscription d'une assurance pour le compte des locataires répond à une problématique avérée permettant de préserver les intérêts des locataires non assurés et de la SIDR, puisqu'en 2022, le bailleur constatait que moins d'un locataire sur 2 transmettait son attestation d'assurance.

L'année 2023 a permis de préparer la mise en place du contrat et de conduire une campagne de sensibilisation à l'obligation d'assurance pour les risques locatifs. Pour cette démarche, la SIDR s'est fait accompagner de l'entreprise adaptée Handirect pour toutes les relances et les saisies administratives, confortant par ce choix, son engagement de faciliter le retour à l'emploi de personnes en situation de handicap.

L'assurance pour compte du locataire est opérationnelle depuis mai 2024, la signature d'un protocole d'accord avec les représentants des locataires, relais essentiels de la démarche, a précédé cette mise en œuvre.



Favoriser la cohésion sociale dans les quartiers



La SIDR consacre 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 portées par les associations de quartier représentent une opportunité d'instaurer un dialogue de qualité avec les collectivités et les habitants.

LES THEMATIQUES D'INTERVENTION

Axes 1 et 2 – Formation et renforcement du personnel de proximité : **919 000 €**

Axes 3, 4, 5, 6 et 8 - Amélioration du cadre de vie et qualité de service et tranquillité résidentielle : **455 000 €**

Axe 7 – Amélioration du cadre de vie, de la qualité de service et de la tranquillité résidentielle : **1 133 350 €**

EPCI	Montants TFPB (en euros)
CINOR	1 141 000
TCO	384 000
CIREST	290 000
CIVIS	351 000
CASUD	128 000



La fresque « Gaïa » sur l'immeuble les Equerres à Saint-Pierre a été réalisée par l'artiste Yren dans le cadre du festival Tropicity 2, organisé en interbailleurs.

RETROUVEZ LES
ACTIONS DE COHÉSION
SOCIALE SUR YOUTUBE



<https://youtube.com/>

Créer des espaces partagés pour développer les liens sociaux

La SIDR mène de nombreuses actions pour favoriser les liens sociaux. Au total en 2023, on en dénombre 300. De l'accompagnement des personnes âgées au développement d'activités en pied d'immeuble en passant par des ateliers de sensibilisation à l'environnement, la SIDR développe de multiples actions pour les habitants.

Au service des personnes âgées

A destination des personnes âgées et peu mobiles, la SIDR propose de nombreuses activités en développant des partenariats.

Par exemple, l'organisation d'un atelier culinaire pour les locataires seniors à la résidence Palmeraie au Port, qui leur a permis de se rencontrer, d'échanger et de travailler le sujet de la santé et de l'importance de la qualité de l'alimentation en se divertissant.

Des activités intergénérationnelles sont aussi organisées entre les habitants, notamment lors de journées de partage ou de fêtes lorsque des repas sont organisés dans les espaces communs. Les jardins partagés permettent aussi de nouvelles rencontres dans un cadre de vie amélioré et mis en commun. Pour ajouter à l'amélioration du cadre de vie et au bien-être des habitants, la SIDR a organisé un « temps pour soi » en pied d'immeuble en proposant des soins gratuits pour les habitants. Ces moments de détente participent à rompre l'isolement des personnes, favoriser la dignité des personnes et leur réconfort.

Enfin, concernant les enfants, de nombreuses activités sont organisées afin de dynamiser le quartier. Par exemple, l'opération « Vacances en Pied d'Immeuble » leur permet de disposer d'un soutien scolaire le matin et de l'intervention d'associations l'après-midi pour leur proposer de nombreux moments de partage ; jeux, sport, atelier cuisine, ateliers manuels, chant et musique. Les enfants sortent de chez eux, sont accompagnés et encadrés et se rencontrent.



Accompagner les jeunes dans leurs parcours

La SIDR développe de nombreux projets pour l'animation et le développement des liens sociaux, notamment quelques actions à destination des jeunes afin de les accompagner dans leur parcours et de favoriser leurs apprentissages. C'est un axe majeur des activités de la SIDR qui est aussi le plus important avec 1,1 M€ investis sur l'année 2023.

La SIDR a aussi travaillé au développement du projet Démon qui permet à des jeunes de suivre des cours de musique et de disposer d'un instrument prêté durant quatre ans. Les collégiens participent à des moments de partage et offrent un concert annuel qui réunit les familles. Ce projet leur permet d'apprendre un art, leur donne accès à des activités culturelles et pour ceux chez qui cette pratique éveille une vocation, la possibilité de postuler dans des écoles de musique et conservatoire. Enfin, une action annuelle de parcours « citoyen sportif » à destination d'une quinzaine d'adolescents leur permet depuis 2017 de se professionnaliser et de passer le BAFA grâce à des financements de partenaires. A travers des missions civiques, certains ont même accès à un emploi pérenne. Un autre exemple d'activité financé par la SIDR et permettant l'accompagnement de jeunes vers l'insertion professionnelle.

Mutualiser les expertises et créer des synergies



Le Groupement d'intérêt économique CDC Habitat Outre-Mer est venu concrétiser depuis 2020 la synergie entre les filiales d'outre-mer de CDC Habitat. Dans la zone océan Indien, entre La Réunion et Mayotte, quatre structures – SIDR, SEMADER, SODIAC et SIM - mutualisent leurs compétences. Ce GIE rassemblant les Antilles, la Guyane et l'Océan Indien permet de partager les expertises et de fluidifier les échanges entre les équipes pour mieux les accompagner sur des dossiers complexes, innovants et structurants. Afin d'optimiser les moyens, plusieurs consultations ont ainsi été lancées en groupement de commandes afin de réduire les coûts de gestion et les charges des locataires.

Le GIE accélère la modernisation de la relation client

Un centre de relation client pour l'océan Indien

Dès février 2023, les appels des locataires de la SIM à Mayotte ont été gérés par les téléconseillers du CRC mutualisé, piloté par la SIDR, dans le cadre du GIE CDC Habitat Outre-Mer. L'extension du service se poursuit pour préparer l'intégration des appels clients de la SEMADER et de la SODIAC qui est effective depuis le 30 mai 2024.

En préalable à la mutualisation de cette plateforme, un important projet informatique a été mis en œuvre pour harmoniser le système de gestion des différentes sociétés autour d'un seul logiciel ERP, dénommé IKOS.

Le Centre de Relations Client poursuit sa professionnalisation à travers la promotion des services clients en ligne (extranet Client et application Mobile) et le suivi de l'enquête de satisfaction clients.

L'outil de mobilité « IKOS dans la poche »

Des applications mobiles permettent aux collaborateurs de proximité (gardiens notamment), via smartphone, de disposer d'un accès simple et rapide aux informations des groupes d'habitation. L'objectif est de favoriser une relation de plus grande proximité avec les locataires, gagner en efficacité sur le terrain et simplifier l'enregistrement des signalements.

En termes de simplification administrative, les enquêtes annuelles de ressources des locataires ont été pour la première fois dématérialisées en 2023. En 2024, ce sont les enquêtes SLS qui pourront être saisies en ligne par les clients.



BILAN 2023 ET PERSPECTIVES 2024 POURSUITE DE LA MUTUALISATION

- Finaliser les projets de sécurisation des infrastructures informatiques et de sécurité informatique
- Déployer les outils de la filière aménagement
- Poursuivre la dématérialisation des factures fournisseurs
- Gérer le centre de services utilisateurs océan Indien VDOM pour les collaborateurs de Réunion et de Mayotte créé en 2023
- RH : Poursuivre la convergence des accords sociaux et des outils
- Préparer le projet de territoire de La Réunion en 2024
- Partager les expérimentations et porter le développement des Energies Renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque notamment)
- Accompagner les nouvelles obligations : en gestion locative accompagner les obligations liées à la gestion des réservations en flux et au renouvellement des CUS, pour le patrimoine accompagner le plan d'action du « décret tertiaire » et anticiper le planning de déploiement de la réglementation «para cyclonique».



Virginie a retrouvé un emploi et s'est formée au métier de carreleuse grâce aux clauses d'insertion prévues au marché d'une opération de réhabilitation de logements.

Une politique d'achats groupés

Dix marchés groupés ont été gérés en 2023 à différents stades de la procédure sur la plaque océan Indien.

Ces marchés concernent notamment la remise en état des logements, la maintenance des équipements du parc locatif, l'entretien des espaces verts et le nettoyage des parties communes et les diagnostics immobiliers.

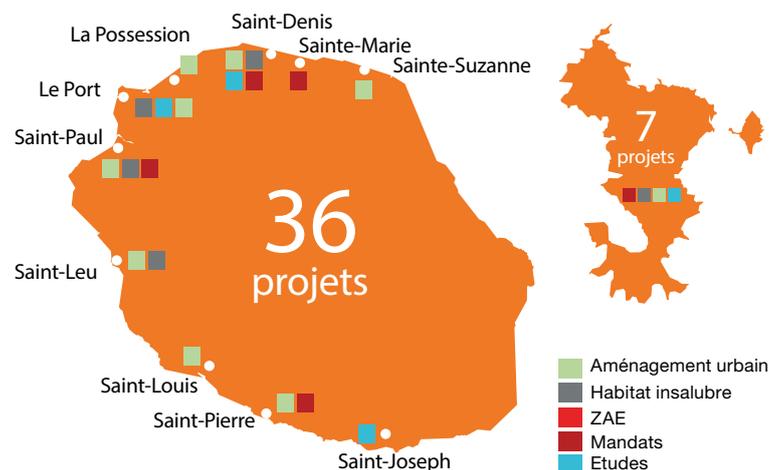
Ces consultations ont permis la réalisation d'économies issues du volume notamment en matière d'assurance et l'harmonisation de nos bordereaux de prix sur nos marchés d'entretien des logements (remise en état, diagnostics immobiliers...).

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.

Portefeuille de projets



Expertises du GIE TOI

AMENAGEMENT			ETUDES	MANDATS
AMENAGEMENT URBAIN Conduite et prise en charge globale de tout type de projet d'aménagement : réaliser un écoquartier, requalifier un centre-ville, aménager l'espace public...tout en informant et accompagnant les habitants à chaque étape du projet.	L'HABITAT INSALUBRE Permettre l'accès à la pleine propriété, rénover les cases existantes, moderniser et aménager un quartier... Le GIE dispose d'une forte expertise pour lutter contre l'habitat indigne tout en préservant l'identité d'un quartier et en privilégiant une concertation avec les habitants.	ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE A l'origine des opérations de développement économique les plus importantes de l'île, l'expérience du GIE lui permet aujourd'hui de faire coïncider au mieux les besoins des entrepreneurs avec les attentes des collectivités locales dans des projets d'aménagement de zones à vocation économique de qualité et dans une logique financière maîtrisée.	Etudier le potentiel d'un projet ou d'un site, sa faisabilité technique, économique et administrative, son montage juridique, les modalités de réalisation.... Le GIE accompagne les collectivités dans cette étape préalable et primordiale qui permet de sécuriser un projet dès sa conception.	Le GIE construit et réhabilite les équipements public et privé (aéroport, CHU, établissements scolaires, touristiques, culturels, équipements sportifs...). Les collectivités locales nous confient ainsi, dans le cadre de mandats, la gestion opérationnelle des projets, tout en gardant la main sur les décisions stratégiques et le financement.

Quelques projets emblématiques

Mandat



Nouvelle aéroport Ouest de La Réunion

- 1^{ère} aéroport bioclimatique en milieu tropical
- 13 200 m² de planchers créés
- 65 M€ de travaux dont 19 lots
- 3 900 m² d'espaces existants restructurés
- Ouverture : 26 mars 2024

Aménagement



ZAC de Sans-Souci à Saint-Paul

- 85 hectares d'aménagement et 412 familles recensées
- Réalisation de voiries, réseaux et ouvrages (réservoirs d'eau potable, ouvrage de franchissement, aire de loisirs)
- Résorption de l'habitat insalubre : 33 % des familles recensées relogées et une trentaine de démolitions effectuée)
- 97 M€ d'investissement global dont 33 M€ réalisés
- A terme 865 logements aidés (LLS-LLTS-AAH) neufs dont 60 déjà livrés



Aménagement de Tournan Karly sur la ZAC la Saline

- Plus de 8 M€ engagés en seconde phase de travaux d'aménagement sur le quartier dont 50 % des VRD réalisés en 2023
- Aménagement d'ouvrages hydrauliques et d'une coulée verte favorisant les déplacements doux
- Plus d'1 M€ d'aménagements paysagers engagés avec replantation d'espèces endémiques dans une zone de renaturation écologique
- Fin des travaux d'aménagement prévue mi 2025
- 260 nouveaux logements attendus à moyen terme dans le quartier dont 162 déjà en projet en 2023



Carobole à Mayotte

- Contrat de concession signé en juin 2023 en groupement SIM et COLAS
- Emprise libérée de 5 hectares
- Démarche Ecoquartier
- Construction de 420 logements sociaux dont 100 logements libres
- Création de commerces, d'une crèche, d'une police municipale, d'un groupe scolaire et d'un parc urbain d'une superficie d'environ 1,5 hectare
- Démarrage des travaux fin 2024 et achèvement en 2028
- Investissement de 21 M€

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



SIDR

12 rue Félix Guyon
CS 71090
97404 SAINT-DENIS CEDEX

www.sidr.fr

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