

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

RAPPORT ANNUEL
20
25
RAPPORT ANNUEL



SOMMAIRE

03

Édito d'Anne Séry,
directrice générale
de la SEMADER

04

Chiffres-clés

05

CDC Habitat soutient
ses filiales d'Outre-mer

06-07

Développer et construire pour
répondre aux besoins du territoire

08-09

Un patrimoine modernisé
au service des habitants

10

Améliorer la qualité
de service au quotidien

12

**Mieux vivre ensemble
au cœur des
résidences**

14

GIE Territoire Océan Indien :
aménager durablement les territoires

16

**CDC Habitat renforce
son engagement
dans l'océan Indien**

18

ACTISEM : développer l'immobilier
d'entreprise

19

Ressources humaines : relever
les défis de demain





Édito d'Anne Séry, directrice générale

2025 aura été une année de contrastes. Alors que le foncier se raréfie, que les coûts de construction restent élevés et que les délais de réalisation s'allongent, produire du logement à La Réunion devient chaque année plus complexe. Ces difficultés ne doivent cependant pas masquer l'élan qui anime la société : la SEMADER est restée en mouvement et poursuit son développement.

Cette année, plusieurs de nos programmes n'ont pas pu être livrés comme prévu en raison de retards de raccordement au réseau électrique. Ces décalages expliquent l'écart entre nos objectifs et les livraisons effectivement réalisées. Pour autant, ils ne remettent pas en cause la dynamique engagée. Les résultats obtenus en matière de développement témoignent au contraire de la vitalité de notre activité, avec plus de 447 logements mis en chantier et plus de 549 logements ayant franchi l'étape du dépôt de permis de construire.

Cette dynamique se traduit également par notre capacité à innover et diversifier les réponses apportées aux enjeux de notre territoire. Ainsi, l'ouverture des Résidentiales, première résidence autonomie de La Réunion et des Outre-mer illustre notre volonté d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population tout en apportant une seconde vie à une friche urbaine. Une manière de répondre à cette évolution démographique sans consommer davantage de foncier.

L'année 2025 a également confirmé notre engagement dans les grands projets de renouvellement urbain menés à Saint-André et à Saint-Paul. Notre action consiste aussi à améliorer

durablement le cadre de vie. Le travail engagé sur la copropriété dégradée de La Chaumière à Saint-Denis en est un exemple. Cette opération, inédite à l'échelle des Outre-mer, doit bénéficier à plusieurs centaines d'habitants.

Cette mobilisation s'est également exprimée lors du passage du cyclone Garance. Nos équipes se sont rendues disponibles pour accompagner les locataires et remettre le patrimoine en état dans les meilleurs délais.

Enfin, nous poursuivons la transformation de notre entreprise pour répondre aux défis des prochaines décennies. Nous avons franchi une nouvelle étape dans notre démarche RSE avec la nomination d'un chargé de décarbonation commun aux quatre filiales de CDC Habitat et le développement de nos ambitions en matière d'énergie photovoltaïque.

Cette année a confirmé que notre capacité à agir ne se mesure pas uniquement au nombre de logements livrés. Elle se mesure aussi à notre aptitude à anticiper, à nous adapter et à poursuivre notre action malgré les contraintes. Car derrière chaque projet mené, il y a avant tout des familles qui attendent une réponse. C'est pour elles que nous continuons d'avancer avec détermination.

CHIFFRES-CLÉS



9 029

LOGEMENTS

217

RÉSIDENCES

68

COMMERCES

46 874 m²

D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

EN 2025



177

COLLABORATEURS



279

LOGEMENTS
LIVRÉS

89

LOGEMENTS
RÉHABILITÉS

447

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER



72,9 %

DE CLIENTS
SATISFAITS

717

LOGEMENTS
ATTRIBUÉS

1,1 M€

INVESTIS DANS LES QUARTIERS
PRIORITAIRES (ATFPB)



61,8 M€

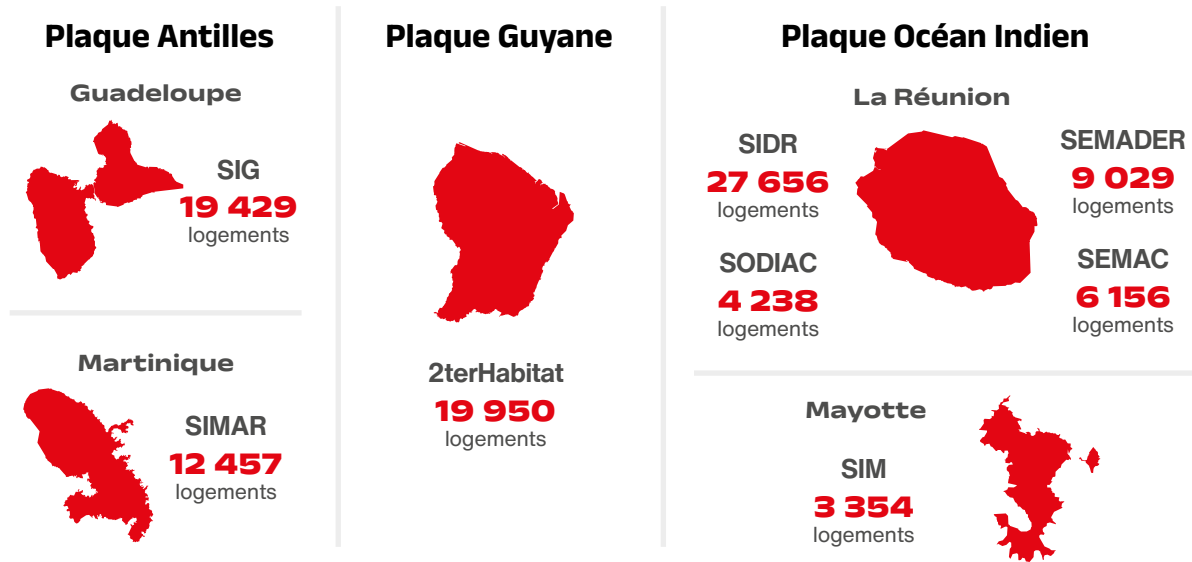
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

88 M€

D'INVESTISSEMENT

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 Carré Éperon - Saint-Paul

Développer et construire pour répondre aux besoins du territoire

L'année 2025 témoigne une nouvelle fois des défis auxquels est confronté le secteur du logement social : produire, entretenir et développer l'offre malgré les contraintes techniques, économiques et climatiques.

Accroître notre capacité d'accueil

L'année a été marquée par la mise en service de trois nouvelles résidences représentant 166 logements neufs. Parmi eux, 34 % sont destinés aux familles les plus modestes, illustrant la volonté de la SEMADER de proposer une offre adaptée aux besoins des ménages et de favoriser l'accès au logement pour tous.

La production aurait pu être encore plus importante. Quatre opérations totalisant 219 logements n'ont en effet pas pu être livrées comme prévu en raison de retards de raccordement au réseau

électrique. Ces programmes seront mis en service au cours de l'année 2026 et viendront renforcer l'offre de logements disponibles.

La SEMADER poursuit sa stratégie de diversification de son patrimoine à travers l'acquisition de résidences existantes issues du parc libre. En 2025, trois nouvelles résidences ont ainsi été acquises, pour un montant global de 15,2 M€.

Une production relancée

Parallèlement, la dynamique de développement s'est accélérée avec le lancement des travaux de 368 logements neufs. Ce résultat dépasse de 22 % les objectifs

initiaux de l'année et traduit la volonté de rattraper le retard accumulé en 2024 tout en préparant les livraisons des prochaines années.

Mobilisation après Garance

L'année a également été marquée par le passage du cyclone Garance, qui a impacté le patrimoine de la SEMADER. Plus de 1 200 réclamations ont été enregistrées à la suite de cet événement climatique, mobilisant fortement les équipes techniques et de proximité. Les interventions engagées représentent un montant de 795 000 euros.

Les Résidentiales – La Trinité : une nouvelle réponse au vieillissement de la population

À l'horizon 2050, les personnes de 60 ans et plus représenteront 27 % de la population réunionnaise, soit autant que les moins de 20 ans. Face à cette évolution démographique majeure, le développement de solutions d'habitat adaptées constitue un enjeu essentiel pour le territoire.

Avec l'ouverture des Résidentiales, la SEMADER a livré en 2025 la première résidence autonomie de La Réunion. Destinée aux personnes âgées autonomes ou semi-autonomes, elle constitue un maillon essentiel entre le maintien à domicile et l'EHPAD, en proposant un logement indépendant dans un environnement sécurisé, associé à des espaces de vie collective et à un accompagnement favorisant l'autonomie et le lien social.

Implantée à Saint-Denis, la résidence comprend 52 logements locatifs, pouvant accueillir jusqu'à 66 résidents. Elle offre 280 m² d'espaces collectifs, dont une cuisine commune, des réfectoires, une buanderie et des sanitaires, un patio végétalisé avec terrain de pétanque ainsi qu'un rooftop de plus de 200 m², conçu comme un lieu de rencontre et de convivialité.

Ce projet illustre également la capacité de la SEMADER à transformer et valoriser le patrimoine existant. Ancienne résidence étudiante laissée vacante pendant plusieurs années, le site a été intégralement réhabilité afin de répondre aux besoins spécifiques

des seniors. Cette opération d'acquisition-amélioration a permis de redonner vie à une friche urbaine tout en limitant la consommation foncière et en favorisant le renouvellement de la ville sur elle-même.

La qualité d'usage du projet repose enfin sur le partenariat noué avec l'ALEFPA (Association Laïque pour l'Éducation, la Formation, la Prévention et l'Autonomie), gestionnaire de la résidence. Forte de son expertise dans l'accompagnement des publics fragiles, l'association assure l'animation de la vie collective et met en œuvre des actions de prévention, de maintien de l'autonomie et de lutte contre l'isolement.

Un partenariat pour développer l'habitat inclusif en Outre-mer

En 2025, le groupe CDC Habitat et ses filiales ultramarines ont signé un partenariat pour accélérer le développement de l'habitat inclusif en Outre-mer. L'objectif est de répondre de manière coordonnée aux appels à projets et d'identifier, au sein du patrimoine existant, les sites susceptibles d'accueillir de nouveaux dispositifs adaptés aux besoins des publics fragiles et vieillissants.



Résidence Rico Carpaye au Port

Un patrimoine modernisé au service des habitants

La réhabilitation du patrimoine et le renouvellement urbain constituent des leviers essentiels pour maintenir l'attractivité des résidences et améliorer le confort des locataires.

La SEMADER a poursuivi ses investissements tout en renforçant l'accompagnement des habitants concernés par ces transformations.

Accompagner la transformation des quartiers

En 2025, la SEMADER a consacré 11,5 M€ à la maintenance et à la réhabilitation de son parc. L'année a notamment été marquée par plusieurs opérations de réhabilitation. Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Bois d'Olivier, les travaux des résidences Belvédère et Vétiver, représentant 95 logements, se sont poursuivis. La SEMADER a également maintenu son engagement dans les opérations de renouvellement urbain à travers la réhabilitation des résidences Kayamb à Saint-

Louis et Rico Carpaye au Port. Sur cette dernière, les travaux sur les 97 logements conservés sont en cours, tandis que six démolitions ont été réalisées au cours de l'année. Enfin, la démolition de la résidence de Grand Bois a été achevée, marquant une étape importante dans la transformation du site.

Poursuivre la rénovation du patrimoine

En matière de réhabilitation, la SEMADER a dû adapter son programme en raison de financements attendus mais non obtenus. Malgré ce contexte,

67 ordres de service ont été lancés sur les résidences Camélia et Moza, pour un investissement de 3,1 M€, tandis que 89 logements de la résidence Evariste de Parry ont été entièrement réhabilités.

Le coût moyen des travaux réalisés s'élève à 43 900 € par logement, traduisant l'ampleur des interventions engagées.

Si 3 opérations ont été reportées à 2026, la SEMADER poursuit sa stratégie de rénovation de son patrimoine. À ce titre, 170 logements devraient entrer en phase de réhabilitation en 2026, pour un investissement prévisionnel de 11,2 M€.

Le DSU, un acteur clé des projets de réhabilitation

Au-delà des travaux, la réussite d'un projet de réhabilitation repose également sur l'accompagnement des habitants. C'est la mission portée par le service Développement Social Urbain (DSU), qui intervient si nécessaire sur nos résidences en réhabilitation afin de favoriser le bon déroulement des chantiers et de prendre en compte les besoins des locataires.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain de Rico Carpaye au Port et Kayamb à Saint-Louis, le DSU pilote les missions de relogement des ménages concernés par les démolitions. Depuis 2024, 45 familles de Rico Carpaye ont été relogées, ainsi que 74 ménages de Kayamb.

Le DSU réalise également des diagnostics sociaux en amont des projets. Sur l'année écoulée, 56 enquêtes ont été menées auprès de locataires de deux résidences prochainement



réhabilitées afin de recueillir leurs attentes, repérer les situations de fragilité et anticiper les accompagnements nécessaires.

Pendant les travaux, le service coordonne des missions d'accompagnement social confiées à des partenaires spécialisés. Ces interventions permettent de préparer les familles aux travaux, de faciliter les échanges avec les équipes de la SEMADER

et de lever les difficultés pouvant freiner la réalisation des travaux : encombrement du logement, impayés, sur-occupation, problèmes de santé, perte d'autonomie...

En 2025, 123 familles ont bénéficié de cet accompagnement, dont 76 ont fait l'objet d'un suivi individualisé, contribuant à la réussite des projets et à l'amélioration durable du cadre de vie des habitants.



Résidence Tipolka à La Possession

Cap sur l'énergie solaire

Cette démarche s'inscrit dans le Plan stratégique climat du Groupe avec un objectif ambitieux : équiper de centrales photovoltaïques une partie du patrimoine de la SEMADER et de sa filiale immobilière d'entreprise ACTISEM d'ici fin 2028. À terme, près de 20 % du parc sera concerné.

Pour la SEMADER, un programme est engagé avec notre partenaire Albioma. Deux premières résidences seront équipées dès 2026 : Ombrine à Saint-Pierre et Les Orchidées à Sainte-Suzanne.

Cette dynamique est déjà à l'œuvre chez ACTISEM. Toujours en partenariat avec Albioma, cinq centrales photovoltaïques seront installées d'ici 2027, dont deux dès 2026 : Argamasse à Petite-Île et Bel Air à Saint-Louis.

Au-delà de la production d'énergie renouvelable, ce programme contribue à la transition énergétique du territoire, valorise notre patrimoine et réduit notre empreinte carbone. Une nouvelle étape concrète pour construire des logements et des espaces d'activité plus durables.



Améliorer la qualité de service au quotidien

La qualité de service repose avant tout sur l'engagement de nos équipes. Chaque jour, elles mettent leur expertise au service des locataires pour les accompagner dans leur parcours résidentiel, répondre à leurs besoins et leur offrir un service de proximité toujours plus attentif et réactif.

Préparer les ambitions de demain

Fin décembre 2025, la SEMADER a finalisé sa nouvelle Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour la période 2026-2031. Véritable feuille de route stratégique, ce document définit nos orientations en matière de développement, d'investissement, de construction neuve, d'entretien du patrimoine et de réhabilitation des résidences.

La CUS acte également nos objectifs en gestion locative, qu'il s'agisse de la maîtrise de la vacance, des impayés, des attributions ou des mutations, ainsi que nos engagements en matière de qualité de service et de satisfaction locataire. Une première évaluation est prévue à fin 2028 afin d'ajuster, si nécessaire, les orientations retenues.

Des attributions de logements plus fluides

Après sa mise en place en 2024, la gestion en flux des

attributions de logements a été pleinement intégrée dans les pratiques de la SEMADER en 2025. Ce nouveau mode de fonctionnement, déployé avec l'ensemble de nos réservataires (État, collectivités, Action Logement Services et CAF), a permis d'atteindre les objectifs fixés. L'utilisation de la plateforme AL'in d'Action Logement Services s'est notamment généralisée pour la diffusion des offres de logements qui lui sont réservées, renforçant la fluidité et l'efficacité du processus d'attribution.

Attribuer en toute équité

En 2025, l'activité d'attribution des logements est restée soutenue, mobilisant les commissions d'attribution et les équipes de la SEMADER afin de répondre aux besoins des demandeurs dans un cadre transparent et réglementé. 35 % des attributions ont concerné des ménages DALO (Droit Au Logement Opposable)

ou prioritaires. Ces dispositifs visent à favoriser l'accès au logement des personnes confrontées à des situations d'urgence, d'habitat précaire, de mal-logement ou de vulnérabilité sociale.

151

commissions d'attribution

3,24

candidats en moyenne par logement

2 328

candidatures étudiées

777

logements attribués

7%

de taux de rotation



Le CRC, porte d'entrée de la relation locataire

Mutualisé à l'échelle des filiales de CDC Habitat à La Réunion (SEMADER, SIDR, SIM et SODIAC), le Centre de Relation Clients (CRC) constitue un service partagé, chargé d'assurer l'accueil téléphonique et l'orientation des locataires. Les données présentées ci-dessous concernent exclusivement l'activité dédiée à la SEMADER.

En 2025, le CRC a reçu en moyenne 5800 appels par mois de locataires de la SEMADER.

Chaque mois, les équipes ont traité en moyenne 2 300 demandes, avec un temps de prise en charge inférieur à trois minutes. Cette réactivité permet d'apporter rapidement des réponses aux sollicitations, qu'elles concernent le suivi administratif des dossiers ou les demandes liées à l'entretien et au fonctionnement des logements.

Les demandes administratives représentent 58 % des appels reçus, tandis que les demandes techniques en concentrent 42 %.

Avec un taux moyen de qualité de service de 79 %, le CRC confirme son rôle de relais entre les locataires et les équipes de terrain.

À travers le traitement quotidien des demandes, le CRC joue un rôle essentiel dans l'information, l'accompagnement et l'écoute des locataires, contribuant ainsi à entretenir une relation de proximité efficace et accessible avec les habitants.

Enquête de satisfaction clients

L'écoute des locataires constitue un levier essentiel d'amélioration continue.

Chaque année, la SEMADER réalise une enquête de satisfaction

auprès d'un échantillon représentatif de 900 résidents afin de mesurer leur perception des services rendus et de mieux prendre en compte leurs attentes.



72,9%

des locataires se disent plutôt satisfait ou tout à fait satisfait de la SEMADER

Les locataires sont satisfaits de...

83,8%

la qualité de vie dans leur logement

80,4%

le logement au global

77%

la qualité de vie dans la résidence

Les axes d'amélioration

Afin de renforcer la satisfaction des locataires sur l'ensemble de son patrimoine, la SEMADER déploie dans les agences Nord et Ouest les actions qui ont contribué aux bons résultats de l'agence Sud, où le taux de satisfaction atteint 83,3 %. Les efforts doivent porter notamment sur une meilleure gestion des réclamations, une information plus régulière des locataires sur le suivi de leurs demandes, l'amélioration continue du fonctionnement des équipements des résidences ainsi que le maintien de la qualité des parties communes.



Mieux vivre ensemble au cœur des résidences

La SEMADER place l'accompagnement des habitants et la qualité du cadre de vie au cœur de son action. En 2025, de nombreuses initiatives ont été menées dans les quartiers afin d'améliorer le quotidien des locataires et de favoriser le vivre-ensemble.

Un engagement durable

Depuis plus de quinze ans, la SEMADER fait du développement social urbain un pilier de son action. Convaincue que la qualité de vie ne se résume pas au logement, elle mène une politique de proximité visant à accompagner les habitants, renforcer la cohésion sociale et contribuer au dynamisme des quartiers dans lesquels elle est implantée.

Cette ambition est portée depuis 2011 par le service Développement Social Urbain (DSU), qui accompagne les locataires dans leurs parcours de vie et coordonne, avec les collectivités, les associations et les acteurs locaux, des actions adaptées aux besoins des territoires. Insertion, accompagnement social, lien intergénérationnel, citoyeneté, tranquillité résidentielle ou amélioration du cadre de vie : le DSU agit au plus près des habitants pour favoriser le vivre-ensemble.

Avec plus de 9 000 logements sociaux gérés à La Réunion, dont plus de la moitié en quartiers prioritaires de la politique de la ville, la SEMADER est aujourd'hui un acteur reconnu du développement territorial. Son expertise et son engagement lui ont notamment permis d'être précurseur dans la mobilisation de dispositifs innovants au bénéfice des habitants.

Une nouvelle dynamique

L'année 2025 marque une étape importante avec l'achèvement des conventions liées au Contrat de Ville 2015-2025 et l'ouverture d'une nouvelle dynamique portée par le programme Quartiers 2030.

En 2025, près de 1,1 M€ ont ainsi été investis sur 19 quartiers prioritaires répartis dans 7 communes, au bénéfice de 4 180 logements.

Ces moyens ont permis de renforcer la proximité avec les habitants, d'améliorer le cadre de vie et de soutenir des actions favorisant la solidarité, l'insertion et le vivre-ensemble.



Du tri à la transformation : donner une seconde vie au plastique

Engagée dans une démarche de développement durable, la SEMADER agit depuis plusieurs années pour améliorer la gestion des déchets au sein de ses résidences.

Après le succès de la BBOT Mobile, déployée avec Neogreen pour sensibiliser les habitants au tri des bouteilles plastiques tout en récompensant les écogestes, une nouvelle étape est franchie avec le projet Polymère.

Celui-ci vise à transformer localement les plastiques usagés collectés en ressources utiles. En 2025, une première expérimentation est lancée



dans les résidences La Marine et Hibiscus, avec la fabrication et la distribution de kits de tri à destination de 97 logements.

En 2026, le projet pourrait évoluer vers un chantier d'insertion mobilisant une dizaine de jeunes pour fabriquer du mobilier urbain à partir de

plastique recyclé. À terme, l'objectif est de créer une unité locale de valorisation des déchets plastiques au sein de la future plateforme d'économie circulaire du Port. Une démarche innovante qui allie sensibilisation, économie circulaire et développement local.

TAPAJ : une seconde chance vers l'insertion

Partenaire du dispositif TAPAJ (Travail Alternatif Payé À la Journée) depuis 2023, la SEMADER s'engage aux côtés des acteurs médico-sociaux pour accompagner des jeunes de 16 à 25 ans en situation de grande précarité et confrontés à des problématiques d'addiction.

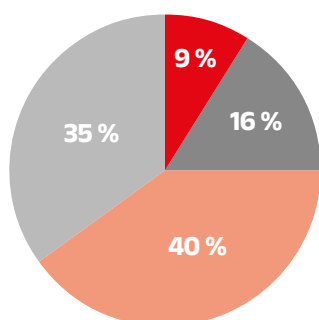
Premier bailleur à soutenir ce programme à La Réunion, la SEMADER met à disposition des chantiers concrets dans ses quartiers : nettoyage, effacement de tags, embellissement d'espaces dégradés, réalisation de fresques murales ou encore travaux de peinture.

Associant activité rémunérée, accompagnement médico-psycho-social et suivi vers l'emploi, TAPAJ constitue un véritable tremplin vers l'insertion. Entre juin 2023 et décembre 2025, 50 jeunes ont participé au dispositif, totalisant 2 162 heures de travail.

Parmi eux, 22 ont accédé à une sortie positive (emploi, formation, apprentissage ou parcours d'insertion). Au-delà des chiffres, TAPAJ contribue à restaurer la confiance en soi, recréer du lien social et ouvrir de nouvelles perspectives d'avenir pour des jeunes souvent éloignés des dispositifs classiques.



Répartition de l'utilisation de l'abattement de TFPB¹ par expertise en 2025



- Expertise sociale
- Dynamisation de quartier
- Innovation sociale et projets solidaires
- Insertion sociale et professionnelle

1. Taxe foncière sur les propriétés bâties



Retrouvez
nos actualités
et nos vidéos sur
www.semader.fr
et sur YouTube



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



Tand'M Architectes

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.





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.





Architecte : L'Atelier

ACTISEM : développer l'immobilier d'entreprise

En 2025, ACTISEM poursuit le développement de son patrimoine immobilier et renforce son positionnement sur le territoire. Entre acquisitions, lancement de nouvelles opérations et engagement dans des projets urbains structurants, la société poursuit sa stratégie de croissance au service du développement économique réunionnais.

Développement patrimonial et projets structurants

En 2025, ACTISEM a poursuivi sa stratégie de croissance à travers le renforcement de son patrimoine et l'engagement dans plusieurs opérations structurantes. La société a notamment franchi une étape importante avec l'acquisition de la SAS Palme auprès de la SEMAC et de la Banque des Territoires, intégrant ainsi à son patrimoine 14 ateliers représentant plus de 4 100 m² à Saint-Benoît.

Parallèlement, plusieurs projets ont progressé. À Saint-Joseph, les études relatives à l'opération de la ZAC Les Terrasses se poursuivent en vue de la construction de nouveaux ateliers, avec un dépôt de permis de construire programmé au second semestre 2026.

À Gillot, l'opération Îlot 3 Saint-Exupéry a connu de nouvelles avancées avec l'obtention du permis de construire et le lancement de la consultation des entreprises pour les futurs

travaux. Ce projet conditionne la prolongation de 20 ans du bail à construction du site.

ACTISEM s'est également positionnée sur deux opérations majeures contribuant à la revitalisation urbaine et au développement économique des territoires.

À Saint-André, le programme Îlot Grand Place porté par ICADE prévoit la création d'un ensemble mixte associant logements, commerces, bureaux et stationnements.

À Saint-Paul, la signature d'une VEFA¹ au sein de l'opération Kour Gaby, portée par OCIDIM, permettra l'acquisition de commerces et de bureaux au cœur de la reconversion de la friche de l'ancien hôpital Gabriel Martin. Cet ensemble immobilier développera plus de 10 100 m² de mixité urbaine.

1. Vente en état futur d'achèvement

Chiffres-clés

46 874 m²
d'immobilier d'entreprise

171
locaux sur 14 opérations

27%
de bureaux tertiaire

73%
d'ateliers

37
lots mis en chantier ou acquis

+1 700 K€
de résultat net

23 M€
d'investissement



Soirée des 40 ans de la SEMADER

Ressources humaines : relever les défis de demain

La SEMADER fait évoluer ses pratiques RH afin de mieux accompagner ses collaborateurs, développer les compétences et préparer les transformations à venir.

Réorganisation des agences : un service renforcé au plus près des territoires

Engagée dans l'évolution de son organisation, la SEMADER a acté dès 2022, en concertation avec le CSE, le regroupement progressif de ses agences pour passer de 6 à 3 implantations.

Après l'inauguration de l'agence Nord en 2024, réunissant les équipes de Sainte-Suzanne et de Saint-Denis, l'agence Sud de Saint-Pierre, finalisée en 2025, accueille désormais également les collaborateurs de Saint-Louis. À l'Ouest, les équipes du Port seront à terme regroupées au sein de la future agence intégrée à la résidence Tropéa, prévue en 2027.

Cette réorganisation vise à renforcer la qualité de service, favoriser la collaboration et consolider l'efficacité collective au service des territoires.

Intelligence artificielle : un cadre et un accompagnement dédiés

La SEMADER s'inscrit dans les engagements du groupe CDC Habitat pour préserver le fonctionnement de l'entreprise, en encadrant l'usage de l'intelligence artificielle à travers

une charte annexée au règlement intérieur, garantissant une utilisation sécurisée, éthique et responsable des outils au quotidien.

Pour accompagner les collaborateurs, un parcours de formation dédié a été déployé. Composé de modules courts, il permet de se familiariser avec les enjeux, les usages et les bonnes pratiques de l'IA en environnement professionnel.

Index égalité professionnelle : 100/100

En 2025, la SEMADER a obtenu la note maximale de 100/100 à l'index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, conformément aux dispositions de la loi « Avenir professionnel ».

Cet index, calculé à partir de 4 indicateurs — écarts de rémunération, répartition des augmentations individuelles, évolution après congé maternité et parité parmi les plus hautes rémunérations — illustre l'engagement concret de l'entreprise en faveur de l'équité et de l'égalité des chances à tous les niveaux de l'organisation.

40 ans d'engagement collectif

En 2025, la SEMADER a célébré ses 40 ans avec ses collaborateurs, véritables piliers de son développement. Un moment fort, placé sous le signe de la convivialité, pour remercier celles et ceux qui font vivre l'entreprise au quotidien. Cet anniversaire a permis de revenir sur le chemin parcouru, de renforcer les valeurs communes et de réaffirmer ses ambitions pour l'avenir.

Structurer la démarche RSE

Afin d'accompagner le déploiement de la stratégie RSE de CDC Habitat, une fonction de Chef de projet RSE / CSR¹ SIDOM a été créée en 2025. Cette mission assure la coordination des actions à l'échelle des filiales concernées et contribue à l'ancrage des engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance.

1. Corporate Sustainability Reporting Directive



52 route des Sables – CS 21008 - 97427 L'Étang-Salé
courrier@semader.fr
Tél. : 02 62 42 47 47

Numéro unique pour joindre le centre de relation client :
02 62 25 25 03

www.semader.fr



ACTISEM

52 route des Sables – CS 21008 – 97427 L'Étang-Salé
contact@actisem.fr
Tél. : 06 93 00 33 00

www.actisem.fr