



# Rapport d'activité 2021

# CHIFFRES CLÉS 2021



## RH SEMADER

**165** collaborateurs  
(hors CDD)

**93%** index égalité  
homme - femme

**100 568 €**

de budget formation  
dépensé



## NOS CLIENTS

**65,3%**

de clients  
satisfaits

**770**  
logements  
attribués

**260**  
actions de  
proximité

**1 078 653 €**

investis dans  
les quartiers prioritaires  
(TFPB)

DÉVELOPPEMENT

**167**

logements  
neufs ou  
acquis

**283**

logements  
réhabilités

**504**

logements  
mis  
en chantier



**7,8 M€**

de résultat  
net

**89,4 M€**

de chiffre d'affaires  
global

**62 M€**

d'investissement  
sur le territoire

INDICATEURS

FINANCIERS

# LES TEMPS FORTS

## Livraisons neuves



Livraison de **Poivre & Sel**, une résidence neuve de 52 PLS située à Saint-Denis et dédiée aux personnes de plus de 50 ans. Composée uniquement de T1 et de T2, cette résidence offre de nombreux espaces spécifiques répondant aux besoins des seniors : cuisine extérieure, local de convivialité, espace de détente, patio central, jardin commun.



Réalisée par l'équipe de maîtrise d'ouvrage de la SEMADER, **Kumquat** est une résidence composée de 21 logements situés dans les hauts de Petite-Ile. Elle a bénéficié d'un travail important sur le confort climatique avec la présence d'une véranda bioclimatique de 9 m<sup>2</sup> qui agit comme un véritable régulateur de climat intérieur, capte au maximum la chaleur extérieure pour la restituer ensuite à l'intérieur du logement.



Nous avons également remis les clés aux nouveaux locataires de **Vent Ilet**, une résidence de 52 logements PLS située en plein centre-ville de l'Étang-Salé.

## NPNRU – Le Port



Le projet de restructuration de **Rico Carpaye** a été présenté aux familles de la résidence, en présence du Maire du Port, Olivier HOARAU et de la direction générale de la SEMADER. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier Ariste Bolon / SIDR Haute formalisée par la signature d'une convention avec l'ANRU en 2020.

## Réhabilitation



Situés sur la commune de Saint-Pierre, les 30 logements de la résidence **Glycines** ont été entièrement réhabilités. Cette résidence, livrée il y a 21 ans, a également bénéficié de travaux de résidentialisation. L'investissement global s'élève à 2,3 M€, soit un coût par logement de 78 K€.



**Gare Routière**, une résidence de 137 logements livrée en 1993 sur la commune de Saint-Pierre, a été réhabilitée pour un montant global de 8 M€. La fin des travaux a été fêtée avec les résidents ; des animations ont été mises en place toute la matinée du 08 décembre 2021 avec les associations locales partenaires.

## Habitat inclusif



Depuis 2014, la SEMADER s'est inscrite dans une démarche partenariale avec l'**ALEFPA**, association qui intervient dans l'accompagnement des enfants et des adultes en situation de handicap ou en difficultés sociales. Nous mettons à leur disposition des logements destinés aux personnes accompagnées. Aujourd'hui, ce sont 14 logements qui accueillent 32 bénéficiaires de l'ALEFPA.

## Proximité



Pour renforcer notre qualité de service auprès de nos résidents, nous avons déployé un **nouveau plan de gardiennage** qui permet d'assurer la présence d'une personne de proximité sur toutes nos résidences (gardien d'immeuble, employé d'immeuble ou agent de secteur). Le recrutement en 2021 de 4 nouveaux employés d'immeuble porte à près de 30 le nombre de collaborateurs SEMADER présents sur le terrain au quotidien notamment sur nos groupes d'habitations de plus de 100 logements et permet également de répondre à une demande forte de nos locataires.

## Insertion professionnelle



Afin d'agir en faveur de l'emploi dans les quartiers où son patrimoine est implanté, la SEMADER développe des **actions d'insertion** en lien avec des partenaires locaux qui permettent à un public en difficulté de s'inscrire dans un parcours de formation et d'insertion.

En 2021, 65 personnes ont ainsi pu bénéficier d'un contrat ou s'inscrire dans une démarche de formation grâce aux clauses d'insertion dans nos marchés de travaux de réhabilitation ou à travers des actions spécifiques comme des chantiers école ou d'insertion.

## Immobilier d'entreprise



Afin de sécuriser et d'assurer sa stratégie de développement, **ACTISEM** sollicite les collectivités afin de prolonger ou de racheter ses baux à construction dont les premiers arrivent à échéance en 2025. Ainsi, ACTISEM a pu acquérir le foncier de l'opération Tamarins au Port pour un montant de 2.3 M€. Celui-ci regroupe 7 locaux artisanaux sur une surface de 2425 m².

## Aménagement



2021 marque l'adhésion de la SODIAC au **GIE Territoire Océan Indien**, au côté de la SEMADER, la SIDR et la SIM à Mayotte. Le GIE TOI regroupe désormais 45 collaborateurs pour 42 opérations d'aménagement et de mandats confiés.

## Cœur de ville de la Possession



La visite officielle de **Mme Emmanuelle WARGON**, **Ministre chargée du Logement**, sur l'écoquartier de Cœur de Ville de la Possession fin juin 2021 a été une belle occasion de valoriser les savoir-faire locaux en matière de conception bioclimatique, d'innovation et de dynamique sociale.

## Le mot de la SEMADER

**A**près deux années de crise sanitaire, d'un contexte économique et social particulier, les équipes de la SEMADER ont maintenu le cap et assuré notre mission de service public tout au long de l'année.

2021 fut ainsi une belle année en terme de développement avec des objectifs que nous avons tenus : forte évolution du nombre de mises en chantier, en neuf et en réhabilitation par rapport aux années précédentes, maintien de nos investissements dans les travaux de rénovation et de maintenance de nos logements.

Cette dynamique participe à la réalisation des missions essentielles d'un bailleur social à savoir loger les Réunionnais, améliorer le confort des logements et ainsi le plaisir d'habiter.

En parallèle, la remise à plat de l'organisation des services de la gestion locative et de leurs processus a permis une nette amélioration de nos indicateurs de performance, comme ceux de la vacance moyenne et du taux d'évolution des créances.

Nous avons également poursuivi notre politique de proximité en faveur de nos locataires à travers tout un panel d'actions partenariales qui visent à dynamiser les quartiers, développer la solidarité ou encore favoriser l'insertion professionnelle.

Grace au levier financier de la TFPB, 69% de notre patrimoine a pu bénéficier d'actions de proximité en 2021.



Le renforcement de notre relation client s'est traduit aussi par le déploiement d'un nouveau plan de gardiennage et le recrutement de 4 collaborateurs.

2021 signe également la mise en œuvre opérationnelle du GIE Territoire Océan Indien. Celui-ci permet la mise en réseau des compétences de la SEMADER, la SIDR, la SODIAC et de la SIM. Il accompagne les EPCI, collectivités et les services de l'État dans le déploiement de leur politique d'urbanisme et d'aménagement de La Réunion et de Mayotte.

**Cette mobilisation collective de tous les collaborateurs de la SEMADER se traduit aujourd'hui par un résultat financier positif.**

Cependant, face aux nouveaux défis émergents comme l'inflation du coût des matériaux et de la construction ou encore les difficultés d'approvisionnement, nous devons maintenir nos efforts et notre ambition doit rester simple et forte : améliorer la vie quotidienne de nos locataires.

**Jean-Claude LACOUTURE,**  
*Président du conseil d'administration*

**Anne SÉRY,**  
*Directrice générale*

## Le mot du groupe CDC HABITAT

L'année 2021 a permis de constater la résilience des filiales réunionnaises du Groupe CDC Habitat, SEMADER, SIDR, SODIAC, et leur contribution à l'activité du territoire malgré la crise sanitaire et ses impacts sociaux, les difficultés d'approvisionnement en matériaux et équipements liées à la désorganisation du transport maritime, et l'augmentation qui en résulte, du coût des travaux.

Malgré cette situation, la qualité de gestion opérationnelle s'est améliorée (baisse des impayés et de la vacance, amélioration des résultats de l'enquête de satisfaction clients) et nos filiales réunionnaises ont poursuivi leurs investissements. En 2021, 223 M€ ont ainsi été consacrés au développement de l'habitat à La Réunion (construction de logement neufs, travaux d'aménagement, rénovation et entretien). Au-delà des besoins d'habitat, cette activité contribue à créer ou maintenir près de 5 000 emplois indirects dans le territoire.

Les équipes de maîtrise d'ouvrage de la SEMADER ont par ailleurs poursuivi l'amélioration du patrimoine existant.

283 logements réhabilités ont été livrés en 2021 en particulier sur l'opération Gare Routière à Saint-Pierre, 200 mis en chantier, et la démolition du programme Alizés à Saint-Pierre a pu être finalisée. Des projets de restructuration de différents quartiers dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine ont également pu être définis comme au



Port sur la résidence Rico Carpaye.

La SEMADER a largement œuvré à cette activité de maîtrise d'ouvrage et a également piloté la création d'un Groupement d'Intérêt Économique - le GIE Territoire Océan Indien - mutualisant les équipes d'ingénierie, pour la filière aménagement, des différentes sociétés du Groupe.

Le GIE a poursuivi les projets en cours pour le compte des collectivités, comme l'aménagement du quartier Cœur de Ville à la Possession, de Propriéter et Sans-Souci à Saint-Paul, mais a également lancé de nouvelles opérations par exemple à Saint-Louis sur le secteur de Gol Baquet

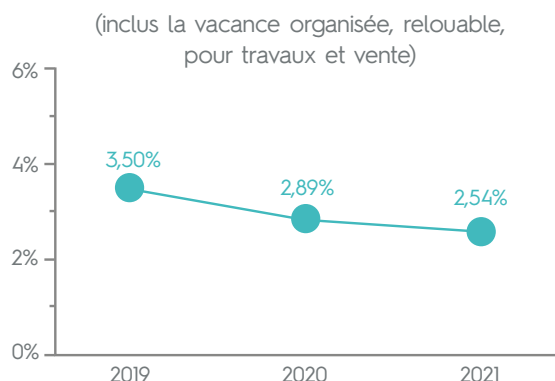
Dans un contexte plus contraint en 2022, les 3 filiales du Groupe CDC Habitat, acteurs de lien social et de solidarité au quotidien, resteront pleinement mobilisées pour accompagner les locataires, poursuivre la rénovation du parc de logements et produire un habitat adapté aux besoins des territoires en partenariat étroit avec les collectivités, intégrant les enjeux climatiques.

**Anne-Sophie GRAVE,**  
*Présidente du directoire*

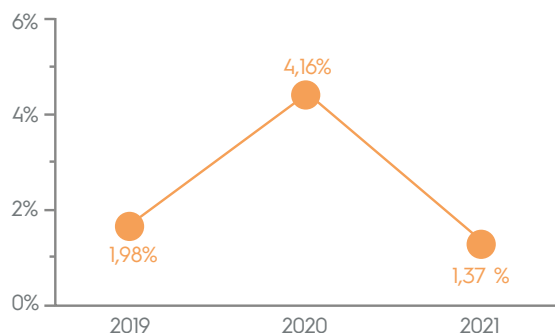
# NOS CLIENTS

## Nos indicateurs de gestion

### Vacance moyenne totale



### Taux d'évolution annuelle des créances



### Enquête de satisfaction

**63.5%**

de satisfaction globale de nos locataires en 2021



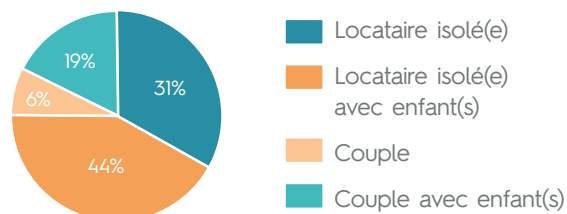
## Profil de nos locataires

### Lieu d'habitation

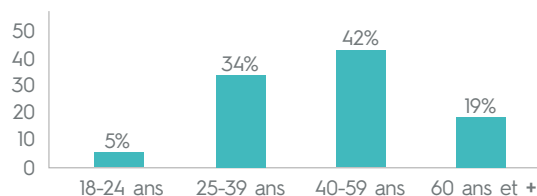
**57%**

de nos résidents vivent dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV).

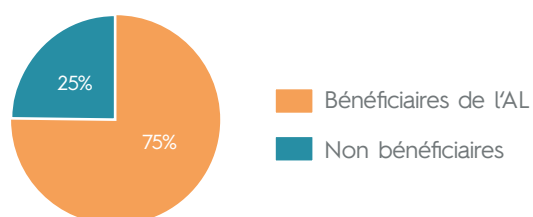
### Composition des ménages



### Âge des locataires



### Bénéficiaires de l'allocation logement

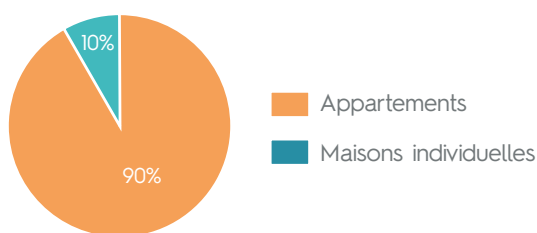


**935 €** moyenne des ressources mensuelles de nos résidents (hors allocation logement)

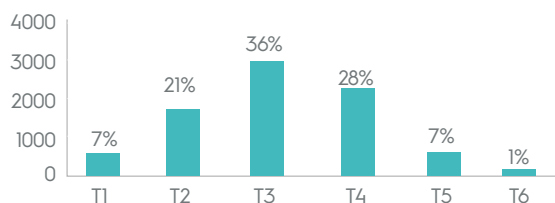
**9,5 ans** d'ancienneté en moyenne dans le logement

## Profil de notre patrimoine

### Typologie des logements



### Taille des logements



**19 ans**

âge moyen de notre parc

**69 m<sup>2</sup>**

surface habitable moyenne

**484 €**

loyer moyen hors charges

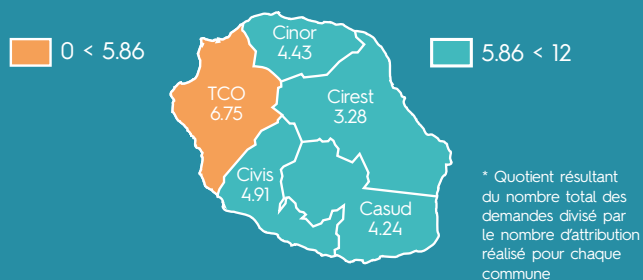
## Focus sur le logement social à La Réunion

**80 877**  
logements sociaux à La Réunion  
dont 10% appartiennent  
à la SEMADER

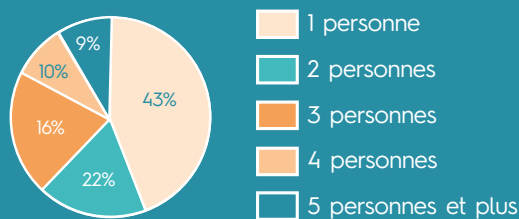
**35 780**  
demandes de logement  
social à La Réunion  
en 2021

**24%**  
des ménages à La Réunion vivent dans un logement social

### Niveau de tension\*



### Nombre de personnes à loger



### Situation familiale



### Revenus



# NOTRE PATRIMOINE

**2021** marque la reprise d'une production soutenue avec 42 M€ d'investissement pour 305 mises en chantier de logements neufs. Les dispositifs financiers mis en place (Plan d'Investissement Volontaire et le Plan de Relance de l'État) ont permis d'assurer nos ambitions de développement malgré des difficultés d'approvisionnement et une inflation des coûts de matériaux et de construction dues à la crise sanitaire.

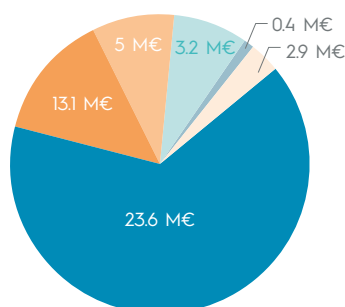
À noter la mise en chantier de nos premières opérations en LLI qui représentent ainsi une part importante de la production de cette année.

Sur la réhabilitation, nos objectifs ont aussi été tenus avec 4 opérations livrées qui ont mobilisé 13.1 K€ (hors résidentialisation). Soit un prix de revient au logement de 46.4 K€.

En 2021, la résidence Les Alizés à Saint-Pierre a été démolie (35 logements).

Sur Grand Bois, la Ville et l'EPCI ont apporté leur soutien au projet de démolition / reconstruction de la résidence, ce qui devrait permettre d'envisager la démolition sur 2022. Le relogement des familles s'est poursuivi tout au long de l'année.

## INVESTISSEMENT GLOBAL DE CONSTRUCTION ET DE TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE



**= 48.2 M€**  
d'investissement de travaux  
et de construction

- Construction (neuf, VEFA)
- Réhabilitation
- Maintenance totale
- Renouvellement de composants
- Acquisition
- Démolition



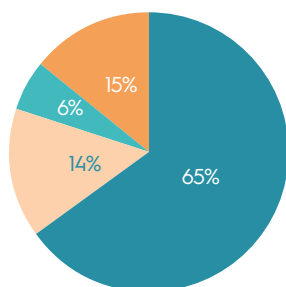


Nos objectifs d'entretien de notre patrimoine ont également été atteints en 2021. Le ratio au logement sur la maintenance est de 632 € cette année.

L'équipe du service maintenance et travaux est intervenue sur 83 résidences, soit 46% de notre parc.

Un premier groupement de commande sur l'entretien et la maintenance des ascenseurs de trois SIDOM réunionnaises (SEMADER, SIDR et SODIAC) a été formalisé en fin d'année, avec en perspective dès 2022, des économies substantielles sur les charges des résidents et des délais d'intervention plus courts en cas de panne.

## TRAVAUX RÉALISÉS SUR NOTRE PATRIMOINE (hors maintenance)



= 4 M€

- Clos couvert
- Espaces extérieurs
- Équipements techniques collectif et individuel
- Parties communes

## NPNRU

### • Résidence Rico Carpaye au sein du NPNRU Ariste Bolon / SIDR Haute au Port

Le démarrage opérationnel du projet a été engagé avec la réalisation des diagnostics sociaux et techniques. Le projet de restructuration a également été présenté aux habitants en octobre 2021 lors d'une réunion publique avec le Maire de la commune et la SEMADER. Le programme de relogement des résidents démarrera en 2022.

### • Résidence Kayamb au sein du NPNRU le Gol à Saint-Louis

2021 a permis le lancement de la consultation pour le marché de maîtrise d'œuvre urbaine. Une concertation sera engagée en 2022 avec la Ville de Saint-Louis, l'ANRU et la SEMADER pour définir le scénario d'intervention sur cette opération qui arbitrera notamment sur le nombre de logements à démolir.

# L'INGÉNIERIE SOCIALE

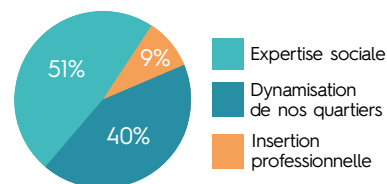
## Chiffres clés

**56%**  
de nos logements  
sont en QPV\*

**260**  
actions  
menées

**69%**  
de nos logements ont  
bénéficié d'actions de  
proximité

**755 000 €**  
dépenses TFPB  
et DSU 2021



\*Quartiers prioritaires de la politique de la Ville

## Bilan 2021

### L'EXPERTISE SOCIALE

**118** enquêtes sociales réalisées  
sur 2 résidences programmées en  
réhabilitation

**73** visites de courtoisie  
effectuées dans les **4** nouvelles  
résidences livrées

**112** familles  
en accompagnement individuel  
dans le cadre de la réhabilitation  
de leur logement

**18** démarches participatives  
des locataires (fresques, jardins,  
bricolage) mises en œuvre dans  
**25** résidences

### DYNAMISATION DE NOS QUARTIERS D'HABITATION

**8** Sema-classe  
en activité pour lutter contre  
l'échec scolaire

**7** espaces numériques  
installés dans nos LCR pour lutter  
contre l'illectronisme

**46** LCR  
mis à disposition des associations  
de quartier pour proposer des  
activités aux résidents

Soutien à la mise en œuvre  
de **125** actions ou projets dans  
nos quartiers d'habitation

### L'INSERTION PROFESSIONNELLE

**13** emplois de proximité  
ont été créés dans les quartiers

**3** chantiers  
ou actions d'insertion mis en  
place dans nos résidences  
ont permis à 18 personnes de  
bénéficier d'un contrat

**1** chantier école  
en partenariat avec Apprentis  
d'Auteuil OI

## Focus sur l'innovation sociale

Pour accompagner et former les locataires dans les travaux de réparations locatives, la SEMADER a développé, en partenariat avec des acteurs locaux, plusieurs projets innovants, soit au sein d'une résidence soit en itinérance sur plusieurs groupes d'habitation. Ainsi, la Bricothèque sur Kayamb au Gol est un espace dédié aux résidents et animé par un bricothécaire qui

propose des ateliers d'initiation au bricolage. Au Port et à Saint-Leu, le BricoBus se déplace afin d'aider les locataires à réaliser des petits travaux de réparation dans leur logement. À Saint-Denis, l'action inter-bailleurs « Coup de pouce solidaire » a permis à 54 familles de bénéficier de l'intervention d'un technicien sur du dépannage de 1er niveau dans leur logement.



# LE GIE\* TERRITOIRE OCÉAN INDIEN (TOI)

En 2020, le GIE Territoire Océan Indien est créé avec 3 SEM : la SEMADER et la SIDR à La Réunion ainsi que la SIM à Mayotte.

En 2021, la SODIAC est la 4<sup>e</sup> SEM réunionnaise à adhérer au GIE TOI. Il regroupe désormais 45 collaborateurs pour

42 opérations d'aménagement et de mandats confiés. L'ambition du GIE est de se positionner comme l'opérateur de référence pour tout porteur de projet d'aménagement sur l'Océan Indien grâce à la mutualisation des équipes des 4 structures et de leurs compétences.

## Expertises

### AMÉNAGEMENT

#### Aménagement 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 permanente avec les habitants.

#### Zone d'activité économique

À l'origine des opérations de développement économique les plus importantes de l'île, les membres du GIE sont en capacité 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 économique maîtrisée.

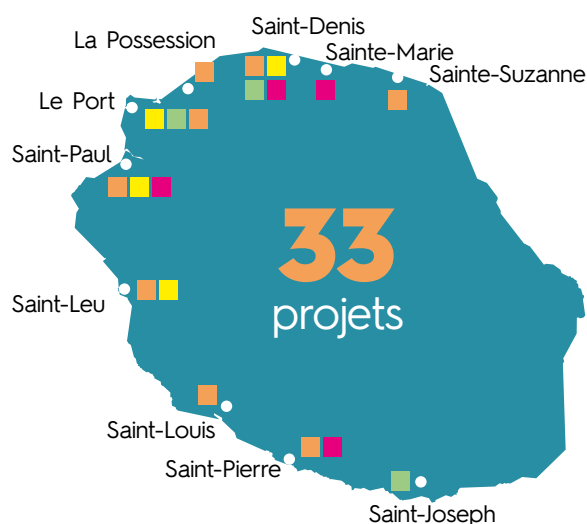
### ÉTUDES

Étudier 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.

### MANDATS

Le GIE se consacre également à la construction et la réhabilitation d'équipements public et privé (aéroport, CHU, enseignement...) dans des domaines très variés (équipements sportifs, touristiques ou culturels). 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.

## Portefeuille de projets



- Aménagement urbain
- Habitat insalubre
- ZAE
- Mandats
- Études

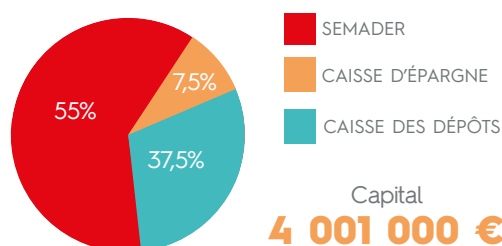
# L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

La société ACTISEM a été créée en 2012 par la SEMADER, la Caisse des Dépôts et la Caisse d'Épargne afin de constituer une foncière au service des

collectivités et des entreprises locales pour le développement économique et l'emploi sur le territoire réunionnais.

## Gouvernance

La présidence est assurée par la SEMADER, représentée par sa directrice Anne SÉRY.



## Chiffres clés



|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Résultat 2021 :       | <b>4 305 K€</b>   |
| Résultat net :        | <b>+ 1 270 K€</b> |
| Vacance commerciale : | <b>2.89 %</b>     |
| Vacance technique :   | <b>2.65 %</b>     |

## Faits marquants

• En 2020, ACTISEM avait sollicité les collectivités afin d'envisager la prolongation ou le rachat de ses baux à construction (80% de son patrimoine) dont les premiers arrivent à échéance en 2025. En 2021, ACTISEM a pu acquérir le foncier de l'opération Tamarins au Port pour un montant de 2.3 M€.

Les discussions avec les collectivités sont toujours en cours sur les autres opérations.

• Suite à la crise sanitaire, un échéancier de paiement avait été mis en place en 2020 afin d'accompagner les entreprises non éligibles

au dispositif d'annulation des loyers. En 2021, tous les échéanciers ont été respectés et ont pris fin.

• La réhabilitation de l'opération Bel Air à Saint-Louis démarrera début 2022 suite à la notification du marché de travaux en décembre 2021.

• Sur Parc 2000 au Port, la fin des travaux a permis le réaménagement à neuf de tous les lots. 80% d'entre eux ont été reloués sur l'année et les 2 lots restants seront commercialisés en 2022.

## Les filiales d'ACTISEM

Pour une meilleure visibilité financière, la stratégie d'ACTISEM prévoit une réorganisation juridique de ses filiales :

- cession de la SAS Montagnac :

l'actionnaire Cap Méchant a racheté les parts d'ACTISEM en 2021

- dissolution des SAS TSI et Parc des Sables : ACTISEM détiendra 100% des parts en 2022 et fusionnera ses filiales.

# LES RÉSULTATS FINANCIERS

L'autofinancement net est à l'équilibre en 2021 ; la SEMADER s'inscrit ainsi dans un modèle vertueux.

L'enjeu demeure dans le maintien de cet indicateur financier afin d'assurer un développement pérenne.

## Résultat (en K€)

|                         | 2019   | 2020   | 2021   |
|-------------------------|--------|--------|--------|
| Chiffre d'affaires      | 69 040 | 66 255 | 89 442 |
| Revenus locatifs bruts  | 53 663 | 53 012 | 55 199 |
| Résultat net            | -4 445 | 8 187  | 7 800  |
| Résultat d'exploitation | -1 098 | 7 568  | 5 404  |

## Bilan (en K€)

|                                       |         |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|
| Capitaux propres                      | 130 332 | 147 122 | 167 608 |
| Investissements<br>neuf et patrimoine | 386 246 | 419 195 | 442 908 |
| Subventions d'investissement          | 91 715  | 94 321  | 107 007 |
| Endettement-Emprunts<br>contractés    | 456 774 | 441 472 | 447 571 |
| Stocks                                | 59 896  | 62 174  | 48 218  |
| Trésorerie                            | 27 240  | 4 350   | 3 297   |

## Autofinancement (en K€)

|                                                        |               |               |              |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Capacité d'autofinancement                             | 16 805        | 20 167        | 23 771       |
| Remboursements (hors RA)                               | -18 558       | -19 112       | -20 812      |
| <b>AUTOFINANCEMENT BRUT</b>                            | <b>-1 753</b> | <b>1 055</b>  | <b>2 960</b> |
| Ré-investissement sur<br>notre patrimoine              | -2 078        | -3 144        | -3 222       |
| Ventes - Trésorerie de cession<br>(prix - KRd)         | 3 501         | 2 356         | 640          |
| Fonds propres investis dans le<br>développement        | -231          | -805          | 37           |
| Fonds propres dans les<br>investissements de structure | -             | -             | -276         |
| Autres remboursements anticipés                        | -2 373        | -1 755        | 0            |
| <b>AUTOFINANCEMENT NET</b>                             | <b>-2 922</b> | <b>-2 702</b> | <b>193</b>   |

## SEMADER

Tél. 02 62 42 47 47 – Fax 02 62 43 30 69  
E-mail : [courrier@semader.fr](mailto:courrier@semader.fr)

**Siège social :**  
52 route des Sables  
97427 L'Étang-Salé

**Adresse postale :**  
52 route des Sables – CS 21008  
97427 L'Étang-Salé

### CRÉDITS

Directrice de la publication : Anne SÉRY  
Photos : SEMADER – Avec Prod Réunion – Aérogaphie – Julien Azam – No pain no gain photography – Vson.  
Création graphique : 