



# RAPPORT ANNUUEL

# SOMMAIRE

2



**03**

Edito SIDR

**10**

Entretien et  
réhabiliter le  
patrimoine

**04**

Chiffres clés  
2022

**12**

Renforcer la  
proximité et la  
qualité de vie

**05**

Edito  
CDC Habitat

**14**

Consolider  
l'innovation sociale  
et les partenariats

**06**

Temps forts  
de l'année

**16**

Favoriser la  
cohésion sociale  
dans les quartiers

**08**

Développer  
et construire  
des logements

**18**

Mutualiser pour  
répondre aux enjeux  
du territoire

## ● ● ● SIDR



**Myriam Chalmeton,**  
DIRECTRICE GÉNÉRALE

L'année 2022 aura été marquée par un changement de gouvernance et une conjoncture économique tendue qui complexifie le métier de constructeur. L'activité de développement est ainsi fortement impactée par le contexte économique et la SIDR n'a pu livrer et mettre en chantier que 50 % des logements prévus initialement. Néanmoins, elle maintient son objectif de lancer chaque année 700 logements en moyenne et d'en livrer 500 par an sur les dix ans à venir. Cette trajectoire est importante car 39 000 demandes de logement social ne sont pas satisfaites sur l'île.



**Jeannick Atchapa,**  
PRÉSIDENT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION

Avec un sens du collectif et de l'intérêt général, les équipes ont continué à se mobiliser dans ce contexte au service des locataires, tant sur les métiers du développement, de l'entretien du patrimoine, de la réhabilitation et des fonctions supports. Les projets engagés se poursuivent sur l'année 2023 avec enthousiasme, dynamisme et motivation.

Sa feuille de route ambitieuse s'inscrit dans les orientations stratégiques du Groupe CDC Habitat. La SIDR bénéficie de son accompagnement dans la réalisation de ses objectifs avec pour priorités :

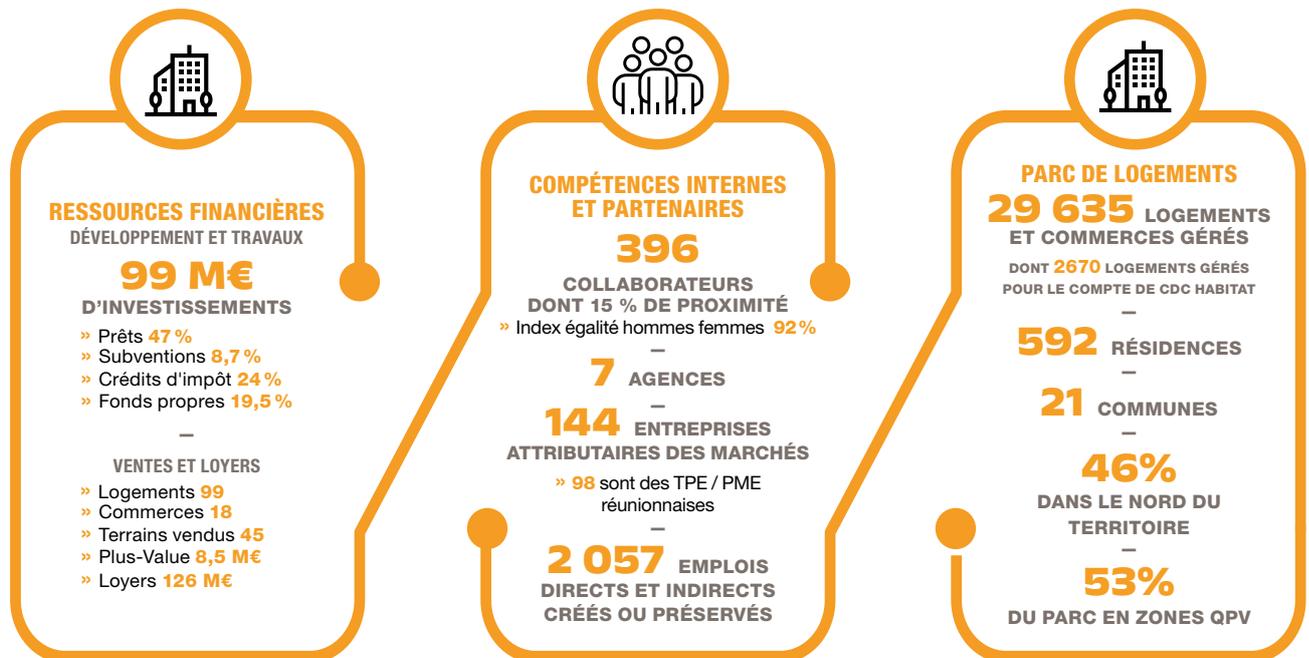
» Le renforcement de la proximité et de la qualité de vie des locataires,

- » Le développement de logements répondant aux nouveaux besoins des locataires réunionnais, en particulier les seniors, et à nos exigences de qualité,
- » La réhabilitation renforcée du patrimoine existant, dans un souci de développement durable,
- » L'accent mis sur les partenariats externes,
- » La modernisation des applicatifs et systèmes d'information,
- » Le maintien d'indicateurs financiers satisfaisants permettant d'être au rendez-vous des attentes du territoire,
- » La poursuite de la mutualisation des expertises et des activités entre les filiales Outre-mer du groupe, avec notamment l'intégration de la SODIAC au sein du groupement d'intérêt économique. Le lancement du Centre de Relation Clients mutualisé pour la plaque océan Indien en est un exemple.

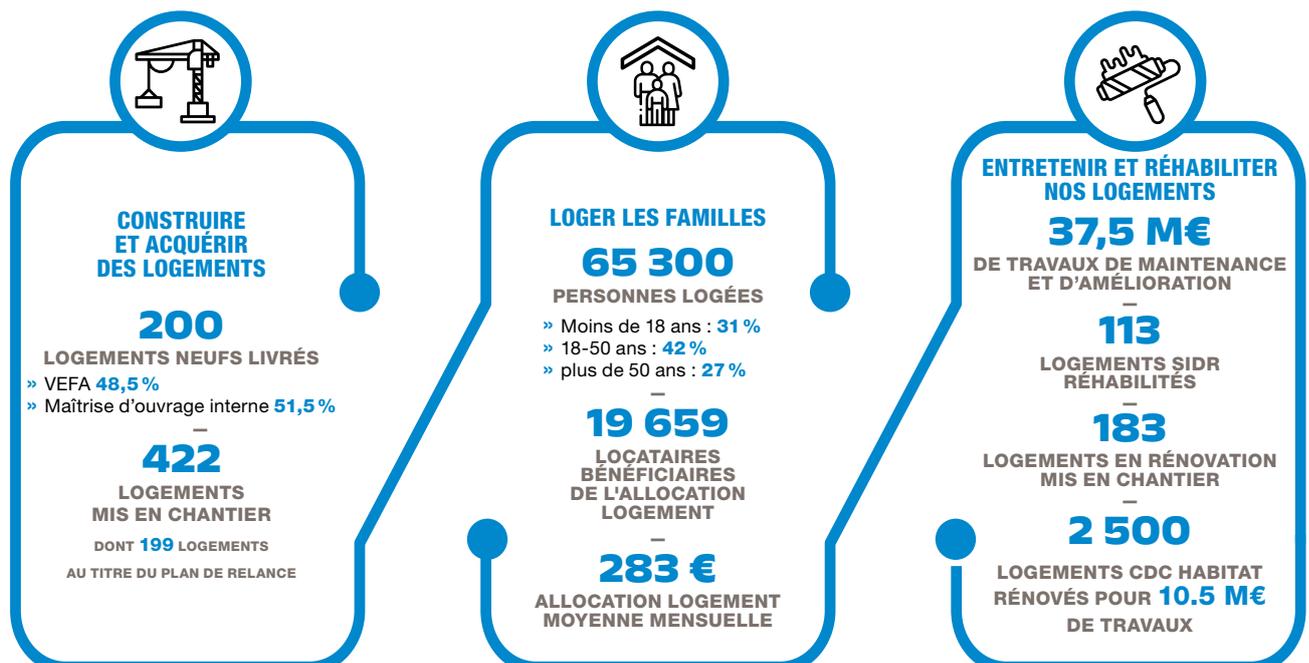
Le Conseil d'administration et la Direction générale seront particulièrement attentifs au partage de ces différents enjeux avec l'ensemble des partenaires.

La SIDR poursuit ses missions au service de la population réunionnaise et d'un territoire dont les attentes sont à la hauteur de son statut de premier bailleur de La Réunion.

## Ressources



## Activités et résultats





## Sophie Grave

Présidente du directoire  
du groupe CDC Habitat

# RAPPORT ANNUEL SIDR 2022

## Édito

En 2022, les conséquences de la crise internationale sur les difficultés d'approvisionnement en matériaux et les coûts des travaux auxquelles s'ajoutent des freins plus structurels liés à une faible disponibilité de foncier aménagé, ont pesé sur l'activité du secteur du logement, tant en développement qu'en rénovation.

Dans ce contexte les orientations gouvernementales annoncées en début d'année, et attendues dans le cadre du prochain comité interministériel Outre-mer, devraient ouvrir des perspectives intéressantes. Elles prennent en compte les problématiques d'amélioration du financement des opérations de réhabilitation et l'ouverture sur des normes plus adaptées incluant les acquis de l'habitat tropical et facilitant l'accès aux matériaux en provenance de l'environnement régional. Il en est de même pour la préparation d'un nouveau Plan Logement Outre-mer plus territorialisé.

Malgré le contexte contraint de 2022, l'engagement des équipes de la SIDR a permis la mise en chantier de plus de 400 logements neufs et la livraison de 200 logements. Cette production, bien qu'en deçà de nos ambitions, contribue au nécessaire accroissement du parc locatif social et intermédiaire pour faire face à la demande des Réunionnais. Le développement d'une offre nouvelle de logements et le déploiement des projets de rénovation urbaine (NPNRU) se poursuivront en 2023 avec le soutien des collectivités et de l'État.

En parallèle, la SIDR a mis en œuvre son engagement pour l'amélioration du service client et la qualité de vie des locataires, avec le recrutement de dix gardiens et la mise à disposition des locataires d'une application leur permettant de connaître les aides publiques auxquelles ils sont éligibles.

Plusieurs partenariats ont été développés pour renforcer l'intervention de la SIDR, notamment avec le département de La Réunion pour soutenir les politiques de réhabilitation et d'accession sociale, l'accompagnement social des résidents et l'accueil des séniors, ou bien encore avec la ville de Saint-Denis pour la rénovation urbaine du quartier du Chaudron (RUCH).

Un partenariat se structure également avec La Croix-Rouge française, pour l'accompagnement social des locataires et le développement de dispositifs d'hébergement et de résidences séniors.

Des projets qui se concrétisent grâce à la remarquable mobilisation des équipes. Ces projets et cette mobilisation au service de l'habitat des réunionnais seront formalisés dans un « Projet de territoire » co-construit par les équipes de nos filiales réunionnaises, et partagé avec les parties prenantes de la SIDR dans l'année qui vient.

### Aménagement



#### **QUARTIER DE PETITE ILE À SAINT DENIS**

Les équipes de la Ville de Saint-Denis ont visité le quartier de Petite-Ile dont le programme d'aménagement se clôture et a permis la transformation urbaine et la sortie d'insalubrité. La programmation de la Zac RHI de Petite-Ile compte 212 logements avec la construction de logements locatifs individuels et collectifs, des acquisitions améliorations, de l'accèsion sociale et des lots libres. Les 44 maisons de ville de « Papangues 1-2-3 », actuellement en chantier, seront livrées en 2023.

### Habitat



#### **INAUGURATION DE BEAUCHAMP À TROIS-BASSINS**

Les familles se sont installées dans 19 nouveaux logements collectifs et 13 logements individuels. Le lotissement Beauchamp s'inscrit dans la politique de développement de la commune de Trois-Bassins avec 131 logements et commerces de la SIDR en projet. Cette offre de produits diversifiés contribuera à répondre à la problématique d'accès au logement des habitants de Trois-Bassins. La commune pourra aussi accueillir de nouveaux habitants et offrir un habitat adapté aux personnes âgées.



#### **INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE SÉNIORS PALMERAIE AU PORT**

A l'occasion de la Semaine Bleue, la SIDR a inauguré sa résidence senior "La Palmeraie" de 70 logements en cœur de la Ville du Port, à proximité immédiate des services publics et des commerces. La CNAV/CGSS intervient par un prêt à taux zéro dans le financement de cette opération. Cette résidence comprend une salle de restauration avec cuisine, un espace santé, une salle multimédia attenante à une terrasse de loisirs couverte, un jardin central participatif équipé de tables et bancs. Samsara Concept, société de services dédiés aux seniors, gère l'accompagnement des locataires et les animations. Ces prestations sont gratuites pour les locataires grâce au partenariat avec le CCAS du Port et le Département. A travers ce programme, les partenaires ont réaffirmé leur ambition commune de développer des réponses durables au vivre et vieillir ensemble à La Réunion.

### Proximité



#### **LANCMENT DES PREMIERES FORMATIONS DE GARDIEN**

Le dispositif partenarial en vue de renforcer la proximité à la SIDR et la SODIAC avec Pôle Emploi, l'AFPOLS et Next Level Pro a démarré en mai 2022 avec 17 gardiens stagiaires. Un programme de préqualification de 33 jours a permis à ces personnes en recherche d'emploi de découvrir le métier de gardien d'immeubles, avant la phase de recrutement chez les deux bailleurs sociaux en contrat de professionnalisation de 12 mois.

## Cadre de vie

### DES PARTENARIATS POUR LE QUARTIER DU CHAUDRON

Sur le quartier du Chaudron, l'amélioration du cadre de vie et de ses problématiques du quotidien (dépôts sauvages d'encombrants, véhicules abandonnés, espaces verts, voiries) passent par des échanges et des actions partenariales avec la Ville, la police administrative et la police municipale. Le diagnostic en marchant permet un échange constructif autour de solutions concrètes à mettre en place entre la SIDR et la Ville de Saint-Denis.



### DE NOUVEAUX JARDINS PARTAGÉS À LA POSSESSION

Les initiatives en faveur de la sobriété, l'autonomie alimentaire, du consommer et produire autrement, sont valorisées durant la semaine européenne du développement durable (SEDD). Deux jardins partagés « Kaloupilé » ont été inaugurés à La Possession en pied des immeubles de la SIDR. Ils rejoignent un réseau d'une vingtaine de jardins collectifs sur l'île. Ces parcelles potagères s'inscrivent dans le projet alimentaire de la Ville au bénéfice de 400 familles. 1100 m<sup>2</sup> dédiés au jardinage sont gérés et animés par deux associations d'habitants. Ce projet est financé par la SIDR avec le soutien de l'Etat via le Plan France Relance.



## Réhabilitation et Renouveau urbain

### DÉPLACEMENT DE CDC HABITAT SUR L'ÎLE

Le groupe CDC Habitat a effectué un déplacement sur l'île en septembre 2022 porté par une délégation comprenant 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. Des visites du patrimoine de ses 3 filiales (SIDR, SODIAC et SEMADER) étaient prévues au programme pour aborder de nombreuses thématiques : plan de gardiennage, organisation des agences, commerces et bureaux, aménagement, construction, réhabilitation et projets de rénovation urbaine. Les visites de terrain ont permis de voir l'avancement des projets en cours ou futurs. Chaque déplacement du groupe est aussi consacré aux rencontres avec les élus et les collectivités pour échanger sur les enjeux du territoire de La Réunion.



## Innovation sociale

### KLARO : UN COUP DE POUCE AU POUVOIR D'ACHAT DES LOCATAIRES

Depuis septembre 2022, la SIDR offre à ses locataires l'accès à la plateforme Klaro (ex Toutes mes aides), qui recense plus de 1 500 aides accessibles. En s'associant à Klaro, la SIDR propose à ses locataires un avantage réel, en leur facilitant l'accès à l'ensemble des dispositifs d'aides auxquels ils peuvent prétendre au regard de leur situation personnelle.



Avec Klaro, la SIDR renforce l'accompagnement de ses locataires dans leur quotidien et leur accès aux droits. Elle est le premier bailleur à offrir gratuitement l'accès de cette plateforme à ses clients à La Réunion. Plus de 2 000 locataires ont déjà utilisé la plateforme à plus de deux reprises et ont trouvé en moyenne 5 aides auxquelles ils sont éligibles. Avec plus de 100 000 utilisateurs, Klaro est le plus grand simulateur d'aides en France. La plateforme intègre les aides nationales, régionales, départementales et locales.

## Concertation locative

### ELECTIONS DES NOUVEAUX REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Le dépouillement des votes des locataires des 7 bailleurs sociaux de La Réunion s'est déroulé à la SIDR le 7 décembre 2022, sous la coordination de l'Armos-oi. 76 445 électeurs étaient appelés à voter par correspondance pour élire leurs représentants. 12 722 bulletins de vote ont été traités sous contrôle d'huissier. Les bailleurs sociaux se sont mobilisés pour informer leurs locataires et les inciter à voter dans le cadre de ce rendez-vous démocratique qui a lieu tous les 4 ans. Les représentants de locataires siègent au sein des instances de décision des organismes (Conseil d'administration, Conseil de concertation locative, Commission d'attribution...). La CNL et l'ADILS ont été élues au sein du conseil d'administration de la SIDR.



**Pour apporter une réponse performante et adaptée aux besoins du territoire, 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.**

Le développement de la SIDR, 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. Chaque opération répond aux exigences de proximité avec des commerces et services. L'année est marquée par des reports d'opérations pour 366 logements décalés sur 2023. Ces reports font suite aux délais supplémentaires engendrés par les défaillances d'entreprise ou les appels d'offres infructueux, ainsi qu'à la hausse des coûts de travaux qui imposent des recherches d'optimisation.

## **Poursuite du développement des résidences séniors**

Depuis 2017, la SIDR développe des résidences séniors. Cette action répond aux besoins pressants d'une offre locative spécifique liée au vieillissement de la population et au déficit de structures

d'accueil adaptées.

Le parc SIDR compte environ 17 % de locataires âgés de plus de 65 ans et sera confrontée dans les prochaines années à un vieillissement de plus en plus important. En 2016, la SIDR comptait 9 résidences pour personnes âgées représentant 525 logements. Pour répondre à l'accompagnement des résidents et de l'animation des ensembles immobiliers, une convention de partenariat a été signée en décembre 2016 avec « les Villages d'or », spécialiste dans les résidences services séniors à vocation sociale.

Ces nouvelles 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.

Ce partenariat a permis de concrétiser 4 opérations pour 288 logements dont deux sont déjà en service : Astrolabe à Saint-Benoît (79 logements), Beauséjour à Sainte-Marie (67 logements), Opale aux Aviron (64 logements), Le Tampon (78 logements). Au-delà de la nécessité d'augmenter le nombre de résidences pour personnes âgées, la SIDR favorise leur maintien à domicile par la réalisation de travaux d'accessibilité. Le parcours d'accession à la propriété par des ventes de logements à des prix bonifiés aux ayant droit des locataires âgés, sous plafonds de ressources, permet le maintien dans les lieux avec un accompagnement familial.

## **CHIFFRES CLÉS**

**200** livraisons

**422** mises en chantier de logements  
(**120** en maîtrise d'ouvrage interne et **302** en VEFA)

**191** logements avec permis de construire et financement

## **VISITE DE LA RÉSIDENCE SÉNIORS DE BEAUSÉJOUR PAR LA CGSS**

La CGSS, en qualité de financeur des politiques d'accompagnement au vieillissement via la CNAV, a visité en novembre 2022 la résidence séniors SIDR de Beauséjour. Au rez-de-jardin, le club-house géré par la société Villages d'or est tenu par une régisseuse. Elle joue un rôle majeur dans le lien social entre les résidents en mettant en place des animations quotidiennes pour rompre l'isolement. Implantée dans ce récent quartier de la Ville de Sainte-Marie qui comptera à terme 2 000 habitants, cette résidence située à proximité de tous les services a été réalisée par l'architecte Dem'Arch et compte 67 appartements T2.



## Les nouvelles résidences



**FIDJI 5 SANTORIN AU PORT - 10** logements individuels  
Ces 10 maisons ont été conçues en diffus pour apporter une solution de relogement aux familles concernées par la résorption de l'insalubrité du quartier Say Piscine au Port. Tous les logements disposent d'un jardin et d'un parking privatif. Conception Empreinte architecturale.



**TI SOMIN À SAINT-PIERRE - 13** logements collectifs  
« Ti Somin » représente un petit collectif de 13 logements très sociaux réalisés par le BET Chadrin. Cette opération répond au besoin de densification et structuration des quartiers proches du centre bourg de la Ravine des Cabris à Saint-Pierre.



### **CONCORDIA À SAINT-SUZANNE -**

**97** logements collectifs  
Situés en centre-ville, la résidence intergénérationnelle « Concordia » compte 31 logements destinés aux seniors et 66 logements familiaux. Elle a été conçue par l'Atelier d'architectes. Le promoteur de cette opération en VEFA est l'entreprise GTOI.



**BEAUCHAMP À TROIS BASSINS - 32** logements familiaux  
Le lotissement Beauchamp comporte 19 nouveaux logements collectifs et 13 logements individuels afin de répondre à la demande de logements sur la commune de Trois-Bassins.



**LA BUSE À SAINT-PAUL - 48** logements collectifs  
La résidence « La BUSE » est située rue Marius et Ary Leblond en centre-ville de Saint-Paul à proximité de tous les services. Il s'agit d'une opération en maîtrise d'ouvrage interne conçue par le cabinet d'architecture Alain Bocquée.

# ENTREtenir ET RÉHABILITER LE PATRIMOINE

10

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 381.5 M€ sur 10 ans avec l'appui du groupe CDC Habitat.

## Un engagement de 135 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 de la SIDR en faveur de la rénovation des quartiers mobilisent 132 M€ d'investissements de la part du bailleur, concernent 6 communes, portent sur 40 opérations incluant environ 3 000 logements et permettront de réserver près de 50 000 heures d'insertion à destination en priorité des habitants des quartiers des 6 communes concernées.

## Les opérations emblématiques de rénovation en cours

### PRUNEL A SAINT-DENIS

Aux côtés de la Ville de Saint-Denis et des autres bailleurs sociaux, la SIDR intervient sur le projet de renouvellement urbain nord-est littoral PRUNEL visant à réhabiliter

3 quartiers de la Ville de Saint-Denis : le Butor et Patate à Durand, Vauban et le bas Maréchal Leclerc pour un investissement global de 140 M€.



Credit photo : Ville de Saint-Denis

### SAINT-DENIS VAUBAN, OPÉRATION PIONNIÈRE EMBLÉMATIQUE DU BAILLEUR DATANT DE 1973 :

- » Démolition/Reconstruction dans le cadre du projet PRUNEL de la Ville de Saint-Denis
- » Démolition de 160 logements et de la moyenne surface alimentaire puis reconstruction d'un programme mixte avec commerces de proximité (dont la

## Focus sur les travaux du patrimoine CDC Habitat (ex Apavou)

Le Groupe CDC Habitat est engagé dans la réhabilitation complète du patrimoine Apavou acquis en juillet 2020, afin d'offrir aux locataires réunionnais des logements de qualité et de leur assurer confort et sécurité. En deux ans et demi, CDC Habitat a investi plus de 30 M€ pour la réhabilitation des 2 600 logements et commerces du parc immobilier Apavou.

Ce programme de rénovation a nécessité 18 mois de diagnostics et études préalables au lancement et à la réalisation des travaux sur les 20 résidences.

Au total, ce sont 18 M€ cumulés engagés en travaux à fin 2022 (travaux de sécurité, ascenseurs, façades et toitures de nombreuses résidences et travaux de rénovation des opérations Bengalis à Saint-Benoît et Europa à Saint-Denis), et près de 12 millions d'euros de plus prévus : travaux de façades et de toitures pour les résidences Olympiades 1 et 2 (520 logements à Saint-Denis) et lancement de la rénovation des logements pour Coquillages (249 logements à Saint-Paul).

Ce programme d'investissements sera complété d'ici la fin 2023 par le lancement de la rénovation des façades et de l'étanchéité de la résidence Longanis (130 logements à Saint-Denis), des réhabilitations complètes des résidences Pierre et Sable (640 logements à Saint-Denis).

Resteront à traiter pour les années 2024 à 2026, les résidences de Saint-Pierre, Saint-Denis (Contemporaines, Longanis, Olympiades), Saint-André, La Possession, Sainte-Marie et le Port, soit environ 1 300 logements. Au total depuis la reprise du patrimoine, les remises en état de logements avant relocation ou à l'occasion de rénovations ont concerné 1 043 logements.

## Chiffres clés

**26 ANS** (ÂGE MOYEN DU PARC LOCATIF)

**85 %** DE COLLECTIF

**15 %** INDIVIDUEL

**113** LOGEMENTS LIVRÉS APRÈS RÉHABILITATION POUR 3 M€ D'INVESTISSEMENT

**183** LOGEMENTS SONT MIS EN CHANTIER POUR DES RÉHABILITATIONS POUR 5,5 M€ D'INVESTISSEMENTS FINANCÉS SUR FONDS PROPRES

**450** LOGEMENTS ONT BÉNÉFICIÉ D'UNE RÉSIDENTIALISATION POUR 0,7 M€ D'INVESTISSEMENTS

**7** OPÉRATIONS DE RÉSIDENTIALISATION LANCÉES POUR 549 LOGEMENTS

**37,5 M€** DE TRAVAUX DE RÉNOVATION SUR LE PARC LOCATIF

DONT **2,2 M€** DE TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN (RAVALEMENT ET PEINTURE PARTIES COMMUNES)

ET **10,7 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, PORTAILS...)

## ENTRETIEN ET RÉHABILITER LE PATRIMOINE

même moyenne surface alimentaire réaménagée), de bureaux sur le boulevard et de logements libres, situés majoritairement à l'arrière du programme. Le projet ouvre le quartier avec un grand mail piétonnier et permet de recréer un lieu de vie agréable en cœur d'îlot. Un projet de résidence pour seniors est également à l'étude.

- » L'opération actuelle a déjà connu des travaux importants de réhabilitation lors de la réalisation du boulevard sud (notamment des pièges à bruit en façade), mais les constructions sont anciennes et sensibles aux bruits de cette artère très passante. Une nouvelle réhabilitation coûterait trop cher au regard de son efficacité.
- » Relogement quasiment terminé, coût total de l'investissement pour la SIDR 25 M€ et début des travaux courant 2023.

### **LE PORT, OPÉRATIONS PORT 15, PORT 16, PORT 212, PORT 209, ANATOLE FRANCE, ÉMILE ZOLA :**

- » Démolition/reconstruction pour certaines et réhabilitation pour d'autres. La livraison de la résidence pour personnes âgées La Palmeraie en 2021 a déjà permis le relogement rapide de 18 personnes avec en outre des loyers minorés.



- » 150 logements seront reconstruits et 100 réhabilités, coût total de l'opération pour la SIDR de 27 M€, travaux en cours.

### **SAINT-ANDRE, OPERATIONS CENTRE COMMERCIAL, LES CYPRES, DOCTEUR LAMARQUE ET SALANGANES :**

- » Démolition pour le centre commercial et ses 19 logements et réhabilitation de 409 logements pour les 3 autres résidences.
- » Coût total de l'opération pour la SIDR de 20 M€, en cours d'études.

### **SAINT-BENOIT, OPERATION LABOURDONNAIS BEAUFOND :**

- » Démolition de deux opérations datant de 1971 et qui laissera place à la



construction de maisons individuelles et de logements étudiants, le terrain restant étant rétrocédé à la Mairie pour la réalisation d'une place publique, d'une école et de nouveaux logements privés ;

- » Relogement réalisé à 95 %, coût total pour la SIDR de 15 M€, début des travaux au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

### **SAINT-LOUIS**

- » Résidentialisation de l'ensemble immobilier Kerkenna (58 logements)

### **SAINT-PIERRE**

- » Construction de 80 logements
- » Résidentialisation de l'ensemble immobilier Les Oliviers (83 logements)

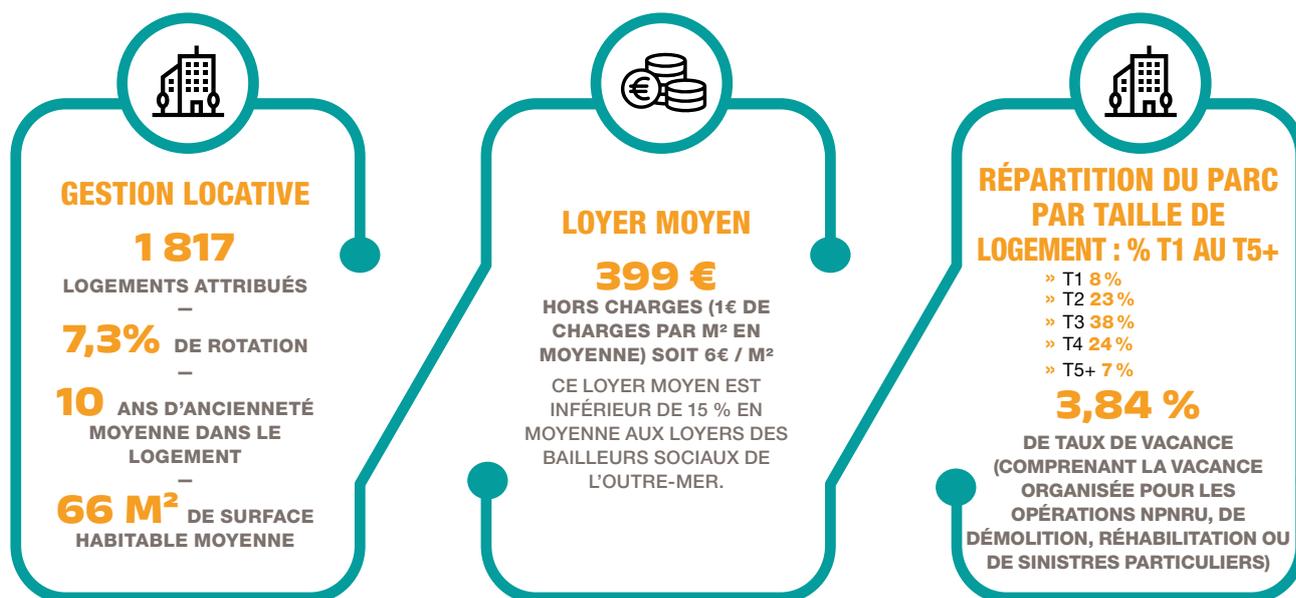


### **RUCH le projet de renouvellement urbain du Chaudron**

Quartier historique de la SIDR, RUCH transformera le Chaudron vers son avenir sur 15 ans. En 2022, la Ville de Saint-Denis a mené des ateliers de concertation auprès des habitants du quartier du Chaudron et de l'ensemble des acteurs du projet. La SIDR a conduit un diagnostic technique et social sur son patrimoine bâti (11 immeubles soit 1250 logements). La SIDR partage avec la Ville les ambitions globales sur le devenir du quartier avec un volet développement durable important. Les enjeux de la SIDR sont de rénover et sécuriser son patrimoine ancien, améliorer le confort et le cadre de vie des locataires, favoriser le retour des familles sur ce quartier touché par un fort vieillissement. Les travaux de résidentialisation de l'immeuble Chaudron 5 achevés en 2022 participent à ces objectifs.

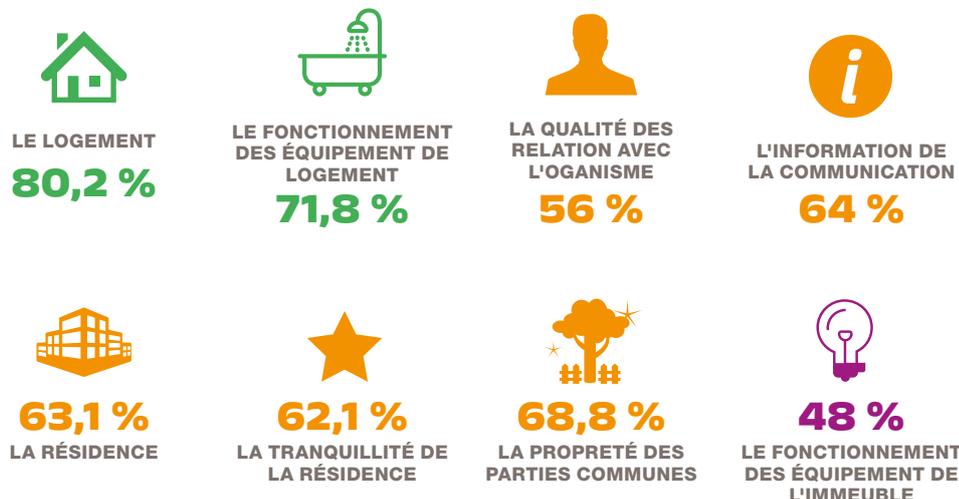
# RENFORCER LA PROXIMITÉ ET LA QUALITÉ DE VIE

12



## La relation client poursuit sa modernisation

Lancée en décembre 2022, l'application mobile pour les locataires vise à faciliter les démarches auprès de la SIDR (consultation compte, paiement loyer, mise à jour dossier...). Dès le 1<sup>er</sup> mois, 1 800 locataires avaient téléchargé l'application.



### Le renforcement de la proximité avec un dispositif partenarial innovant

D'ici 2025, les perspectives de recrutement sont d'une quarantaine de postes de gardiens d'immeubles pour le parc de la SIDR.

Afin de renforcer la politique de veille du patrimoine, la SIDR a lancé un dispositif partenarial innovant de recrutement et de formation de gardiens d'immeubles. Il permet à des demandeurs d'emplois d'être formés et accompagnés pendant plus d'un an et de confirmer leur motivation professionnelle avant d'être recrutés. La SIDR dispose en retour de personnels formés sur les différentes facettes du métier pour offrir aux locataires un service de proximité et de qualité.

Ce parcours s'adresse à des demandeurs d'emploi dans le cadre d'un dispositif POEI (Préparation Opérationnelle à l'Emploi Individuelle),

pris en charge par Pôle Emploi en partenariat avec les organismes de formation Next Level Pro et l'AFFPOLS (Association pour la Formation Professionnelle continue des Organismes de Logement Social). Les stagiaires peuvent découvrir le métier de gardiens d'immeubles avant d'être recrutés.

La SIDR propose un contrat de professionnalisation de 12 mois alternant formation théorique et apprentissage sur le terrain, encadré par un tuteur. L'ambition est de pouvoir, à l'issue de la formation certifiante, proposer des contrats à durée indéterminée.

Deux sessions d'une quinzaine de bénéficiaires ont pu être engagées depuis mai 2022.

La SIDR souhaite ainsi accélérer et renforcer sa politique de proximité sur le territoire avec une centaine de gardiens présents à terme sur ses résidences de plus de 100 logements. La présence sur le terrain au quotidien des gardiens déjà en place sur site démontre déjà des résultats notables

sur la satisfaction des locataires.

Si l'hygiène et la médiation restent leurs missions essentielles, ils doivent pouvoir intervenir auprès d'une population avec des situations quotidiennes parfois complexes à gérer. Le métier de gardien d'immeubles fait ainsi appel à une réelle polyvalence technique, réglementaire et relationnelle.

Représenter le bailleur sur les groupes d'immeubles, apporter les premières réponses aux habitants, entretenir, observer et signaler, constituent les activités cœur de métier. La gestion de proximité, centrée sur la qualité de service, tend à faire évoluer le métier vers plus d'implication du gardien dans les projets locaux et en fait un acteur à part entière.





**La SIDR est le premier bailleur de l'île de La Réunion à mettre gratuitement à la disposition de ses clients la plateforme Klaro destinée à faciliter l'accès aux aides pour nos locataires. Les équipes sont à l'initiative du lancement de ces projets d'innovation sociale. En 2021, la SIDR avait proposé à ses locataires un soutien scolaire gratuit sur la plateforme Acadomia. Elle poursuit cette initiative car la lutte contre l'illettrisme est un sujet majeur à La Réunion. Le bailleur continue aussi via le dispositif Lokal à faciliter l'accès de nos résidents à la formation et à l'emploi en accueillant les associations d'insertion professionnelle en pied d'immeuble.**

### Des partenariats pour reloger les sinistrés de Marina

En moins d'une semaine, fin 2021, grâce à une mobilisation collective (interbailleurs, mairie, associations...), une centaine de familles a été relogée rapidement à l'issue de l'incendie de l'immeuble Marina et aucune n'est demeurée sans toit. Progressivement, il a ensuite fallu transformer ce provisoire en définitif. Le relogement définitif a débuté dès le début du mois de janvier 2022. La SIDR a sollicité, à travers l'ARMOS, l'ensemble des bailleurs sociaux afin de bénéficier d'une offre de relogement la plus large possible. Pour faire face à ce sinistre d'une ampleur exceptionnelle, s'est mise en place une instance de coordination composée de la CAF, du Conseil Départemental, du CCAS de Saint-Denis et de la SIDR, sous l'égide la Préfecture. L'Arajufa a été désignée comme guichet unique pour le suivi et l'accompagnement

des familles en difficultés sociales et financières. Les partenaires ont été nombreux à aider la SIDR et les victimes après ce drame : Croix rouge, DEETS, Conseil Régional, Education nationale, comité des assureurs, Pôle Emploi, CUMP, CINOR, Police nationale sans omettre les dons provenant des entreprises et des particuliers. Par ailleurs, il faut souligner la mobilisation des entreprises de nettoyage et de travaux qui se sont rendues disponibles durant les congés du BTP pour l'intérêt des familles.

### Favoriser les parcours résidentiels : 99 ventes aux locataires en 2022

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. Depuis 1982, la SIDR a engagé un programme de cession de son parc de logements locatifs anciens, portant sur plus de 85 groupes d'habitations et plus de 6 000 logements. Plus de 4 000 logements ont été vendus dont un total de 959 sur les 10 dernières années. Un dispositif d'accompagnement à l'accession à la propriété, avec une subvention de 6 000 € du Département et de 3 000 € par ménage de la CINOR, permet de faciliter les ventes en permettant aux accédants de finaliser leur financement. 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. Elle représente l'aboutissement d'un parcours résidentiel réussi à travers

l'accèsion à la propriété. 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.

### Sensibiliser les locataires à s'assurer

La SIDR a conduit une campagne de sensibilisation à l'obligation d'assurance pour les risques locatifs auprès de ses

clients. Un locataire sur 2 ne transmettait pas son attestation d'assurances. Pour cette démarche, la SIDR s'est fait accompagner de l'entreprise adaptée Handirect services. Cette entreprise inclusive locale, rattachée à un réseau national, emploie des personnes en situation de handicap et a réalisé un travail de qualité pour relancer les locataires et saisir dans les bases de données les attestations reçues. Cette campagne a permis de sensibiliser à

l'importance de s'assurer et a diminué de façon significative le taux de locataires n'ayant pas remis leur attestation. En 2023, une assurance pour le compte du locataire non assuré, à tarifs négociés, qui couvre la responsabilité civile locative sera mise en place pour préserver les intérêts des locataires.

## Développement durable



### Le compost collectif en jardins partagés, un dispositif expérimental d'avenir

Le jardin partagé en pied d'immeubles des Camélias à Saint-Denis existait depuis le confinement. L'association Jardin la Kour, collectif d'habitants, a voulu aller plus loin dans la démarche écologique en créant leur propre engrais. Les maîtres composteurs du Réseau Compost Citoyen Réunion ont formé les référents de l'association pour les aider à entretenir le compost et animer des actions. Les bacs du compost collectif permettent aux familles de l'immeuble de recycler leurs déchets organiques. Ils contribuent à réduire la part de déchets envoyés au traitement, et pour l'instant enfouis dans

des décharges. Le compostage est une des solutions pour réduire et valoriser les déchets à la source.

### Les enfants inscrits au soutien scolaire récompensés

La SIDR en partenariat avec le Département a récompensé les jeunes locataires pour leur utilisation de la plateforme numérique de soutien scolaire, un service d'aide à la famille, offert par leur bailleur et le mécène Prudence Créole.

Jeannick Atchapa, Président du conseil d'administration de la SIDR souligne « l'optimisme de ce projet qui valorise la réussite éducative et allie les compétences de bailleur social avec les

besoins de ses locataires ». Fabiola Lagourde, porte-parole du Département de La Réunion et administratrice de la SIDR ajoute : « Il est essentiel d'encourager notre jeunesse, et à travers eux, les familles qui les accompagnent. On dit souvent que les deux piliers de la construction d'un parcours de vie, c'est le logement et l'insertion. Je rajouterai un autre pilier qui est l'éducation, levier essentiel de construction de soi, et de sa relation avec le monde extérieur ». Depuis 2019, le dispositif "réussite scolaire pour tous" est proposé à 17 000 jeunes locataires scolarisés du CP à la terminale, CAP et BEP inclus.



# FAVORISER LA COHÉSION SOCIALE DANS LES QUARTIERS

16



La SIDR consacre plus de 2 M€ aux actions financées par la compensation d'exonération des taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la ville. Ces actions représentent une opportunité d'instaurer un dialogue de qualité avec les collectivités et les habitants sur les quartiers prioritaires.

350 actions ont été menées en 2022 pour un budget de 2,2 M€ avec la préoccupation commune de la SIDR et des pouvoirs publics d'offrir un cadre de vie de qualité aux locataires.

EPCI	Montants TFPB
CINOR	1 071 000
TCO	388 000
CIREST	308 000
CIVIS	353 000
CASUD	129 000

## LA RÉPARTITION DU BUDGET PAR AXE D'INTERVENTION

**Axe 1** – Animation, lien social, vivre ensemble : **87 600 €**

**Axes 1 et 2** – Formation et Renforcement du personnel de proximité : **826 000 €**

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



## RETROUVEZ LES ACTIONS DE COHÉSION SOCIALE SUR YOUTUBE

<https://youtube.com/playlist?list=PL-jJe-jrwWuRARmHn3jAMgQG0pphSuvES>



## Améliorer les réparations locatives avec les Compagnons bâtisseurs

La pédagogie sur les réparations locatives et l'entretien du logement sont un enjeu quotidien pour un bailleur social. Depuis 2018, la SIDR a noué un partenariat au service des locataires avec les Compagnons bâtisseurs. De 2018 à 2021, l'association est intervenue essentiellement sur la commune du Port. En 2022, ses activités se sont étendues au bénéfice des locataires de Saint-Denis et de Saint-Benoît. Les familles participent activement aux petits travaux d'entretien de leur logement, sont accompagnées et conseillées et peuvent emprunter des outils de bricolage à l'outillothèque.



» **BRICO BUS VIDÉO À ST DENIS**  
<https://youtu.be/6kvnX0G3eJs>



## La solidarité tout au long de l'année

Parallèlement au financement de la TFPB, la SIDR intervient aussi sur des projets solidaires, artistiques ou en soutien à des projets portés par les locataires.

Ainsi en 2022, la SIDR a soutenu différentes actions pour la valorisation des nouveaux jardins partagés de La Possession, des sorties pour ses locataires seniors, la promotion de la fête des voisins, le soutien scolaire, la participation de femmes locataires du Chaudron à la course Odyssea...

Parmi ces actions, les salariés et le comité social de l'entreprise ont répondu présents à l'élan de solidarité en faveur des sinistrés de Marina. Des collectes alimentaires et de tickets restaurants ont été aussi organisées au sein de l'entreprise en 2022 pour aider une épicerie sociale confrontée à une demande croissante de ses bénéficiaires.

## Petits bureaux au Port

La SIDR a offert des « P'tits bureaux » à une quinzaine d'enfants locataires dans des immeubles du Port. Ce projet solidaire regroupe des acteurs associatifs et institutionnels et s'adresse à des familles sélectionnées par le programme de réussite éducative. Les enfants bénéficient d'un bureau équipé évolutif afin de disposer d'un espace privé de travail et favoriser leur réussite scolaire. « Mon P'tit Bureau » est un projet résultant d'Ateliers Chantier Insertion portés par le collectif d'associations AKAAPE : les Palettes Marguerite.

Pour la réalisation de la chaise et du plan de travail ; Educadoo pour l'habillage en tissu ; AGK pour la confection du terrarium végétal et Agame pour les équipements numériques. L'association Kolkoz complète le dispositif en intervenant sur les ateliers numériques. Il s'agit aussi d'un projet d'économie circulaire puisque 25 palettes recyclées permettent de fabriquer 10 bureaux. Ce prototype de bureau a été financé par Fond'Ker, la Fondation des entreprises réunionnaises.



» <https://youtu.be/dBQk905zJg>



## Le festival Réunion graffiti s'invite à Vauban

Les immeubles du quartier Vauban ont été choisis par le Festival Réunion Graffiti pour servir d'expression artistique aux talents locaux et internationaux du street-art. Concernés par le projet de renouvellement urbain de la Ville de Saint-Denis, ces immeubles accueillent une très grande fresque sur la façade et le pignon. Un musée éphémère d'art urbain verra jour en 2023 dans une dizaine de logements voués à la démolition. La SIDR a adhéré à la portée mémorielle de ce projet artistique d'envergure qui s'étendra sur les éditions 2022 et 2023 du festival. Ces œuvres d'artistes locaux ou internationaux valorisent et animent ce quartier historique, construit dans les années 70.



» <https://www.facebook.com/watch/?v=693686789070724>



# MUTUALISER POUR REpondre AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

18



Séminaire systèmes d'information de la plaque Océan Indien du 15 novembre 2022.

**La création de deux Groupements d'Intérêt Economique (GIE CDC Habitat Outre-Mer et Territoires Océan Indien) est venue 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.**

## GIE CDC Habitat Outre-mer

Cette structure de GIE entre 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 et les charges des locataires. La SODIAC a adhéré au GIE CDC Habitat Outre-mer au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## GIE Territoire Océan Indien

Ce groupement permet d'offrir une expertise mutualisée en matière d'aménagement, enrichie des connaissances du territoire, de ses besoins et de ses potentialités. Fort d'une équipe pluridisciplinaire d'une quarantaine de personnes expérimentées, une offre inédite est proposée aux opérateurs publics de La Réunion et de Mayotte pour intervenir en études ou en mandats sur leurs projets de territoire : aménagement urbain, lutte contre l'habitat indigne, zone d'activité économique etc.

## **BILAN 2022 ET PERSPECTIVES 2023 POURSUITE DE LA MUTUALISATION**

- » Centre de la relation client océan Indien mis en place au 1<sup>er</sup> mars 2023 pour la SIDR et la SIM
- » Sécurisation des infrastructures informatiques
- » Dématérialisation des factures, des outils de mobilité, des enquêtes annuelles...
- » Centre de services utilisateurs informatique océan Indien opérationnel en 2023
- » Renforcement des plans d'action qualité de service et suivi des enquêtes de satisfaction
- » Finalisation du déploiement des outils sur le suivi technique des résidences (E-registre, ADP Sécurité)
- » Préparation du projet de territoire
- » Services supports juridique, comptabilité, RH : convergences des méthodes et process

## Chiffres



**94 028**

LOGEMENTS GÉRÉS  
À FIN 2022 (Y COMPRIS  
EX PARC APAVOU)



**2 787**

LOGEMENTS MIS EN  
CHANTIER OU ACQUIS EN  
2022 DONT

**1 375**

DANS LE CADRE DU PLAN DE  
RELANCE VEFA

**40 000**



**1 463**

LOGEMENTS LIVRÉS OU  
ACQUIS EN 2022, DONT

**22**

DANS LE CADRE  
DU PLAN DE RELANCE VEFA

**40 000**



**479 M€**

D'INVESTISSEMENT  
NETS DE SUBVENTIONS



**15,2 M€**

DE PLUS-VALUES BRUTES Y  
COMPRIS VENTES DE  
TERRAINS ET MARGE  
ACCESSION



**43 M€**

DE RÉSULTAT AVANT IMPÔT

**42 M€**

DE RÉSULTAT NET EN 2022



**490 M€**

DE PRODUITS  
NETS EN 2022



**1 251**

COLLABORATEURS

## CDC Habitat en Outre-mer

### Plaque Antilles

GUADELOUPE



**SIG**

**19 248**  
logements

MARTINIQUE



**SIMAR**

**12 070**  
logements

### Plaque Guyane

GUYANE



**SIGUY**

**8 269**  
logements

**SIMKO**

**9 748**  
logements

### Plaque Océan Indien

MAYOTTE



**SIM**

**2 633**  
logements

LA RÉUNION



**SIDR**

**29 635**  
logements

**SEMADER**

**8 240**  
logements

**SODIAC**

**4 184**  
logements

# 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](http://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