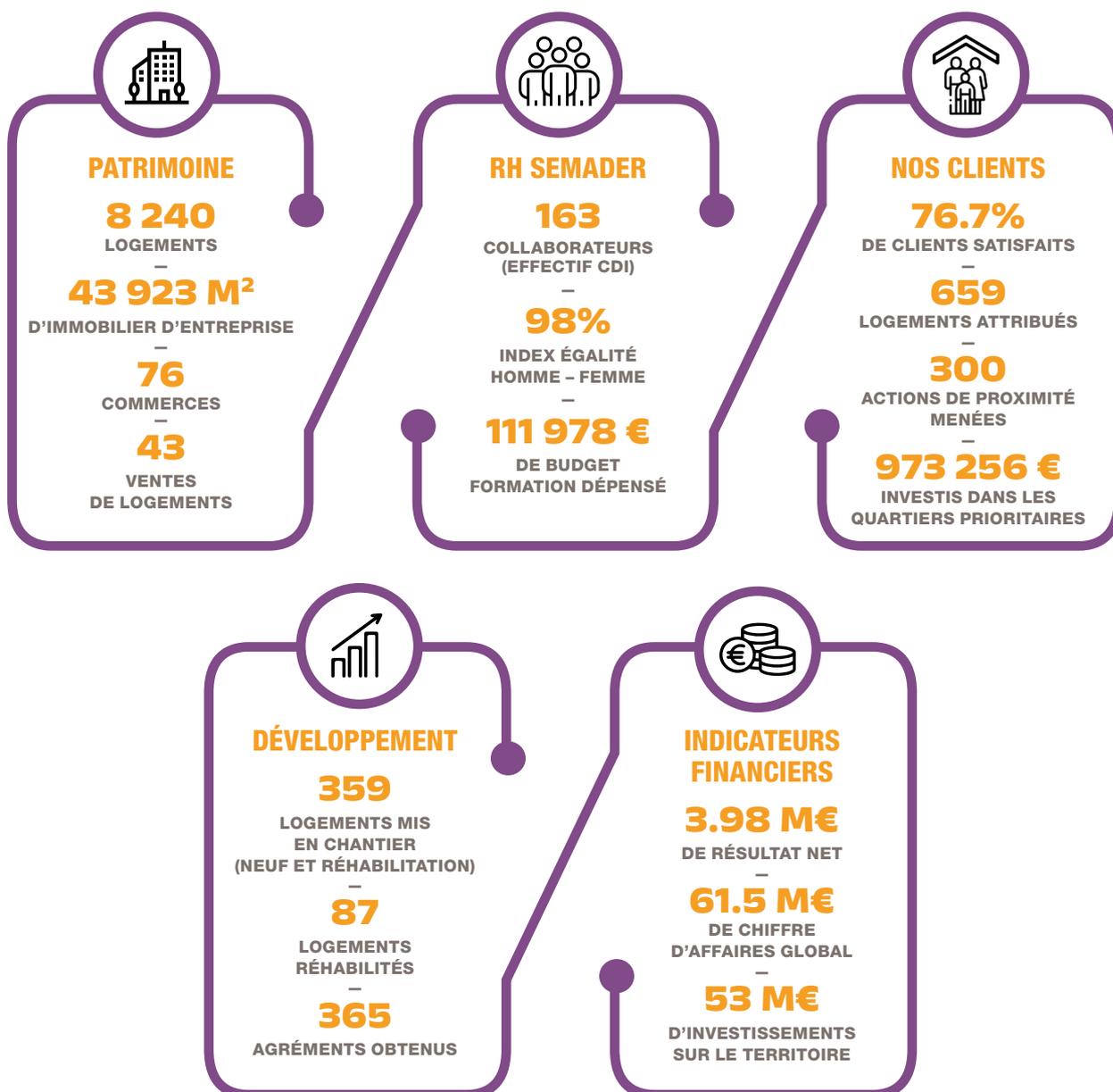




RAPPORT ANNUUEL

2022





Mathieu Hoarau

Président du conseil d'administration : nommé par le conseil d'administration du 06 avril 2022



Anne Séry

Directrice générale

Le conseil d'administration de la SEMADER au 31.12.2022

La C.I.V.I.S. (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires), représentée par :

Mme Élisabeth ROCHEFEUILLE, administratrice

Mme Flora AUGUSTINE-ETCHEVERRY, administratrice

Mme Christelle ÉTHÈVE-VADIER, administratrice

CDC Habitat, représenté par :

M. Philippe POURCEL, Vice-Président, DGA en charge des SIDOM - Groupe CDC Habitat

Mme Nathalie FALQUES, administratrice, Directrice déléguée ADOMA - Groupe CDC Habitat

Mme Sandrine SURFARO, administratrice, Directrice du réseau partenaires – Groupe CDC Habitat

Mme Myriam CHALMETON, administratrice, Directrice générale de la SIDR

M. Ahmed Ali MONDROHA, administrateur, Directeur général de la SIM

La Banque des Territoires (Caisse des Dépôts), représentée par :

M. Alexandre PROFIT, administrateur, Chargé de développement territorial, Direction Régionale Océan Indien

Autres membres du conseil d'administration :

M. Philippe NARASSIGUIN, administrateur

Mme Mélissa PALAMA-CENTON, censeur, représentant le Territoire de la Côte Ouest

Mme Anne-Sophie GRAVE, censeur, représentant CDC Habitat

Commissaires aux comptes :

M. Frédéric ANDRÉ, société EXA

M. Didier DE LAUNAY, société BDO-HDM

Représentants des locataires :

Mme Sheila HOAREAU, DAL 974

M. Jean-François NIOBÉ, CNL

Représentants du Comité Social et Économique :

Mme Sandrine ISAUTIER

M. Dominique ÉTHÈVE

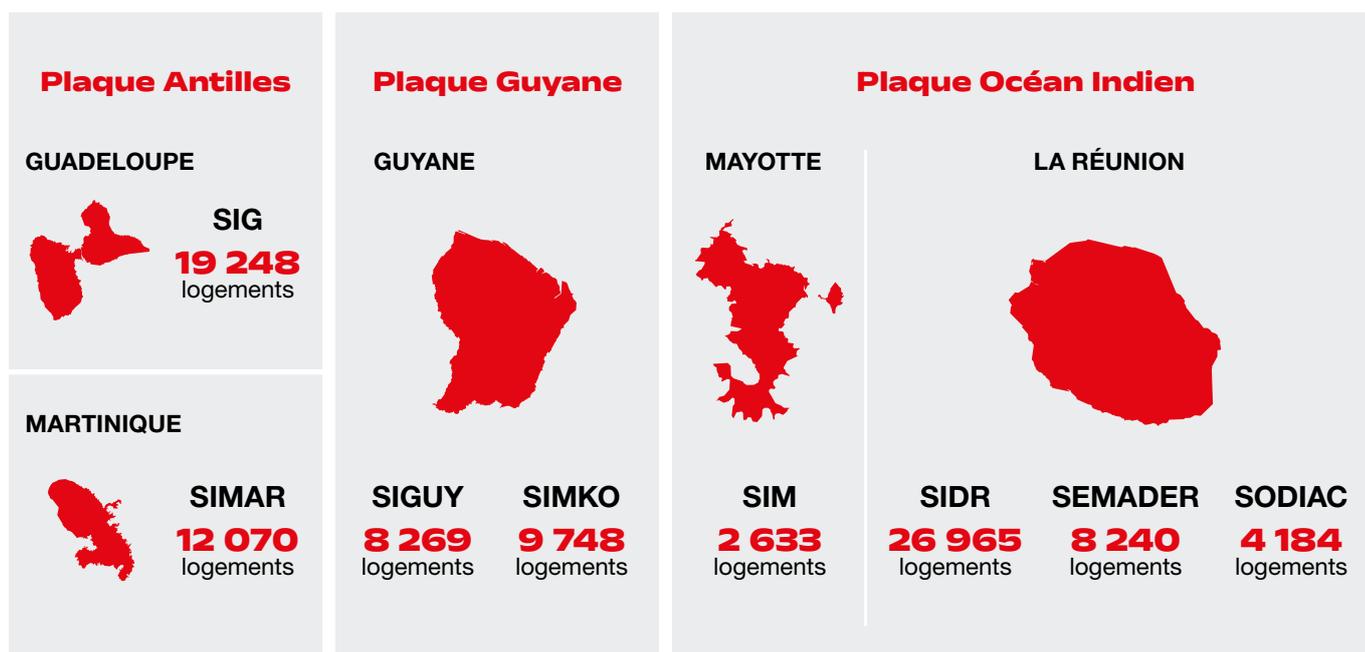
M. Sully RANGUIN

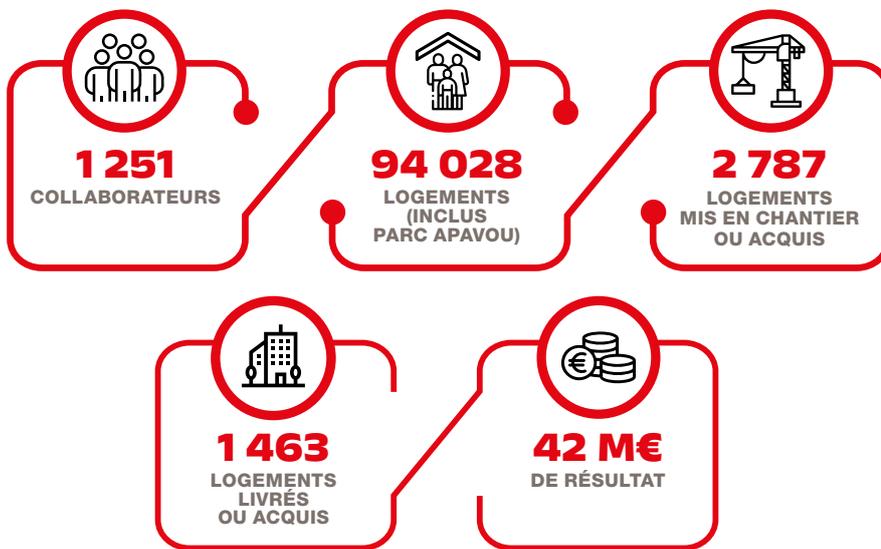
M. Herland THIBURCE



CDC Habitat aux côtés des territoires d'Outre-mer

CDC Habitat est actionnaire de référence de huit sociétés immobilières d'outre-mer, regroupées en trois plaques territoriales :





En 2022, le Groupe poursuit sa stratégie d'investissement en faveur de l'amélioration du patrimoine existant et du développement de l'offre d'habitat :

- » **561 M€ d'investissements** engagés en 2022
- » **9 500 logements neufs** en chantier, livrés dans les trois prochaines années

Des chantiers pluriannuels structurants ont connu des avancées importantes en 2022 :

- l'amélioration du service aux clients : déploiement du réseau d'agences, renforcement des équipes de proximité avec de premiers recrutements – 100 gardiens concierges et employés d'immeubles recrutés à fin 2022 –, et l'amélioration des dispositifs de suivi des réclamations.
- la convergence des systèmes d'information visant l'amélioration des infrastructures informatiques et la digitalisation de la relation clients.



FAIT MARQUANT 2022

Rachat d'une participation de 33 % dans la SEMAC, SEM réunionnaise détenant 5500 logements sociaux sur l'île ; les actes juridiques seront finalisés en 2023.



SEMADER



Mathieu Hoarau,
PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION



Anne Séry,
DIRECTRICE GÉNÉRALE

L'année 2022 s'est déroulée dans un contexte particulier, marquée par la sortie de la crise sanitaire mais aussi par un environnement économique changeant et contraignant (augmentation des prix de construction et des matériaux, hausse du taux de livret A, crise de l'énergie, rareté du foncier...). Ce foisonnement d'aléas a des répercussions directes et immédiates sur notre activité de bailleur social.

Notre production de logements neufs a ainsi été fortement ralentie, notamment à cause des défaillances d'entreprise et des retards pris sur les chantiers.

Notre programmation de livraisons de résidences a été entièrement reportée sur l'année prochaine.

Sur les mises en chantier, nous avons pu réaliser la moitié de nos objectifs, soit 238 ordres de service.

Sur la réhabilitation, les retards d'approvisionnement nous ont contraints à finaliser 40% seulement des travaux prévus sur nos opérations.

Là également, les réhabilitations seront achevées sur l'année 2023.

En revanche, nos objectifs d'entretien de notre patrimoine ont été tenus avec près de 15 M€ investis.

Notre confiance dans l'avenir reste intacte avec un objectif de production de 350 logements par an sur les dix prochaines années. Pour maintenir cette ambition au service du territoire, nous devons compter sur la capacité de nos équipes à réinterroger en permanence la nature de notre offre pour innover et s'adapter aux évolutions de la société, anticiper les besoins et préparer l'avenir.

Par exemple, la part des seniors locataires dans notre patrimoine est aujourd'hui de 19% et les demandes devraient encore progresser dans les années à venir. **Nous adaptons en conséquence notre plan de stratégie patrimoniale** ; nos projets de diversification de produits vont dans ce sens, comme le développement de résidences autonomie gérées par des structures associatives pour loger nos anciens.

Accélérer les acquisitions et les rénovations de résidences déjà existantes fait également partie de notre stratégie patrimoniale pour répondre rapidement aux demandes de plus en plus nombreuses de logements sociaux sur l'île.

L'amélioration continue de notre qualité de service reste un axe fort de notre stratégie.

Un travail significatif a été mis en œuvre pour améliorer nos indicateurs, notamment celui de la vacance relouable sur notre parc qui affiche 0.64% en moyenne en 2022, soit 53 logements vacants seulement en moyenne sur l'année.

En parallèle, près d'un million d'euros a été investi grâce au dispositif ATFPB pour améliorer le cadre de vie de nos locataires et développer la cohésion sociale dans nos quartiers d'habitation ; des missions essentielles à faire perdurer dans cette période incertaine.

Nos indicateurs financiers 2022 sont satisfaisants et répondent à nos objectifs.

Ils nous permettent de poursuivre sereinement notre mission d'intérêt général et d'agir en tant qu'acteur économique et social de La Réunion.



CDC HABITAT



Anne-Sophie Grave,
PRÉSIDENTE DU DIRECTOIRE

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 SEMADER a permis de mettre en chantier 238 logements et conduire

des projets structurants, avec la poursuite du montage de la ZAC de Saint-Leu, la programmation de l'opération Gol Baquet à Saint-Louis, ainsi que le lancement de l'appel à projets urbains innovants (APUI) Kreolab', première phase de l'aménagement du secteur de Cambaie à Saint-Paul à laquelle la SEMADER et la SODIAC ont candidaté pour plusieurs lots. 121 logements ont par ailleurs été engagés en réhabilitation.

En parallèle, la SEMADER s'engage pour la vie sociale des quartiers, en mobilisant près d'un million d'euros de financement, qui ont déjà permis la réalisation de premières actions.

Des projets qui se concrétisent ainsi 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 SEMADER dans l'année qui vient.



En 2022, l'activité développement et réhabilitation a été de nouveau fortement impactée par l'augmentation des coûts de la construction et les difficultés d'approvisionnement des matériaux. Ces difficultés nous ont contraints à reporter de nombreuses opérations sur 2023.

Les livraisons neuves

162 logements neufs étaient programmés en livraison sur 2022. Les nombreux retards, liés soit à la défaillance d'entreprises soit à la hausse des coûts de construction, n'ont pas permis la livraison des résidences prévues à fin décembre, malgré les dispositifs financiers en place.

Ces 5 résidences seront livrées sur 2023, en complément des 256 logements neufs déjà programmés.

Se diversifier

Ces contraintes ne remettent pas en cause notre ambition de produire 350 logements par an sur dix ans. Pour cela, nous diversifions nos modes de production de logements en développant la filière acquisition / amélioration via le rachat de logements existants dans le parc libre. Cette stratégie se poursuivra en 2023.

Par ailleurs, pour élargir notre gamme de produits en cohérence avec les besoins du territoire réunionnais, nous travaillons également au développement d'une offre de logements gérés en partenariat avec des structures associatives nationales présentes localement (Croix-Rouge française, ALEFPA, groupe SOS). Nous répondons ainsi à des appels à projets du Département sur la création d'un EHPAD et de deux résidences autonomie sur l'île.

LA SEMADER A OBTENU

365

agrément et mis en chantier **238** logements neufs en 2022 contre 517 initialement prévus.

Réhabilitation



2 résidences ont finalisé leurs travaux de réhabilitation sur 2022 : Cannelle au Port (38 logements) et Village Desprez à Sainte-Suzanne (49 logements), pour un montant global de 5.2 M€. Soit un investissement moyen de 59 K€ par logement.

2 autres résidences (187 logements au total) ont pris du retard et seront livrées sur 2023. La réhabilitation de 2 résidences au Port et au Tampon a également été lancée sur 2022.

L'accession à la propriété



Dès 2012, la SEMADER a été la 1^{ère} SEM réunionnaise à proposer des logements en PSLA (Prêt Social Location Accession) qui permet aux familles à revenus moyens de devenir propriétaire de leur résidence principale à un tarif très attractif. Sur un patrimoine initial de 215 logements PSLA, 35% ont été vendus à leurs occupants depuis 2019. 41 familles sont devenues propriétaires en 2022 et notre objectif pour 2023 reste ambitieux avec 50 cessions en prévision.

Les travaux d'entretien du patrimoine

Nos objectifs d'entretien du patrimoine ont été tenus sur 2022. Chacune de nos résidences (186 au total) a bénéficié d'une intervention de travaux durant l'année.



RÉPARTITION DES TRAVAUX RÉALISÉS

363 463 €	Saint-Leu / Étang-Salé 11 résidences	= 14,62 M€
666 790 €	Sainte-Marie 11 résidences	
956 817 €	La Possession 26 résidences	
1 081 615 €	Saint-Denis 22 résidences	
1 109 373 €	Saint-Pierre 31 résidences	
1 477 186 €	Le Port 9 résidences	
1 618 678 €	Saint-Louis 31 résidences	
2 162 421 €	Sainte-Suzanne 21 résidences	

ANRU / NPNRU

Résidence Kayamb au sein du NPNRU Le Gol à Saint-Louis

Suite à la nomination de la maîtrise d'œuvre urbaine par la Ville de Saint-Louis, les partenaires (l'ANRU, la commune et la SEMADER) étudient la faisabilité d'un scénario de restructuration de l'opération nécessitant la démolition de logements (entre 80 et 92).

Ce scénario doit encore être approfondi afin de délimiter les périmètres d'intervention, consolider le niveau d'engagement et le calendrier de réalisation.

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

En 2022, nous avons consolidé la faisabilité de l'opération de réhabilitation dont la première phase opérationnelle de travaux doit commencer en 2023 : sont concernés 97 logements en réhabilitation et 6 logements en démolition (sur les 100 prévus).

Nous poursuivons nos échanges avec les professionnels de santé pour définir le relogement de leur activité.

Nous continuons également le relogement des familles des logements fléchés en démolition.

LA GESTION LOCATIVE

10



Nos objectifs de gestion locative ont été tenus, notamment le taux de vacance relouable à 0.65% à fin 2022 et 2.34% pour la vacance moyenne totale.

C'est le résultat d'un travail de fond sur la réorganisation de nos services, notamment dans l'accompagnement des locataires dans le traitement des impayés.

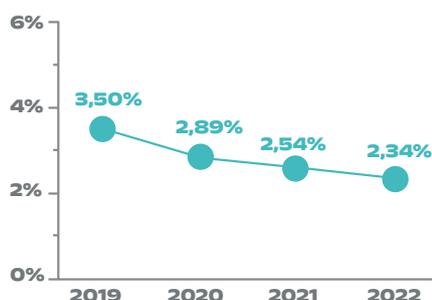
Pour accélérer la remise des clés aux familles, nous organisons désormais une commission d'attribution de logements dès qu'un logement se libère contre une commission mensuelle auparavant.

Par ailleurs, la dernière enquête auprès de nos locataires récompense le travail accompli par nos équipes au quotidien avec 76.7% de satisfaction globale.

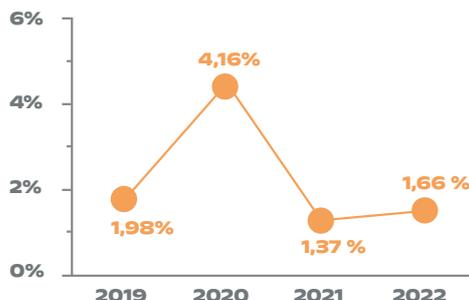
Nos indicateurs de gestion

Vacance moyenne totale

(inclus la vacance organisée, relouable, pour travaux et vente)



Taux d'évolution annuelle des créances



OBJECTIF 2023

78% DE TAUX DE SATISFACTION GLOBALE

Nos locataires ont identifié trois axes de travail sur lesquels nous avons une marge de progression :

- La propreté des parties communes et des espaces de stationnement
- L'entretien des espaces verts
- Le traitement des réclamations en particulier celles qui concernent le fonctionnement des équipements de la résidence.

Un plan d'actions a été mis en place dans chacune de nos agences pour répondre à ces demandes.



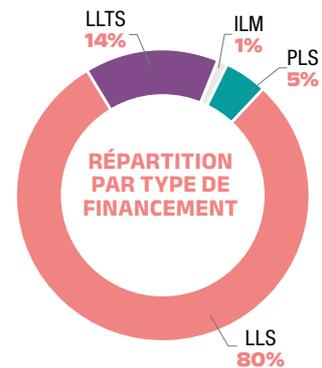
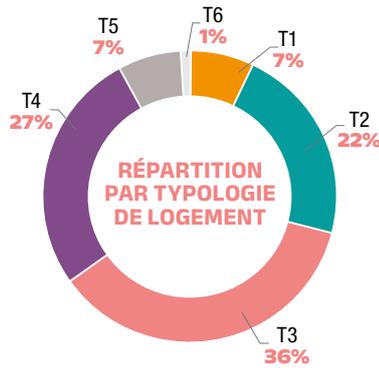
ENQUÊTE DE SATISFACTION

76,7%
de satisfaction
globale de nos
locataires en 2022

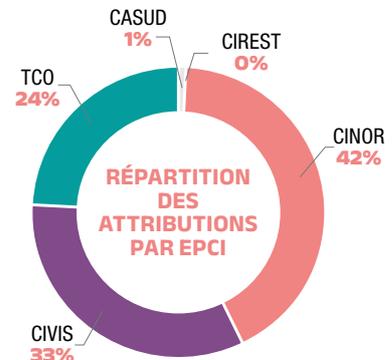
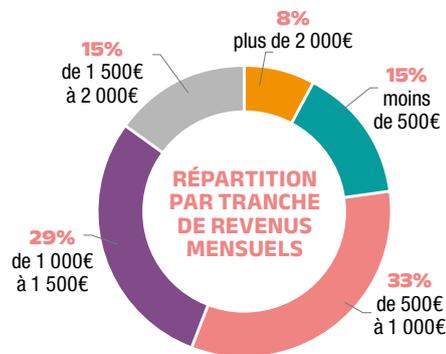
La SEMADER se classe première SIDOM CDC Habitat dans l'Océan Indien, et 2^e derrière la SIMKO sur les 8 structures en outre-mer.

Notre patrimoine

Au 31.12.2022, le parc de la SEMADER est constitué de 8240 logements et de 76 commerces.



Attribution des logements



Le recouvrement

Montant de la créance locataires globale : 3.458.318 €.

Détail de la créance globale : 50% de locataires partis / 50% de locataires présents.

Passage en perte judiciaire : 853 K€.

Nombre de familles concernées par la créance globale au 31.12.2022 : 854 familles parties en dette / 2459 familles présentes.

La gestion des impayés

Un travail important et quotidien est réalisé par nos équipes dans le traitement des impayés des locataires présents ; l'objectif est d'éviter une procédure contentieuse qui peut aller jusqu'à l'expulsion. Ainsi, chaque locataire est pris en charge dès le 1^{er} mois de retard de paiement afin de trouver des solutions qui

prennent en compte la situation sociale et financière de la famille.

Ainsi en 2022, si notre service contentieux traite en moyenne 400 dossiers par mois, plus de la moitié est solutionnée dans l'année.

Les élections des représentants des locataires

En 2022, plus de 80 000 locataires du parc social de La Réunion ont été appelés à élire leurs représentants. Les représentants de locataires siègent au sein des instances de décision de l'organisme (conseil d'administration, conseil de concertation locative, commission d'attribution...) pour une durée de 4 ans. Ce sont des interlocuteurs privilégiés du bailleur ; ils ont l'occasion de lui transmettre directement les questions et les remarques des résidents, et obtenir ainsi des réponses rapides.

À la SEMADER, ont été élus jusqu'en 2026 M. NIOBÉ Jean-Patrice pour la liste CNL et Mme HOAREAU Sheila pour la liste DAL 974.

ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

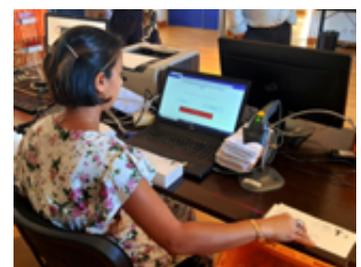
130 commissions d'attribution de logements

3 candidats en moyenne par logement

1956 candidatures étudiées

659 logements attribués

67 mutations internes



L'INGÉNIERIE SOCIALE

12



Chiffres clés 2022

La mission essentielle d'un bailleur social est de fournir un toit aux familles les plus modestes. Cependant, son rôle est bien plus large que cela. À la SEMADER, améliorer le cadre de vie de nos habitants et

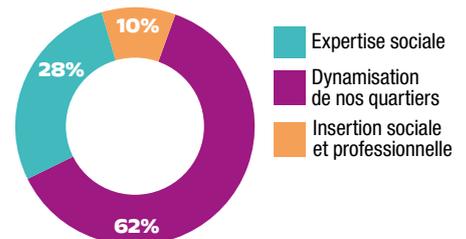
développer le bien vivre ensemble dans nos résidences font partie de notre ADN. Ces missions sont portées par le service du Développement Social Urbain, une équipe de travailleurs sociaux.

56%
de nos logements
sont en QPV*

300
actions menées

+ de 50%
de nos logements ont
bénéficié d'actions
de proximité

973 256 €
dépenses ATFPB**
et DSU 2022



*Quartiers prioritaires de la politique de la Ville ** Abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties

Bilan des actions

L'ensemble de nos actions de proximité a mobilisé plus de 100 associations locales (socio-culturelles, éducatives, de prévention...) ainsi que des partenaires de droit commun

(les EPCI, les communes, le Département, les missions locales, Pôle Emploi, les services de l'État...).

L'EXPERTISE SOCIALE

45 enquêtes sociales réalisées sur une résidence programmée en réhabilitation

46 logements dédiés à des publics spécifiques accompagnés par des associations afin de favoriser l'inclusion sociale

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

34 démarches participatives des locataires (fresques, jardins, gestion des déchets, charte parking, bricolage) mises en œuvre dans nos résidences

DYNAMISATION DE NOS QUARTIERS D'HABITATION

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

12 projets numériques développés dans nos LCR pour lutter contre l'illectronisme

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

Soutien à la mise en œuvre de **200** actions ou projets menés dans nos quartiers d'habitation

L'INSERTION SOCIALE ET PROFESSIONNELLE

13 emplois de proximité ont été créés dans les quartiers (éducateurs de rue, médiateurs sociaux, CESF)

7 projets d'insertion sociale et professionnelle mis en place dans nos résidences ont permis à **90** personnes de bénéficier d'un contrat

1 chantier école avec 23 jeunes en partenariat avec Apprentis d'Auteuil OI



Focus

Favoriser l'inclusion sociale des publics spécifiques

La SEMADER s'inscrit pleinement dans une **démarche d'habitat inclusif de publics spécifiques** (personnes en difficultés sociales et/ou en situation d'handicap). Pour cela, nous contractualisons des partenariats avec des associations (ALEFPA, AAPEJ, ASETIS, Allon deor, CRF) afin de leur mettre à disposition des logements pour accueillir ces personnes.

Au total, ce sont **46 appartements de la SEMADER qui sont rendus disponibles pour ces publics spécifiques**. Ils permettent le logement en colocation de 77 personnes sur toute l'île.

De plus, notre patrimoine compte aujourd'hui 2 résidences dédiées aux seniors : Bel Air au Tampon et Poivre & Sel à Saint-Denis. Sur ces 2 opérations, un **accompagnement spécifique** a été mis en œuvre par l'équipe du DSU : un animateur local est présent pour dynamiser le lieu de vie et des activités occupationnelles sont proposées pour maintenir le lien social.



La B:BOT, un automate de collecte de bouteilles en plastique

La SEMADER expérimente sur une de ses résidences à Saint-Pierre l'implantation d'une B:BOT, un dispositif innovant de recyclage. Il s'agit d'un **automate qui recycle les bouteilles en plastique en échange d'un bon d'achat**, permettant ainsi d'augmenter le pouvoir d'achat des familles les plus modestes.

Ce projet pilote permettra de mesurer l'impact de l'action sur une année, avec l'objectif à court terme de **déployer une B:BOT mobile sur le parc locatif**. La SEMADER est ainsi le 1^{er} bailleur social national et réunionnais à impulser cette dynamique innovante au sein de son patrimoine.



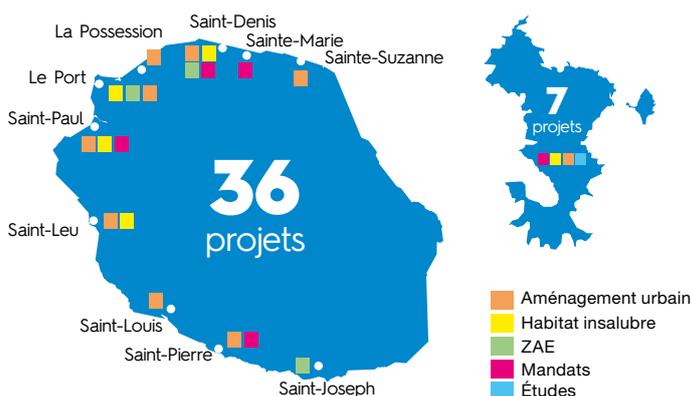
LE GIE TERRITOIRE OCÉAN INDIEN

14



Créé en 2020, le GIE Territoire Océan Indien regroupe aujourd'hui 4 filiales de CDC Habitat : la SEMADER, la SIDR et la SODIAC à La Réunion ainsi que la SIM à Mayotte. Il se positionne aujourd'hui comme un opérateur de référence pour tout porteur de projet d'aménagement sur la zone Océan Indien grâce à la mutualisation des équipes et des compétences des structures membres.

Portefeuille de projets



Chiffres clés 2022

43

COLLABORATEURS

7 M€

DE DÉPENSES RÉALISÉES

43

OPÉRATIONS

RÉPONSE À 12

APPELS D'OFFRES

Expertises du GIE TOI

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 avec les habitants.

ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

À l'origine des opérations de développement économique les plus importantes de l'île, l'expérience du GIE lui permet aujourd'hui de faire coïncider au mieux les besoins des entrepreneurs avec les attentes des collectivités locales dans des projets d'aménagement de zones à vocation économique de qualité et dans une logique financière maîtrisée.

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 construit et réhabilite les équipements public et privé (aéroport, CHU, établissements scolaires, touristiques, culturels, équipements sportifs...). Les collectivités locales nous confient ainsi, dans le cadre de mandats, la gestion opérationnelle des projets, tout en gardant la main sur les décisions stratégiques et le financement.

Quelques projets

Mandat



Nouvelle aéroport Ouest de La Réunion

- » 1^{ère} aéroport bioclimatique en milieu tropical
- » 13 200 m² de planchers créés
- » 65 M€ de travaux dont 19 lots
- » 3 900 m² d'espaces existants restructurés
- » Ouverture de l'aéroport : février 2024
- » Réception réhabilitation : février 2025

Aménagement



Écoquartier Cœur de Ville de la Possession

- » 34 hectares - 1/3 de la surface plantée
- » À terme : 5 500 habitants, 1 828 logements, 6 644 m² de bureaux dont 2 212 m² de pôle médical, 7 612 m² de commerces et 700 m² d'ateliers, 2 écoles, un collège, un plateau sportif et une aire de jeux
- » 350 M€ d'investissement global dont 65 M€ de travaux VRD

Zone d'activité économique



Les Terrass – Saint-Joseph

- » 17 ha de parcelles viabilisées : 10 ha en programme commercial et 7 ha en programme d'activités et de production
- » 15 M€ d'investissement équilibrés uniquement par les ventes de terrains
- » Travaux de voiries principales terminés, travaux de viabilisation de lots complémentaires en cours
- » Avancement commercialisation = 80% réalisé

Habitat insalubre



RHI Grand Contour – La Saline

- » 4.8 hectares – 132 familles recensées
- » Taux d'insalubrité initial : 76 %
- » 89 familles relogées en définitive ou en transit à fin 2022
- » Une dynamique partenariale soutenue (MOUS, SIDR, SEMADER, Ville de Saint-Paul) pour accompagner les 43 dernières familles dans leur projet d'accession à la propriété
- » 9 mandats signés en Acquisition-Amélioration de l'Habitat avec la SEMADER

Mandat



TCU Caribus - Mayotte

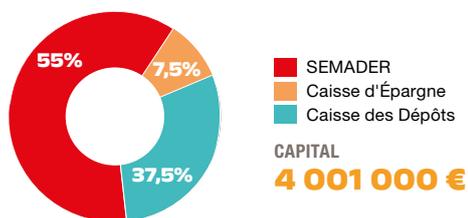
- » Premier réseau de transport en commun à Mayotte
- » Plus de 10 000 voyages/jour
- » 3 pôles d'échanges + 2 parcs relais + 9 kms de voies cyclables + 20 kms de trottoirs
- » Plus de 450 parcelles à maîtriser
- » 250 M€ de budget
- » Mise en service prévisionnelle : 2026



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

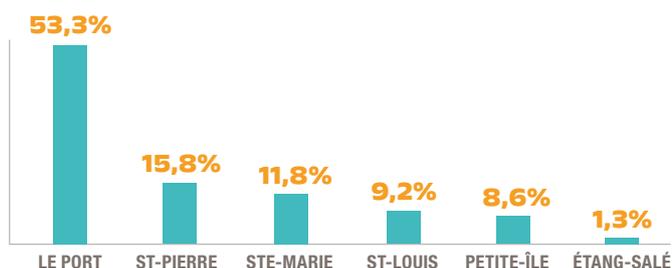
La présidence est assurée par la SEMADER, représentée par sa directrice Anne SÉRY.



Chiffres clés



Répartition des opérations par commune



RÉSULTAT 2022 :	2 844 K€
RÉSULTAT NET :	+ 2 086 K€
VACANCE COMMERCIALE :	2.63 %
VACANCE TECHNIQUE :	1.32 %

Faits marquants

- » Depuis 2020, ACTISEM sollicite les collectivités pour **racheter ou prolonger ses baux à construction** (80% de son patrimoine) dont les premiers arrivent à échéance en 2025.
Après l'acquisition du foncier de son opération Tamarins au Port en 2021, 2022 a permis de sécuriser 2 baux :
- l'accord du Département pour la prolongation du bail de 20 ans pour les ateliers Darwin au Port.
- l'accord de la Ville de Saint-Louis pour acheter en 2023 le foncier de l'opération Bel Air.
- » La stratégie d'ACTISEM sur la réorganisation juridique de ses filiales se finalise avec la **liquidation des 2 dernières filiales**, SAS TS1 et SAS Parc des Sables.
- » Sur Parc 2000 au Port, **100% des bureaux sont désormais commercialisés** suite aux travaux de réaménagement de l'opération.
- » Sur l'ensemble des opérations, une revalorisation des loyers a été déployée sur les renouvellements de baux.
- » L'ensemble de ces actions a permis une **progression du chiffre d'affaires 2022 de 27.36%**.
- » Le développement d'ACTISEM est relancé avec **3 nouveaux projets d'immobilier d'entreprise** sur 2023 (Évollys, Altindus et l'appel à projets urbains innovants Kreolab').

MUTUALISATION DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CDC Habitat, actionnaire majoritaire de la SEMADER et de la SODIAC, souhaite harmoniser les process entre ses 2 filiales dédiées à l'immobilier d'entreprise et proposer une offre de services unifiée aux entreprises du territoire.

Ainsi, une mutualisation des métiers est en cours entre les équipes immobilier d'entreprise de la SEMADER et de la SODIAC :

- **une gouvernance unique pour les 2 structures, assurée par Géraldine Martin depuis septembre 2022.**
- **un quittancement immobilier d'entreprise des 2 sociétés géré par ACTISEM.**
- **un pilotage unique également pour le suivi technique, financier et l'exploitation des patrimoines.**

POUR RAPPEL, L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA SODIAC, C'EST 5 COLLABORATEURS, 57 835 M² DE PATRIMOINE SUR 200 LOTS, ET UN CHIFFRE D'AFFAIRES DE 6,6 M€.

À terme, cette mutualisation devrait permettre :

- **une montée en compétences des équipes.**
- **une meilleure performance des indicateurs.**
- **une homogénéisation et simplification des process.**
- **une harmonisation de l'outil informatique avec le développement de l'outil IKOS sur 2023.**





Regroupement de nos agences

Dans le cadre de la mise en œuvre de notre organisation cible, nous avons présenté le projet de regroupement et de déménagement des agences auprès des représentants du comité social et économique ainsi qu'auprès des collaborateurs. Parallèlement, un groupe de travail a été mis en place dans l'objectif d'impliquer d'une part les salariés concernés et d'autre part, de répondre au mieux à leurs besoins notamment dans l'aménagement des espaces de travail.

Plan de gardiennage

Pour répondre aux exigences légales en matière d'affectation de gardiens sur les groupes d'habitation de plus de 100 logements, un nouveau plan de gardiennage a été défini en 2021 et mis en œuvre en 2022.

Ce plan a nécessité :

- le redéploiement d'un certain nombre de gardiens sur les groupes d'habitations de plus de 100 logements.
- la création du poste d'agent de secteur pour les groupes d'immeuble où il n'y a plus de gardien par le biais de la mobilité interne.

Par ailleurs, pour répondre à nos besoins de gardiens formés et diplômés, une promotion de formation de gardiens d'immeubles a été lancée en 2022. Cinq recrutements sous contrat d'alternance sont prévus. Le recrutement de cette promotion est effectué en partenariat avec le Pôle Emploi. La formation est assurée par l'organisme AFPOLS.

Amélioration des conditions de travail

2022 est la première année où le télétravail a été mis œuvre de manière encadrée (accord Groupe et accord UES SEMADER). 83 salariés bénéficient du télétravail de manière fixe ou occasionnelle, à raison d'un jour par semaine. Ils ont tous été équipés d'un ordinateur et d'un téléphone portable pour travailler à distance.

Le GIE CDC Habitat Outre-mer

Créée en 2020, la plaque Océan Indien comprend la SIM à Mayotte, la SIDR et la SEMADER à La Réunion. L'objectif est de permettre la mutualisation des compétences, des moyens et des expertises des sociétés membres. En 2022, l'accent a été mis sur la convergence des outils informatiques, des process comptables ainsi que sur la sécurisation des infrastructures informatiques.

Le déploiement d'outils communs sur le suivi technique des résidences (E-registre, ADP Sécurité) est en phase de finalisation.

La SODIAC adhérera à ce GIE au 1^{er} janvier 2023.

INFORMATIONS FINANCIÈRES

Le chiffre d'affaires de la SEMADER est de 61 500 K€ dont 96 % de revenus locatifs bruts. Ces derniers progressent de 7.5 % par rapport à l'exercice précédent. Les résultats 2022 sont satisfaisants ; la SEMADER dégage un bénéfice net de + 3 986 K€. L'autofinancement net s'améliore par rapport à l'année précédente : + 1 026 K€ contre 193 K€ en 2021.

Résultat (en K€)

	2020	2021	2022
Chiffre d'affaires	66 255	89 442	61 500
Revenus locatifs bruts	53 012	55 199	59 360
Résultat net	8 187	7 800	3 986
Résultat d'exploitation	7 568	5 404	2 917

Bilan (en K€)

Capitaux propres	147 122	167 608	194 771
Investissements neuf et patrimoine	419 195	442 908	436 605
Subventions d'investissement	94 321	107 007	130 184
Endettement-Emprunts contractés	441 472	447 571	448 119
Stocks	62 174	48 218	63 817
Trésorerie	4 350	3 297	3 528

Autofinancement (en K€)

Capacité d'autofinancement	20 167	23 771	20 801
Remboursements (hors RA)	-19 112	-20 812	-20 322
AUTOFINANCEMENT BRUT	1 055	2 960	479
Ré-investissement sur notre patrimoine	-3 144	-3 222	-3 865
Ventes - Trésorerie de cession (prix - KRd)	2 356	640	4 544
Fonds propres investis dans le développement	-805	37	0
Fonds propres dans les investissements de structure	-	-276	-132
Autres remboursements anticipés	-1 755	0	0
AUTOFINANCEMENT NET	-2 702	193	1 026



Tél. 02 62 42 47 47 – Fax 02 62 43 30 69

E-mail : courrier@semader.fr

Site : www.semader.fr



Adresse postale :

52 route des Sables – CS 21008 – 97427 L'Étang-Salé

**Numéro unique pour joindre
nos agences :**

02 62 26 65 40



ACTISEM

CONCEPTEUR D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

52 route des Sables – 97427 L'Étang-Salé

Tél. : 06 93 00 33 00

E-mail : contact@actisem.fr

Site : www.actisem.fr

CRÉDITS

Directrice de la publication : Anne SÉRY

Photos : SEMADER – Aérographe – Citaly – No pain no gain photography – Fabrice H.

Création graphique :  CapCom