DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SALAZIE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 13 DECEMBRE 2023

AFFAIRE N°2023-CM/109 : GROUPE TERRITOIRES REUNION ERD/SEMAC - RAPPORT D'ACTIVITE 2022

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 14 décembre 2023.

La convocation du conseil municipal avait été faite le 7 décembre 2023.

Le nombre des membres en exercice : 29

Présents : 18
Absents : 11
Représentés : 04
Total des votes : 22

Le Maire,

Sidoleine PAPAYA

L'an deux mille vingt-trois, le 13 décembre à 17h15, le conseil municipal s'est réuni dans la salle du conseil à l'Hôtel de Ville de Salazie, sous la présidence de Madame PAPAYA Sidoleine.

Présents : PAPAYA Sidoleine - DAMOUR Marcel Gérard – VIADERE Marie Ange – ELISABETH Marie Jeanne - MOREAU Jules Mario - CHARLEMAGNE Jules Thierry – TECHER Paulin Joseph - MAZAGRAN Daniella Marie-Line – GARRYER Patrick François – SINAPIN Marie Jacqueline – DE LAMOTHE Jean Bernard - BOYER Laurent - RAYAPIN Marie Kenny – PADRE Hermina - TECHER Sophie – LUCILLY Harry – FANNIO Anaïs Cindy - ELISABETH Vincent Marc André.

Absents : MAILLOT Yann Thierry – PAUSE Jean Claude – GEVIA Marie Catherine – HOAREAU Marie Nathalie - FOUASSIN Stéphane Michel Marcel Guy – ROBERT Laurencine Sarah – BRANCALIN Sandrine - ECLAPIER Eric Emmanuel - SISAHAYE Teddy Olivier - ELISABETH Karine – PAPAYA Mélissa Marie Elsa

Ont voté par procuration : GEVIA Marie Catherine (procuration donnée à DAMOUR Marcel Gérard) – FOUASSIN Stéphane Michel (procuration donnée à PAPAYA Sidoleine) – BRANCALIN Sandrine (procuration donnée à SINAPIN Marie Jacqueline) – ROBERT Laurencine Sarah (procuration donnée à LUCILLY Harry).

Secrétaire de séance : ELISABETH Vincent Marc André.

LE QUORUM ETANT ATTEINT LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

Publiée le 21.12.2023

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

IL EST EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

Il est rappelé au conseil municipal que la commune participe au capital de la SEMAC et de la Société Publique Est Réunion Développement (SPL ERD), par la souscription d'actions.

L'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales dispose que les organes délibérants des collectivités territoriales actionnaires se prononcent sur le rapport écrit, qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants.

Aussi, le Groupe Territoires Réunion ERD/SEMAC a transmis à la collectivité son rapport d'activité pour l'exercice 2022.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

Vu l'article L.2121-23 du CGCT,
Vu l'article L.2121-29 du CGCT,
Vu l'article L.1524-5 du CGCT,
Vu le rapport d'activité 2022 du Groupe Territoires ERD/SEMAC, joint en annexe de la présente délibération.

DECIDE :

Après avoir délibéré, **à l'unanimité (22 voix pour) :**

ARTICLE 1 :

- **De prendre acte du rapport d'activité 2022 du Groupe Territoires Réunion ERD/SEMAC, tel que joint en annexe.**

ARTICLE 2 :

- **D'autoriser le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Saint-Denis à compter de sa publication et sa réception par les services du contrôle de légalité.

.....
.....

Ont signé au registre des délibérations :

Le secrétaire de séance,

ELISABETH Vincent Marc André

Pour copie conforme,
Le Maire,

Sidoleine PAPAYA

MAIRIE DE SALAZIE
Ile de la Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

GROUPE TERRITOIRES | erd semac

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

GROUPE
TERRITOIRES
RÉUNION



UNE TRAJECTOIRE TOURNÉE VERS L'INNOVATION

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

SOM



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

GROUPE TERRITOIRES | erd semac

MAIRE

INTERVIEWS

P05. de M. Fréderic PILLORE, Mme Monique MARIMOUTOU-TACOUN, M. Patrice SELLY

PARTIE 1
LE GROUPE TERRITOIRES RÉUNION À 360°

P08. 1. NOS VALEURS
P14. 2. NOS MÉTIERS
P15. 3. NOTRE POSITIONNEMENT
P16. 4. NOTRE AMBITION

PARTIE 2
VIE ET FONCTIONNEMENT DU GTR

P20. 1. NOTRE GOUVERNANCE
P23. 2. NOS RESSOURCES
P26. 3. NOS PERFORMANCES

PARTIE 3
TEMPS FORTS NOS RÉALISATIONS 2022

P32. 1. DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE
P38. 2. SPL ERD
P45. 3. SEMAC : GESTION DU PATRIMOINE ET DE LA CLIENTÈLE
P56. 4. NOS PARTENARIATS
P58. 5. NOTRE ACTUALITÉ

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

INTERVIEWS



« Nous avons vécu une année 2022 riche et dynamique pour le Groupe et ses sociétés. La SPL ERD a renoué avec un bon niveau d'activité grâce à la confiance de ses clients actionnaires. Pour la SEMAC notre place et notre rôle s'affirment : la SEMAC reste un acteur majeur de la production de logements sociaux neufs à la Réunion, dans un contexte de renchérissement marqué des coûts de construction, qui complique notre stratégie d'investissements. Notre politique de proximité et de relation clients, qui se développe et se structure depuis plusieurs années, porte ses fruits. Des projets majeurs ont abouti en 2022 et viennent concrétiser notre stratégie en la matière, WebKaz, SE MA CAZ...

Cette dynamique et les indicateurs tenus dont disposent le GTR et ses sociétés sont le résultat du travail collectif accompli ces dernières années. Ils permettront

- à la SEMAC et plus largement au GTR d'aborder dans de bonnes conditions, la transition qui s'annonce et l'arrivée d'un nouvel actionnaire à la SEMAC, CDC Habitat ;

- à la SPL ERD de répondre positivement au rebond d'activité et aux sollicitations des actionnaires dans cette deuxième partie de leurs mandats.

Je suis donc confiant, malgré un environnement contraint en 2023, les équipes et les sociétés du GTR seront au rendez-vous des challenges qui se profilent.»

Frederic Pillore

Administrateur Unique Groupe Territoires Réunion,
Directeur Général de la SEMAC et de la SPL Est Réunion Développement

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



Après presque 2 ans à la tête du CA de la SPL ERD, quelles sont les principales conclusions que vous tirez de cette période ?

« C'était un contexte difficile, les enjeux d'aménagement sont importants pour la micro-région Est et la SPL ERD, l'outil des collectivités de l'Est se trouvait en difficulté. Dans ce contexte la SPL ERD a su retrouver la confiance de ses actionnaires. Les résultats sont là aujourd'hui, nous avons connu en 2022 un rebond très marqué de notre activité. Nous enregistrons de nouvelles commandes, nous travaillons avec des collectivités actionnaires qui n'avaient jusqu'ici jamais vraiment fait appel à leur outil. Le dialogue prôné au sein du conseil d'administration, les explications et l'accompagnement auprès des administrateurs, des élus des collectivités ont payé. Le recours à l'outil SPL ERD, l'outil du territoire est désormais un réflexe largement partagé parmi nos actionnaires. Pour ma part je suis particulièrement satisfaite de cette dynamique de progression pour la SPL ERD, et pour notre territoire. »

Monique Marimoutou-Tacoun

Conseillère Municipale de Saint-Benoit et Vice Présidente de la CIREST en charge de l'aménagement du territoire et du SCOT, Présidente du CA de la SPL Est Réunion Développement.

Vous êtes devenu Président du CA de la SEMAC en décembre 2022, à un moment charnière pour la société, quelles perspectives se dessinent selon vous ?

« Comme j'ai eu l'occasion de l'évoquer, la cession des parts de la Ville de Saint-Benoit dans le capital de la SEMAC répond à un double enjeu. Il s'agit de sécuriser les finances de la Commune, mais également d'adosser la SEMAC à un partenaire, solide et reconnu, en l'occurrence, CDC Habitat. Ce partenariat capitalistique appelle une coopération ambitieuse entre CDC Habitat et la SEMAC, sous le regard de l'actionnaire historique, la Ville de Saint-Benoit. Nous sommes convaincus avec les représentants de CDC Habitat, de la nécessité de poursuivre l'effort de production d'habitat pour les besoins des habitants de la Réunion, et particulièrement sur le territoire de la CIREST.

C'est pourquoi nous nous sommes entendus sur l'intérêt pour la SEMAC de placer son activité dans le cadre d'un Groupe, avec le soutien du Groupe CDC Habitat, pour poursuivre sa mission, qu'elle assure aujourd'hui avec dynamisme. Et ceci pour faire face aux différents enjeux de la SEMAC, en particulier l'entretien de son patrimoine et la poursuite de sa croissance, malgré la conjoncture (hausse des taux d'intérêts et inflation des coûts de construction).»

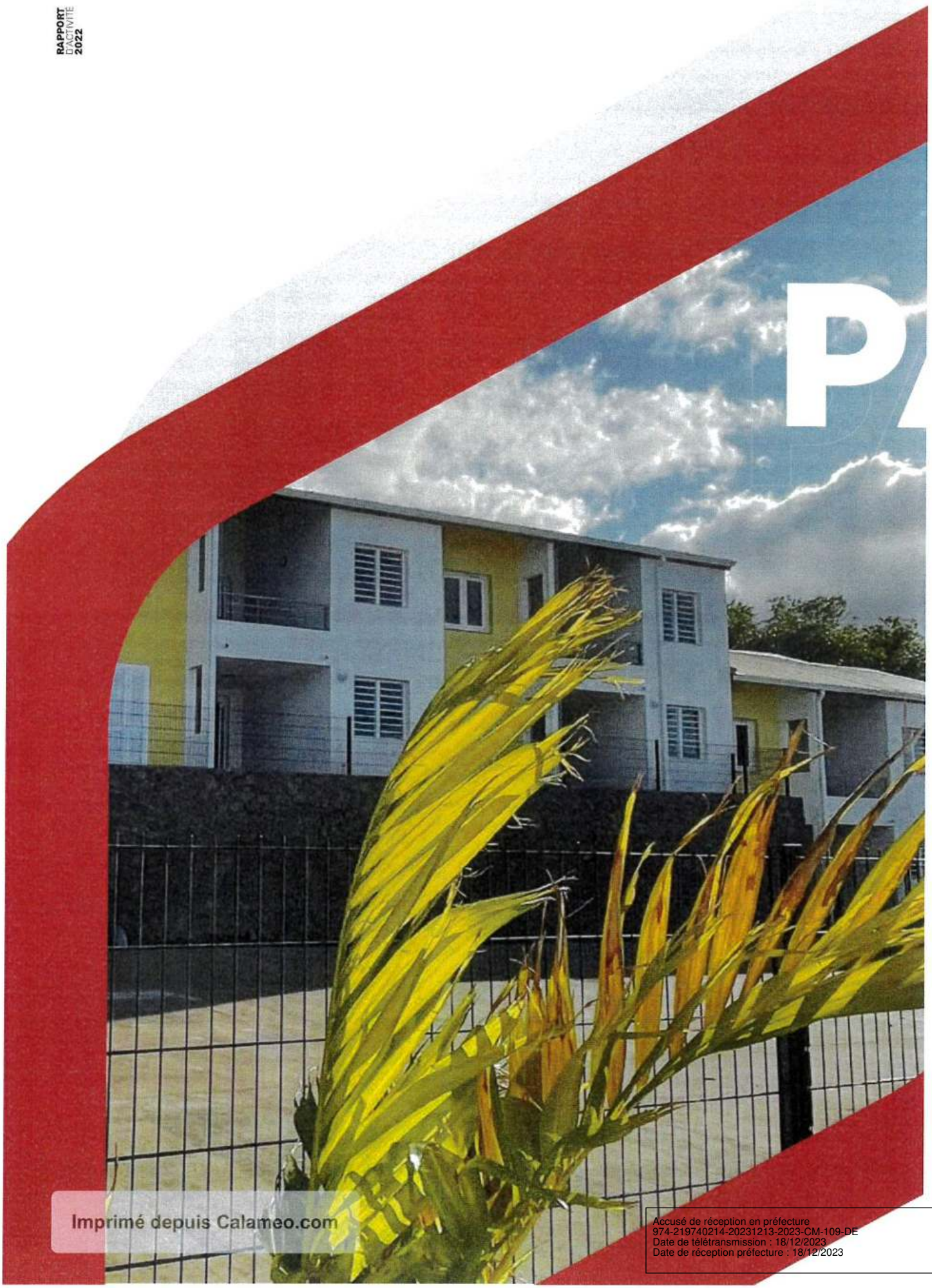
Patrice Selly

Maire de Saint-Benoit,
Président du CA de la SEMAC.

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

RAPPORT D'ACTIVITE 2022



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



ARTIE 1

LE GROUPE TERRITOIRES RÉUNION À 360°

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

1. NOS **VALEURS**



Proximité

Pour apporter la meilleure réponse aux besoins de ses locataires et des collectivités, la SEMAC a développé une approche basée sur la ***proximité et la connaissance du terrain.***

Responsabilité

Conscients de leur impact sur les territoires et ses habitants, les collaborateurs du Groupe recherchent en permanence ***la qualité des services rendus.***



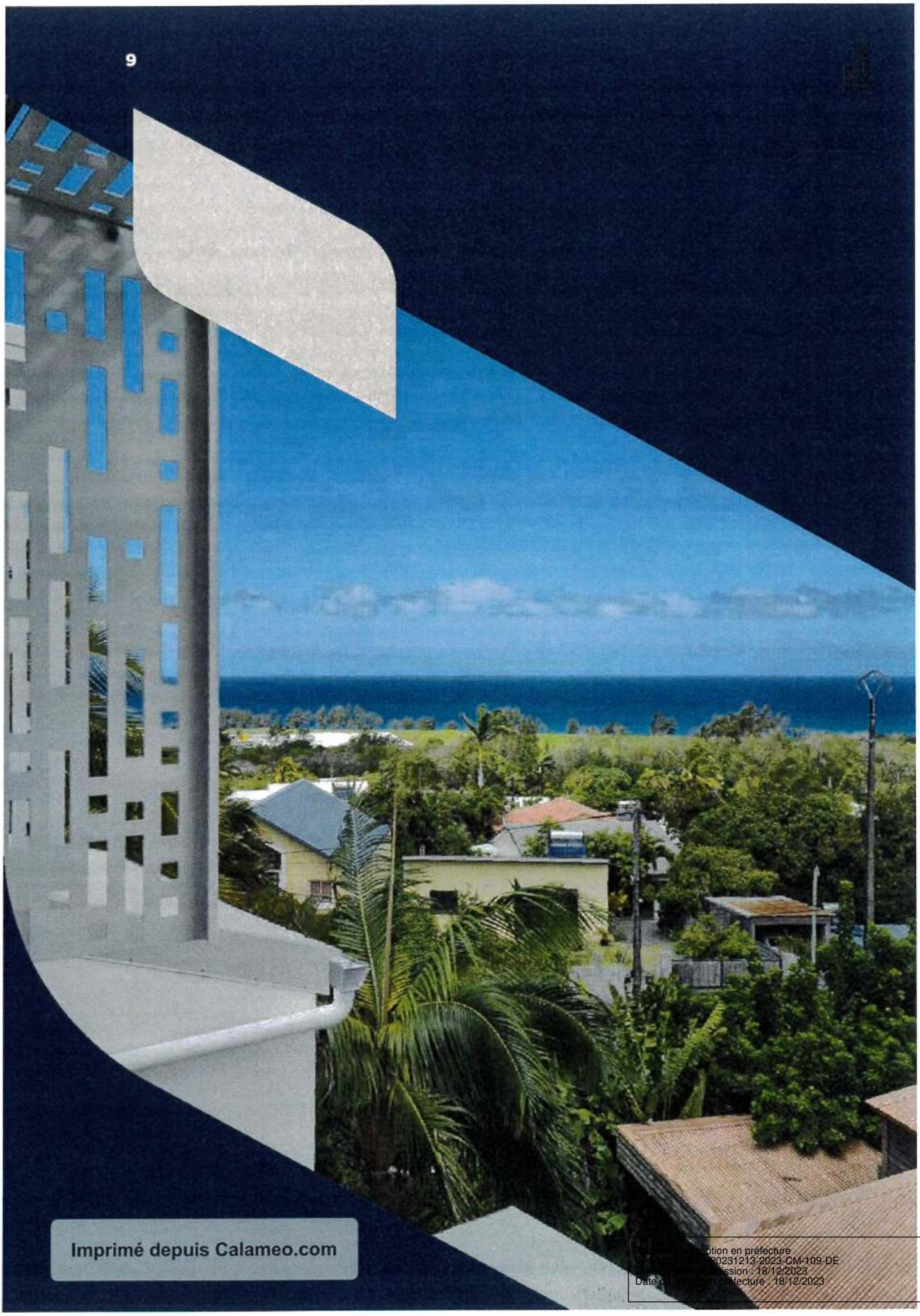


Engagement

Cette relation de proximité et sa responsabilité vis à vis des locataires, collectivités et plus largement de l'ensemble des parties prenantes font du Groupe un ***acteur engagé pour le développement des territoires.***

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



Imprimé depuis Calameo.com

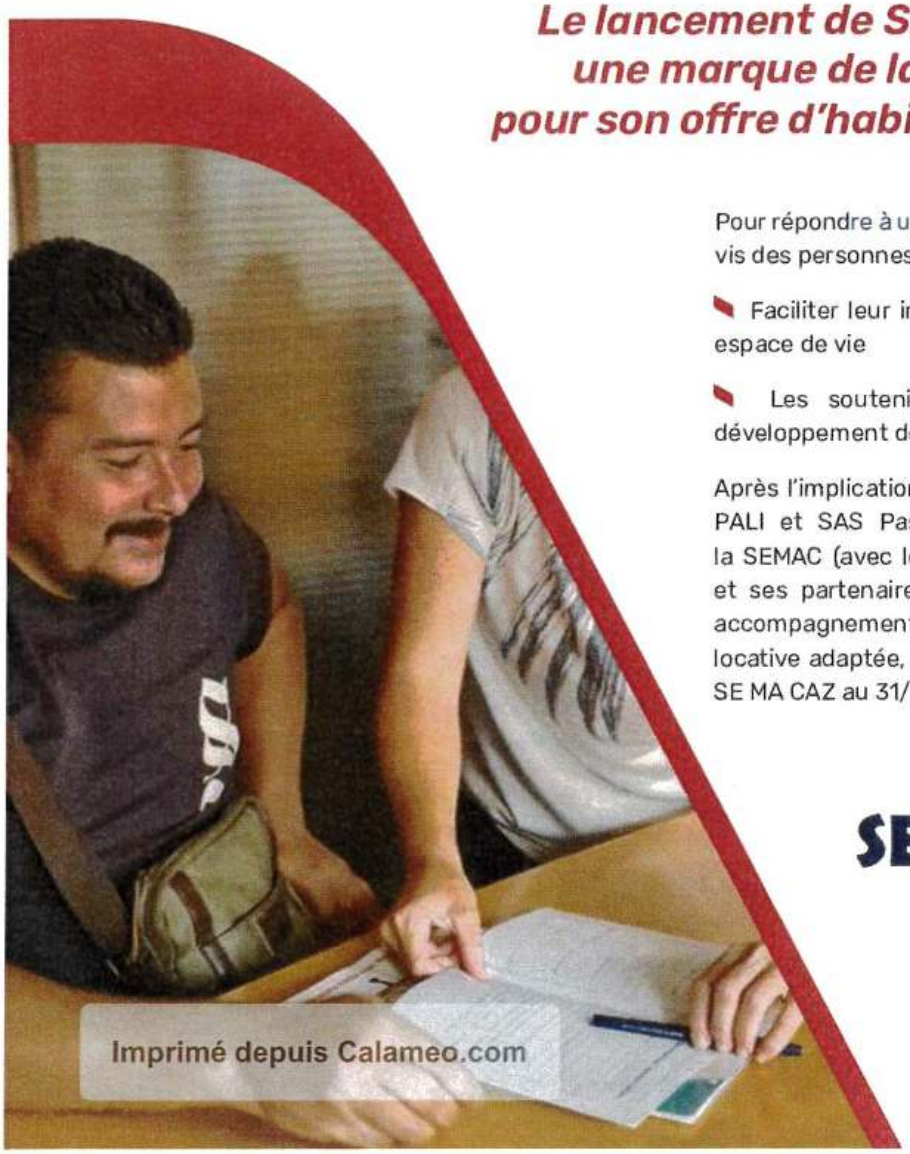
...otion en préfecture
...20231213-2023-CM-109-DE
...ission : 18/12/2023
Date de ...otion préfecture : 18/12/2023

Donner du sens à nos actions

En 2022, nos actions sont portées par l'innovation et concernent 3 piliers

Social :

Le lancement de SE MA CAZ, une marque de la SEMAC pour son offre d'habitat inclusif !



Pour répondre à un enjeu de politique publique vis-à-vis des personnes porteuses de handicap et :

- Faciliter leur inclusion dans leur environnement, espace de vie
- Les soutenir et les accompagner dans le développement de leur autonomie

Après l'implication de la SEMAC dans les dispositifs PALI et SAS Passerelle, l'intervention directe de la SEMAC (avec le soutien de l'ARS et du CD 974) et ses partenaires pour offrir un logement et un accompagnement, et bénéficier d'une gestion locative adaptée, permet à 6 bénéficiaires d'intégrer SE MA CAZ au 31/12/22.

SE MA CAZ
Une vie choisie

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Digital :

La SEMAC offre WEB KAZ, sa nouvelle plateforme digitale de relation clients



Web Kaz est une plateforme de services numériques, accessible à nos clients via un compte sécurisé, disponible par application sur smartphone ou le web.

Les clients de la SEMAC peuvent depuis juillet 2022, effectuer via cet espace digital accessible 24/24 et 7/7 :

- ***Consulter leur compte client***
- ***Récupérer leur quittance de loyer***
- ***Déposer un document (attestation d'assurances...)***
- ***Effectuer un changement administratif de leur dossier client***
- ***Régler leur loyer en ligne***

Webkaz en quelques chiffres :

Juin 2022	Lancement d'une phase test	1129 clients
Sept 2022	Mise en production	40% des locataires inscrits 15% des encaissements globaux
31/12/22	Web Kaz en passe d'être adopté	44% des locataires inscrits 17% des encaissements globaux

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Environnemental :

La SEMAC porte la création du label GIEP

LABEL Gestion Intégrée des Eaux Pluviales RÉUNION

Nous portons au travers de nos investissements, une forte responsabilité environnementale. Nous devons donc contribuer au travers de nos projets de constructions de logements neufs, à préserver les ressources naturelles, la bio-diversité. L'innovation, mais également la recherche de sobriété dans nos démarches et projets deviennent indispensables pour que nos investissements respectent les valeurs du Groupe Territoires Réunion et ses sociétés.

La GIEP qu'est-ce que c'est ?

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) mobilise divers principes de conception pour aboutir à des opérations de construction neuves, de réhabilitation ou d'aménagement plus responsables et plus efficaces techniquement et financièrement. Les projets développés et mis en œuvre dans le cadre du label doivent donc :



- ***Utiliser un lieu ou un ouvrage ayant déjà une première fonction pour lui conférer en sus la fonction hydraulique***
- ***Gérer l'eau au plus près du lieu où elle précipite***
- ***Ne pas "enterrer" l'eau et rechercher un stockage le plus superficiel possible***
- ***Ne pas mettre l'eau en mouvement.***
- ***Rechercher l'infiltration de surface la plus diffuse***
- ***Prioriser la gestion dans les espaces verts***
- ***Réaliser des ouvrages simples et pérennes***
- ***La gestion des EP à la parcelle***

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



La **SEMAC** avec le soutien d'**ALS** dans le cadre du PIV Innovation, en partenariat avec **Qualitel** (marque NF Habitat) et le bureau d'études techniques **Elleny** portent la mise en place d'un label GIEP national, qui viendra accréditer de la bonne utilisation des principes de la **GIEP** par des projets de la **SEMAC** ou d'autres opérateurs, en outremer comme en métropole.

ActionLogement

ELLENY

semac
SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

QUALITEL

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-189-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

2. NOS MÉTIERS

Des professionnels au service de tous

PROMOTEUR BAILLEUR SOCIAL

semac
SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

C'est le cœur de métier de la SEMAC avec plus de 5 500 logements.

La SEMAC développe et produit un parc de logements neufs adaptés aux besoins des familles.

Tous les ans, elle propose 200 nouveaux logements pour accueillir de nouvelles familles.

En tant que bailleur, la SEMAC gère son patrimoine dans le but d'offrir à ses clients un cadre de vie équilibré et de qualité.

SEMAC

- Son activité : Gestion patrimoniale, promotion sociale et aménagement.

5 506 logements à fin 2022

- Son effectif : 69 salariés
- Son capital social : 13 205 870 €
- Son chiffre d'affaires : 32 817 453 €

AMÉNAGEUR AMO*

*Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

erd
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE EST RÉUNION DÉVELOPPEMENT

En milieu rural et urbain, notre activité se concentre sur l'organisation de la vie collective.

La SPL Erd participe au développement des services et à l'attractivité des territoires, par la création de nouvelles zones d'activités.

Afin de répondre à un besoin croissant des collectivités, l'assistance à maîtrise d'ouvrage est également un axe fort de développement de la SPL Erd.

SPL EST RÉUNION DÉVELOPPEMENT

Son activité :

Aménagement et mission de développement auprès des collectivités actionnaires.

Son effectif : 2 salariés

Son capital social : 570 000 €

Son chiffre d'affaires : 385 000 €

SERVICES SUPPORTS

GROUPE TERRITOIRES | erd semac

Les services support sécurisent et accompagnent les activités opérationnelles de la SEMAC et de la SPL Erd.

GIE GROUPE TERRITOIRES RÉUNION

- Son activité :

Mise en commun des moyens entre ses membres, la SEMAC et la SPL EST RÉUNION DÉVELOPPEMENT.

- Son effectif : 19 salariés
- Son chiffre d'affaires : 2 505 260 €

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

3. NOTRE POSITIONNEMENT



Chiffres clés

5 506 **LOGEMENTS** GÉRÉS

418€ HT/mois **LOYER MOYEN** PAR LOGEMENT

90 **SALARIÉS**

358 **LOGEMENTS NEUFS** LIVRÉS

6,5 MILLIONS D'€ **DÉPENSÉS** DANS L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

87,5 % DU PATRIMOINE **ÉQUIPÉ EN EAU CHAUDE SOLAIRE**

11 ANS **D'ÂGE MOYEN** DU PATRIMOINE

59,5 MILLIONS D'€ **INVESTIS** DANS L'ÉCONOMIE RÉUNIONNAISE EN 2021

PRÈS DE **1000** **EMPLOIS INDUITS**

796 **FAMILLES ENTRÉES** DANS UN LOGEMENT EN 2022

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

4. NOTRE AMBITION

Développer l'innovation, pour répondre aux enjeux sociétaux sur notre territoire.
En 2022, le Groupe, fort de son dynamisme et des marges de manœuvre budgétaire qui se sont reconstituées, s'appuie sur

l'innovation

Sociale

- Pour répondre aux enjeux de transition démographique et d'inclusion des personnes fragiles dans nos résidences et plus largement dans la cité
- En développant des offres d'accueil des publics fragiles et des réponses adaptées aux personnes âgées dans notre parc

Numèrique

- Pour poursuivre la transition digitale et concentrer nos interventions sur les relations humaines et à plus forte valeur ajoutée pour nos clients et nos partenaires
- En adoptant des outils numériques permettant de faciliter les échanges et communication et dématérialiser et sécuriser des process et démarches

Ingènierie technique

- Pour répondre aux enjeux de développement durable et de préservation de l'environnement et des ressources naturelles dans le cadre de nos projets d'investissements
- En adoptant des démarches de conception et de réalisation de nos projets de construction, de réhabilitation ou d'aménagement plus économes des ressources naturelles et respectueuses de notre environnement

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Nos atouts

- Des fondamentaux solides et une capacité de résilience
- Une agilité et des capacités d'adaptation
- Une bonne connaissance des territoires

Dans un environnement contraint, face à des mutations profondes, le Groupe et ses sociétés s'appuient sur l'innovation pour apporter des réponses adaptées aux territoires.



GROUPE TERRITOIRES | erd semac

semac SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

erd SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE EST RÉUNION DÉVELOPPEMENT

ACCOMPAGNER LES MUTATIONS ET SÉCURISER

Dans un environnement en crise et en mutation accélérée, le Groupe Territoires Réunion apporte quotidiennement son soutien pour que les moyens et les services dont disposent la SEMAC et la SPL ERD évoluent et s'adaptent en permanence aux contraintes permettant le maintien des performances et de la qualité de service.

RENFORCER LA QUALITÉ DE SERVICES

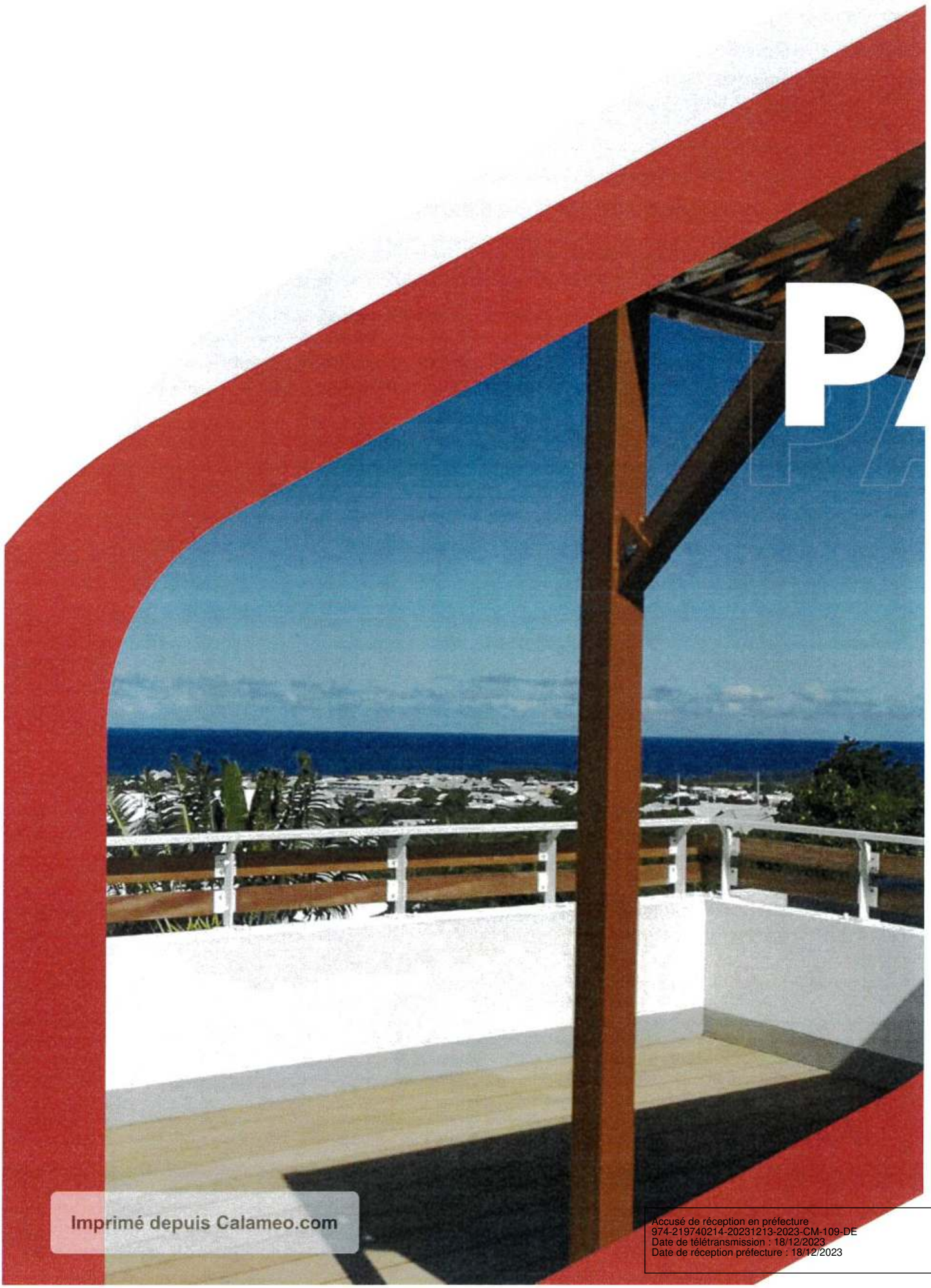
Le renforcement des fondamentaux, le dynamisme donnent à la SEMAC les capacités de poursuivre le développement de la qualité de service en résonnance avec les enjeux de société (transition démographique, crise sociale, relance économique...) et en cohérence avec de nouveaux projets de territoires.

DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EST

La SPL ERD reste en phase de transition. Les collectivités actionnaires ont stabilisé leurs stratégies d'investissements et s'appuient à nouveau sur leur outil pour les accompagner dans le développement de leurs projets de territoires.

Imprimé depuis Calaméo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



ARTIE 2

VIE ET FONCTIONNEMENT DU **GTR**

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



1. NOTRE GOUVERNANCE

Administrateurs SEMAC

- Mme Inelda **LEVENEUR**
- Mme Anrifadjati **TOILIBOU**
- Mme Sarah **SALAH-ALY**

Administrateurs SPL ERD

- M. Mario **EDMOND**
- M. Jean-Louis **VITAL**
- M. Jean-Yves **PERIBE**

GROUPE TERRITOIRES | erd semac

Contrôlé par ses membres, le GIE est dirigé par l'Administrateur Unique, la SEMAC, en lien avec le Bureau composé d'administrateurs de la SPL EST RÉUNION DÉVELOPPEMENT et de la SEMAC, assisté du Contrôleur de Gestion M. André AUZET.

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

semac
SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

La société est composée de

17 actionnaires

18 administrateurs

01 censeur

Actionnariat

LA RÉPARTITION DES ACTIONNAIRES

- BRAS PANON **2,93%**
- RÉGION RÉUNION **9,09%**
- CIREST **13,02%**
- SAINT-BENOÎT **33,91%**
- SAINT-JOSEPH **4,52%**

ADMINISTRATEURS PRIVÉS

- CAISSE DES DÉPÔTS **18,37%**
- CEPAC - CAISSE D'ÉPARGNE **2,54%**
- BOURBON BOIS **5,17%**
- CISE RÉUNION **1,27%**
- CCIR (CENSEUR) **0,64%**
- ADMINISTRATEUR PRIVÉ **2,54%**
- TEREOS OI **0,28%**

ASSEMBLÉE SPÉCIALE

- SAINTE-SUZANNE **1,27%**
- SAINTE-ROSE **1,92%**
- PLAINE DES PALMISTES **1,92%**
- SAINT-ANDRÉ **0,38%**
- SALAZIE **0,23%**

Conseil d'Administration

PUBLICS

COMMUNE DE SAINT-BENOÎT
6 sièges
M. Patrice SELLY Président
M. Eric CARITCHY
Mme Sarah SALAH-ALY
Mme Christelle HOAREAU
Mme Anrifadjati TOILIBOU
M. Vincent TERGEMINA

RÉGION RÉUNION
2 sièges
Mme. ANNE CHANE-KAYE-BONE TAVEL
M. Mickaël SIHOU

COMMUNE DE BRAS-PANON
1 siège
M. Jeannick ATCHAPA
Vice-Président

CIREST
2 sièges
M. Dominique PANAMBALOM
M. Jean-Louis VITAL

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH
1 siège
Mme. Inelda LEVENEUR

Commune de Saint-André (Représentant de l'assemblée spéciale au conseil d'administration)
1 siège
M. Charles PERRIER

PRIVÉS

CAISSE DES DÉPÔTS
2 sièges
M. Alexandre PROFIT
non pourvu

CEPAC - CAISSE D'ÉPARGNE
1 siège
M. André AUZET

BOURBON BOIS
1 siège
non pourvu

CISE RÉUNION
1 siège
M. Alexandre LE STER

CENSEUR

CCIR : M. Régis RAMSAMY

REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Mme. Stéphanie REYNERO, Comité de Défense des Locataires de la Réunion (CDLR)
M. André ADAMAN, Confédération Nationale du Logement (CNL)

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Cabinet Hdm : M. Didier De LAUNAY

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



erd
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
EST RÉUNION DÉVELOPPEMENT

La société est composée de

07 actionnaires

16 administrateurs

01 censeur

Composition capital social

- SAINTE-ROSE 5,26%
- SALAZIE 5,26%
- PLAINE DES PALMISTES 5,26%
- SAINT-ANDRÉ 5,26%
- SAINT-BENOÎT 26,32%
- CIREST 26,32%
- BRAS PANON 26,32%

Imprimé depuis Calameo.com

Conseil d'Administration

COMMUNE DE SAINT-BENOÎT
4 sièges
MME MONIQUE MARIMOUTOU-TACOUN Présidente,
M. JEAN-LOUIS VITAL,
M. AUGUSTIN CAZAL,
MME SABINE SAUTRON

CIREST
4 sièges
M. PATRICE SELLY,
M. LUDOVIC ALAMELOU,
M. LAURENT RAMASSAMY,
MME SONIA ALBUFFY

COMMUNE DE SAINTE-ROSE
1 siège
M. JEAN-YVES JIMMY PERIBE

COMMUNE DE SALAZIE
1 siège
M. STÉPHANE FOUASSIN

COMMUNE DE BRAS-PANON
4 sièges
M. JEANNICK ATCHAPA,
M. MARIO EDMOND,
M. CHARLES-ANDRÉ MAILLOT,
M. ANTOINE CAPELOTAR

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES
1 siège
M. CHEVALIER LUCAY

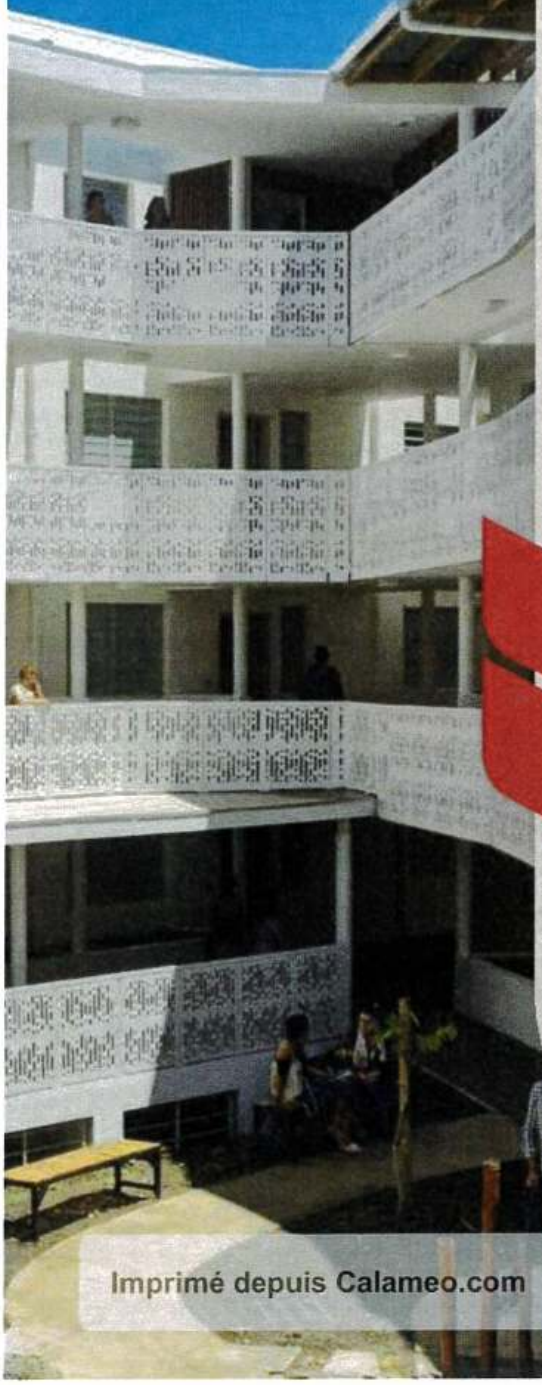
Censeur
BANQUE DES TERRITOIRES

COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ
1 siège
MME PRIMILLA CEVAMY

Commissaire aux comptes
CABINET HDM :
M. DIDIER DE LAUNAY

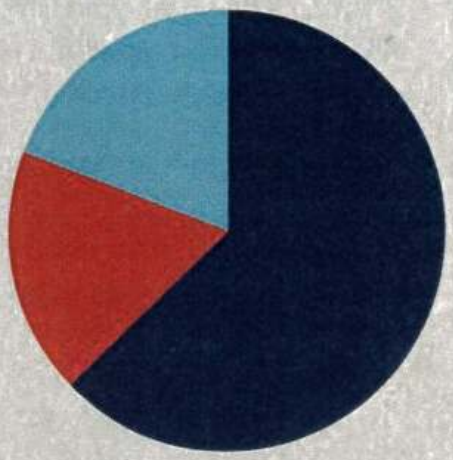
Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Les équipes supports ont à cœur d'accompagner les équipes opérationnelles de la SEMAC et de la SPL ERD au quotidien afin d'optimiser et faciliter leurs missions.



2. NOS RESSOURCES

Répartition des effectifs de l'ensemble du Groupe Territoires Réunion par Direction



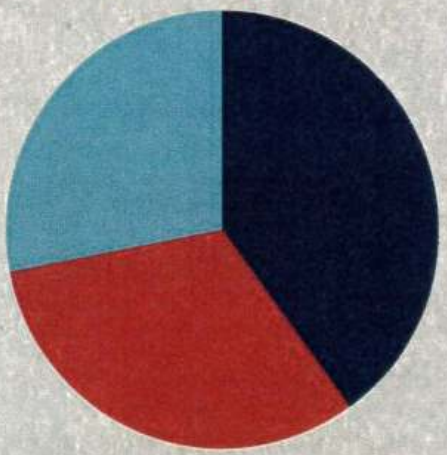
DGI : **63%**

SG : **19%**

DDMO : **18%**

DGI : Direction de la Gestion Immobilière
DDMO : Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage
SG : Secrétariat Général

Répartition des effectifs par catégorie



EMPLOYÉS : **40%**

CADRES : **28%**

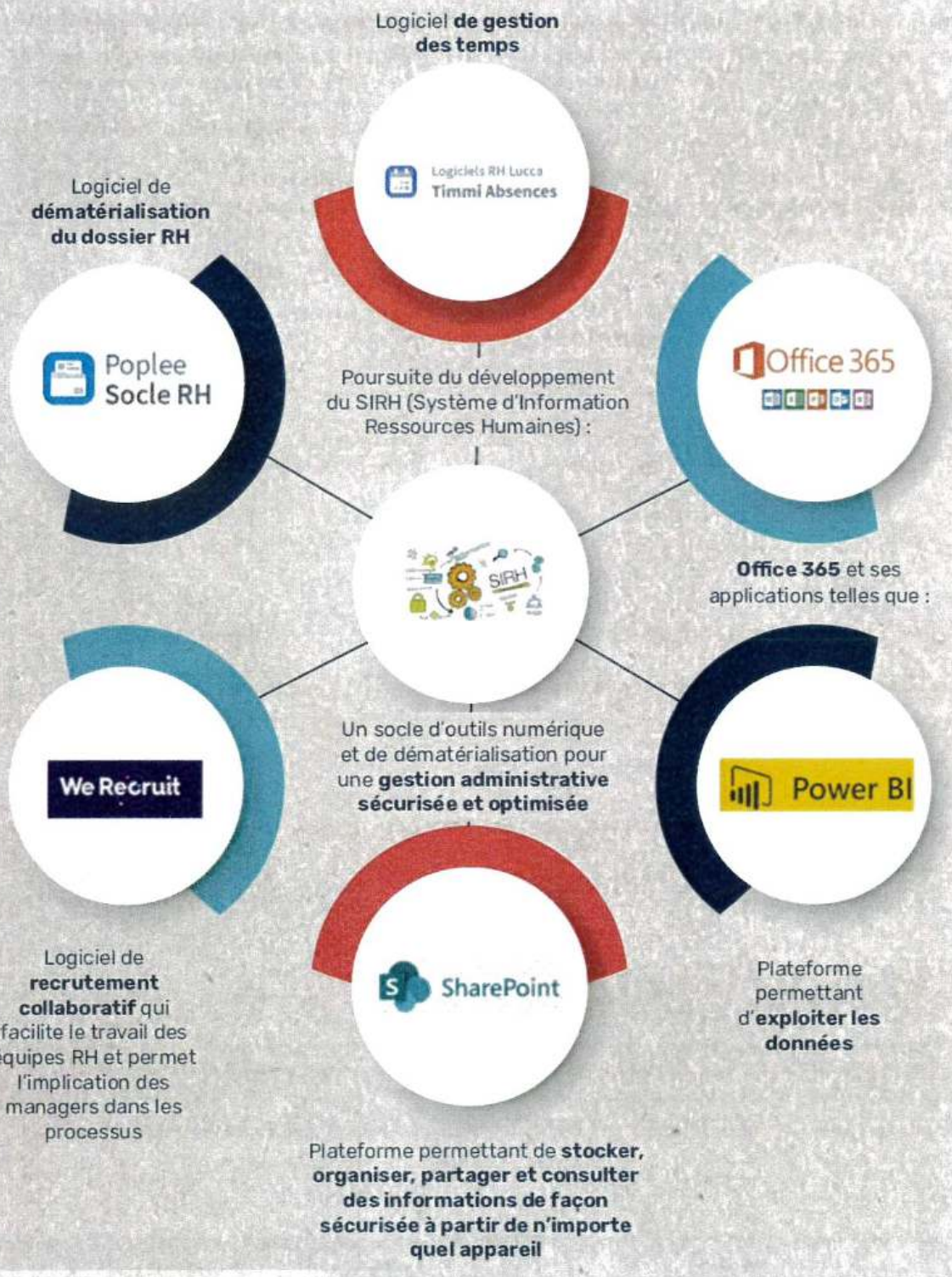
AGENTS DE MAÎTRISE : **32%**

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Innovation

Les RH service pilote pour la dématérialisation et la digitalisation



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Un plan de développement des compétences adapté aux besoins

Exemple : accompagnement des équipes au changement de posture professionnelle découlant de la création du service Webkaz



Chimène THIEBLEMONT

Pour convaincre nos clients locataires de privilégier le paiement en ligne, encore faut-il que les équipes en soient elles-mêmes convaincues ! l'accompagnement a permis de traiter nos propres appréhensions, de co-construire un argumentaire adapté à la situation de chaque client locataire et de favoriser le partage d'expériences en renforçant la cohésion au sein des équipes. Le résultat est positif : à fin 2022, déjà 15% de nos clients locataires ont opté pour le paiement en ligne !



Emmanuelle PAYET

L'accompagnement a été bénéfique. La relation de confiance avec nos clients locataires s'est enrichie, l'extension des services offerts étant très appréciée. Ma gestion du temps est également optimisée, en dédiant moins de temps au paiement par téléphone, je peux davantage me consacrer à d'autres tâches à plus forte valeur ajoutée.

L'alternance, une voie d'excellence

10 jeunes en contrat d'apprentissage à fin 2022

L'alternance :

- Véritable passerelle pour l'emploi et l'insertion professionnelle
- Vivier de pré-recrutement pour le Groupe Territoires Réunion
- RSE : accompagnement des jeunes dans leur formation diplômante



Election des membres de la Délégation du Personnel du CSE de l'UES Groupe Territoires Réunion le 2 décembre 2022 :

Titulaires :
Madame Adélaïde GRONDIN
Madame Patricia ROBERT
Madame Michèle LAMARQUE
Madame Sergine MARTIN
Monsieur Laurent AMPLE

Suppléant/e/s :
Madame Gaëlle de FONDAUMIERE
Monsieur Sosthènes ROUGET
Monsieur Johan FRUTEAU
Madame Emilie DALLEAU
Madame Jessica SELAMBAYE

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

3. NOS PERFORMANCES

Un modèle économique au service du développement local

semac
SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

En logeant près de

15 000

réunionnaises et réunionnais,

la SEMAC est le

4e bailleur de la Réunion et un acteur économique de poids dans un secteur d'activité structurant pour l'économie locale représentant globalement + de 600 emplois indirects pour les entreprises locales.

Pour mener à bien ses missions, la SEMAC exerce deux principales activités : d'une part la gestion de son parc locatif, qui nécessite des investissements en entretien et en réhabilitation, et d'autre part la construction de nouveaux logements.

Pour pouvoir à la fois entretenir et construire,

la SEMAC dispose de 4 leviers :

Loyers

Les loyers versés par les locataires (26 millions € en 2022) soutenus par l'aide au logement versée par la CAF aux bailleurs et qui couvre plus de 70% des loyers.

Emprunts

Les emprunts contractés sur du très long terme (40 voire 50 ans) auprès de la Banque des Territoires, 37 millions engagés en 2022 pour un encours de dettes de 354 millions au 31/12/2022, garanti par les Collectivités Locales.

Crédit d'Impôts

Il représente en 2022 pour la SEMAC 14,2 millions €.

Subventions

Les subventions à l'investissement, au titre de la Ligne Budgétaire Unique, soit 10,7 millions € en 2022.

Ces 4 leviers ont permis en 2022

Construire
53 millions € en 2022

Rembourser les emprunts
12 millions € en 2022

Entretenir le patrimoine
6,5 millions € en 2022

Couvrir les frais de fonctionnement
8,5 millions € en 2022

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Bilan financier semac



4 733 k€
Résultat net 2021

5 252 k€
Résultat net 2022

Des performances 2022 stables

12,1 M€
Trésorerie 2021

13,9 M€
Trésorerie 2022

Indicateurs de gestion semac

Revenus locatifs

24 897 k€
2021

26 416 k€
2022

+6,10%

Une vacance des logements toujours mieux maîtrisée

2%
2021

1,29%
2022

-0,71pt

L'impayé se stabilise par rapport à 2021

3,43%
2021

3,25%
2022

-0,18pt

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Construction et développement Semac

Une dynamique de développement et de production maintenue à très haut niveau en 2022

53

Millions d'€

investis en 2022 dans la construction neuve.

358
Livraisons en 2022

5,3% CIREST	*6,1%* CIVIS
44,97% CINOR	*43,6%* CASUD

292
Mises en chantier neufs 2022

592
logements neufs en chantier au 31.12.2022



Une **programmation 2022 exceptionnelle** pour la SEMAC, avec **454 logements neufs financés** et **162 logements en réhabilitation**

Imprimé depuis Calameo.com

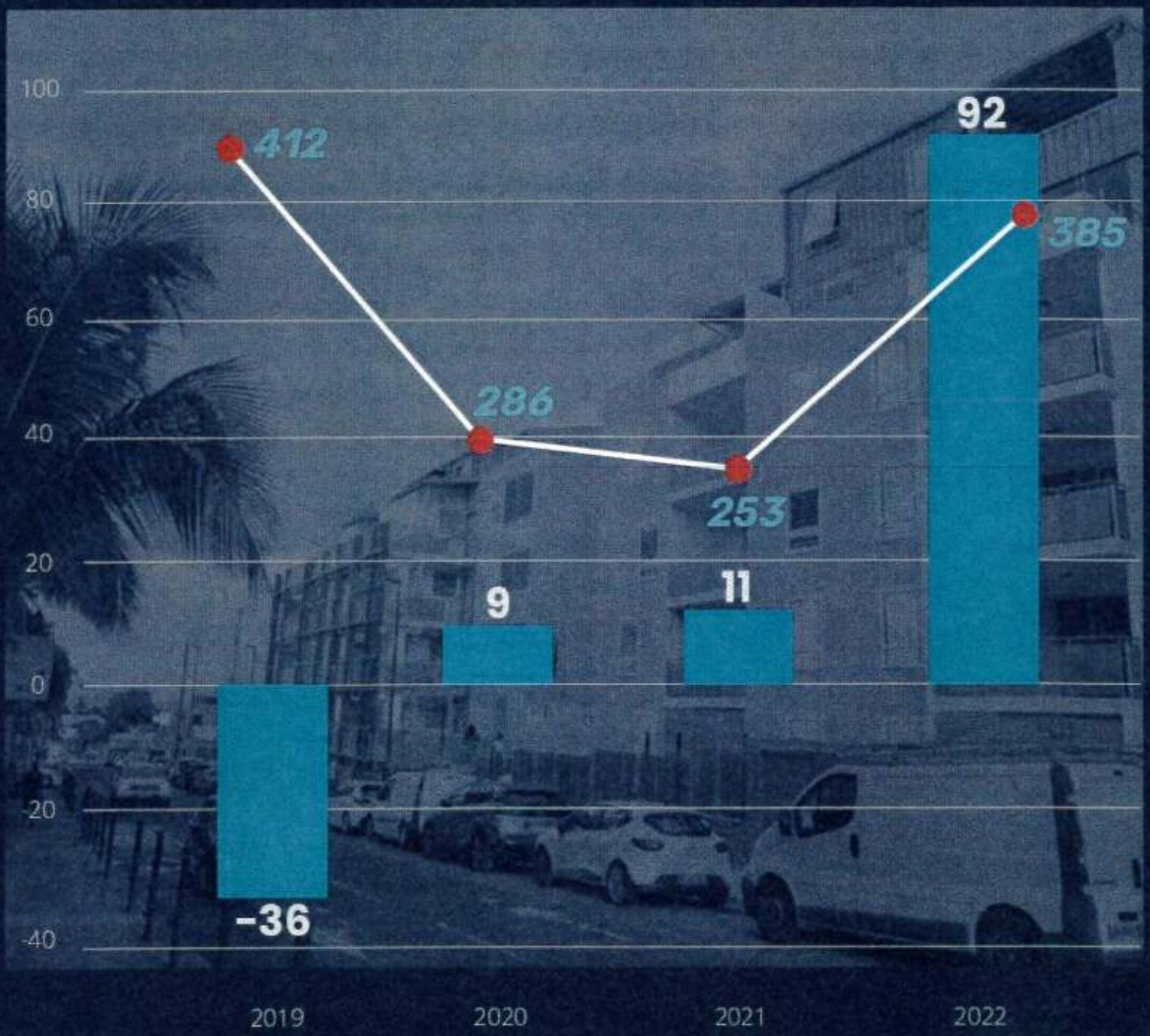
Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



SPL ERD

erd
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
EST RÉUNION DÉVELOPPEMENT

Après l'année 2021 caractérisée par le début d'une reprise d'activité opérationnelle, l'exercice 2022 est une belle réussite et confirme un net rebond d'activité pour la SPL ERD.



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

P



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

ARTIE 3



TEMPS FORTS
NOS RÉALISATIONS 2022

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

1. DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Mises en service 2022

Avec une forte croissance des demandes de logements sociaux à la Réunion, et un contexte de forte inflation sur les coûts de la construction, la SEMAC a su en 2022, respecter ses objectifs de développement très ambitieux, avec 358 logements mis en service

En 2022, la SEMAC maintient dans un contexte très difficile, une dynamique de développement forte, avec 7 nouvelles résidences livrées, pour un total de 358 logements.



Résidence CHANDELLES
Commune : Petite Ile
Nombre de logements : 22 LLTS
Date de mise en service : 22/08/2022



Mme. LALLEMAND Marie Isabelle
Cliente SEMAC sur la résidence Chandelles

« C'est super d'être ici ! La grandeur, les chambres, lé bien l'affaire, toute, lé impeccable pour moi. »



M. REDOULOUX Kévin Patrick
Client SEMAC sur la résidence Chandelles

« Félicitations ! C'est très beau, très joli, nou va gagn' faire une belle vie ici, grâce à eux, c'est super. Impeccable ! »

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



Résidence du Mât

Commune : Sainte Suzanne
Nombre de logements : 43 LLTS
Date de mise en service : 29/11/2022



M. SAIDA Didier
Client SEMAC sur la résidence du Mât

« Depuis la construction on attend les clés, ça fait plaisir de gagn un logement, on remercie la Semac pour tout ce qu'elle fait »



Résidence MONT VALLIAME

Commune : Saint Denis
Nombre de logements : 56 LLTS
Date de mise en service : 30/08/2022

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



Résidence Chan Kam Shu

Commune : Saint Joseph
Nombre de logements : 61 LLTS RPA
Date de mise en service : 18/10/2022

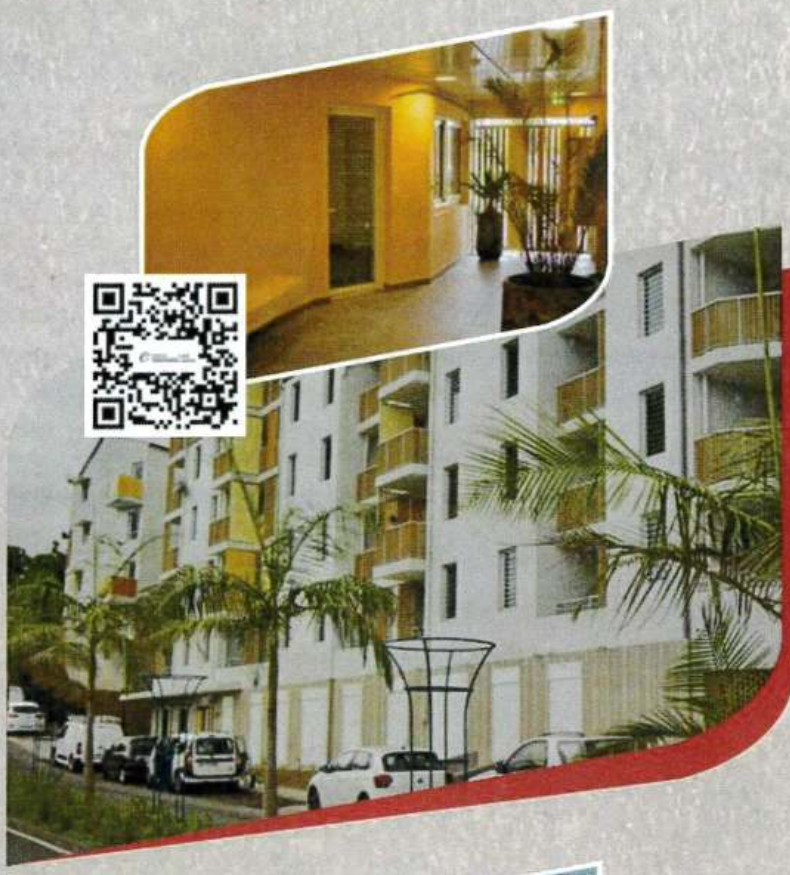


Résidence Gimart

Commune : Sainte-Clotilde
Nombre de logements : 62 PLS
Date de mise en service : 08/12/2022, inauguration le 12/12/2022

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



Résidence Gufflet

Commune : Tampon
Nombre de logements :
95 logements dont 19 LLTS, 26 LLS et 50 en RPA.
Date de mise en service :
21/12/2022



Résidence Foulard

Commune : Saint-André
Nombre de logements :
19 LLS
Date de mise en service :
27/12/2022

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Futurs programmes Semac

La programmation 2022 : des programmes pour répondre aux attentes de nos clients et en cohérence avec les besoins des territoires

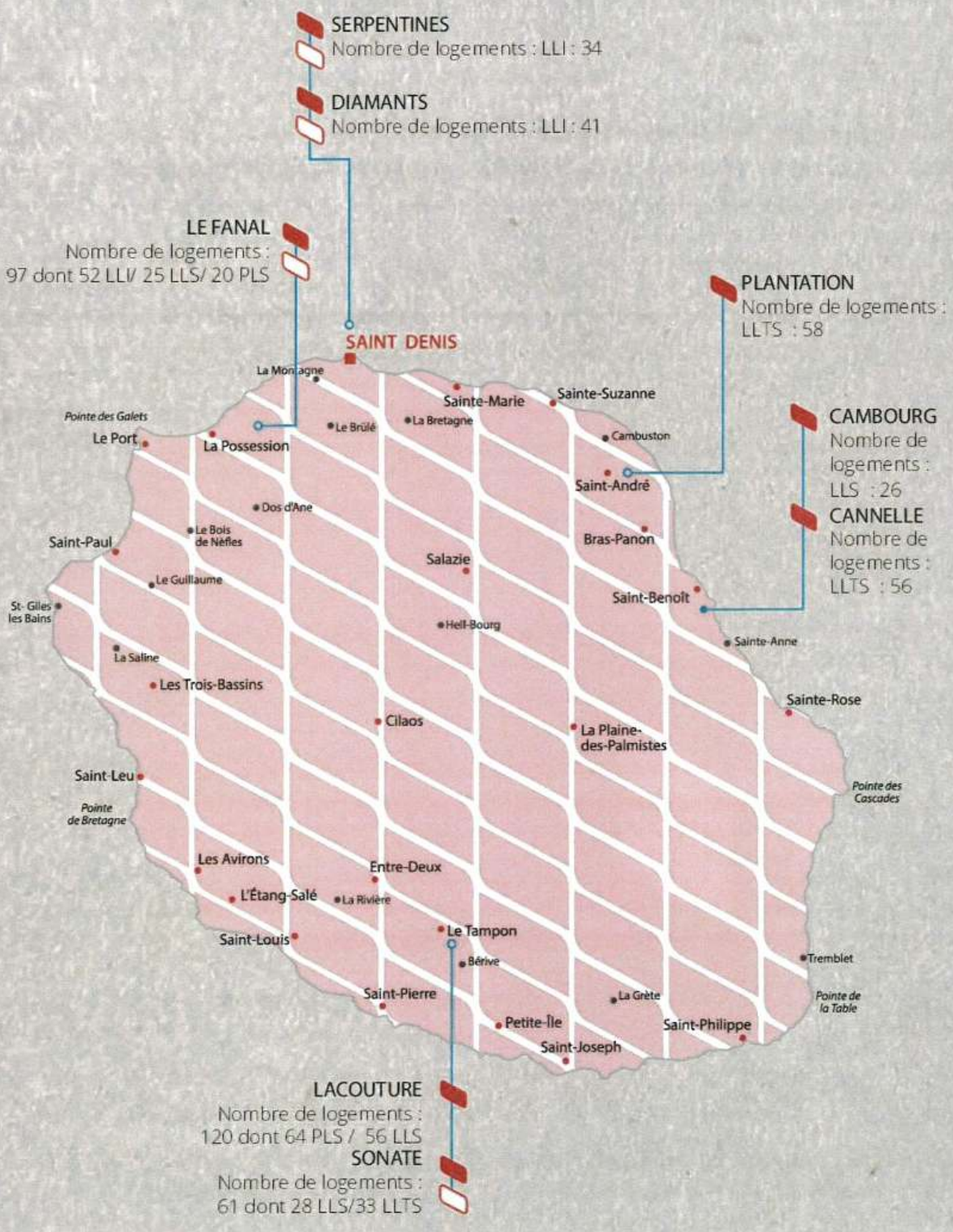
- Une offre de logements locatifs intermédiaires sur les secteurs les plus tendus, **52 logements** pour élargir la gamme des logements proposés par la SEMAC ;
- Une programmation de **183 LLTS** pour répondre au segment de demandeurs le plus large ;
- La programmation de la RPPA Cannelle pour répondre à l'enjeu du traitement de la friche Cannelle et s'inscrire dans le projet de dynamisation du centre-ville de Saint Benoit ;
- **215 logements** pour personnes âgées programmés dont **101 mis en chantier**



Une programmation neuve 2022 exceptionnelle pour la SEMAC : 454 logements financés et 292 logements mis en chantier

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

2. SPL ERD

erd
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
EST RÉUNION DÉVELOPPEMENT

En 2022, les engagements sont tenus.
Cet exercice 2022 est une belle réussite
et confirme un net rebond d'activité pour la SPL ERD.

SPORTS, CULTURE & LOISIRS

Réhabilitation de la piscine de Sainte-Rose



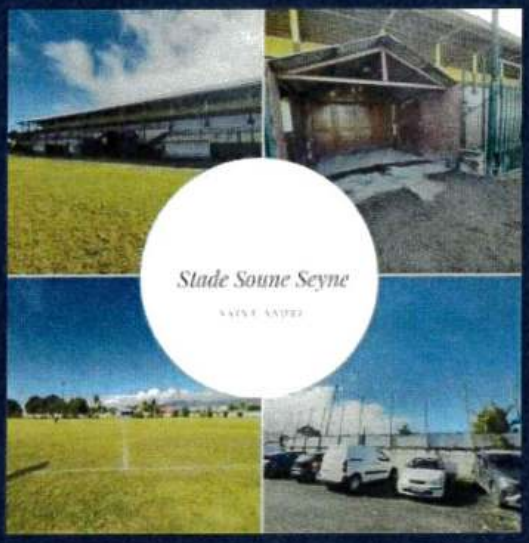
La réhabilitation de la piscine de Sainte Rose permettra aux usagers d'utiliser un équipement sportif aux normes. En effet les travaux de cet équipement portent sur l'accessibilité PMR, la réduction des dépenses énergétiques, l'amélioration du confort des utilisateurs (public et technique. Les travaux prennent en compte l'ensoleillement et la pluviométrie spécifique de la micro-région de Sainte Rose (vulnérabilité du site à la corrosion).

Un coût travaux de : 2 200 000€

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Réhabilitation du stade SOUNE SEYNE, Cambuston, à Saint-André



Engagée dans une démarche de développement durable, de maîtrise d'énergie et de durabilité, la commune ambitionne de réhabiliter les équipements structurants vieillissants sur son territoire. Ces projets ont pour objectifs de donner une nouvelle dynamique à la ville et d'offrir aux habitants un cadre de vie agréable.

Dans ce contexte, elle souhaite rénover le stade Soune Seyne, réaménager et sécuriser la rue Martin. Ainsi, cette rénovation permettra à la population de disposer d'un équipement sportif de proximité, accessible, et intégré au quartier alliant différentes pratiques sportives dans un cadre sécurisé.

Une estimation travaux de 2 800 000€ HT

VIE DE LA CITÉ / ESPACES PUBLICS

Réaménagement de la Place Michel Debré, à Bras Panon

Le parvis de la Mairie ainsi que la Place Michel Debré se situent au cœur du noyau commercial de la ville de Bras-Panon. Le réaménagement de ces espaces permet de créer un cœur de ville identifiable et structurant au travers d'une recomposition d'ensemble des deux places. Un investissement global de 1 626k€, pour un chantier qui doit s'achever en août 2023.





Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

EDUCATION

Réhabilitation extension de l'école Narassiguin, à Bras Panon





Le projet consiste à réaliser l'extension du réfectoire, la mise aux normes de l'établissement et l'amélioration du confort intérieur afin d'offrir des conditions de fonctionnement adaptées aux pratiques des utilisateurs. Un investissement global de 2 903k€, pour un chantier qui doit s'achever en août 2023.

Regroupement des écoles de la Ravine Glissante, à Sainte-Rose





Le quartier de Ravine Glissante, dispose de deux écoles comptant, au total, une centaine d'élèves. Ceux-ci sont répartis au sein de la maternelle et de l'élémentaire.

L'entrée de l'école maternelle se trouve au croisement du chemin Badamier et de la route nationale et pose des problèmes de sécurité. L'élémentaire, quant à elle, est située à moins de 200 m de cette dernière. Le regroupement des deux écoles permettrait d'améliorer la sécurité des élèves de maternelle, de mutualiser et d'optimiser les moyens affectés à la gestion de l'école. De plus, le site de la maternelle répond à une orientation d'aménagement de la commune, à la recherche de foncier pour l'aménagement d'un parking paysager destiné à accueillir les visiteurs de l'espace culturel Noël Bataille.

Une estimation travaux de 1 500 000€ HT, avec une fin de la phase d'étude pour décembre 2023 et un démarrage des travaux courant premier semestre 2024.

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

DÉVELOPPEMENT DU PLAN D'AFFAIRES EN 2022

Le 9 novembre 2022

Une visite sur le terrain des administrateurs de la SPL ERD pour mesurer concrètement les actions sur le territoire et mieux accompagner le développement de l'outil auprès des Collectivités actionnaires







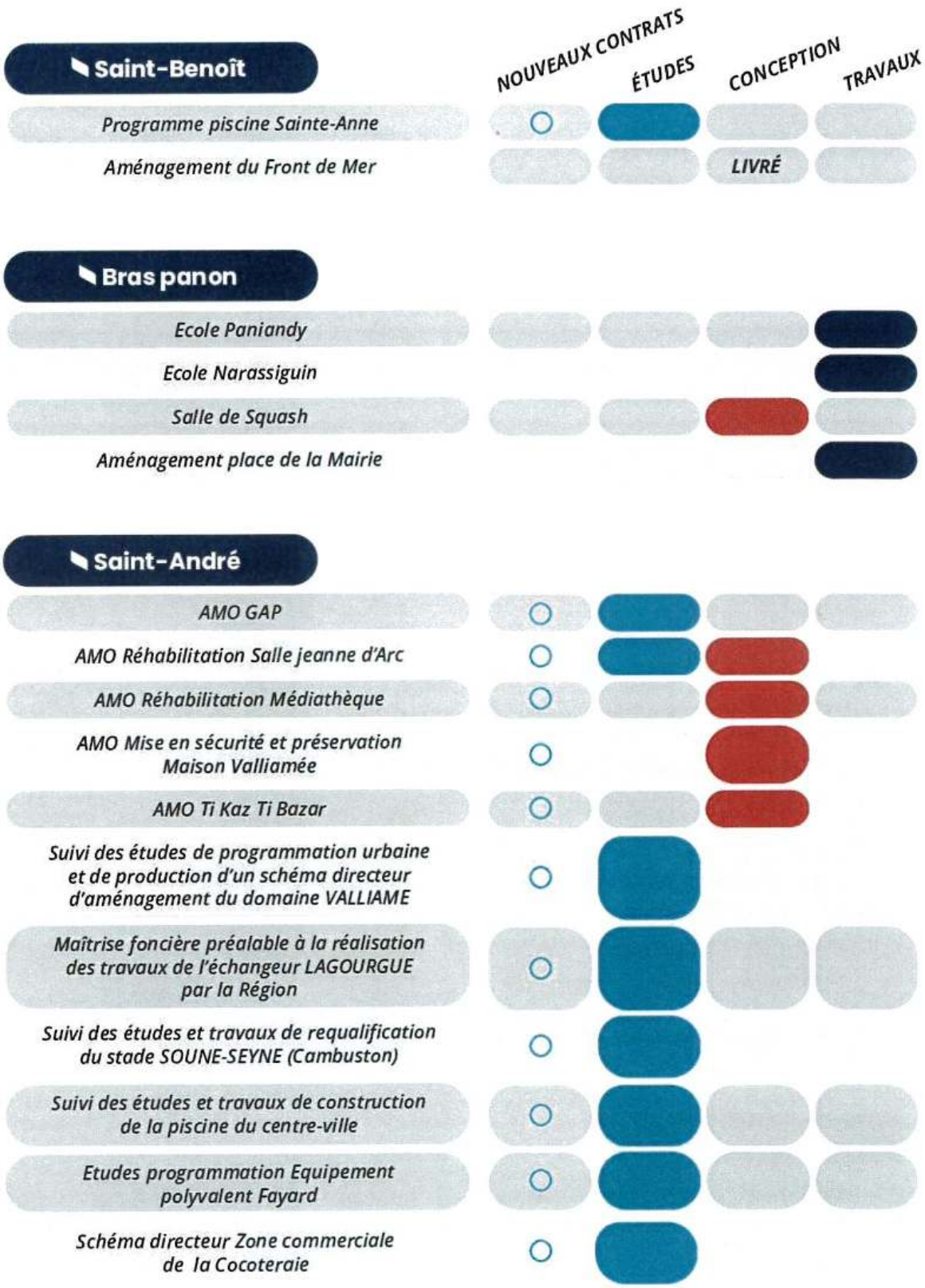
Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

3. SEMAC : GESTION DU PATRIMOINE ET DE LA CLIENTELE

La SEMAC poursuit le développement de son offre sur les secteurs Nord, Sud et Est de l'île.

Notre patrimoine

Le patrimoine locatif de la SEMAC est constitué de

5506

logements répartis dans 144 résidences



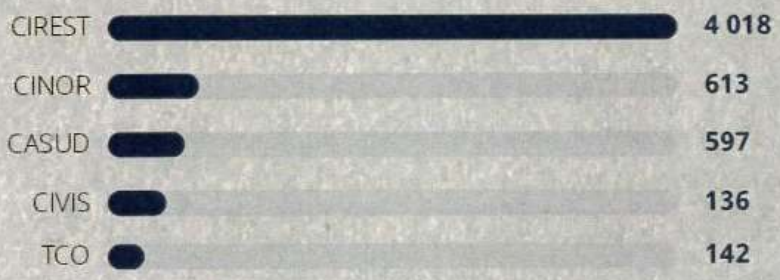
14/24

La SEMAC présente sur plus de la moitié des communes de l'île

3991m2

de locaux commerciaux gérés dans 18 programmes.

Logements par epci



11ans

L'âge moyen du patrimoine traduit la dynamique de production de la SEMAC.



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

En 2022 la SEMAC poursuit le développement des offres

VERS LES SALARIÉS : LOGEMENTS INTERMEDIAIRES ET ACCESSION A LA PROPRIÉTE

En 2022 la SEMAC livre les opérations PLS et les lots à bâtir en accession pour 72 nouveaux clients

Offrir en zone tendue un logement locatif à tarif maîtrisé, aux jeunes actifs ou salariés à revenus médians

Opération Gimart (62 PLS), Ste Clotilde, mise en services le 9 décembre 2022.



La SEMAC a en chantier 211 logements PLS au 31.12.22, qui permettront d'offrir aux foyers disposant d'un revenu compris selon la composition familiale entre 1,3 et 3,8 fois le SMIC, des loyers attractifs, dans les zones tendues, où se loger reste difficile pour ces familles.

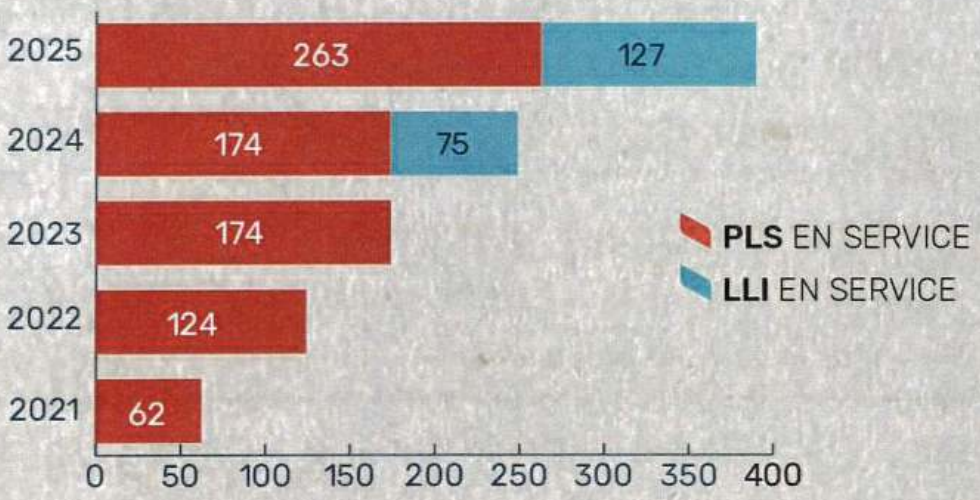
Nos perspectives de développement sont soutenues sur ce segment jusqu'en 2025, grâce au soutien du Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement.

Cette nouvelle offre nécessite une adaptation de la qualité de service sur ces secteurs avec principalement :

- Niveau de résidentialisation et de sécurité renforcé
- Une qualité de relation client élevée soutenue par les outils numériques
- Commercialisation digitale

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



Proposer en accession des produits adaptés aux primo-accédants, aux jeunes actifs

La SEMAC qui dispose de réserves foncières dédiées à la production de parcelles à bâtir sur le secteur Est et dans les Hauts de l'Ouest, a livré 39 parcelles en 2022.



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

VERS LES PUBLICS FRAGILES :

L'HABITAT INCLUSIF

En 2022 la SEMAC structure son offre



SE MA CAZ
Une vie choisie

SEMACAZ

En 2022, afin de porter efficacement sa politique de l'Habitat Inclusif, la SEMAC a créé le dispositif "SeMaCaz". Il s'agit de développer et modéliser les pratiques, sur la base de process ajustés et d'outils adaptés aux publics accueillis. Les premiers bénéficiaires de l'allocation à la vie partagée ont intégré le programme SeMaCaz le 29 juin 2022.

La SEMAC avait répondu en juillet 2021, puis en juillet 2022, aux appels à projet portés par l'ARS, puis par le CD 974, pour le déploiement du dispositif « Habitat Inclusif ». Le public cible, en situation de handicap, devait se trouver soit en établissement spécialisé, soit sortant de pensions marrons. Le CD 974 a élargi ce public aux personnes âgées isolées.

La SEMAC, lauréate a deux reprises, a été retenue pour deux projets ciblés dans deux quartiers de Saint-Benoît : Beaulieu et Bras-Fusil.

Au total, ce sont 21 personnes qui seront accueillies au sein de logements inclusifs SEMAC, adaptés à leur état de santé et à leurs pathologies.



ars Agence Régionale de Santé La Réunion

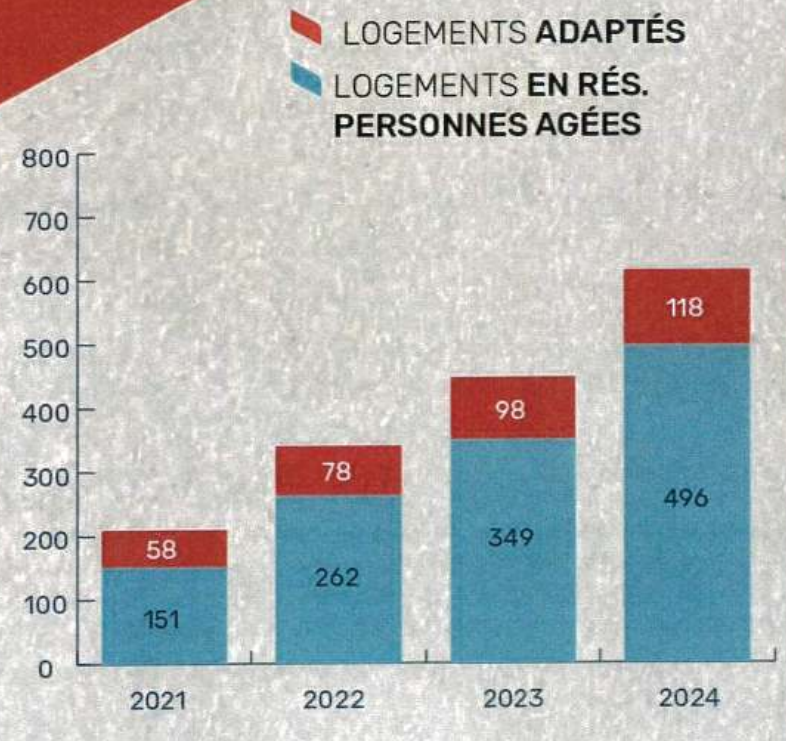
DÉPARTEMENT DE LA Réunion

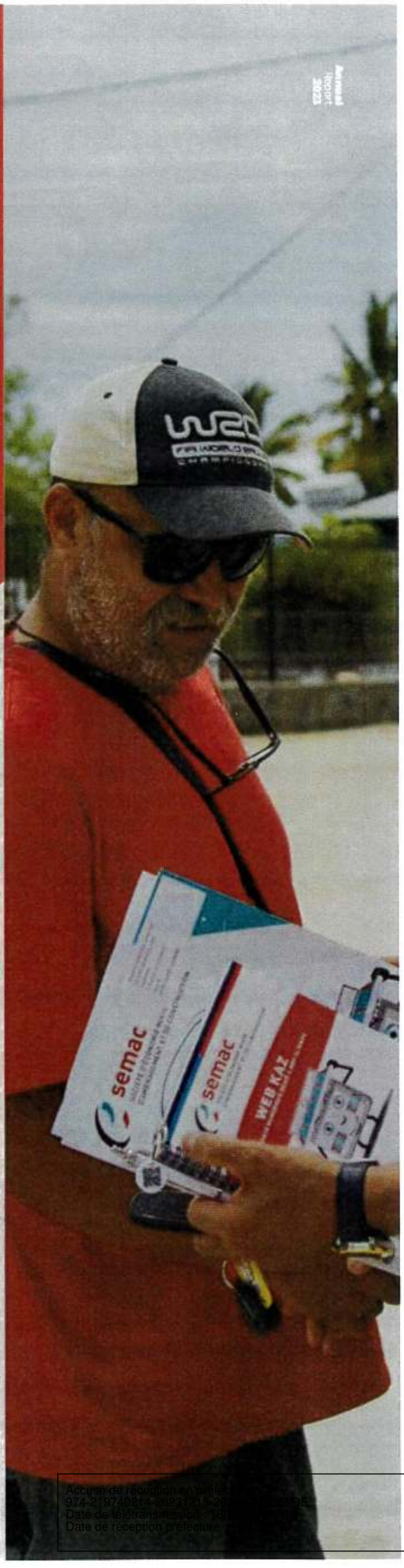
Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

VERS LES SENIORS : RESIDENCES POUR PLUS D'AUTONOMIE ET LOGEMENTS ADAPTES

Depuis 2018, la SEMAC fait progresser les produits et l'offre de service à destination des personnes âgées et porteuses de handicap dans une dynamique inclusive





Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740814-20231215-2
Date de télétransmission
Date de réception préfecture

Adaptation de logements dans le parc ancien



23
logements

ont été adaptés en 2022 pour maintenir les locataires dans leur logement malgré leur perte d'autonomie.

144 k€
d'investissement

Depuis 2019, 93 logements ont été adaptés dans l'ancien pour un total de 435 K€ d'investissement.

Résidence pour Personnes Agées (RPA)

au 31/12/2022

- ***en exploitation : 262 logts / 07 résidences***
- ***en montage : 203 logts / 4 résidences***
- ***en travaux : 198 logts / 4 résidences***



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Nos clients

La SEMAC a proposé en 2022 a

909 clients

un logement dans son parc dont

343 clients

dans un logement neuf

83%

des locataires sont bénéficiaires de l'Aide

Taux de rotation

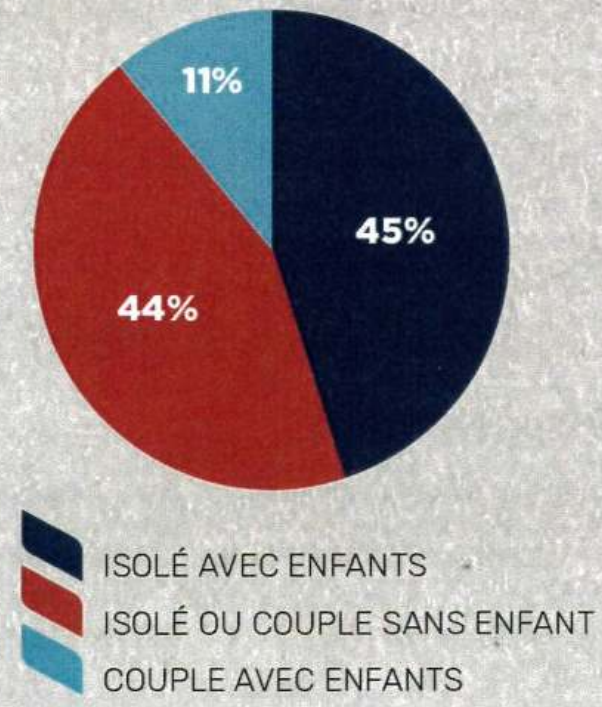
8,01%

en baisse sensible, inférieur au taux de 2021

Caractéristiques des nouveaux clients



Composition familiale des nouveaux locataires en 2022

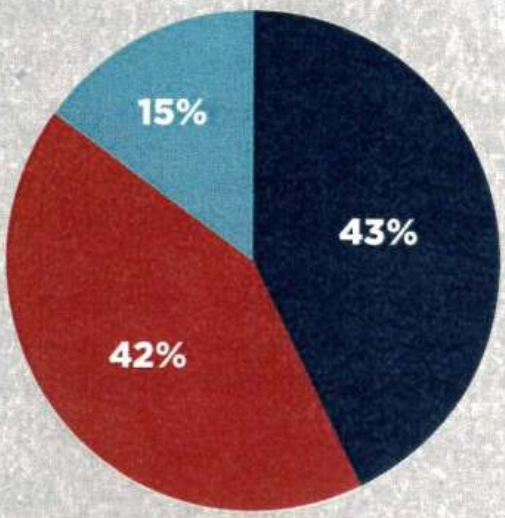


Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Composition familiale des locataires en 2022

La composition familiale des locataires présents reste identique à celle de 2021, avec toujours une majorité de célibataires et de familles mono-parentales logées dans le parc SEMAC



- ISOLÉ AVEC ENFANTS
- ISOLÉ OU COUPLE SANS ENFANT
- COUPLE AVEC ENFANTS

Les clientèles spécifiques

Clientèle fragile

4,25%

des locataires (signataire d'un bail) sont bénéficiaires dVe l'AAH

Jeunes

7,3%

des locataires (signataire d'un bail) ont – de 26 ans

Personnes âgées

18,3%

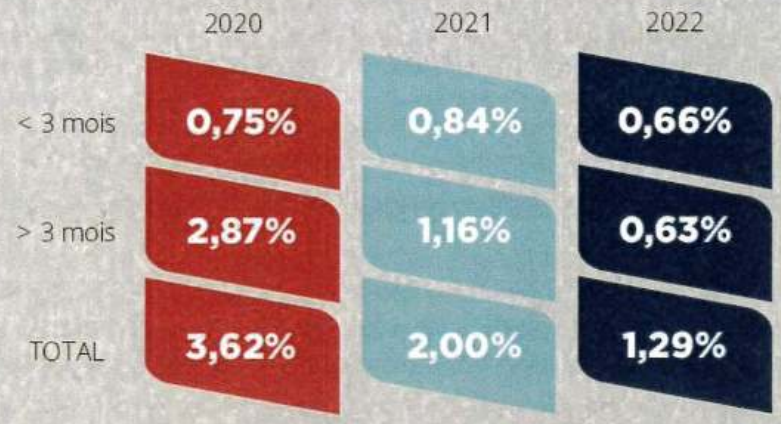
des locataires (signataires d'un bail) ont + de 60 ans

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Les indicateurs de gestion

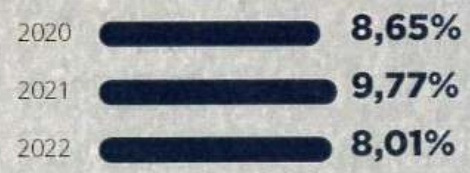
La vacance financière



- Un taux de vacance de la SEMAC < moyenne des OLS de la Réunion (2,50%)
- Les effets du plan de réduction de la vacance sont confortés en 2022

Taux de rotation

Passés les effets de la crise COVID, le taux de rotation reste orienté à la baisse, inférieur de + de 3 pts aux moyennes observées auparavant sur le parc SEMAC, signe d'une tension grandissante sur la demande en logement social.



Taux d'impayés 2022

8,50 %

- 0,27 pts en 1 an

L'impayé voit sa hausse ralentir, en recul de 0,27 pts entre 2021 et 2022, sur les présents, avec un taux du risque locatif en baisse également (-0,18 pts) entre 2021 et 2022

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Notre relation client



La commercialisation en 2022

Départs

441

départs ont été enregistrés en 2022
(-62 par rapport à 2021)

Soit un niveau comparable à 2020,
en lien avec la baisse du taux de rotation



Entrants

2723

Candidats retenus
pour une présentation en CAL



36
commissions
d'attribution tenues et

909
attributions prononcées

796
baux signés en 2022 (dont 343 en neufs)

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Développer la qualité de service

Prise en compte de la demande du locataire

8257
demandes

Ont été enregistrées en 2022 par le Centre de la Relation Client de la Semac (+3,4%)

70%
des demandes

hors GPA ont été traitées dans un délai de moins de 15 jours (hors dossiers DO et lot étanchéité),

Réclamation/logement



La SEMAC garantit une écoute de ses locataires 7j/7j et 24h/24h au travers d'une convention d'assistance. Durant l'année 2022, 901 demandes d'interventions ont été effectuées la nuit, les week-ends ou jours fériés (+ 301 par rapport à 2021).

Investissement dans d'entretien et l'amélioration du patrimoine

Entretien courant
2874 k€

en 2022 dont :
- 372 K€ au titre des remises en état de logements (réattribution des logements)
- 873 K€ concernant le traitement des réclamations techniques
- 1 629 K€ concernant les contrats d'entretiens du patrimoine

Gros entretien
761 k€

Remplacement de composants
556 k€

Amélioration
2336 k€



Imprimé depuis Calameo.com

préfecture
2023-CM-109-DE
2023
15/12/2023

3. NOS PARTENARIATS

L'innovation comme moteur du développement de nos partenariats

En 2022, les projets et les partenariats portés par la SEMAC ont permis de :

- Concrétiser de nouvelles formes de partenariats sur le logement inclusif,
- Poursuivre le développement d'engagements citoyens dans les résidences et les quartiers et contribuer au renforcement du lien social
- Améliorer constamment la qualité de l'accompagnement et les solutions envers les plus fragiles.

Pour agir et faciliter l'insertion des personnes fragiles

Le dispositif JEUNES ET LOGES

Mission Locale Est

La Mission Locale de l'Est intervient au titre de l'accompagnement au relogement des jeunes en difficultés d'insertion soit au travers du dispositif de l'intermédiation locative, soit en accès direct pour les jeunes entrant dans l'autonomie.
En 2022, 4 baux ont été signés dans le cadre de ce partenariat.

La Maison Relais sur la Résidence Hermès







L'activité de la Maison Relais d'Hermès à Saint-Benoît s'est poursuivie en 2022 en proposant ses 15 places réservées aux jeunes en insertion professionnelle, avec 2 axes de travail :
INSERTION ECONOMIQUE : les jeunes résidents participent à l'ACI textile piloté par l'association ARDIE, ouverte fin 2020 sur la résidence voisine Hélios.
SOLUTION LOGEMENT : sur la Résidence Hermès, 11 logements individuels construits autour d'un espace commun de vie collective (l'appartement partagé).

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



Allons déor

ASSOCIATION ALLONS DÉOR

Le relogement d'urgence ou le soutien à des publics en situation d'isolement ou de précarité.
Allons Déor est spécialisé dans l'accompagnement des personnes isolées vivant en habitat très précaire ou souffrant de troubles psychologiques.
La SEMAC a poursuivi en 2022, son partenariat pour le relogement de SDF et l'accompagnement de locataires en vue d'une appropriation solide de la vie en collectivité. Dans ce cadre, 8 nouveaux baux ont été signés au titre du dispositif de l'Intermédiation Locative.

ADAPEI

Adapei

En 2022, au titre de sa politique de l'Habitat Inclusif, la SEMAC a signé 4 baux en direct et 2 avec l'association ADAPEI pour l'inclusion dans un environnement de droit commun de 6 jeunes majeurs souffrant de TSA.
La nouvelle résidence Gufflet au Tampon, accueille dans 2 appartements une partie de cette action depuis la livraison en décembre 2022.

Pour lutter contre les violences intra-familiales

Le relogement des victimes de violences intra-familiales est une priorité de la SEMAC. Ces familles sont prioritaires dans les Commissions d'Attribution de Logements et font l'objet d'un accueil spécifique au sein des équipes de la SEMAC.

En complément de la mise à disposition d'un logement d'urgence pour le CCAS de Saint-Benoît, la SEMAC a relogé en 2022, en urgence, 24 (14 en 2021) familles victimes de violences intrafamiliales.





Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

5. NOTRE ACTUALITÉ

Actualités 2022 en quelques dates

25.01.2022
Visite chantier résidence Mont Valliamé St Denis

16.03.2022
Visite Résidence Chane ST Benoît gestion des eaux pluviales (GIEP

27.04.2022
Lancement de Web Kaz

17.05.2022
Inauguration épicerie sociale St Joseph

22.06.2022
Action de sensibilisation tri des déchets CIREST Immeuble Papangue Cardinal

17.06.2022
Rencontre ADAPEI + Visite Clos Solange

17.07.2022
Signature bail Habitat Inclusif

13.07.2022
Invitation inauguration Mairie & gymnase de Ste-Rose SPL ERD

22.08.2022
Remise des clés Résidence Chandelle Petite Ile

30.08.2022
Remise des clés Résidence Chandelle Petite Ile

01.09.2022
Inauguration tiers lieu Hermes

06.09.2022
Visite ACI CNJOI Résidence Arès St Benoît

14.10.2022
Matinée de l'alternance au sein du Groupe Territoires Réunion

18.10.2022
Remise des clés Résidence Chan Kam Shu St Joseph



09.11.2022
Visite de site SPL ERD

11.11.2022
Marathon St Benoît

14.11.2022
Signature Contrat Habitat Inclusif

29.11.2022
Remise des clés Résidence du Mât St Suzanne

29.11.2022
Remise des clés Résidence du Mât St Suzanne

09.12.2022
Remise des clés Résidence Gimart VEFA St Clotilde

16.12.2022
Repas de Noël Habitat Inclusif

21.12.2022
Remise des clés Résidence GUFFLET Clos Solange

27.12.2022
Remise des clés Résidence Foulard St André

19.12.2022
Démolition Cannelle point presse

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023



































Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231213-2023-CM-109-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023