DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SALAZIE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 22 JUILLET 2025

AFFAIRE N°2025-CM/087 : GROUPE TERRITOIRES REUNION ERD/SEMAC - RAPPORT D'ACTIVITE 2024

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 23 juillet 2025.

La convocation du conseil municipal avait été faite le 16 juillet 2025.

Le nombre des membres en exercice : 29

Présents : 20
Absents : 09
Représentés : 01
Total des votes : 21

Le Maire,

Sidoleine PAPAYA

L'an deux mille vingt-cinq, le 22 juillet, le conseil municipal s'est réuni dans à l'Hôtel de Ville de Salazie, sous la présidence de Madame PAPAYA Sidoleine.

Présents : PAPAYA Sidoleine - DAMOUR Marcel – ELISABETH Marie Jeanne - LUCILLY Harry – GEVIA Marie Catherine - MOREAU Jules Mario – HOAREAU Marie Nathalie - CHARLEMAGNE Jules Thierry – TECHER Paulin – MAZAGRAN Daniella - GARRYER Patrick – SINAPIN Marie Jacqueline - RAYAPIN Marie Kenny – PADRE Hermina - TECHER Sophie - ROBERT Laurencine - ELISABETH Vincent - ECLAPIER Eric - SISAHAYE Teddy - ELISABETH Karine.

Absents : VIADERE Marie Ange – MAILLOT Yann - FOUASSIN Stéphane – DE LAMOTHE Jean Bernard - BOYER Laurent – BRANCALIN Sandrine - FANNIO Anaïs - PAUSE Jean Claude - PAPAYA Mélissa.

Absents représentés : BRANCALIN Sandrine (procuration donnée à SINAPIN Marie Jacqueline).

Secrétaire de séance : ELISABETH Vincent.

LE QUORUM ETANT ATTEINT LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

Reçue le réception préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Publiée le 30/07/2025

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 2024.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

Vu le CGCT,
Vu le rapport d'activité 2024 du Groupe Territoires ERD/SEMAC,

DECIDE :

Après avoir délibéré, **à l'unanimité (21 voix pour) :**

ARTICLE UNIQUE :

- **De prendre acte du rapport d'activité 2024 du Groupe Territoires Réunion ERD/SEMAC.**

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,

Vincent ELISABETH

Pour copie conforme,
Le Maire,

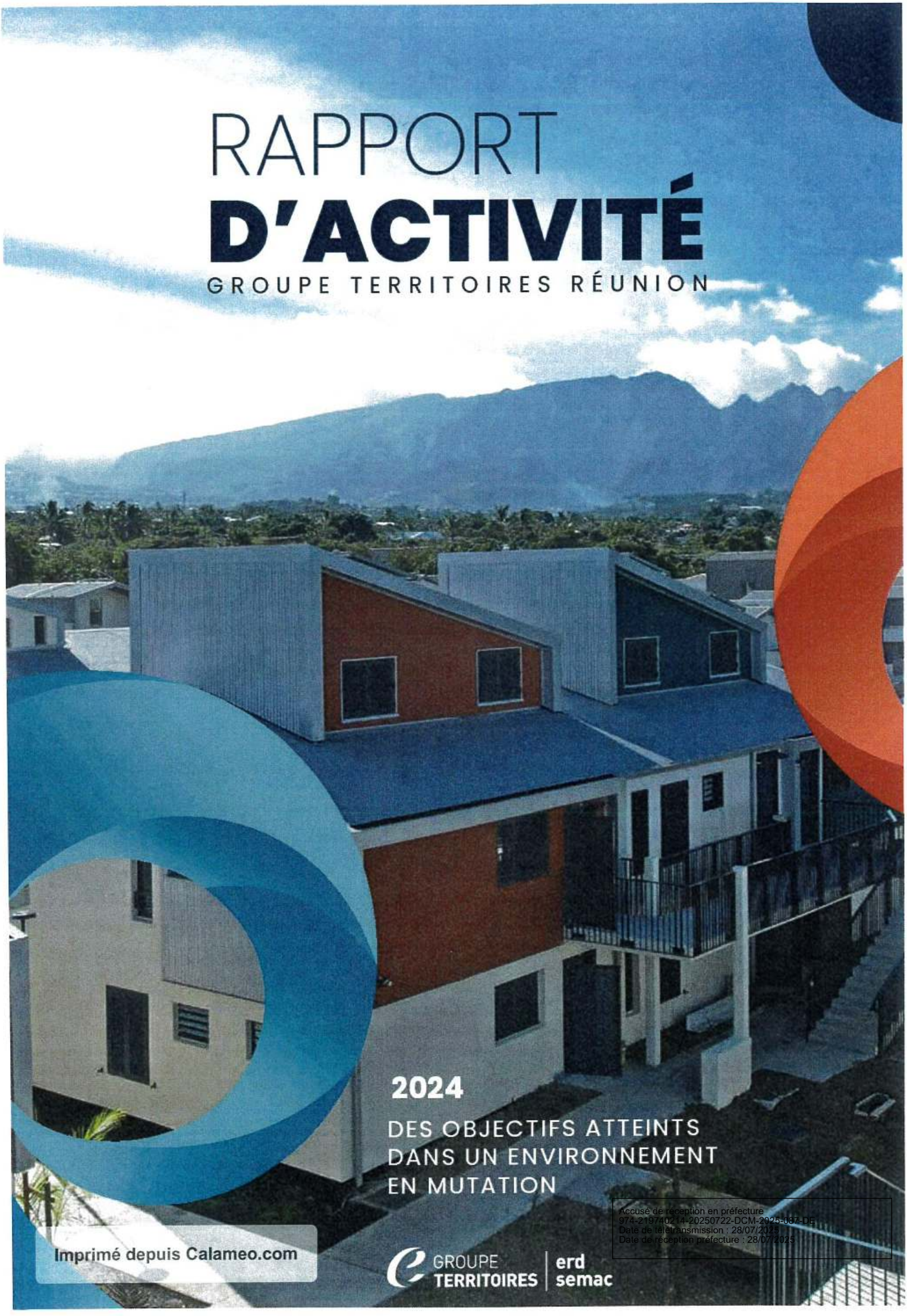
Sidoleine PAPAYA

MAIRIE DE SALAZIE
Ile de la Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

RAPPORT D'ACTIVITÉ

GROUPE TERRITOIRES RÉUNION



2024

DES OBJECTIFS ATTEINTS
DANS UN ENVIRONNEMENT
EN MUTATION

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-037-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

GROUPE TERRITOIRES | erd semac

Sommaire



GROUPE TERRITOIRES | erd semac

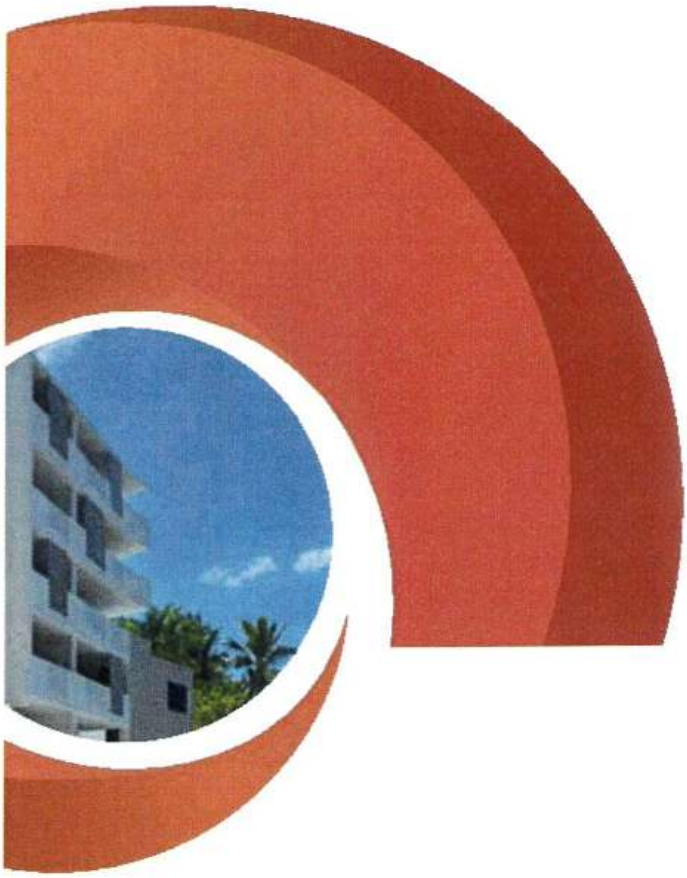
Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025



INTERVIEWS

P04. M. FRÉDERIC PILLORE,
P05. MME MONIQUE MARIMOUTOU-TACOUN,
M. PATRICE SELLY
P06. MME ANNE-SOPHIE GRAVE



01

PARTIE 1

LE GROUPE TERRITOIRES RÉUNION À 360°

P11. 1. NOS VALEURS
P16. 2. NOS MÉTIERS
P17. 3. NOTRE POSITIONNEMENT
P18. 4. NOS ATOUTS

02

PARTIE 2

VIE ET FONCTIONNEMENT DU GTR

P22. 1. NOTRE GOUVERNANCE
P26. 2. NOS RESSOURCES
P28. 3. NOS PERFORMANCES

03

PARTIE 3

TEMPS FORTS NOS RÉALISATIONS 2024

P34. 1. DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE
P38. 2. SPL ERD
P44. 3. SEMAC : GESTION DU PATRIMOINE ET DE LA CLIENTÈLE
P56. 4. NOS PARTENARIATS
P58. 5. NOTRE ACTUALITÉ

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

INTERVIEWS



Frederic Pillore

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

«Le Groupe Territoires Réunion et les équipes de la SEMAC et la SPL ERD ont été au rendez-vous en 2024, et nous remplissons nos objectifs opérationnels. Le contexte reste particulièrement tendu et incertain, mais les équipes sont restées mobilisées jusqu'au bout pour concrétiser les efforts et obtenir de bons résultats.

2024 restera une année dynamique et les indicateurs sont maintenus à un bon niveau malgré un environnement de plus en plus contraint. Il y a lieu également de se féliciter des très bons retours de l'enquête de satisfaction client menée au mois de mai et qui place le niveau de confiance et d'appréciation des 5880 clients de la SEMAC à un niveau de satisfaction global de près de 80%.

En 2025, la SEMAC passera le cap des 6000 logements en patrimoine, soit une progression de 20% depuis 2021, l'année des 30 ans et du 5000e logement livré par la SEMAC, sur l'opération Jardin du Bocage à Sainte-Suzanne. Depuis cet évènement, la SEMAC est devenue filiale de CDC Habitat et le Groupe Territoires Réunion va poursuivre son évolution, avec en ligne de mire désormais la mise en œuvre du projet de territoire avec les autres SIDOM de la Réunion. Le travail collaboratif et collectif entamé en 2024 avec la SEMADER, la SODIAC et la SIDR se poursuit, notre dynamique et les savoirs faire de la SEMAC sont une belle contribution à ce projet collectif pour le territoire de la Réunion qui a besoin de toutes les énergies pour l'aménagement de son territoire, l'habitat des réunionnaises et réunionnais, et le dynamisme de son économie.»

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com



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 Conseil d'Administration de la SPL Est Réunion Développement.

« La SPL ERD poursuit en 2024 sa dynamique et conserve un haut niveau d'activité et des résultats très satisfaisants. Lors de cet exercice, et avec des capitaux propres reconstitués, la société a renforcé ses effectifs pour faire face à ce développement d'activité. Tout est fait pour maintenir le niveau de réponse de la SPL ERD à ses actionnaires qui ont tous choisi de lui faire confiance désormais et de lui confier des opérations.

Le contexte très évolutif que j'ai eu l'occasion d'évoquer l'an passé nous a conduit à mener des réflexions en séminaire avec les membres du Conseil d'administration sur l'avenir que nous envisageons pour la SPL ERD. La SPL ERD doit donc continuer de s'adapter aux évolutions de son environnement. Dans une situation financière très largement redressée depuis 3 ans, la société a retrouvé toutes les marges de manœuvre nécessaires pour s'adapter et envisager la fin de mandat et le prochain cycle de gouvernance avec sérénité et en conservant l'efficacité et l'engagement qui font sa réputation sur notre territoire. »



Patrice Selly

Maire de Saint-Benoit, Président du Conseil d'Administration de la SEMAC.

« La SEMAC maintient en 2024 un niveau d'investissement important et reste particulièrement attachée au territoire Est. En effet dans le domaine du logement ou de l'immobilier économique, des projets importants pour Saint-Benoit ont pu être menés.

La SEMAC a démarré sur la Commune, 3 chantiers de logements, dont l'emblématique opération en résidence personnes âgées « Cannelle » en centre-ville, le tout pour plus de 100 nouveaux logements.

En cohérence avec notre vision de l'habitat pour notre territoire, ce sont également 2 opérations de maisons de ville qui vont être prochainement lancées à Saint-Benoit, après la livraison de l'opération Kaz Ti Famille en septembre 2024 à Bras-Fusil.

Depuis 2020, de nombreuses opérations emblématiques pour le territoire Est ont ainsi pu être lancées et sur le plan du développement économique, la construction d'opérations de logements neufs mais également les implantations d'entreprises qui ont débuté sur le secteur d'ISIS sont de réels facteurs de dynamisation de notre territoire. Avec désormais le soutien du Groupe CDC Habitat pour poursuivre ses missions, la SEMAC va étoffer encore son offre et les réponses aux besoins sur nos territoires.»

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

INTERVIEWS



Anne-Sophie Grave

Présidente du directoire du groupe CDC Habitat,
Censeur auprès du conseil d'administration de la SEMAC

« Les filiales du groupe CDC Habitat à la Réunion, la SIDR, la SEMADER, la SODIAC et depuis septembre 2023 la SEMAC se sont mobilisées collectivement en 2024 pour bâtir un projet de territoire qui répond aux problématiques spécifiques de l'habitat à la Réunion, et s'appuie sur les synergies de nos 4 filiales localement pour répondre à ces défis.

J'ai été ravie à l'occasion de mon déplacement à la Réunion en septembre 2024, d'effectuer quelques visites en lien avec les enjeux de la SEMAC et ses équipes pour 2024, notamment les livraisons des premiers LLI de la SEMAC à Saint-Denis et des opérations de réhabilitation sur Saint-Benoit.

Ces opérations s'inscrivent parfaitement dans les enjeux du projet de territoire que les filiales réunionnaises ont co-construit. Ce projet stratégique commun a été conçu pour répondre aux côtés des collectivités, aux enjeux tant de la production de logements, que de la qualité de service et de la rénovation du parc ancien.

La qualité de service et la proximité sont un atout pour la SEMAC sur les territoires où elle est présente, puisque son développement reste soutenu et la relation client bien cotée avec un taux de satisfaction de 79 %.

Le Groupe CDC Habitat reste particulièrement attentif au rôle social qui peut être tenu sur les territoires. En réponse aux difficultés économiques et sociales que peuvent rencontrer les personnes les plus fragiles, l'inauguration à la Possession de la Résidence

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

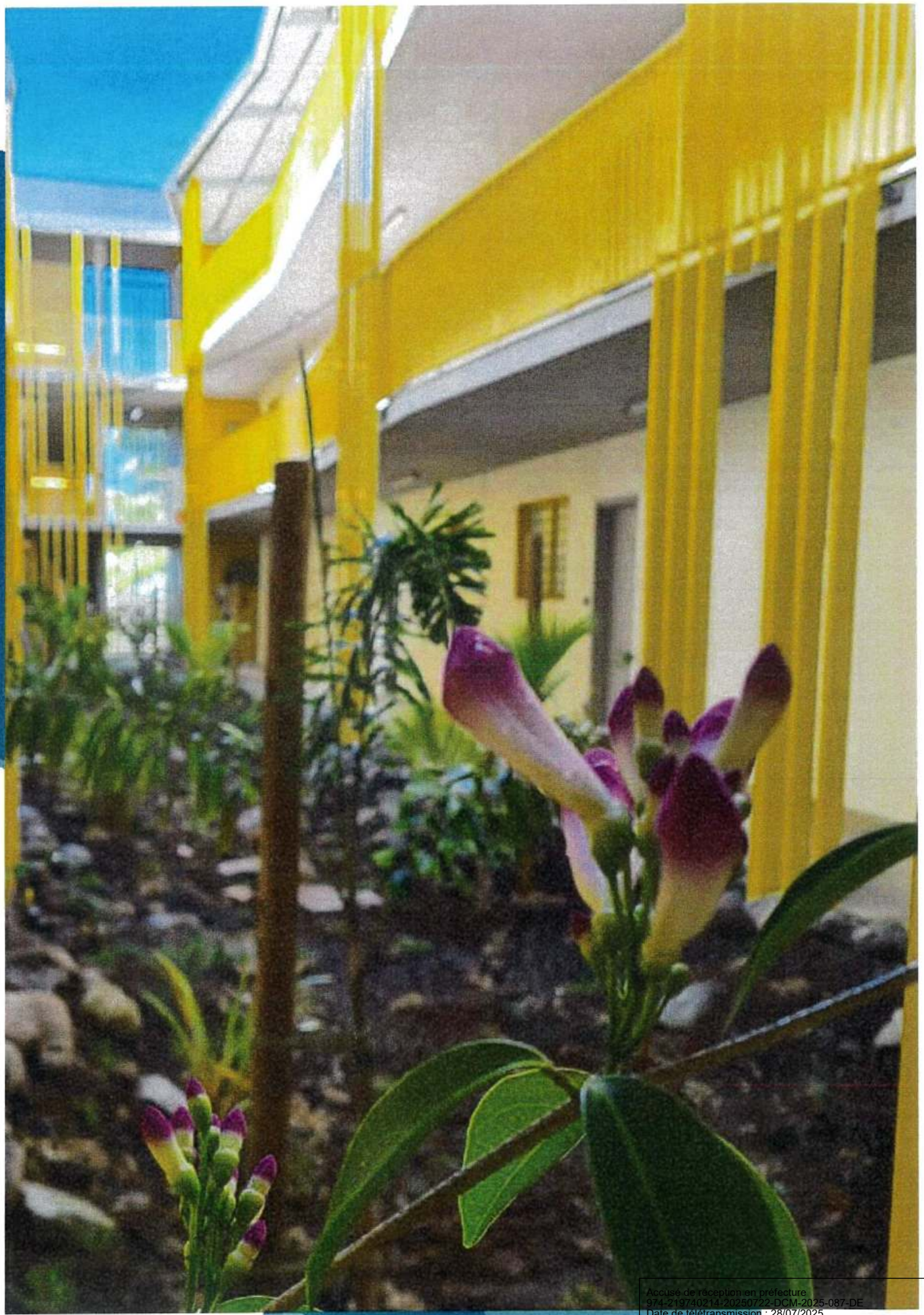
Imprimé depuis Calameo.com

LORIZON, une maison relais qui sont les premiers logements accompagnés de la SEMAC reste un moment fort de ma visite. Ce type d'opérations, avec un partenariat large, incluant, l'Etat, la Fondation pour le Logement, Action Logement, la Banque des Territoires et la chambre des Notaires de la Réunion s'inscrit dans la stratégie du Groupe CDC Habitat, opérateur global de l'habitat d'intérêt public, visant à accompagner les projets des collectivités en termes d'habitat pour répondre aux besoins spécifiques des habitants.»



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

Partie 1

LE GROUPE TERRIROIRES RÉUNION À 360°



GROUPE TERRITOIRES | erd semac

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

GROUPE TERRITOIRES | ecti



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

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 leurs 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.**

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

DONNER DU SENS À NOS ACTIONS

En 2024, la SEMAC a participé aux côtés des autres filiales de CDC Habitat à la Réunion, SEMADER, SIDR et SODIAC à l'élaboration du projet de territoire.



Frédéric PILLORE (DG SEMAC), **Anne SERY** (DG SEMADER & SODIAC), **Laurent PINSEL** (DG SIDR)

L'AMBITION DE NOTRE PROJET DE TERRITOIRE

Les enjeux du territoire réunionnais sur le développement économique, l'aménagement, sont considérables et s'articulent avec des impératifs très prégnants d'inclusion sociale et économique, de protection des espaces et ressources naturels dans un contexte de changement climatique dont les effets en zone tropicale humide sont très marqués.

Cette situation oblige les 4 filiales du Groupe CDC Habitat sur le territoire à une réponse collective et responsable aux besoins d'habitat des réunionnaises et réunionnais.

Ce qui sera construit demain par nos équipes avec l'appui du Groupe CDC Habitat a pour ambition de **« Mettre en commun les forces de quatre sociétés pour mieux répondre aux enjeux du territoire de la Réunion ».**

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Une démarche collective impliquant près de 120 salariés représentatifs des différentes sociétés du Groupe CDC Habitat sur le territoire réunionnais



POURQUOI UN PROJET DE TERRITOIRE ?

- Structurer notre vision des projets à mettre en oeuvre pour les trois prochaines années pour participer activement au développement de notre île en lien avec les parties prenantes ;
- Fédérer les sociétés autour d'un projet commun pour capitaliser sur nos complémentarités et offrir ainsi un éventail large d'offres adaptées aux besoins ;
- Capitaliser sur les savoir-faire des équipes pour nourrir nos réflexions.



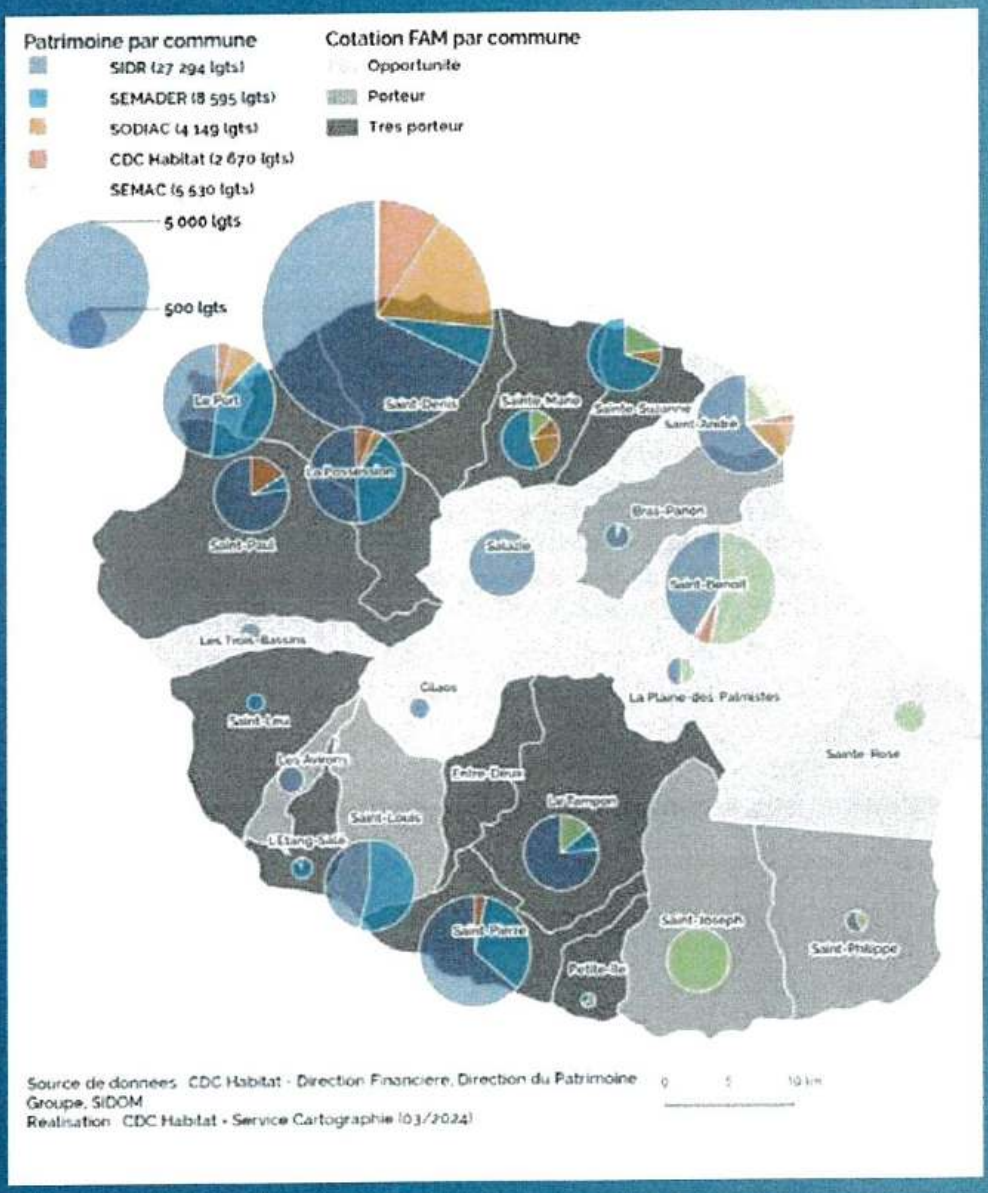
QUELS USAGES DU PROJET DE TERRITOIRE ?

- Un outil de communication externe pour nourrir la relation avec les élus et les partenaires ;
- Un outil de communication interne pour donner du sens et expliciter les orientations prises par les SIDOM ;
- Un outil de dialogue stratégique pour échanger entre les SIDOM et CDC Habitat

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

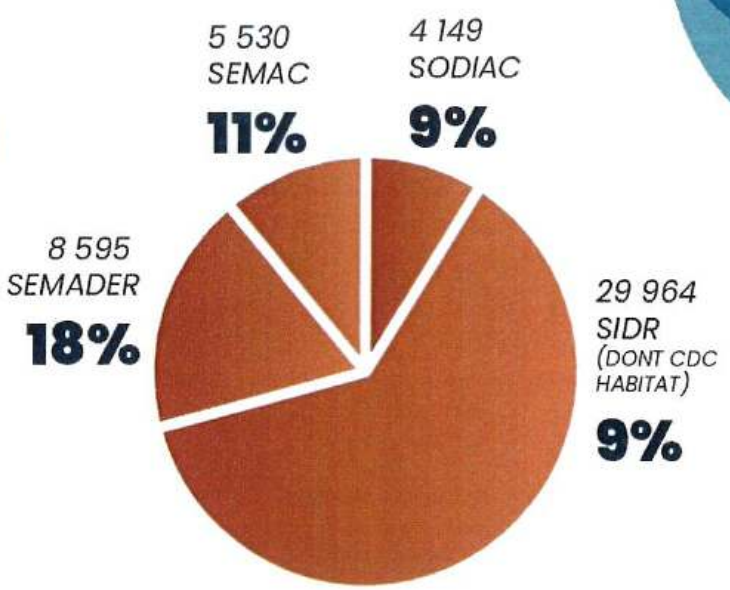
Une implantation des 4 filiales qui reflète l'actionnariat historique des sociétés et un rôle clé dans l'île au plan économique et social, ainsi qu' en matière d'habitat et d'aménagement du territoire.



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

UN PATRIMOINE GLOBAL DE 48 238 LOGEMENTS GÉRÉS :



MATINÉE ÉCONOMIQUE DU 5 JUILLET 2024

Suite à la crise du BTP qui a débuté à la Réunion en 2023, les acteurs de la filière logement se sont collectivement mobilisés, et les 4 filiales du groupe CDC Habitat sur l'île **maintiennent leur ambition de production, afin d'apporter à la population réunionnaise des solutions de logements accessibles et diversifiés.**
Pour présenter leur engagement économique pour le territoire et leur prévisionnel d'achats, les 4 sociétés ont organisé une rencontre le 5 juillet 2024.

A cette occasion, les Directions des sociétés ont présenté les enjeux et les stratégies d'achats et d'investissements ainsi que le prévisionnel 2024, comprenant des engagements forts des 4 structures en soutien à la filière BTP.

EN 2024 LES INVESTISSEMENTS CUMULÉS DES 4 SOCIÉTÉS À LA RÉUNION ONT PERMIS

1475 LOGEMENTS NEUFS MIS EN SERVICE

1470 LOGEMENTS RÉHABILITÉS

+ DE 3600 EMPLOIS INDIRECTS SUR LE TERRITOIRE

Les personnels des SIDOM ont ensuite pu échanger avec les entrepreneurs présents et nouer les contacts permettant de développer des partenariats avec le tissu d'entreprises locales.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

2. NOS MÉTIERS

Des professionnels au service de tous

PROMOTEUR BAILLEUR SOCIAL

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.
5 881 logements à fin 2024
- Son effectif : 62 salariés
- Son capital social :
13 205 870 €
- Son chiffre d'affaires :
37,9 M€

SERVICES SUPPORT

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 REUNION DÉVELOPPEMENT.

- Son effectif : 19 salariés
- Son chiffre d'affaires :
2 379 K€

AMÉNAGEUR AMO*

*Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

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 :

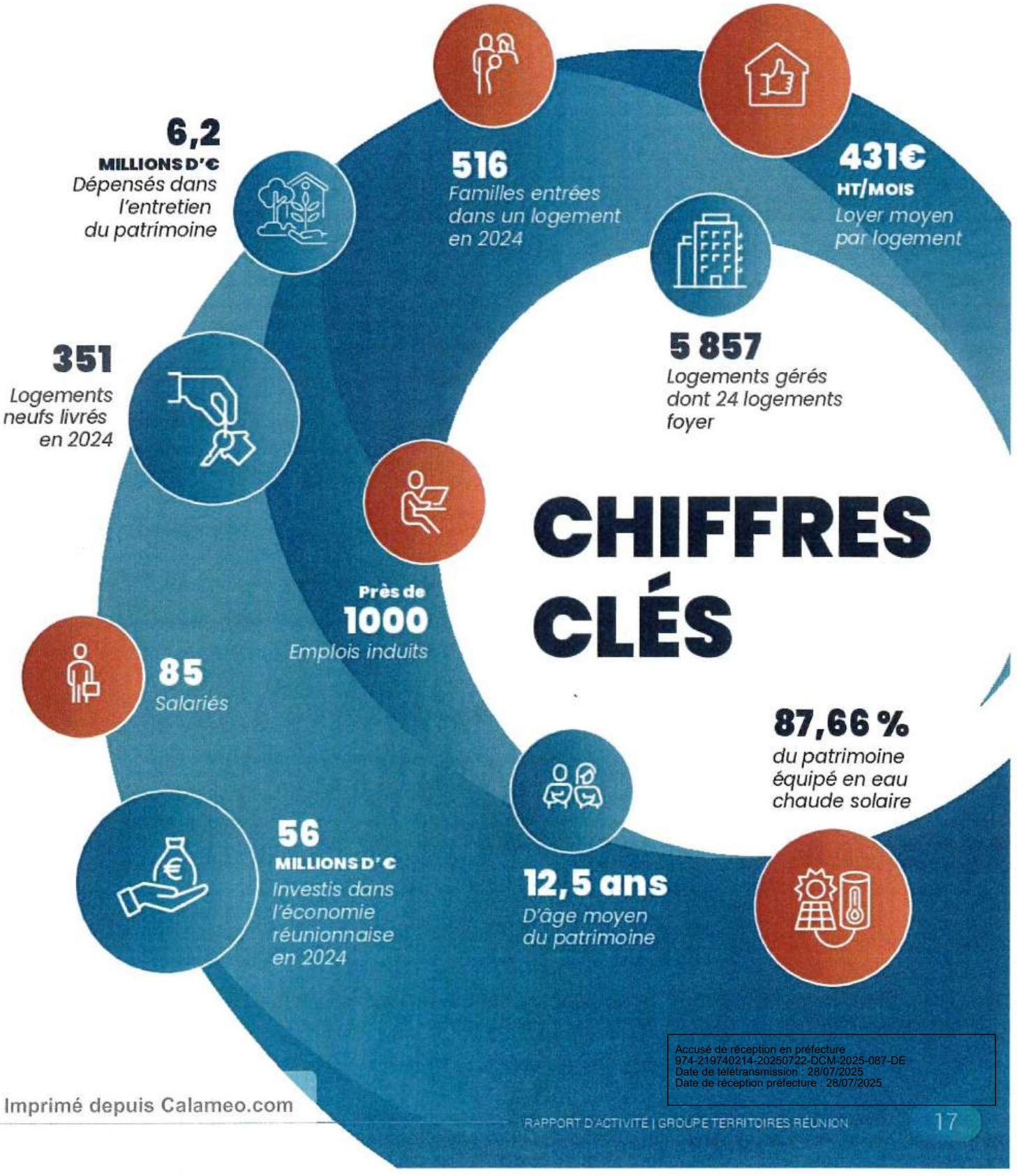
Aménagement et mission de développement auprès des collectivités actionnaires.

- Son effectif : 3 salariés
- Son capital social :
570 000 €
- Son chiffre d'affaires :
488 000 €

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

3. NOTRE POSITIONNEMENT



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

4. NOS ATOUTS

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

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

ACCOMPAGNER LES MUTATIONS ET SÉCURISER

Dans un environnement en forte mutation, 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.

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

RENFORCER LA QUALITÉ DE SERVICES

Le renforcement des fondamentaux; le dynamisme et désormais le soutien d'un nouvel actionnaire de référence, CDC Habitat; donnent à la SEMAC les capacités de poursuivre le développement de la qualité de service en résonnance avec les enjeux de société, (transition démographique, enjeux climatiques et socio-économiques...) en cohérence avec les attentes du territoire.

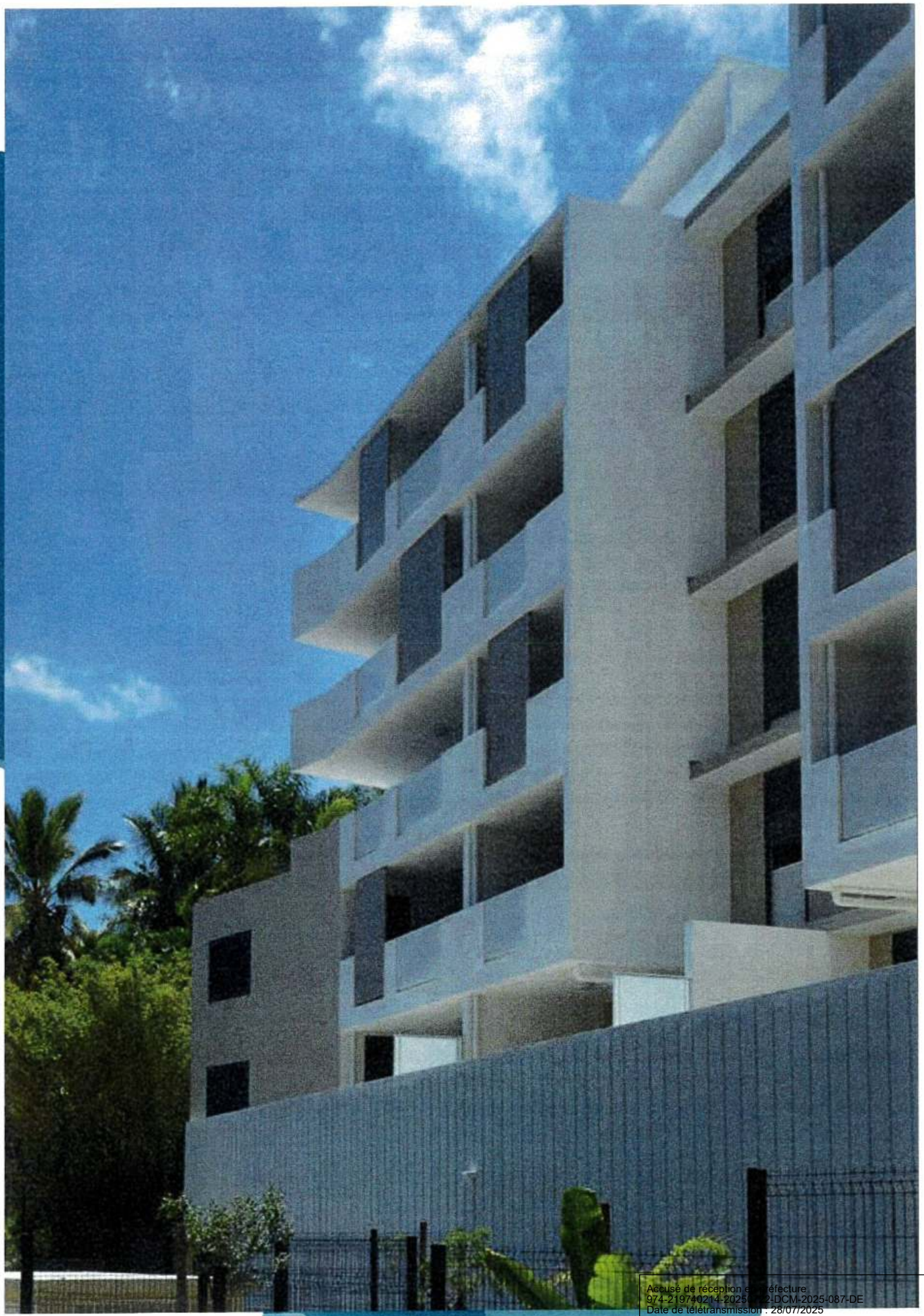
erd
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE EST RÉUNION DÉVELOPPEMENT

DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EST

La SPL ERD fait face à un développement soutenu de son activité. Les collectivités actionnaires ont retrouvé une dynamique d'investissements et s'appuient pleinement sur leur outil pour les accompagner dans le développement de leur projet de territoires.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

Partie 2

VIE ET FONCTIONNEMENT DU GTR



GROUPE TERRITOIRES | erd semac

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com



1. NOTRE GOUVERNANCE

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.

CONTRÔLEUR DE GESTION

- M. André AUZET

ADMINISTRATEURS SEMAC

- M. Cyril DESHENRY
- M. Laurent PINSEL
- Mme Anne SERY

ADMINISTRATEURS SPL ERD

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

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

ACTIONNARIAT

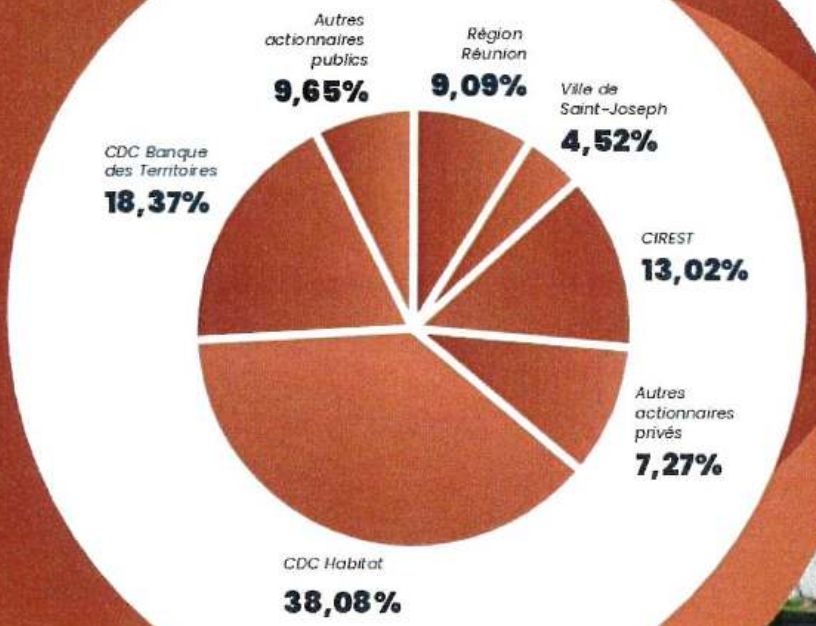
Le capital de la Société est réparti entre

17 ACTIONNAIRES.

Son capital de

13 205 870 €

est détenu à :
· **63.72 %** par des acteurs du secteur privé,
· **36.28 %** par des actionnaires publics.

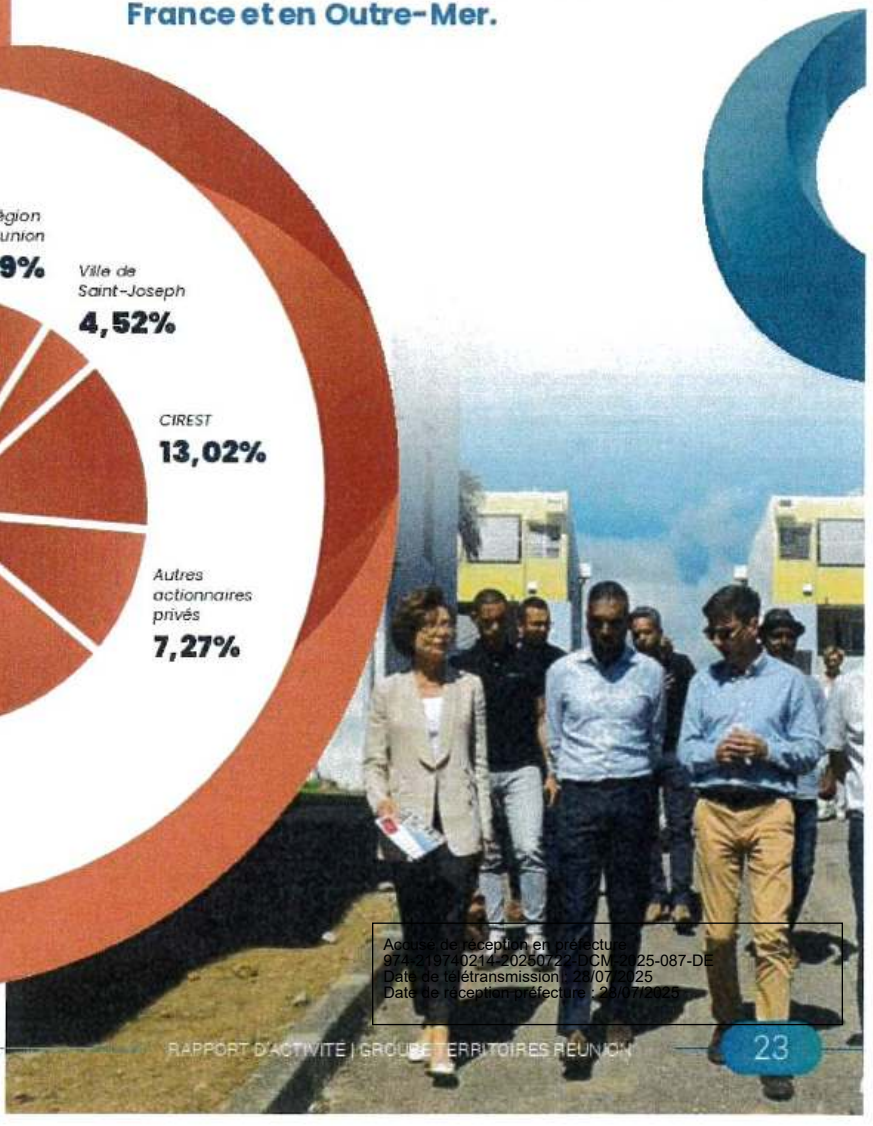


Actionnaire historique à l'origine de la création de la SEMAC, la commune de Saint-Benoît a cédé en septembre 2023 ses actions à CDC Habitat.
CDC Habitat est un opérateur **immobilier global d'intérêt général**, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, laquelle est déjà actionnaire de la SEMAC (à hauteur de 18%), CDC Habitat est le **premier bailleur social de France.**

Au 31 décembre 2021, le groupe gérait 563 500 logements + de 10 800 collaborateurs, et offre une gamme diversifiée de produits immobiliers :

- **Logements locatifs très sociaux, sociaux et intermédiaires ;**
- **Foyers et résidences pour publics spécifiques ;**
- **Accession sociale et à prix maîtrisé ;**
- **Immobilier public.**

Elle compte **10 200 collaborateurs en France et en Outre-Mer.**



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250723-DCM2025-087-DE
Date de télétransmission : 25/07/2025
Date de réception préfecture : 25/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

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

Le conseil d'administration du 12 décembre 2024 a approuvé la cession des actions suivantes :

- Société Bourbon Bois cession de 916 actions en faveur de la CDC Habitat. La cession a été réalisée au 30 décembre 2024.

- Ayants-droits de l'indivision de M. Christian ODE cession de 451 actions en faveur de la CDC Habitat, sous réserve de la justification par ces derniers de la dévolution successorale. A ce jour les formalités de cession des actions sont en cours

AUTRES ACTIONNAIRES PUBLICS 9,65%

- **Commune de Bras-Panon 2,93%**
- **Commune de la Plaine des Palmistes 1,92%**
- **Commune de la Sainte-Rose 1,92%**
- **Commune de Sainte-Suzanne 1,27%**
- **Commune de Saint-Benoît 1%**
- **Commune de Saint-André 0,38%**
- **Commune de Salazie 0,23%**

AUTRES ACTIONNAIRES PRIVES 7,27%

- **Actionnaire privé 2,54%**
- **Caisse d'Epargne CEPAC 2,54%**
- **Société CISE Réunion 1,27%**
- **C.C.I.R 0,64%**
- **Téréos océan indien 0,28%**

Imprimé depuis Calameo.com

CDC HABITAT REPRÉSENTÉ PAR

M. Philippe POURCEL

DÉSIGNÉS PAR CDC HABITAT

M. Philippe BIDAULT
M. Laurent PINSEL
M. Cyril DESHENRY
Mme Anne SERY
Mme Aurélie RIGAL

CDC BANQUE DES TERRITOIRES REPRÉSENTÉE PAR

M. Alexandre PROFIT

LA CIREST REPRÉSENTÉE PAR

M. Dominique PANAMBALOM

DÉSIGNÉS PAR LA CIREST

Mme Sonia ALBUFFY
A pourvoir
M. Patrice SELLY, Président du Conseil d'Administration

LA VILLE DE SAINT JOSEPH REPRÉSENTÉE PAR

M. Harry MUSSARD

LA RÉGION RÉUNION REPRÉSENTÉE PAR

Mme Anne CHANE-KAYE-BONE TAVEL

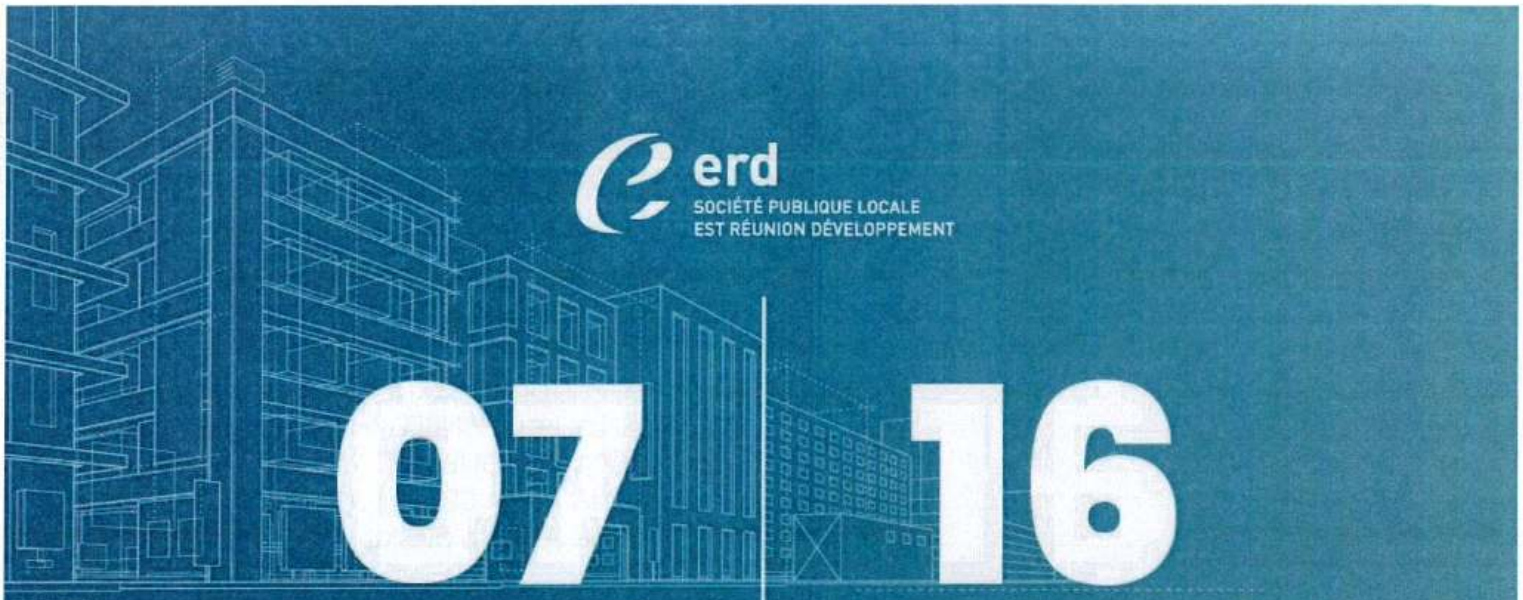
CENSEUR / CDC HABITAT

Mme Anne-Sophie GRAVE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

HDM : représenté par M.Didier DE LAUNAY

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025



erd
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
EST RÉUNION DÉVELOPPEMENT

07 Actionnaires

16 Administrateurs

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Commune de Saint-Benoît

M. Jean-Louis VITAL
M. Augustin CAZAL
Mme Monique MARIMOUTOU-TACOUN
Présidente
Mme Sabine SAUTRON

Commune de Sainte-Rose

M. Jean-Yves Jimmy PERIBE

Commune de Bras-Panon

Mme Jeannick ATCHAPA
M. Mario EDMOND
M. Charles-André MAILLOT
M. Antoine CAPELOTAR

Commune de Saint-André

Mme Primilla CEVAMY

Commune de Salazie

M. Stéphane FOUASSIN

Commune de la Plaine de Palmistes

M. Victorien JUSTINE

CIREST

M. Patrice SELLY
M. Bertrand PICARD
M. Laurent RAMASSAMY
Mme Sonia ALBUFFY

Commissaire aux comptes

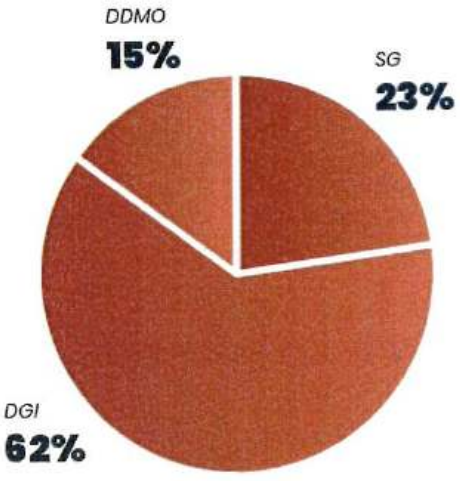
HDM :
Représenté par M.
Didier DE LAUNAY

Accusé de réception en préfecture
974-[illegible]-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

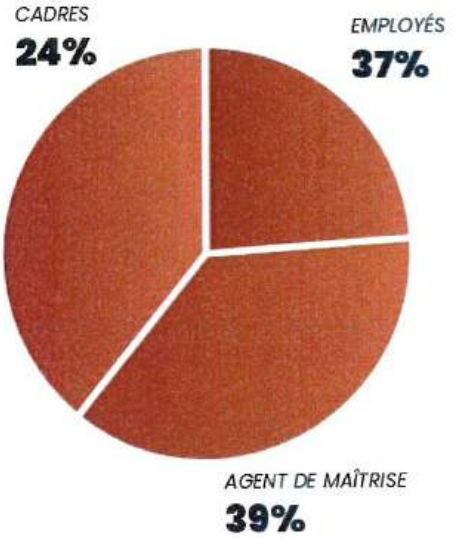
Imprimé depuis Calameo.com

2. NOS RESSOURCES

Dans un environnement en forte mutation, les équipes supports et particulièrement les Ressources Humaines doivent accompagner l'adaptation permanente des équipes aux exigences métiers et aux défis auxquels elles sont confrontées.



RÉPARTITION DES EFFECTIFS AU 31.12.24 PAR DIRECTION



RÉPARTITION DES EFFECTIFS 31.12.24 PAR CATÉGORIE

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

UN PLAN DE DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES ADAPTÉ AUX BESOINS :

Un plan de développement des compétences conséquent avec une thématique importante : **l'accompagnement des collaborateurs. trices de la gestion immobilière dans la professionnalisation de la relation clients dans le cadre d'un parcours pluriannuel.**

Des actions récurrentes sur la sécurité, le management et l'actualisation de la règlementation liée à nos activités ont été déployées.
Dans un souci de responsabilité sociale et dans la continuité de nos valeurs de proximité et d'engagement, la sensibilisation aux **« gestes qui sauvent »**, formation qui a été généralisée et a suscité un bel élan collectif ainsi que le théâtre forum sur l'égalité professionnelle ont été particulièrement appréciés.

INDICE EGALITÉ HOMME/FEMME :

55 /60

Le resultat de **55/60** reflète notre engagement à promouvoir l'égalité professionnelle entre les Femmes et les Hommes au sein du Groupe Territoires Réunion.

- **Indicateur écart de rémunérations : incalculable**
- **Indicateur écart de taux d'augmentations individuelles : 35**
- **Indicateur retour de congés maternité : 15**
- **Indicateur hautes rémunérations : 5**







Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

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 RÉUNIONNAIS ET RÉUNIONNAISES,
la SEMAC **4e bailleur de la Réunion** est un acteur économique de poids dans un secteur d'activité structurant pour l'économie locale.

Pour mener à bien ses missions, la SEMAC exerce deux principales activités :
- **La gestion de son parc locatif, qui nécessite des investissements en entretien et en réhabilitation**
- **Le développement du parc par la construction de nouveaux logements**

Pour pouvoir à la fois entretenir et construire, la SEMAC dispose de 4 leviers :

LOYERS
30,18 M€
en 2024

EMPRUNTS
67,3 M€
engagés en 2024

CRÉDIT D'IMPÔTS
8,9 M€
sur les investissements en cours en 2024

SUBVENTIONS
6,1 M€
2024 pour la construction neuve, la réhabilitation, la résidentialisation

CES 4 LEVIERS ONT PERMIS EN 2024

CONSTRUIRE
50 millions € réglés en 2024

REMBOURSER LES EMPRUNTS
17,4 millions € en 2024

ENTRETENIR LE PATRIMOINE
6,2 millions € en 2024

COUVRIR LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT
8,2 millions € en 2024

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DGM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

BILAN FINANCIER **SEMAC**

3 341 K€
RÉSULTAT NET 2023

-129 K€
RÉSULTAT NET 2024

16,8 M€
TRÉSORERIE 2023

41,6 K€
TRÉSORERIE 2024
+25M€

INDICATEURS DE GESTION **SEMAC**

REVENUS LOCATIFS

28 535 K€
2023

30 182 K€
2024
+5,77%

VACANCE DES LOGEMENTS

0,96 %
2023

1,49%
2024
+0,55pt

TAUX DE PERTES FINANCIERES

3,10 %
2023

3,60%
2024
+0,50pt

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

CONSTRUCTION ET DÉVELOPPEMENT **SEMAC**

351
LOGEMENTS
Livraisons en 2024

274
Mises en chantier logements neufs 2024

610
Logements neufs en chantier au 31.12.2024

30
Millions d'€
investis en 2024 dans la construction neuve.

Une programmation de logements neufs 2024 en nette reprise par rapport à 2023 : 234 logements financés

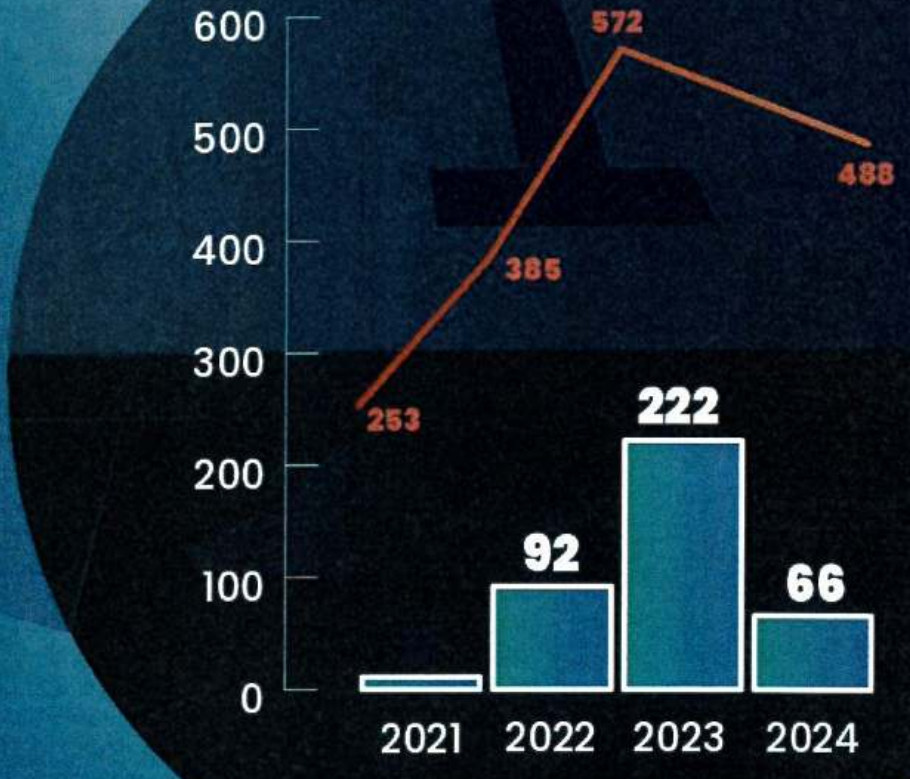
Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com



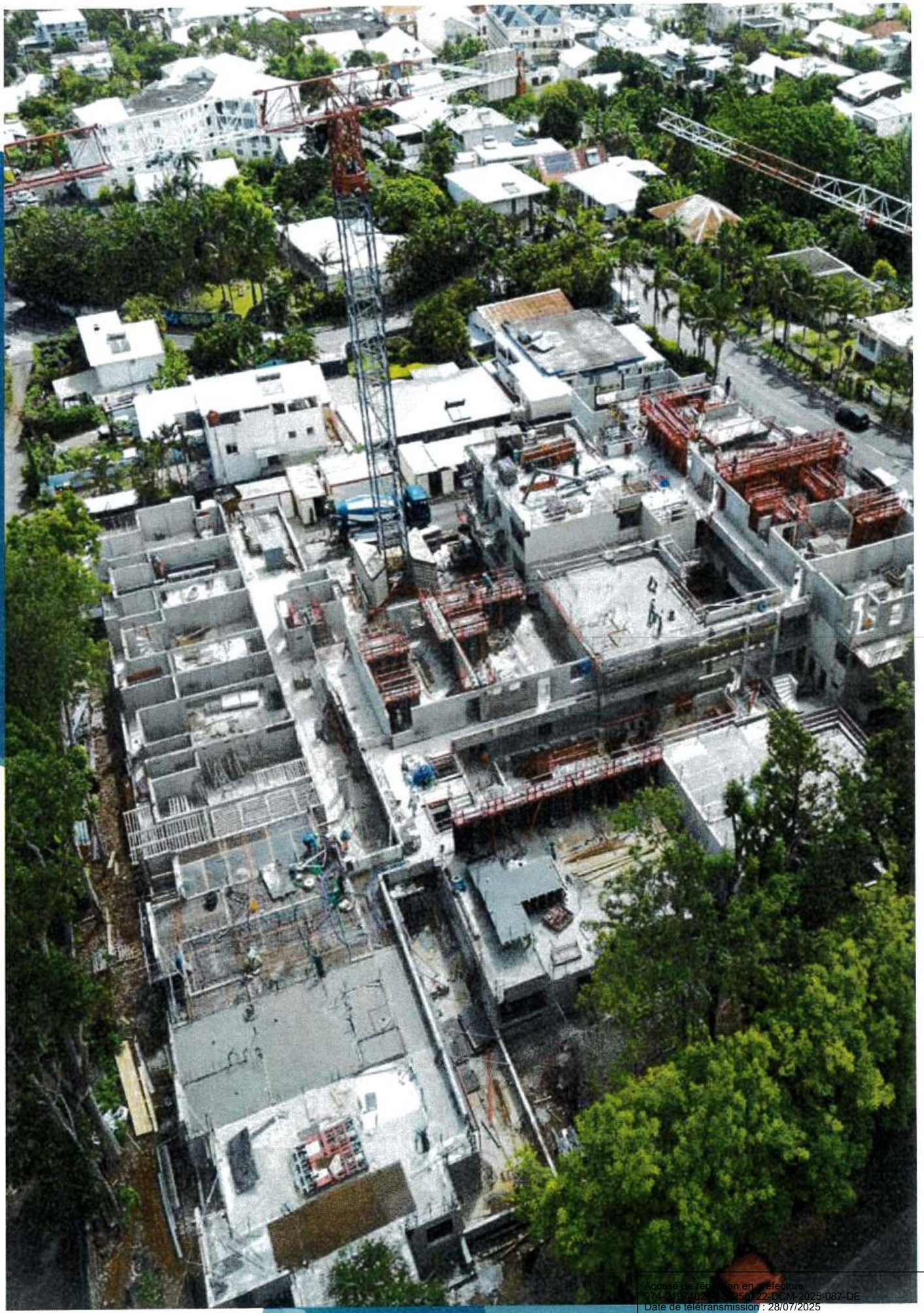
SPL ERD

L'exercice 2024 a permis de dépasser les objectifs fixés, et confirme les bonnes performances 2023 de la SPL ERD et la confiance renouvelée de ses collectivités actionnaires



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com



Accusé de réception en préfecture
974-219740251-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

Partie 3

TEMPS FORTS NOS RÉALISATIONS 2024



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

1. DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

MISES EN SERVICE 2024

L'année 2024 est marquée par un ralentissement du rythme de développement du parc de la SEMAC, en raison des retards de chantiers et des difficultés rencontrées dans les lancements opérationnels.



RÉSIDENCE ALICE

Commune : Saint-André
Nombre de logements : 64 LLTS RPA, 36 LLTS, 23 LLS
Date de mise en service : 24/04/2024



RÉSIDENCE LA VOLIERE

Commune : Saint-Pierre
Nombre de logements : 50 PLS, 18 LLS
Date de mise en service : 30/05/2024



RÉSIDENCE DUCHEMANN

Commune : Saint-Joseph
Nombre de logements : 23 LLTS RPA, 27 LLTS, 23 LLS
Date de mise en service : 15/12/2024

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com



RÉSIDENCE DIAMANTS

Commune : Saint-Denis
Nombre de logements : 41 LLI
Date de mise en service : 06/09/2024



RÉSIDENCE KAZ TI FAMILLE

Commune : Saint-Benoit
Nombre de logements : 35 LLS
Date de mise en service : 30/09/2024



RÉSIDENCE SERPENTINES

Commune : Saint-Denis
Nombre de logements : 34 LLI
Date de mise en service : 30/10/2024

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

FUTURS PROGRAMMES SEMAC

La Programmation 2024 : une forte programmation LLTS en correspondance avec le profil des 2/3 des demandeurs de logements sociaux sur le territoire, éligibles au LLTS

Des objectifs tenus avec une programmation de

234 LOGEMENTS

274 LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

Une programmation de logements neufs très dynamique pour la SEMAC en 2024, avec l'atteinte d'objectifs très ambitieux en matière de financement et mise en chantier.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

EAUX VIVES
Nombre de logements : 39 LLTS

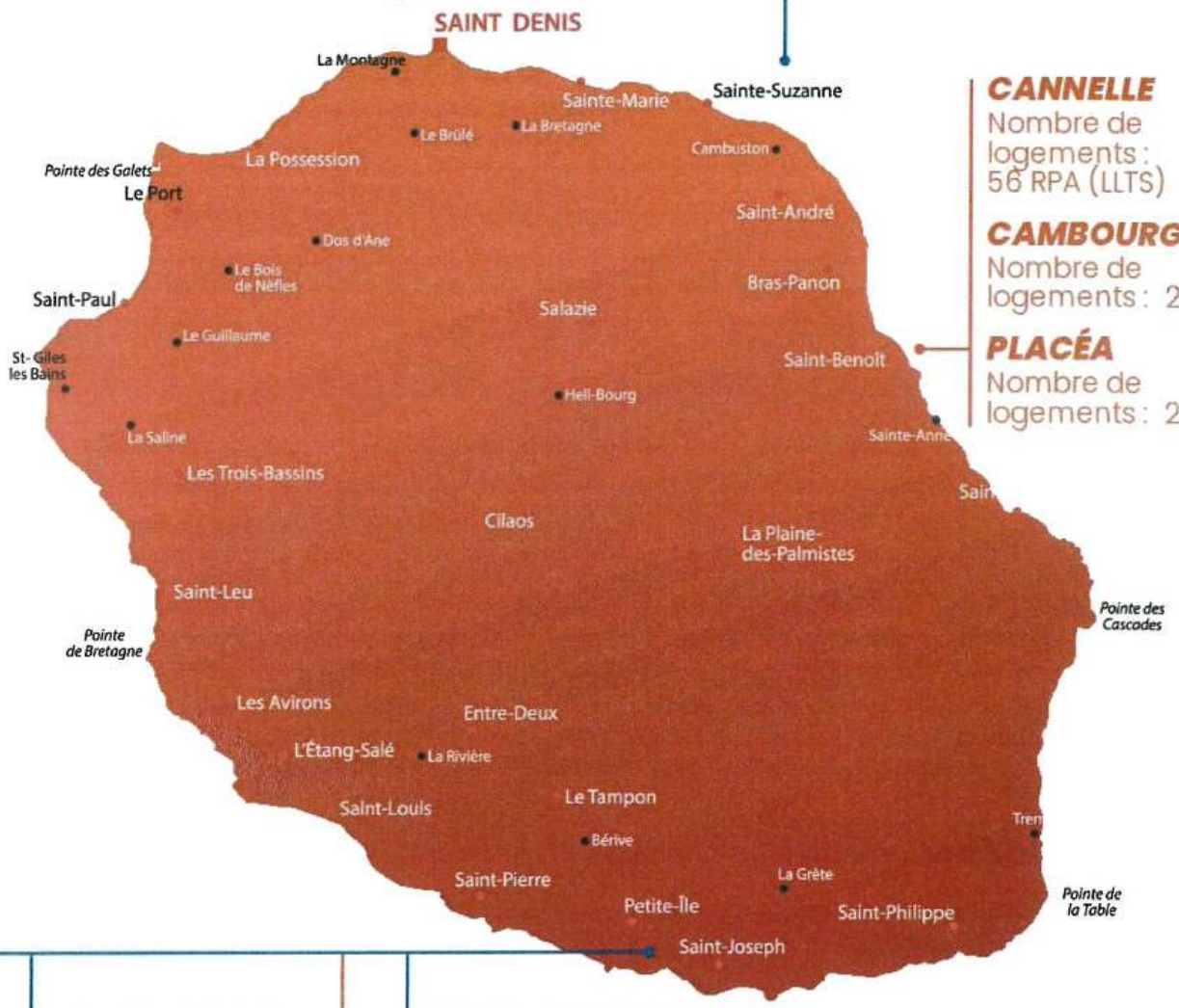
Nombre de logements : 39 LLTS

FANJAN
Nombre de logements : 63
RPA 40 LLTS + 23PLS

Nombre de logements : 63
RPA 40 LLTS + 23PLS

PETIT MAHOT
Nombre de logements : 32 LLTS

Nombre de logements : 32 LLTS



CANNELLE
Nombre de logements : 56 RPA (LLTS)

CAMBOURG
Nombre de logements : 26 LLS

PLACÉA
Nombre de logements : 22 PLS

LUCIEN LEBON
Nombre de logements : 38
31 RPA LLTS + 7 LLTS

MAXIME FELICITE
Nombre de logements : 34
RPA (LLTS)

CHANE SHIT SENG
Nombre de logements : 28
RPA (LLTS)

ALAMANDA
Nombre de logements : 36 LLTS

Financement programmé
Mise en chantier logements neufs

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

2. SPL ERD

erd
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
EST RÉUNION DÉVELOPPEMENT

L'exercice 2024 a permis de dépasser les objectifs fixés, et confirme les bonnes performances 2023 de la SPL ERD et la confiance renouvelée de ses collectivités actionnaires.

SPORTS, CULTURE & LOISIRS



SALLE NOEL BATAILLE

La mission de la SPL ERD porte sur l'exécution des travaux d'aménagement et d'équipement de la salle culturelle et d'animation NOEL BATAILLE à la Ravine Glissante. La collectivité souhaite à travers cet équipement, s'inscrire pleinement dans une dynamique de valorisation et de développement culturel sur son territoire.
Au 31 décembre 2024, le niveau d'avancement du programme des travaux s'élève à 70 %. Il reste à finaliser les aménagements extérieurs ainsi que la mise en place des espaces scéniques et le réglage du matériel de sonorisation et d'éclairage.

La fin prévisionnelle des travaux est programmée en août 2025.

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025



KARTYÉ EN LUMIÈRE SAINTE-ROSE

La mission de la SPL ERD portait sur la mise en œuvre de travaux visant la mise en cohérence et en harmonie des limites séparatives entre le domaine public et les parcelles privatives du lotissement (49). Ce projet d'aménagement a permis de redonner à ce quartier résidentiel une uniformité de traitement ainsi qu'un confort pour ses habitants.

Les travaux ont été réceptionnés en décembre 2024

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

EDUCATION



RÉHABILITATION EXTENSION DE L'ÉCOLE DE PANIANDY BRAS-PANON

En chantier



RÉHABILITATION EXTENSION DE L'ÉCOLE NARASSIGUIN BRAS-PANON

En chantier



AMO ECOLE MATERNELLE ET ELEMENTAIRE CENTRE-VILLE SAINTE-ROSE

Le programme des travaux porte sur la modernisation et l'extension de la principale école de Sainte-Rose avec le regroupement de l'école maternelle et élémentaire du centre-ville (24 classes), soit un projet d'environ 2 650 m² de surface. L'investissement global s'élève à 9 307 k€ (dont 7 989 k€ HT pour les travaux). Si l'école élémentaire a été livrée en avril 2023, la fin de chantier et la mise en service de l'ensemble des ouvrages est prévue pour la rentrée scolaire prochaine.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

DEVELOPPEMENT DU PLAN D'AFFAIRES EN **2024**

SAINTE-ROSE

	NOUVEAUX CONTRATS	ÉTUDES	CONCEPTION	TRAVAUX
8003 Réhabilitation / extension de l'école primaire du centre ville				●
8034 Réhabilitation piscine Municipale				●
8033 Réhabilitation de 4 écoles			●	
LC Conduite d'opération dispositif quartier en lumière lotissement Poivrier				●
8039 Suivi des études & travaux de l'église Notre Dame des Laves			●	
8038 Aménagement espaces extérieurs et mise en valeur NDL			●	
8040 Reconfiguration du groupe Scolaire Ravine Glissante			●	
8052 Suivi des études & travaux mise en conformité ERP			●	
8058 Etudes & travaux construction espace funéraire			●	
8060 Etudes & travaux aménagement place des laves			●	
8062 Etudes & travaux équipement salle Noel Bataille				●
8065 Suivi etudes & tvx quartier Ravine Glissante			●	
LC Circuit d'interprétation du parc 77		●		

PLAINE DES PALMISTES

8063 Suivi études restructuration et extension des écoles			●	
8083 Suivi études rhab et extension collège G Crochet	X		●	

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

SAINT-ANDRÉ	NOUVEAUX CONTRATS	ÉTUDES	CONCEPTION	TRAVAUX
8048 Etudes & travaux rehabilitation salle Jeanne d'Arc			●	
8049 Etudes & travaux réhabilitation Médiathèque A LACAUSSADE			●	
8050 Etudes & travaux sécurisation & préservation Martin Valliamé			●	
8051 Etudes & travaux d'aménagement et sécurisation case petit bazar			●	
8057 Suivi des études & travaux de construction centre culturel G'Art			●	
8054 Accompagnement maitrise foncière échangeur Lagourgue		●		
8053 Suivi des études de programmation / Schéma Directeur Domaine Vallliamé		●		
LC Etudes pour la construction équipement polyvalent quartier Fayard		●		
8055 Suivi études et travaux requalification stade Soune-Seyne			●	
8061 Suivi des études et travaux Clos Couvert 6 écoles			●	
LC Etude programmation réhabilitation stade Rivière du Mât les bas		●		
LC Prog. Construction de la piscine municipale du complexe sportif Joseph BEDIER		●		
LC Etude programmation construction IRECI Institut Régional d'Enseignement et de Civilisation Indienne		●		
8067 Suivi des études et des travaux 12 cases			●	
8068 Suivi des études & travaux de réhab du bati communal Parcelle AP 1263			●	
8066 Conseil Ilors des procédures réglementaires Colosse		●		
8073 Suivi des études & travaux équipement public proximité Fayard			●	
8069 Réhabilitation extérieure de la CURE		●		
8074 Requalification Stade Rivière du Mât Les Bas	X	●		
8075 Suivi des études & travaux ancien commissariat de police	X	●		
LC Etudes préalable & programmation pôle social & handicap	X	●		
8082 Suivi études & travaux Clos Couvert 5 écoles Phase 3	X	●		
LC Etudes préalables et de programmation anciens ateliers services Ravine Creuse	X	●		
LC Perspectives d'évolution cuisine Centrale	X	●		
8080 Maison de la nature	X	●		
8081 Ecole Leconte Delisle	X			

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

SAINT-BENOÎT

	NOUVEAUX CONTRATS	ÉTUDES	CONCEPTION	TRAVAUX
8064 Construction piscine municipal St Anne			●	
8070 Construction du groupe Scolaire les Girofles NPNRU			●	
8071 Pôle Culturel (MJC - Bambou) - NPNRU		●		
8072 salle multi-activités NPNRU		●		
LC Construction salle multi-activités NPNRU		●		
8079 Aménagement des espaces publics NPNRU La Bourdonnais		●		
LC Etudes de programmation à la réhabilitation école Younouse ISSA		●		
LC Etude de programmation réhabilitation Gymnase Christophe RAMON	X	●		

BRAS-PANON

18-00463 8019 Construction salle de Squash				●
8018 Rénovation école Narassiguin				●
8017 Reconstruction école Paniandy				●
8023 AMO Réaménagement parvis & place Michel Debré				●
LC Etude de programmation piscine municipale Rivère du Mât des Hauts		●		
LC Schéma d'aménagement urbain rivière du mât les hauts	X	●		
8076 Suivi des études & des travaux pôle social & square rivière des roches	X	●		

CIREST

6015 ME ZAE Paniandy			●	
8046 Réalisation de la ZAE Paniandy		●		
8077 Suivi des études de cadrage opé ZAE rivière de l'Est	X	●		
8078 Suivi des études de cadrage opér du PAVR Beauvallon (St Benoit)	X	●		

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

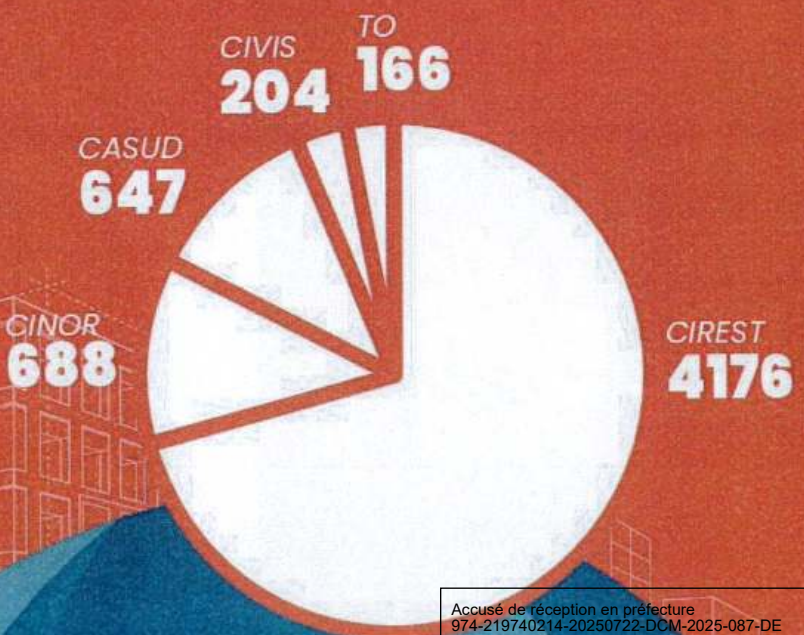
Imprimé depuis Calameo.com

3. SEMAC : GESTION DU PATRIMOINE ET DE LA CLIENTELE

1203 logements
ont été mis en service grâce au dispositif de crédit d'impôts suite à l'arrêt de la défiscalisation en 2019



Répartition géographique du patrimoine SEMAC



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

NOTRE PATRIMOINE

Le patrimoine locatif de la SEMAC est constitué de

5881 logements

(dont 24 logements foyer)

répartis dans 154 résidences et une Maison Relais, situés dans 14 communes.

14/24

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

40 40m2

de locaux commerciaux gérés dans 18 programmes.

12,5ans

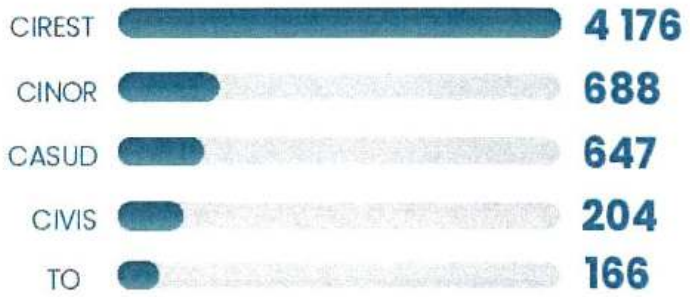
L'âge moyen du patrimoine traduit la dynamique de production de la SEMAC.

Imprimé depuis Calameo.com

LA SEMAC POURSUIT LE DÉVELOPPEMENT DE SON OFFRE PLS



LOGEMENTS PAR EPCI





Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

En 2024 la diversification de l'offre de la SEMAC se concrétise sur les territoires de Saint-Pierre et Saint-Denis, en réponse à la crise du logement qui touche toutes les populations en zone tendue.

VERS LES SALARIÉS : LOGEMENTS INTERMEDIAIRES

Les mises en services en 2024 concernent 50 logements PLS et 75 intermédiaires (LLI)





OPÉRATION SERPENTINE
(34 LLI), Bellepierre





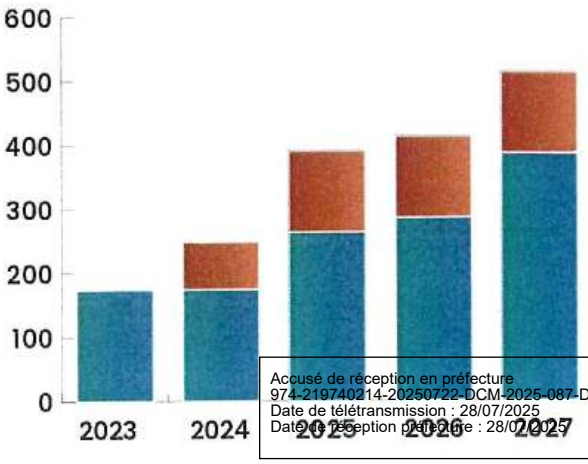
OPÉRATION LA VOLIÈRE
(50 PLS & 18 LLS)

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

Ces opérations livrées en 2024 et les programmations dynamiques sur ce segment pour les exercices suivants, 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.

Ces prochaines livraisons nécessitent une adaptation de la qualité de service pour ces opérations avec principalement :

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



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

En 2024 la SEMAC poursuit sa stratégie de diversification

VERS LES PUBLICS FRAGILES : KAZ TRANKIL ET LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

Le déploiement de SEMACAZ se poursuit :
• Lauréate de 2 projets d'habitats inclusifs depuis 2022 et pour 7 ans, la SEMAC poursuit ses actions d'accompagnement en faveur des 21 bénéficiaires personnes âges et porteuses de handicap bénéficiant de l'Allocation à la Vie Partagée (AVP)

En 2024, la SEMAC continue d'innover dans le domaine de l'accompagnement des publics fragiles

CRÉATION DU MODÈLE "KAZ TRANKIL", ISSU DE LA RPPA : UN NOUVEAU MODÈLE SPÉCIFIQUE À LA SEMAC

• Face aux enjeux démographiques et sociétaux du vieillissement annoncés de la population réunionnaise, la SEMAC fait évoluer les RPA. Il ne s'agit plus de spécialiser une résidence pour un public cible unique (la personne âgée seule valide), mais d'y inclure également les personnes âgées en perte d'autonomie et celles en situation de handicap, et ce en développant la convivialité, l'inclusion sociale et la participation citoyenne afin de leur permettre de bien vivre au domicile et d'y vieillir mieux.

KAZ TRANKIL UN NOUVEAU MODÈLE DE RÉSIDENCE HYBRIDE ENTRE LE LOGEMENT DE DROIT COMMUN ET LA RÉSIDENCE AUTONOMIE.

Les critères actifs de Kaz Trankil sont :

• Associer au logement une offre de services gratuits issus du social, du médico-social et du sanitaire,
• Privilégier les personnes âgées et personnes porteuses de handicap,
• Co-piloter le dispositif avec le CCAS,
• Mettre en place un duo de fonction de proximité : gestionnaire-animateur (fonction nouvelle) / gardien.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

DÉPLOIEMENT DE **KAZ TRANKIL**

Livré le 24.04.2024, le Village intergénérationnel d'Alice à Saint-André, présente un modèle original du développement de l'intergénérationnel. Le Village a la particularité de regrouper trois types de résidence pour un total de 123 logements :

- **Kaz en Ler :** Un petit collectif de **36 appartements**, au bénéfice de personnes seules, de couples et de familles,
- **Kaz Zimel :** Un ensemble de **23 maisons** de ville individuelles pour des familles,
- **Kaz Trankil :** Une résidence de **64 logements**, dédiés spécifiquement aux personnes âgées et/ou en situation de handicap.







PERSPECTIVES 2025

TROIS NOUVELLES KAZ TRANKIL SERONT LIVRÉES EN 2025 :

- Plantation à **Saint-André**
  46 RPA-Kaz Trankil LLTS
  12 logements familiaux LLTS)

- Fanal à **La Possession**
  52 logements familiaux LLI
  45 RPA-Kaz Trankil PLS/ LLS)

- Sonate au **Tampon**
  64 logements familiaux PLS
  56 RPA-Kaz Trankil LLS)

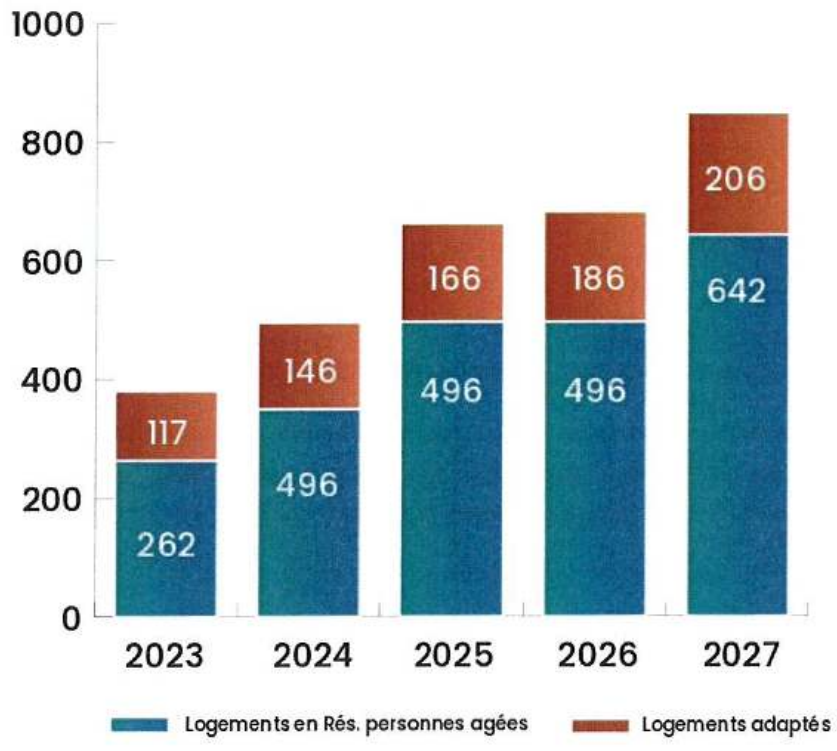
Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

VERS LES SENIORS : UNE OFFRE NEUVE QUI EVOLUE ET DES 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 pour atteindre fin 2025 + de 10% du parc adapté et conçu pour accueillir ces personnes fragiles.







Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

ADAPTATION DE LOGEMENTS DANS LE PARC ANCIEN



29 LOGEMENTS

ont été adaptés en 2024 pour maintenir les locataires dans leur logement malgré leur perte d'autonomie. Ces adaptions ont généré, en 2024, 151 K€ d'investissement.



151 K€ D'INVESTISSEMENTS

Depuis 2019, 146 logements ont été adaptés dans l'ancien pour un total de 831 K€ d'investissement.

RÉSIDENCE POUR PERSONNES AGÉES (RPA) AU 31/12/2024

- EN EXPLOITATION : **349 LOGTS / 9 RÉSIDENCES**
- EN MONTAGE/TRAVAUX : **400 LOGTS / 9 RÉSIDENCES**
- OBJECTIF À FIN 2027 : **749 LOGTS SOIT 11% DU PATRIMOINE DE LA SEMA**

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

NOS CLIENTS

La **SEMAC** a proposé en 2024 a

449

CLIENTS

un logement dans son parc

87,4%

des locataires sont bénéficiaires de l'Aide au Logement **(+2,2 pts)**

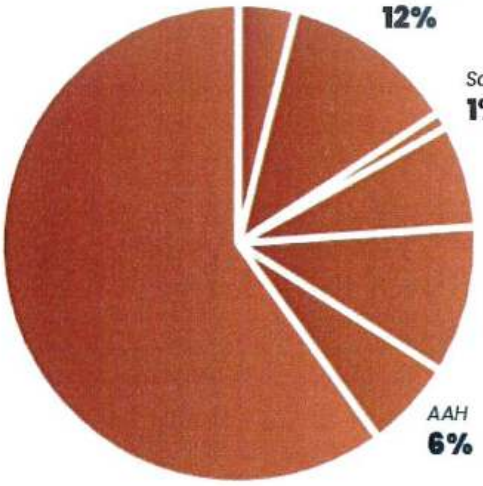
Taux de rotation

8,67%

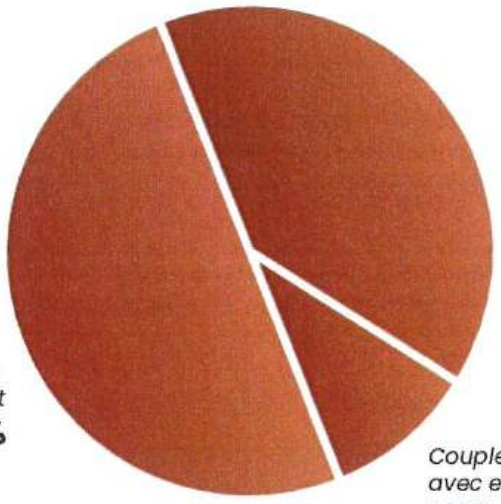
(soit +1,67 pt)

Légère hausse, portée par les projets de réhabilitations Atalante et Avocatiers

CARACTÉRISTIQUES DES NOUVEAUX CLIENTS



COMPOSITION FAMILIALE DES NOUVEAUX LOCATAIRES EN 2024

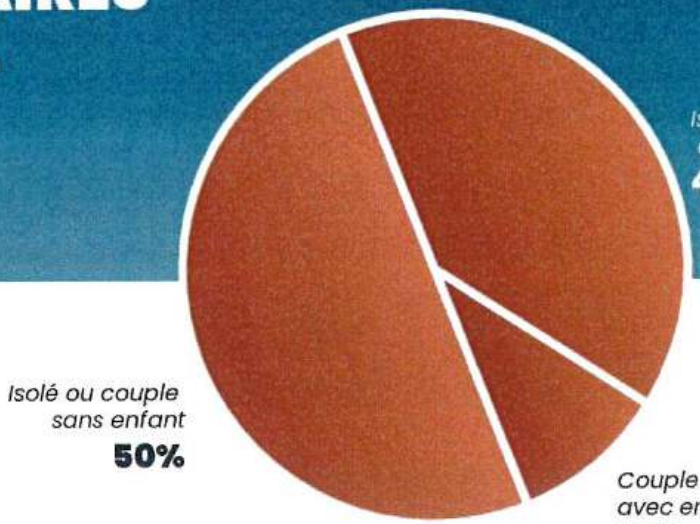


Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

COMPOSITION FAMILIALE DES LOCATAIRES EN 2024

La composition familiale des locataires présents en 2024 reste identique à celle de 2023.



LES CLIENTÈLES **SPÉCIFIQUES**

JEUNES
7%
LOGEMENTS
des locataires (signataire d'un bail) ont - de 26 ans

CLIENTÈLE FRAGILE
6%
des locataires (signataire d'un bail) sont bénéficiaires dVe l'AAH

PERSONNES ÂGÉES
20%
des locataires (signataires d'un bail) ont + de 60 ans

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

LES INDICATEURS **DE GESTION**

La vacance financière

	2022	2023	2024
< 3 mois	0,66%	0,61%	0,78%
> 3 mois	0,63%	0,35%	0,65%
TOTAL	1,29%	0,96%	1,44%

La hausse de la vacance en 2024 est principalement imputable à la vacance organisée, en lien avec le sinistre sur l'opération 40 LLS Sainte-Rose suite au cyclone BELAL, ainsi qu'aux opérations de réhabilitation en cours sur Avocatiers et Atalante.

Taux de rotation

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

2022	8,01%
2023	7,99%
2024	8,67%

Taux d'impayés 2024

le résultat des efforts et de la réorganisation du recouvrement et du contentieux

6,10 %

- 0,29 PTS EN 1 AN

L'impayé des locataires présents se maintient au niveau de 2023, suite à une diminution significative entre 2022 et 2023

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

NOTRE RELATION CLIENT

La commercialisation en 2024



DÉPARTS

510

510 DÉPARTS ONT ÉTÉ ENREGISTRÉS EN 2024

(-70 par rapport à 2023)

Cette hausse des départs est principalement en lien avec les opérations de réhabilitation en cours et la hausse des livraisons sur le secteurs Est en 2024.

ENTRANTS

1656

1656 CANDIDATS RETENUS

pour une présentation en CALEOL

601

24 CALEOL tenues et 601 attributions prononcées

516

516 baux signés en 2024



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

DÉVELOPPER **LA QUALITÉ DE SERVICE**

En mai 2024, la SEMAC a mené une enquête de satisfaction auprès de 600 de ses locataires. Cette dernière visait à évaluer la satisfaction des résidents en ce qui concerne leur environnement, leur logement et leurs relations avec la SEMAC.

LE TAUX EXPRIMÉ DE SATISFACTION GLOBALE

79.10 %



PRISE EN COMPTE DE LA DEMANDE DU LOCATAIRE

8777

DEMANDES

Ont été enregistrées en 2024 par le Centre de la Relation Client de la Semac (+0,9%)

70%

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

La **SEMAC garantit une écoute de ses locataires 7j/7j et 24h/24h** au travers d'une convention d'assistance. Durant l'année 2024, **920 demandes d'interventions ont été effectuées** la nuit, les week-ends ou jours fériés (-72 par rapport à 2023).

RÉCLAMATION/ LOGEMENT

2022	2023	2024
1,49	1,57	1,49

INVESTISSEMENT DANS L'ENTRETIEN ET L'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

Un effort d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Entretien courant : 3 581 K€
ont été dépensés en 2024 dont :
- **440 K€** au titre des remises en état de logements (réattribution des logements)
- **1 263 K€** concernant le traitement des réclamations techniques
- **1878 K€** co... d'entreti...

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

4. NOS PARTENARIATS

L'inclusion des publics fragiles au cœur de nos partenariats

En 2024, les projets et les partenariats portés par la SEMAC ont permis de :

- **Poursuivre le développement de partenariats sur le logement inclusif,**
- **Accompagner l'engagement citoyen dans les résidences et les quartiers et contribuer au renforcement du lien social**
- **Innover et investir pour améliorer 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

- Les publics sont identifiés par la Mission Locale de l'Est,
- En 2024, 5 baux ont été signés dans le cadre d'un partenariat ouvert en 2018 (au 31/12/2024, le stock de baux actifs était de 33 logements).
- L'activité de la Maison Relais d'Hermès à Saint-Benoît a connu en 2024 une activité normale avec ses 15 places réservées aux jeunes en insertion professionnelle.

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 2024, son partenariat pour le relogement de SDF et l'accompagnement de locataires en vue d'une appropriation solide

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

de la vie en collectivité. **Dans ce cadre, 28 logements du parc SEMAC en intermédiation locative accueillent des personnes suivies par Allons Déor.** Depuis décembre 2023 et la livraison de la Maison Relais Lorizon à la Possession, le partenariat et les capacités d'accueil se sont élargis avec 24 places supplémentaires en Maison Relais, encadrées par la 1ère résidence à bénéficier du régime du conventionnement àl'APLdans les DOM Allons Déor/Etat/SEMAC permettent aux résidents de bénéficier de l'APL Foyer.

ALEFPA

Au titre de sa politique général de l'Habitat Inclusif, la SEMAC a signé en 2024 quatre baux avec l'association ALEFPA dans la résidence La Volière à Saint-Pierre livrée en mai 2024.



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 (et d'un second en début 2025), **la SEMAC a relogé en 2024, en urgence, 24 (18 en 2023) familles victimes de violences intrafamiliales.**





Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

5. NOTRE ACTUALITÉ

RÉTROSPECTIVE 2024

Actualités 2024 en quelques dates



02/02/2024

LE GROUPE TERRITOIRES REUNION FETE LA CHANDELEUR

27/02/2024

LANCEMENT DU LABEL GIEP (GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES)

13/03/2024

SENSIBILISATION SUR LA GESTION DES DECHETS RESIDENCE AUGUSTIN PANON BRAS-PANON

14/03/2024

THEATRE FORUM EGALITE PROFESSIONNELLE

24/04/2024

REMISE DES CLES VILLAGE D'ALICE SAINT-ANDRE

04/05/2024

INAUGURATION DE LA GENDARMERIE DE BRAS FUSIL (SAINT-BENOIT) RESIDENCE ISIS

15/05/2024

SENSIBILISATION SUR LA GESTION DES DECHETS RESIDENCE MAINA SAINTE-SUZANNE

30/05/2024

REMISE DES CLES RESIDENCE LA VOLIERE



Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025



21/06/2024

SEMINAIRE HABITAT INCLUSIF

27/06/2024

REMISE DES CLES RESIDENCE DUCHEMANN SAINT-JOSEPH

28/08/2024

SENSIBILISATION SUR LA GESTION DES DECHETS RESIDENCE FLEUR DE THE BRAS-PANON

09/09/2024

VISITE CDC HABITAT



30/09/2024

INAUGURATION RESIDENCE KAZ TI FAMILLE SAINT-BENOIT

08/10/2024

POSE DE PREMIERE PIERRE RESIDENCE ALAMANDA SAINT JOSEPH

06/11/2024

REPARER - CREER - SENSIBILISER RESIDENCE FLEURS DE VANILLE II BRAS-PANON

06/11/2024

JOURNEE DES AIDANTS VILLAGE D'ALICE SAINT-ANDRE

12/11/2024

FORMATION GESTES QUI SAUVENT

02/12/2024

JOURNEE DES ALTERNANTS

10/12/2024

INAUGURATION RESIDENCES DIAMANTS & SERPENTINES SAINT-DENIS

11/12/2024

SOIREE DE NOEL BENEFICIAIRES HABITAT INCLUSIF



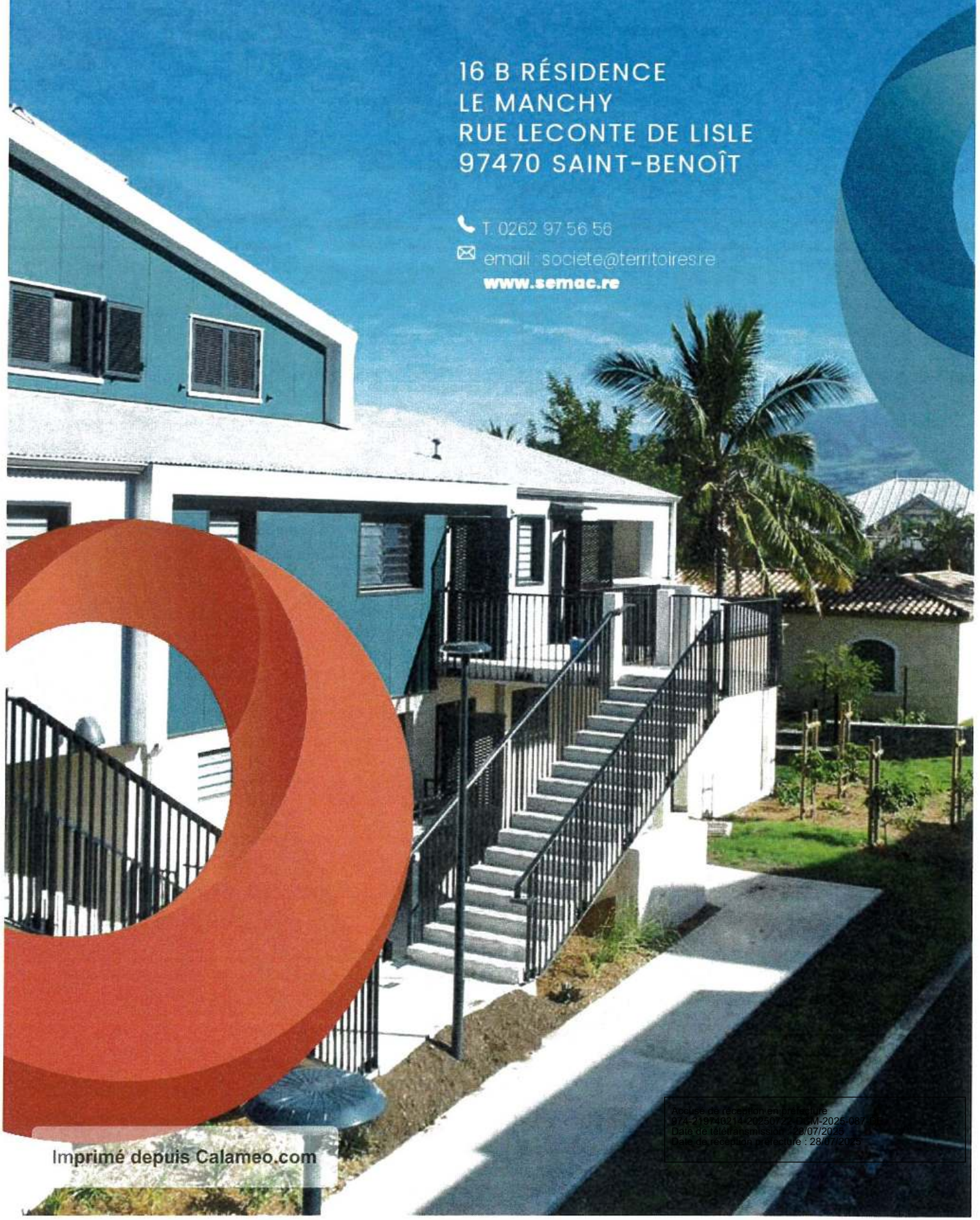
Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-077-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

GROUPE TERRITOIRES | erd semac

16 B RÉSIDENCE
LE MANCHY
RUE LECONTE DE LISLE
97470 SAINT-BENOÎT

T. 0262 97 56 56
email : societe@territoires.re
www.semac.re



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250728-DCM-2025-087
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Imprimé depuis Calameo.com

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-087-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025