**DEPARTEMENT DE LA REUNION**
**COMMUNE DE SALAZIE**

# DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
# SEANCE DU 21 SEPTEMBRE 2026

## AFFAIRE N°2026-CM/102 : SEMAC - RAPPORT D'ACTIVITE 2025

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le septembre 2026.

La convocation du conseil municipal avait été faite le 15 septembre 2026.

Le nombre des membres en exercice : 29

Présents : 21
Absents : 08
Représentés : 03
Total des votes : 24

L'an deux mille vingt-six, le 21 septembre, le conseil municipal s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Salazie, sous la présidence de Madame PAPAYA Sidoleine.

Etaient présents : PAPAYA Sidoleine – DAMOUR Marcel – GEVIA Marie Catherine – MOREAU Jules Mario – HOAREAU Marie Nathalie – ELISABETH Marie Jeanne - HOAREAU Severine - MANORO Severine - BOYER Elysée – HOAREAU Landry – COURTEL Larissa – MAILLOT Gilbert – SINAPIN Marie Jacqueline - DALLEAU Hugory - PAYET Fabien - PLANTE Jessie – BONHOMME Ghislaine – GABOU Gilles – BIZINECHE Elodie - DE GERUS Thierry - ARMAND Jimmy.

Etaient absents : PAUSE Benjamin - LUCILLY Harry - GARRYER Patrick - TECHER Sophie – NOURRY Adèle - TECHER Paulin - CHARLEMAGNE Thierry - LEBRETON Layna.

Ont donné pouvoir écrit de voter en leur nom : GARRYER Patrick à SINAPIN Marie Jacqueline - NOURRY Adèle à MANORO Severine - LEBRETON Layna à DE GERUS Thierry.

Est désigné secrétaire de séance : PAYET Fabien

Le Maire,

MAIRIE DE SALAZIE – Ile de la Réunion

Sidoleine PAPAYA

LE QUORUM ETANT ATTEINT LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

Publiée le 29.09.2026

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

**IL EST EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :**

Il est rappelé au conseil municipal que la commune participe au capital de la SEMAC, 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, la SEMAC a transmis à la collectivité son rapport d'activité pour l'exercice 2025.

**LE CONSEIL MUNICIPAL :**

**Vu** le CGCT,
**Vu** le rapport d'activité 2025 de la SEMAC.

**DECIDE :**

Après avoir délibéré, **à l'unanimité – 24 voix pour :**

ARTICLE UNIQUE :

- **De prendre acte du rapport d'activité 2025 de la 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,

PAYET Fabien

Pour copie conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE SALAZIE
Ile de la Réunion

Sidoleine PAPAYA

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

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

# Agir pour l'habitat... S'engager durablement.

RAPPORT ANNUEL 2025 RAPPORT ANNUEL





Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

cdc habitat
Caisse des Dépôts GROUPE

SOMMAIRE


03
**Édito de Patrice Selly et Frédéric Pillore**

04
**Panorama 2025**

05
**Chiffres-clés**

06
Gouvernance SEMAC

07
Notre patrimoine : développement et construction

08
Notre patrimoine : entretien, réhabilitation et résilience

09
Renforcer la proximité avec nos locataires

10
Améliorer le cadre de vie et accompagner les publics fragiles

11
Innover pour le bien-vieillir, l'inclusion et la relation client

12
Ressources humaines et transformation interne

13
Résultats financiers

14
Perspectives 2026

15
**CDC Habitat soutient ses filiales d'Outre mer**

16
**CDC habitat renforce son engagement dans l'Océan Indien**







Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026





# Édito de Patrice Selly, Président du Conseil d'administration et Frédéric Pillore, Directeur général

L'année 2025 aura été, pour la SEMAC, une année de consolidation, de transformation et de résilience. Dans un contexte marqué par la poursuite de la tension sur la production de logements, la rareté du foncier, la contrainte économique pesant sur les opérations et les conséquences majeures du cyclone Garance, la société a maintenu son cap : développer une offre de logements adaptée aux besoins des Réunionnais, préserver son patrimoine, renforcer la proximité avec les locataires et inscrire son action dans une logique d'utilité territoriale.

L'exercice confirme d'abord la dynamique patrimoniale de la SEMAC. Au 31 décembre 2025, la société gère 6 156 logements familiaux, répartis dans 160 résidences et une maison relais. Trois nouvelles résidences ont été livrées dans l'année, représentant 275 logements : Plantation à Saint-André, Sonate au Tampon et Le Fanal à La Possession. Ces mises en service traduisent la volonté de proposer une offre diversifiée, combinant logements familiaux, logements sociaux, logements intermédiaires et résidences adaptées au vieillissement.

2025 a également été une année d'épreuve. Le cyclone Garance, survenu le 28 février, a fortement touché le patrimoine de l'Est, territoire où la SEMAC est particulièrement implantée. Les équipes ont été mobilisées pour sécuriser les résidences, accompagner les ménages sinistrés, traiter les urgences techniques et restaurer progressivement la qualité de service. Cet épisode a pesé sur la vacance, sur le volume de réclamations et sur la gestion des impayés, mais il a aussi démontré la capacité de l'entreprise à faire front collectivement, avec ses partenaires et les collectivités.

Enfin, l'année 2025 prépare une nouvelle étape de l'histoire de la SEMAC au sein de l'écosystème CDC Habitat. L'évolution de l'actionnariat, l'adhésion au Groupe TVA CADECO à compter de 2026, la dissolution du GIE GTR et la réintégration des effectifs au sein de la SEMAC ouvrent une phase de simplification et de renforcement de l'organisation. Dans la continuité du projet de territoire des filiales réunionnaises, la SEMAC entend poursuivre sa contribution à une offre d'habitat durable, inclusive et adaptée aux réalités de La Réunion.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

# Panorama 2025

## FÉVRIER



**Le cyclone Garance,** survenu le **28 février 2025**, a fortement impacté l'Est de La Réunion, notamment la commune de Saint-Benoît. Le patrimoine immobilier de la SEMAC a été lourdement touché, avec 128 résidences affectées, dont 24 sévèrement endommagées, entraînant des dégâts importants sur les toitures et rendant certains logements inhabitables.

À la fin de l'année 2025, plus de 90 % des travaux étaient réalisés, avec une finalisation prévue entre janvier et février 2026.

## MARS




**2e matinée économique du territoire organisée par les 4 filiales du Groupe CDC Habitat à la Réunion**

## AOÛT



**Résidence du Docteur Jeanne André (Le Tampon) :** Inaugurée le **26 août 2025**, cette résidence de 120 logements et 3 commerces combine habitat intergénérationnel et accompagnement des seniors grâce au concept Kaz Trankil, offrant un cadre de vie inclusif, accessible et adapté aux besoins des personnes âgées, des personnes en situation de handicap et des familles.

## SEPTEMBRE

**Visite de Anne-Sophie GRAVE,**
Présidente du Directoire de CDC Habitat.



## JUIN

**Résidence FANJAN (Saint-Denis – Le Chaudron) :** La première pierre de cette future résidence de 63 logements adaptés aux seniors et aux publics fragilisés a été posée le **20 juin 2025**. Développé dans le cadre du concept Kaz Trankil, ce projet favorise l'habitat inclusif, le bien-vieillir à domicile et la mixité sociale, avec une livraison prévue au 1er trimestre 2028.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

# CHIFFRES-CLÉS



**89**
COLLABORATEURS SEMAC

**92%**
index égalité homme – femme

**32,5 M€**
LOYERS LOGEMENTS + COMMERCES

**61 M€**
INVESTIS

**6 156**
LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS

DONT

**160**
RÉSIDENCES + 1 MAISON RELAIS

**4 177 m²**
LOCAUX COMMERCIAUX DANS 20 PROGRAMMES

**280**
LOGEMENTS MIS EN SERVICE

**251**
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

**541**
LOGEMENTS ATTRIBUÉS

**3 392**
LOCATAIRES INSCRITS À WEB KAZ

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

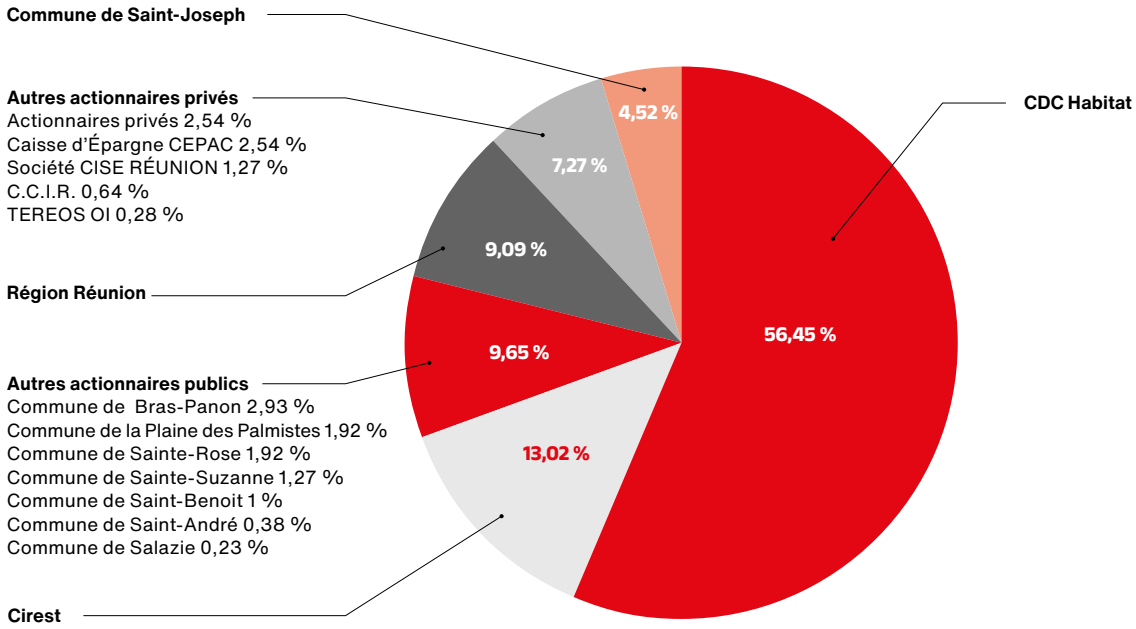
# Gouvernance SEMAC

L'adossement de la SEMAC au Groupe CDC Habitat s'inscrit dans une dynamique de coopération renforcée entre les filiales de l'océan Indien. À La Réunion, la SEMAC intervient aux côtés de la SIDR, de la SEMADER et de la SODIAC, répondre aux besoins urgents en matière de logement, améliorer la qualité de service, intégrer les enjeux environnementaux et accompagner le développement équilibré des territoires.

Le capital social de la SEMAC s'élève à 13 205 870 €. À la clôture de l'exercice, il est réparti entre des actionnaires privés à hauteur de 63.72 % et des actionnaires publics à hauteur de 36,28 %. CDC Habitat détient désormais 56,45 % du capital à la suite de la cession de 18,37 % des parts précédemment détenues par la Caisse des Dépôts et Consignations, opération approuvée par le conseil d'administration du 10 octobre 2025.

La société est composée de 16 actionnaires, 13 administrateurs et 1 censeur.

## Répartition du capital social (%)




## Vie sociale

**LA CDC HABITAT REPRÉSENTÉE PAR M. PHILIPPE POURCEL**
- M. Philippe BIDAULT
- M. Laurent PINSEL
- M. Cyril DESHENRY
- Mme Anne SERY
- Mme Aurélie RIGAL
- M. Ahmed MONDROHA

**LA CIREST REPRÉSENTÉE PAR M. DOMINIQUE PANAMBALOM**
- Mme Sonia ALBUFFY
- Siège à pouvoir – en cours de désignation

**LA RÉGION RÉUNION REPRÉSENTÉE PAR MME ANNE CHANE-KAYE-BONE TAVEL**
- M. Patrice SELLY

**LA COMMUNE DE SAINT-JOSEPH REPRÉSENTÉE PAR**
- M. Harry MUSSARD

**CENSEUR**
- Mme Anne-Sophie GRAVE

### 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 titulaire et suppléant

- Le cabinet HDM Audit représenté par M. Didier de LAUNAY

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026



# Notre patrimoine : développement et construction

Le patrimoine locatif de la SEMAC est constitué de **6 156 logements gérés**, répartis dans 160 résidences et une maison relais, **implantés dans 14 communes**.
La CIREST représente la part principale du patrimoine, avec 4 176 logements, soit 71 % du total. Le patrimoine comprend 3 065 LLS, 2 701 LLTS, 24 LLTS de type logements foyer en maison relais, 263 PLS et 127 LLI.

**Son âge moyen est de 12,91 ans.**

**Le patrimoine de la SEMAC constitue avant tout des lieux de vie, des quartiers où se construisent des parcours résidentiels et des dynamiques sociales.**

En 2025, la livraison de trois nouvelles résidences — Plantation à Saint-André, Docteur Jeanne ANDRE au Tampon et Le Fanal à La Possession — illustre cette ambition de proposer des habitats adaptés aux besoins des Réunionnais, en favorisant la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.

**Ces opérations combinent différents types de logements (LLTS, LLS, PLS, LLI)**, permettant d'accueillir des profils variés : jeunes actifs, familles, seniors, créant ainsi des environnements équilibrés et inclusifs.



**Focus**

## Résidence Plantation : une mixité sociale au service du lien intergénérationnel

**La résidence Plantation, livrée à Saint-André, illustre pleinement la vision portée par la SEMAC.**

Elle associe logements très sociaux et résidence pour personnes âgées (Kaz Trankil), favorisant la cohabitation entre générations.

Ce modèle permet non seulement de répondre aux besoins en logement, mais aussi de lutter contre l'isolement des seniors en recréant du lien social au cœur des quartiers.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026



Résidence la Plantation commune de Saint-André



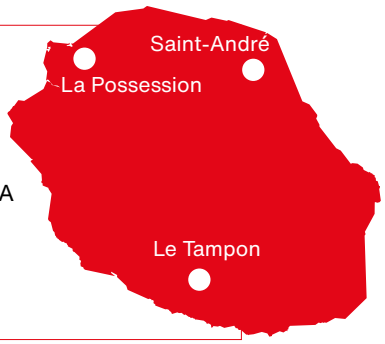
Résidence Docteur Jeanne ANDRE SONATE commune du Tampon

## Livraison 2025

> **PLANTATION**
Saint-André
**46** LLTS RPA + **12** LLTS
**58** logements
Mise en service :
**26/06/2025**

> **DOCTEUR JEANNE ANDRE SONATE**
Le Tampon
**64** PLS + **56** LLS RPA
**120** logements
Mise en service :
**26/08/2025**

> **LE FANAL**
La Possession
**52** LLI + **25** PLS RPA + **20** LLS RPA
**120** logements
Mise en service :
**26/11/2025**




Au 31 décembre 2025, la production neuve totalise **586 logements en chantier, répartis sur 14 opérations**, pour un investissement consolidé de 117 M€ HT, dont 53 M€ HT correspondant aux opérations lancées en 2025. Les démarrages de travaux 2025 portent sur six opérations représentant 251 logements.

L'activité foncière s'est traduite par le rachat de quatre unités foncières auprès de l'EPFR, représentant 31 906 m² maîtrisés et un potentiel de 139 logements, ainsi que par l'acquisition de deux nouveaux programmes en VEFA totalisant 112 logements.

**Au-delà de la construction neuve, la SEMAC porte une attention particulière à la qualité et à la durabilité de son patrimoine existant.**

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

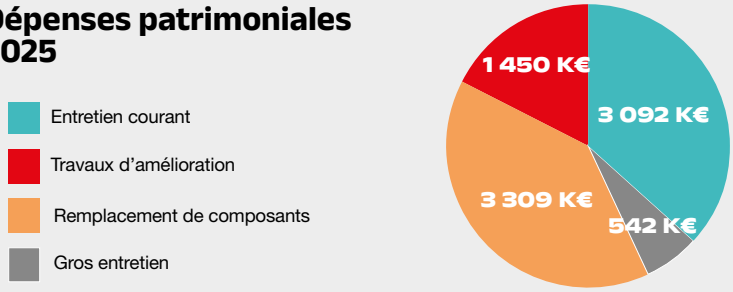
# Notre patrimoine : entretien, réhabilitation et résilience

**La politique patrimoniale 2025 a été fortement marquée par les conséquences du cyclone Garance.** L'évènement a touché + 1 800 logements et provoqué la destruction complète de 50 logements. Les équipes techniques ont priorisé les travaux de reprise des dégâts, ce qui a mécaniquement retardé certaines remises en état en vue de la relocation et contribué à la hausse de la vacance financière.

Cette situation a renforcé l'engagement de la SEMAC à garantir des conditions de vie dignes et sécurisées pour ses locataires, en priorisant les interventions d'urgence et la remise en état des logements.

**Les dépenses d'entretien courant se sont élevées à 3 092 K€ en 2025, auxquelles s'ajoutent 542 K€ de gros entretien, 3 309 K€ de remplacements de composants — dont 2 534 K€ liés aux sinistres Garance — et 1 450 K€ de travaux d'amélioration.**

## Dépenses patrimoniales 2025




## Réhabiliter pour mieux vivre

Les opérations de réhabilitation vont bien au-delà de simples interventions techniques. Elles offrent l'opportunité de repenser en profondeur les espaces de vie, en renforçant la sécurité des résidences, en améliorant le confort thermique et en valorisant les espaces extérieurs.

Ces projets s'inscrivent également dans une démarche participative, intégrant le dialogue avec les locataires afin d'adapter les interventions à leurs attentes et à leurs usages.

Les opérations engagées, notamment sur les résidences Atalante (96 logements) et Avocatiers (66 logements), dont l'achèvement est prévu au premier semestre 2026, contribuent à une amélioration durable du cadre de vie. Elles intègrent des enjeux à la fois techniques, sociaux et environnementaux.

Par ailleurs, les résidences Pavillon, Promocane et Atalante ont également bénéficié d'une démarche de résidentialisation, renforçant leur attractivité et la qualité de vie des habitants.


Résidence Atalante commune de Saint-Benoît avant réhabilitation


Résidence Atalante commune de Saint-Benoît après réhabilitation

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026



L'enquête de satisfaction prévue en 2025 a été reportée à 2026 afin de garantir des conditions méthodologiques fiables, compte tenu de la mobilisation exceptionnelle liée au cyclone Garance.

# Renforcer la proximité avec nos locataires

La proximité constitue un marqueur fort de l'action de la SEMAC. En 2025, la gestion locative a été particulièrement mobilisée pour l'accompagnement des locataires touchés par Garance, le traitement des réclamations techniques, la sécurisation des logements et la poursuite des démarches d'amélioration de la relation client.

Les équipes de terrain, les chargés de clientèle et le centre de relation client ont été pleinement mobilisés pour accompagner les ménages, répondre aux urgences et maintenir un lien constant avec les résidents.

Le Centre de Relation Client de la SEMAC a enregistré 11 168 demandes, dont 1 619 relatives à la maintenance et à l'environnement. 61 % des demandes hors GPA ont été traitées en moins de 15 jours, hors dossiers dommages-ouvrage et lots étanchéité. En parallèle, 661 interventions ont été réalisées de nuit, les week-ends ou les jours fériés.

### Une présence renforcée sur le terrain

Au-delà des chiffres, la proximité se traduit par une présence concrète : interventions en soirée ou le week-end, accompagnement des locataires sinistrés, écoute des situations individuelles.

Cette mobilisation renforce la confiance et la qualité de la relation entre la SEMAC et ses locataires.

## Attributions et mobilité résidentielle

En 2025, 22 commissions CALEOL ont été tenues au titre du turnover, en complément de cinq commissions liées aux mises en service. La SEMAC a enregistré 455 départs, 1 562 candidatures retenues pour présentation en CALEOL, 541 attributions prononcées et 445 baux signés.

La vacance financière totale atteint 2,01 % en 2025, contre 1,49 % en 2024. Cette évolution est directement liée aux effets de Garance, aux logements sinistrés, aux travaux longs et aux remises commerciales accordées aux locataires selon l'état d'habitabilité des logements.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026


ACI CNJOI



Améliorer le cadre de vie


Studio d'enregistrement CNJOI



Point info jeunesse Résidence Arès


Sensibilisation Gestion des déchets Résidence Pavillon Commune de Bras Panon


5 mois après la sensibilisation résidence Pavillon commune de Bras Panon

# Améliorer le cadre de vie et accompagner les publics fragiles

Améliorer le cadre de vie ne se limite pas au logement lui-même : cela passe aussi par le soutien aux initiatives locales et à la vie de quartier.

Malgré les effets du cyclone Garance, la SEMAC a maintenu en 2025 ses actions de développement social local et de soutien aux associations. Les engagements financiers issus de l'ATFPB se sont élevés à 156 992 €. Un effort particulier a été porté au soutien du CCAS de Saint-Benoît pour l'accompagnement des sinistrés, ainsi qu'aux actions collectives à dimension intergénérationnelle.

## Des actions au cœur des quartiers

Le soutien au tissu associatif, les actions intergénérationnelles ou encore l'accompagnement des publics en difficulté participent à faire des résidences de véritables lieux de vie, animés et solidaires.

La SEMAC a poursuivi son partenariat avec l'ACI du CNJOI autour de supports vidéo et du développement de l'ancrage territorial du CNJOI dans le quartier de Bras-Fusil à Saint-Benoît. Une nouvelle action permettra de proposer un troisième local en 2026.

L'accompagnement des publics fragiles s'est également traduit par 62 attributions réalisées pour des familles bénéficiaires du dispositif DALO, dont 18 signatures, et 84 attributions pour des familles labellisées PDALHPD. La SEMAC a relogé en urgence 22 familles victimes de violences intrafamiliales en 2025.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

# Innover pour le bien-vieillir, l'inclusion et la relation client

**L'innovation constitue un levier essentiel pour répondre aux évolutions des besoins des locataires et aux enjeux sociétaux.**

La SEMAC poursuit depuis 2018 un plan pluriannuel visant à développer une offre plus inclusive pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap. En 2025, 22 logements du parc ancien ont été adaptés, représentant 141 K€ d'investissement. Depuis 2019, 169 logements ont été adaptés dans l'ancien, hors réhabilitations, pour un total de 972 K€.





## Kaz Trankil : habiter autrement

Le modèle Kaz Trankil constitue une innovation propre à la SEMAC. Il propose une résidence hybride entre logement de droit commun et résidence autonomie, associant logement, services gratuits issus du social, du médico-social et du sanitaire, copilotage avec le CCAS et présence d'un binôme de proximité gestionnaire-animateur / gardien. Trois nouvelles Kaz Trankil ont été livrées en 2025 : Plantation, Fanal et Docteur Jeanne ANDRÉ SONATE.

## La digitalisation de la relation client (Web Kaz, SMS, QR codes) facilite les échanges et améliore la réactivité des services.

La relation client poursuit sa digitalisation. Au 31 décembre 2025, 3 392 locataires sont inscrits à Web Kaz, soit 56 % des locataires. Le taux de paiement en espèces a été ramené à 4 % du total des encaissements, tandis que le paiement par carte bancaire par téléphone atteint 22 %. En 2025, 163 812 SMS ont été transmis aux locataires et 559 réclamations ont été enregistrées via les QR Codes Quick Appel sur sept résidences.

Accusé de réception en préfecture
974-219740211-20260004-202[illegible]-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026



# Les ressources humaines et transformation interne

## Des équipes engagées et accompagnées dans leurs évolutions

### Des équipes engagées au service du territoire, même en temps de crise

Derrière chaque action menée par la SEMAC, ce sont des femmes et des hommes engagés au service du territoire et de ses habitants. En 2025, les équipes ont fait preuve d'une remarquable capacité d'adaptation face aux conséquences du cyclone Garance. Mobilisées pour assurer la continuité du service, accompagner les locataires et contribuer au retour à la normale dans les résidences impactées, elles ont démontré leur professionnalisme, leur réactivité et leur sens du service public.

### Le développement des compétences au cœur de la performance

Consciente que la qualité du service rendu repose avant tout sur les femmes et les hommes qui la composent, la SEMAC a poursuivi en 2025 son engagement en faveur du développement des compétences de ses collaborateurs. Les actions de formation mises en œuvre ont permis aux équipes de mieux appréhender les enjeux actuels et d'adapter leurs pratiques aux évolutions des métiers.

### Des formations adaptées aux enjeux d'aujourd'hui

Le plan de développement des compétences s'est articulé autour de plusieurs priorités. La sensibilisation aux enjeux climatiques a notamment été renforcée grâce à la Fresque du climat. Les collaborateurs de la gestion immobilière ont également bénéficié de parcours dédiés à la relation client afin d'améliorer la qualité de service. Enfin, des formations spécifiques à l'habitat intergénérationnel ont été déployées, couvrant aussi bien le montage de projets que leur animation.

### Renforcer la culture commune et la qualité de service

Au-delà de l'acquisition de compétences techniques, ces dispositifs contribuent à renforcer la culture commune de l'entreprise, l'engagement des équipes et la qualité de la relation avec les locataires. Ils participent à l'amélioration continue des pratiques professionnelles et à la satisfaction des usagers.

### Une politique de reconnaissance au bénéfice des collaborateurs

La SEMAC s'attache à valoriser l'implication de ses collaborateurs à travers différents dispositifs de reconnaissance. En 2025, des accords relatifs à la rémunération, à l'intéressement et au partage de la valeur ont été signés au sein de l'UES Groupe Territoires Réunion. Ces mesures contribuent à renforcer le pouvoir d'achat des salariés tout en favorisant un climat social positif.

### Des équipes supports au service de l'efficacité collective

Les équipes supports accompagnent les directions opérationnelles afin de renforcer l'efficacité collective de l'organisation. En 2025, les effectifs SEMAC et GIE s'élèvent à 89 collaborateurs, dont 76 en CDI et 13 en CDD. La réintégration des effectifs du GIE au sein de la SEMAC est prévue au 1er janvier 2026.





Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026




# Résultats financiers

Les produits locatifs logements et commerces s'établissent à 31 459 K€ en 2025, en hausse de 1 772 K€ par rapport à 2024. Cette progression s'explique notamment par le quittancement en année pleine des 351 logements mis en service en 2024, le quittancement partiel des 275 logements mis en service en 2025 et la révision des loyers appliquée en juillet 2024 et juillet 2025.

L'EBE atteint 19 488 K€, contre 17 956 K€ en 2024, soit une amélioration de 1 531 K€.
Le résultat brut d'exploitation recule toutefois à 8 505 K€, principalement sous l'effet de la hausse des dotations aux amortissements et de l'impact du cyclone Garance. Le résultat financier s'améliore de 1 332 K€ pour s'établir à -10 157 K€, notamment grâce à la baisse des charges financières liée à

▪ Le résultat net de l'exercice ressort à -214 K€.
L'autofinancement brut s'élève à 5 916 K€, en amélioration de 3 023 K€ par rapport à 2024.
Après prise en compte des fonds propres investis, l'autofinancement net atteint 3 949 K€. Le total bilan s'établit à 710 715 K€, les capitaux propres à 264 596 K€ et la trésorerie à 22 996 K€ au 31 décembre 2025.

## Principaux indicateurs financiers :

| **Bilan (en K€)** | **2024** | **2025** |
|---|---|---|
| Produits locatifs (logements et commerces) | 29 687 K€ | 31 459 K€ |
| EBE | 17 956 K€ | 19 488 K€ |
| Résultat brut d'exploitation | 9 562 K€ | 8 505 K€ |
| Résultat financier | -11 489 K€ | -10 157 K€ |
| Résultat net | -129 K€ | -214 K€ |

| **Autofinancement (en K€)** | **2024** | **2025** |
|---|---|---|
| **Autofinancement brut** | **4 344 K€** | **12 052 K€** |
| **Autofinancement net** | **1 482 K€** | **8 870 K€** |
| | | |
| **Total Bilan** | 29 687 K€ | 31 459 K€ |
| Capitaux propres | 17 956 K€ | 19 488 K€ |
| Trésorerie au 31 décembre | 9 562 K€ | 8 505 K€ |

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026



# Perspectives 2026

**Préparer et structurer l'organisation de la SEMAC en vue de l'objectif 7 000 logements en 2029**

Dans un environnement très contraint, poursuivre les projets de convergence avec le groupe CDC Habitat.

- Sécuriser les montages de financement des programmes neufs au titre de la programmation LBU 2026.
- Maintenir la proximité avec les collectivités afin d'anticiper leurs besoins et consolider les partenariats locaux.
- Poursuivre les partenariats avec les acteurs médico-sociaux et développer l'offre inclusive.
- Garantir la mise en service de 177 logements neufs répartis sur cinq opérations.
- Déployer le serveur vocal de paiement KAZ' APEL.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

# CDC Habitat soutient ses filiales d'Outre-mer

**Le groupe CDC Habitat accompagne ses huit Sociétés Immobilières d'Outre-mer (SIDOM) dans leur développement et leurs programmes de réhabilitation pour répondre aux enjeux de chaque territoire : rareté du foncier, risques climatiques, précarité, besoins croissants en logements liés à la démographie.**

## Plaque Antilles

### Guadeloupe



SIG
**19 429**
logements

### Martinique



SIMAR
**12 457**
logements

## Plaque Guyane



2terHabitat
**19 950**
logements

## Plaque Océan Indien

### La Réunion

SIDR
**27 656**
logements

SODIAC
**4 238**
logements



SEMADER
**9 029**
logements

SEMAC
**6 156**
logements

### Mayotte

SIM
**3 354**
logements



## Outre-mer : une activité en forte croissance

**▪ Un investissement soutenu**
Le Groupe poursuit sa stratégie d'investissement pour développer l'offre d'habitat et améliorer son patrimoine, avec 837 M€ engagés, 3 000 logements neufs livrés et 10 100 logements en chantier, dont 3 000 lancés en 2025.

**▪ 2terHabitat : un nouvel acteur en Guyane**
Née de la fusion de la SIGUY et de la SIMKO au 1er janvier 2026, 2terHabitat devient un acteur majeur de l'habitat social en Guyane. Avec 20 000 logements gérés et 250 collaborateurs, la nouvelle société renforce sa capacité d'investissement et sa proximité au service des territoires. Son ambition : produire entre 900 et 1 200 logements neufs par an.

**▪ La reconstruction après les cyclones**
À Mayotte et à La Réunion, la reconstruction du patrimoine se poursuit à un rythme soutenu.
À Mayotte, 40 M€ de travaux ont été mobilisés et 724 logements ont déjà été remis en état.
À La Réunion, 12,5 M€ de travaux ont été engagés sur près de 3 000 logements touchés, avec près de la moitié des interventions réalisées fin mars 2026.

**▪ Réinventons Lapwent se concrétise**
À Pointe-à-Pitre, le projet de renouvellement urbain prévoit la construction ou la réhabilitation de 1 676 logements d'ici 2035.
En 2025, la SIG a poursuivi le relogement des occupants de 333 logements concernés par les démolitions prévues en 2026.

**8**
sociétés immobilières (SIDOM)

**102 300**
logements gérés fin 2025

**56 %**
du parc social d'Outre-mer

**1**
logement social sur 2 construit dans les 5 DOM

**12 %**
de la population d'Outre-mer logée par les SIDOM

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026



Résidence La Volière à Saint-Pierre

# CDC Habitat renforce son engagement dans l'océan Indien

## CDC Habitat devient actionnaire majoritaire de la SEMAC

L'adossement de la SEMAC au Groupe CDC Habitat s'inscrit dans une dynamique de coopération renforcée entre les filiales de l'océan Indien. À La Réunion, la SEMAC intervient aux côtés de la SIDR, de la SEMADER et de la SODIAC, aux besoins urgents en matière de logement, améliorer la qualité de service, intégrer les enjeux environnementaux et accompagner le développement équilibré des territoires.

Le capital social de la SEMAC s'élève à 13 205 870 €. À la clôture de l'exercice, il est réparti entre des actionnaires privés à hauteur de 63,72 % et des actionnaires publics à hauteur de 36,28 %. CDC Habitat détient 56,45 % du capital à la suite de la cession de 18,37 % des parts précédemment détenues par la Caisse des Dépôts et Consignations, opération approuvée par le Conseil d'administration du 10 octobre 2025.

**LA RÉUNION**

**1** réunionnais sur 7 logé

**50 000**
logements

**100 000 m²**
d'immobilier d'entreprise

**MAYOTTE**

Principal bailleur de l'île

**3 354**
logements





Rivière des Manguiers 1 - Passamainty. Après le passage du cyclone et après rénovation.

## Après Chido, la SIM maintient le cap et renforce ses capacités d'investissement

Malgré un ralentissement temporaire de son activité de développement consécutif au passage du cyclone Chido, la SIM a maintenu la continuité de ses opérations. Si les objectifs initiaux ont dû être réajustés, les résultats obtenus demeurent globalement satisfaisants dans ce contexte exceptionnel. Afin de soutenir cette dynamique et de préparer les perspectives de développement, le groupe CDC Habitat a procédé à une augmentation de capital de 10 M€, complétée par un apport de 0,6 M€ de la Caisse des Dépôts et Consignations au bénéfice de la SIM.

Cette décision stratégique vise à renforcer les capacités d'investissement de la société, et à préparer les livraisons et mises en chantier prévues à l'horizon 2026.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026




## Des visites de terrain pour accompagner les territoires ultramarins

En 2025, Anne-Sophie Grave, Présidente du directoire de CDC Habitat, s'est rendue à Mayotte puis à La Réunion, dans le cadre de déplacements inscrits au cœur de la stratégie territoriale du Groupe.

À Mayotte, en avril, cette visite est intervenue dans un contexte de reconstruction après le cyclone Chido. Aux côtés des équipes de la Société Immobilière de Mayotte, elle a permis de constater l'avancement des opérations, d'échanger avec les partenaires locaux et de soutenir la relance des projets de logement.

À La Réunion, en septembre, ce déplacement a réuni les quatre filiales locales autour d'un programme mêlant visites d'opérations, rencontres institutionnelles et échanges avec les équipes.

Ces visites jouent un rôle essentiel. Elles permettent d'ancrer l'action du Groupe dans les réalités locales, de renforcer le dialogue avec les partenaires et d'accompagner, au plus près du terrain, les besoins en logement des populations.

## 2e matinée économique du territoire - 28 mars 2025

La 2e matinée économique du territoire, organisée par la SEMADER, la SODIAC, la SIDR et la SEMAC, a réuni près de 200 entreprises locales autour d'un objectif simple : leur permettre d'avoir, en un seul rendez-vous, une vision globale de l'activité des quatre bailleurs sociaux.

En se mobilisant collectivement, les filiales de CDC Habitat offrent aux acteurs économiques un accès direct aux projets et marchés à venir. Cette démarche permet aux entreprises, notamment du BTP et de l'ingénierie, d'identifier plus tôt les opportunités, d'anticiper leur charge de travail, d'organiser leurs ressources et de préparer leurs réponses aux futures consultations.

Ce rendez-vous facilite également les échanges avec les équipes opérationnelles et l'accès à une information claire et centralisée. Dans un contexte économique exigeant, cette visibilité constitue un véritable atout pour sécuriser l'activité des entreprises et accompagner leur développement.



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

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

Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de Construction (semac)
16 b résidence Le Manchy
Rue Leconte de Lisle
97470 - Saint-Benoît

Siège : **0262 97 56 56**

**www.semac.re**

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260921-2026-CM-102-DE
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

Crédit photo : © SEMAC • Création graphique : Cap'Com