



RAPPORT D'ACTIVITÉ

EXERCICE 2022



Signature d'une convention quadripartite
pour le relogement des familles sinistrées de la tempête Fiona

1

● ● ● INTRODUCTION

- La Société Immobilière de la Guadeloupe
- Nos Chiffres clés
- Le groupe CDC Habitat

2

● ● ● FAITS MARQUANTS

- Organisation /Gouvernance
Jean-Philippe COURTOIS
Olivier BAJARD
- Projet SIG Bô Kaz
- Le service social SIG
- Accompagnement familles sinistrées /Tempête Fiona
- Des partenariats entre commune de Morne-à-l'Eau /SIG
- Le Projet de Territoire SIDOM
- Un partenariat entre la ville de Pointe-à-Pitre /SIG

3

● ● ● CARTOGRAPHIE DU PARC

- Produire plus de logements

4

● ● ● LA RENOVATION URBAINE

- Zoom sur ANRU / NPNRU



● ● ● PERSPECTIVES 2023



Résidence TAÏNOS
68 Logements livrés à Pointe d'Or - ABYMES



● ● ● La Société Immobilière de la Guadeloupe

**AVEC
19 800
LOGEMENTS,
LOCAUX,
COMMERCIAUX
ET FOYERS
GÉRÉS FIN 2022,**

La SIG demeure
le premier bailleur social
de la Guadeloupe

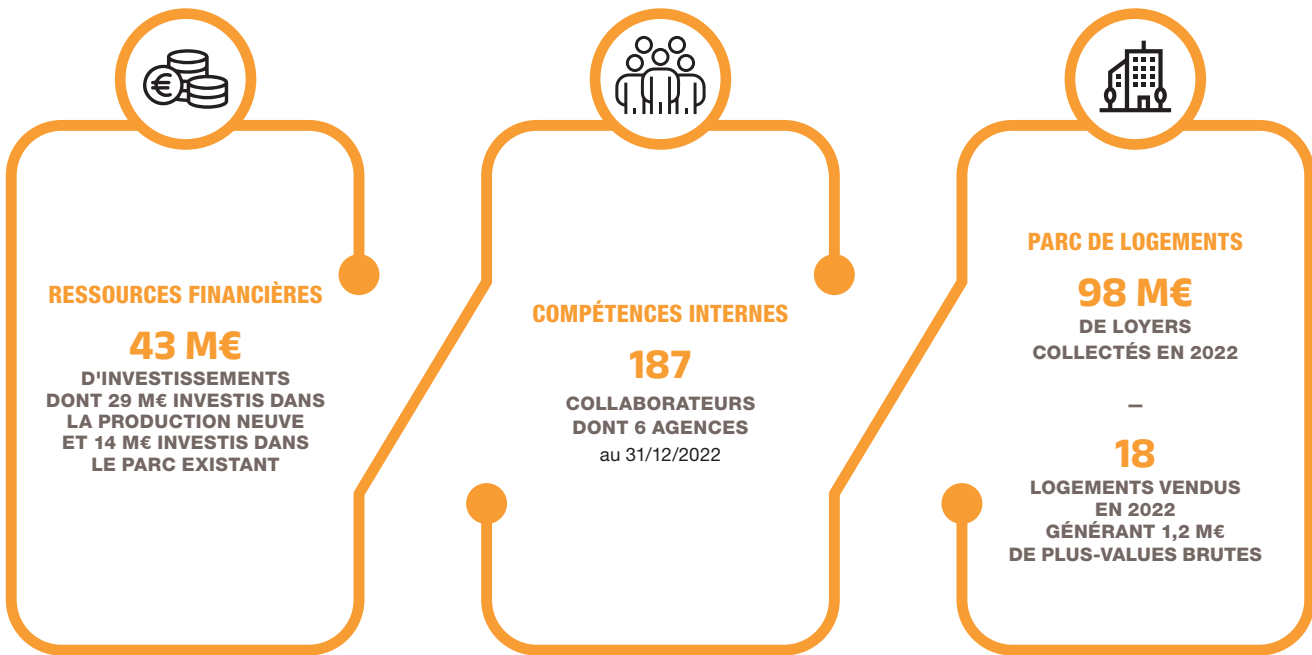
La Société Immobilière de la Guadeloupe, filiale du groupe CDC Habitat depuis 2019, demeure le premier bailleur social de la Guadeloupe, avec un patrimoine de 19 800 logements locatifs, en accession, intermédiaires, libres, foyers et locaux commerciaux répartis sur tout le département et ses îles proches.

En dépit des 500 à 1 000 attributions annuelles de logements, il reste encore plus de 12 800 demandes de logement à satisfaire dans les fichiers du système national d'enregistrement (SNE). C'est donc un véritable challenge auquel la société doit constamment faire face. Dans un contexte de saine gestion, les loyers qu'elle encaisse lui permettent d'engager..... nouveaux programmes de construction et de 20 résidences en Réhabilitation, afin de répondre à ces importants besoins. La politique de restructuration des quartiers en synergie avec les collectivités locales, représente également un axe fort d'intervention de la SIG durant ces prochaines années.

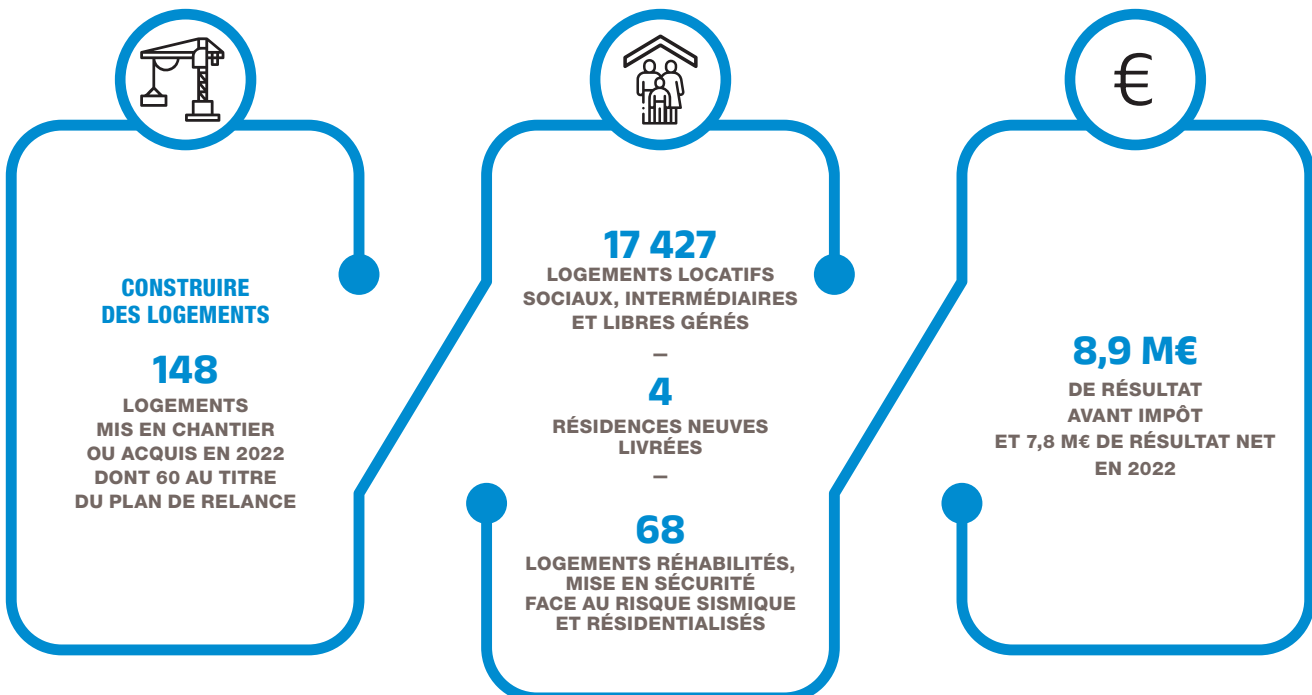
Tout en préservant ses missions premières de constructeur et de bailleur, la SIG s'est ainsi tournée vers de nouveaux axes stratégiques en matière d'aménagement d'espaces et de développement urbain. 50 ans après la première rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre, elle est à nouveau fer de lance de deux importantes opérations de renouvellement urbain à Pointe-à-Pitre (RUPAP) et aux Abymes (RUZAB), ainsi que du nouveau projet RUCAP inscrit au NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine) pour un montant de 445M€.

NOS CHIFFRES CLÉS

Ressources



Activités et résultats



Le groupe CDC Habitat

Le groupe CDC Habitat est un opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et partie intégrante de la Banque des Territoires. Il est positionné sur l'ensemble de la chaîne du logement.

Grâce à ses filiales et partenaires implantés sur l'ensemble du territoire métropolitain et en outre-mer, le Groupe apporte des réponses diversifiées en termes d'habitat : de l'urgence au social à l'intermédiaire, l'abordable et l'accession sociale à la propriété ; mais aussi par la structuration d'une offre pour les jeunes ou des réponses au vieillissement. Le Groupe assure également un rôle d'ensemblier, agrégateur d'expertises pour porter des projets complexes.

Pour mener à bien cette mission d'intérêt général, le Groupe s'appuie sur les expertises métier et terrain de ses différentes composantes :

- » **CDC Habitat et CDC Habitat social**, respectivement spécialisées dans le **logement intermédiaire et le logement social** ;
- » **La Sainte-Barbe, bailleur** de référence du bassin lorrain ;
- » **Adoma**, spécialiste du **logement accompagné** et de l'**hébergement d'urgence** ;
- » les **SIDOM**, huit **sociétés immobilières d'outre-mer** implantées en Guyane, en Martinique, en Guadeloupe, ainsi qu'à Mayotte et à la Réunion ;
- » **Maisons & Cités**, premier **bailleur social** des **Hauts-de-France** ;
- » **AMPERE Gestion, société de gestion** de fonds d'investissement, spécialisée dans le financement de logements et de structures d'hébergement d'urgence.

Les objectifs à dix ans du groupe CDC Habitat



LE PROJET STRATÉGIQUE 2021-2026 DU GROUPE CDC HABITAT

Le groupe CDC Habitat a entrepris de formaliser son projet stratégique : Impulse 2026, au service des habitants et des territoires. Conçu pour répondre aux enjeux de demain de l'habitat et des territoires, ce projet stratégique conforte le rôle d'opérateur global de l'habitat d'intérêt public du Groupe. Véritable feuille de route pour les équipes, Impulse 2026 remet en perspective la vision, l'ambition et la mission du Groupe. Il trace le chemin pour les prochaines années, donne du sens et de la cohérence globale aux différents projets. Onze orientations stratégiques ont été identifiées pour répondre aux enjeux des parties prenantes : la société, les clients, les territoires, les partenaires et les collaborateurs.

ACTIONNARIAT

au 31 décembre 2022

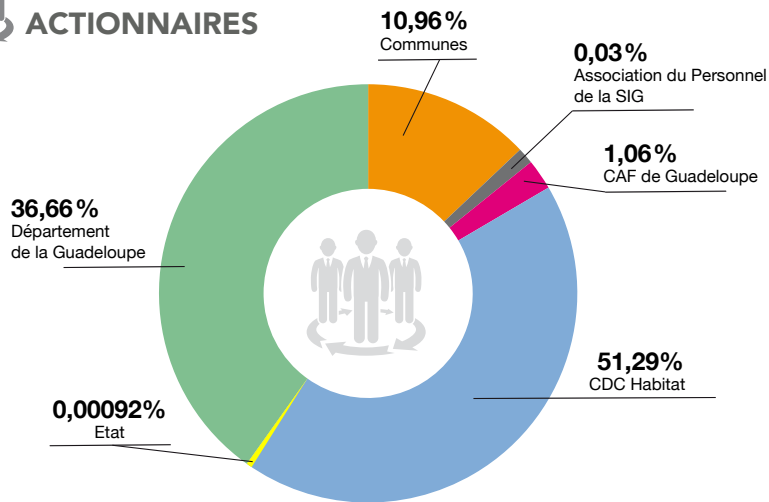


CAPITAL

100,94 M€

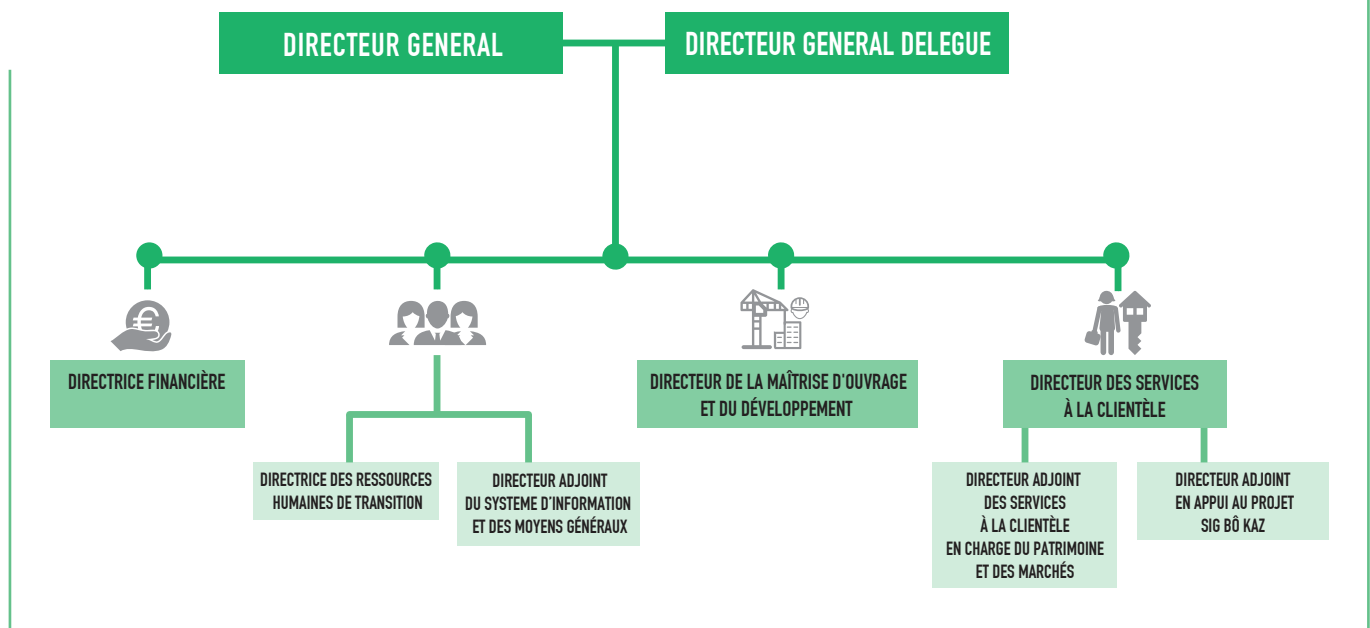


ACTIONNAIRES



ORGANIGRAMME FONCTIONNEL

au 31 décembre 2022





Organisation/ Gouvernance

Jean-Philippe COURTOIS

Nominé Président du Conseil d'Administration
au 21/04/2022



1^{er} Vice-président
du Conseil départemental
et Maire de la Commune
de Capesterre Belle-Eau

Le jeudi 21 avril 2022, le siège de la SIG à Grand-Camp a accueilli le 1^{er} Conseil d'Administration de l'année. Lors de cette réunion, M. Jean-Philippe COURTOIS a été nommé Président du Conseil d'Administration. Il occupe également le poste de 1^{er} Vice-président du Conseil départemental et est Maire de la Commune de Capesterre Belle-Eau.

La nomination de M. COURTOIS fait suite à la démission de Mme Fély KACY-BAMBUCK, qui a atteint la limite d'âge après cinq années de mandature. Cette décision a été prise lors du Conseil d'Administration en présence de tous les administrateurs, ainsi que de Mme Anne-Sophie GRAVE, Présidente du Directoire du Groupe CDC Habitat, et de M. Philippe POURCEL, Directeur général Adjoint en charge des SIDOM, qui se sont déplacés spécialement pour l'occasion.



Il convient de noter que M. Jean-Philippe COURTOIS était déjà membre du Conseil d'Administration depuis le 20 octobre 2021, en tant que représentant du Conseil départemental.



Organisation/ Gouvernance

Olivier BAJARD

Nomination au poste de Directeur Général
de la Société Immobilière au 3/10/2022



Marié et père d'un jeune garçon de 14 ans, Olivier Bajard est né à Lyon, en 1974. Il est diplômé de l'Edhec et titulaire d'un MBA de l'INSEAD. Passionné de plongée sous-marine, de cinéma, de romans policiers et de cuisine du monde.

Il débute sa carrière chez EDF en 1998 comme chargé de communication d'EDF GDF Services Yonne. Il est ensuite nommé chef du service communication au sein du comité de direction du centre EDF GDF Services Hainaut-Cambresis.

Il assurera ensuite la direction de l'agence clientèle et technique de Sambre Avesnois, qui gère la relation clientèle et les interventions techniques pour les 360 000 clients du territoire.

En 2006, il intègre la direction commerciale d'EDF comme responsable du service solidarité d'Ile de France puis comme responsable national de la politique solidarité et de la relation aux acteurs institutionnels.

En 2011, il est nommé directeur des opérations à la Réunion. Une mission de 4 ans qui lui permet de découvrir un territoire riche de son « vivre ensemble ».

Il rejoint le groupe Action Logement en tant que directeur général de la Société HLM de la Réunion (SHLMR). Convaincu que le logement social est un facteur de développement humain, il construit son action autour de trois enjeux : la qualité de la production, l'entretien du patrimoine, et l'action sociale de proximité.

En 2019, il prend la direction de la délégation régionale Ile de France d'Action Logement Services.

En octobre 2022, il rejoint la SIG, et le groupe CDC Habitat, avec l'envie de mettre son expérience au service des collaborateurs de la société, des habitants du territoire et des acteurs politiques et économiques guadeloupéens.

LETTRE D'INFORMATION N°3 DU PROJET SIG BÔ KAZ

NOVEMBRE 2022

sig BÔ KAZ

RENFORÇONS NOTRE PROXIMITÉ !

Un support régulier pour vous tenir informés des avancées



cdc habitat | Centre des Espaces

Projet SIG Bô Kaz

Phase de concertation préalable à la mise en place du projet d'évolution d'organisation de la Direction des services à la clientèle (projet SIG BÔ KAZ) menée de janvier à août 2022,

ECHANGES AVEC LES SERVICES



Le Centre de la Relation Client



Le Back Office

Une organisation n'est jamais figée, et c'est ensemble que nous faisons de SIG BÔ KAZ une réunion collective.

Oliver Bayard

Le service social SIG, Un nouvel outil au service des locataires

Création du service social interne à la SIG et lancement des appels à candidature dans le cadre du projet SIG BÔ KAZ en septembre 2022.

La SIG s'est dotée de son propre Service Social depuis le 17 octobre 2022. Ce service a pour but d'accompagner les locataires en difficulté dans les thématiques suivantes : impayés de loyer, situations d'inadéquation du logement et logement lié au programme de Rénovation Urbaine. 4 Conseillères en Economie Sociale et Familiale (C.E.S.F) affectées par secteur, et 1 médiateur interviennent sur l'ensemble du patrimoine SIG.



Tempête Fiona

La SIG accompagne les familles sinistrées



8 FAMILLES SINISTRÉES ACCOMPAGNÉES

Dans le cadre de relogement d'urgence, la SIG en partenariat avec le Département et les villes de Capesterre Belle-Eau et Saint-Claude a accompagné 8 familles sinistrées (4 à Capesterre Belle-Eau, 3 à Saint-Claude et 1 à Sainte-Rose) propriétaires de leurs logements. Cette opération a mobilisé plusieurs acteurs, les communes de ces familles, l'Etat en mobilisant le fonds FARU (Le fonds d'aide au relogement d'urgence).

Des partenariats renforcés

La Commune de Morne-à-l'Eau et la SIG s'engagent

Le mardi 30 août 2022, le Directeur général délégué, Régis Ogoli et le maire de la Ville de Morne-à-l'Eau, Jean Bardail, ont signé une convention en vue de l'amélioration du cadre de vie des résidents.

Ce projet a été exposé en présence du représentant de la DEAL, du Directeur général de la CANGT, de la représentante de l'EPFL et de la Secrétaire Générale de l'ARMOS.

La présence de la SIG sur le territoire de Morne-à-l'Eau est matérialisée par 5 résidences avec 320 logements. La SIG a souhaité engager des relations partenariales renforcées avec la Ville en scellant des axes d'amélioration du cadre de vie des locataires et également en programmant des actions en faveur du développement économique et social du territoire.

Le but de cette convention, développer le lien social, le vivre-ensemble et la tranquillité dans les résidences, développer une programmation partagée d'investissements sur le parc associant la collectivité et les habitants, développer un diagnostic partagé pour une offre immobilière nouvelle diversifiée, répondant au mieux aux attentes de la Ville, «logements labellisés HQE, résidence jeune travailleurs, résidence étudiante, logements en accession... C'est aussi accompagner la transition écologique et la mise aux normes parasismiques du parc.





●●● Le Projet de Territoire SIDOM

Une soixantaine de collaborateurs de la société tous métiers confondus s'est réunie les 16 et 17 novembre pour co-construire la stratégie de l'entreprise pour les 3 à 5 années à venir au niveau du territoire de la Guadeloupe. La qualité des échanges et le dynamisme des équipes ont permis de définir les enjeux prioritaires et les orientations stratégiques de l'entreprise. Le Projet a été présenté au COS (Comité Orientation Stratégique), au CSE (Comité Social Economique), au CODIR et aux managers. Il sera présenté à l'ensemble du personnel et aux institutionnels au deuxième semestre 2023.

Une ambition

Bien loger toute la population de la Guadeloupe

« La SIG, le partenaire de référence au service des enjeux de la Guadeloupe »



- Produire mieux, produire pour tous, et produire pour longtemps
- Placer la satisfaction de nos clients et de nos partenaires au cœur de toutes nos actions
- Faire des enjeux sociétaux et climatiques les leviers de notre développement
- Capitaliser sur la richesse humaine pour consolider notre performance

Un partenariat entre la ville de Pointe-à-Pitre et la SIG

Réinventons Lapwent !



Proposition de cession du patrimoine privé de la ville de Pointe-à-Pitre pour 30 M€ acceptée par la SIG en octobre 2022. Il s'agira de parvenir à la signature d'une promesse de vente entre la Ville et la SIG au mois de juillet 2023.

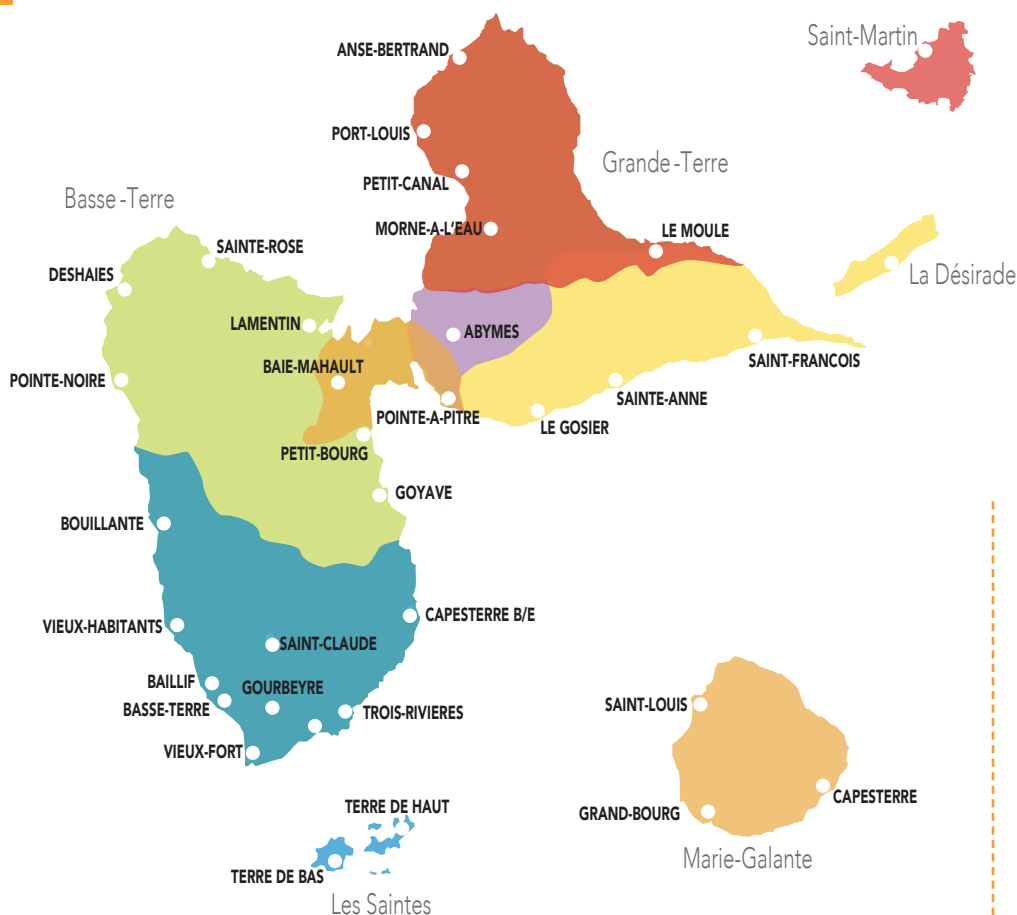
La Ville de Pointe-à-Pitre et La Société Immobilière de la Guadeloupe (SIG) s'unissent pour un partenariat ambitieux dans le cadre du projet "**Réinventons Lapenwt**" visant à transformer les quartiers de Bergevin, Mortenol, Georges Roux, Louisy Mathieu et Légitimus. Cette convention signée le 19 avril 2023, par le Maire, Harry J. Durimel, la Présidente du directoire de CDC Habitat, Anne-Sophie Grave et le Directeur général de la SIG, Olivier Bajard, marque le début d'une **démarche participative qui accompagnera la transformation de ces quartiers en respectant l'histoire des résidences et en leur apportant une nouvelle dimension urbaine.** Le projet s'articule autour de trois orientations stratégiques, dont la participation citoyenne et la co-construction, le développement durable et la qualité environnementale, ainsi que le développement économique de la ville et son attractivité.

La Ville et la SIG souhaitent impliquer les habitants de ces quartiers dans la conception et la réalisation du projet pour assurer le succès de ce projet ambitieux. L'écoconception des quartiers dont la conception bioclimatique des bâtiments et la place donnée à la nature sont également des axes forts du projet. C'est une nouvelle conception de la ville, en termes d'habitat de demain, c'est d'ailleurs le thème de cette convention, échanger pour mieux bâtir demain, s'est exprimée Mme Anne-Sophie Grave.



CARTOGRAPHIE DU PARC

3



COMPOSITION DU PARC EXISTANT

18 741

LOGEMENTS

au 31/12/2022

(dont 1.658 logements en mandat de gérance pour la ville de Pointe-à-Pitre)



A noter : La fusion des agences à compter de janvier 2023 passant de 6 à 4 agences : Abymes, Pointe-à-Pitre, Basse-Terre et Grande-Terre

AGENCE DES ABYMES

5 721

Logements gérés

AGENCE DE POINTE-A-PITRE

3 002

Logements gérés (hors mandat PAP)

AGENCE DE BASSE-TERRE

5 211

Logements gérés

AGENCE DE GRANDE-TERRE

3 041

Logements gérés

REPARTITION DU PARC PAR TYPE DE FINANCEMENT

84 %
LLS

10 %
LLTS

5 %
PLS

2 %
LIBRE



Résidence Ariane
69 logements livrés à Sainte-Claire - GOYAVE

Produire plus de logements

En 2022, la SIG a livré un grand nombre de logements sur le territoire guadeloupéen : avec 4 résidences neuves mises en service, la production est en progression par rapport à l'année 2021.



ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Les 2 CALEOL (Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements) de la SIG ont examiné 4893 dossiers (+6% par rapport à 2021), parmi lesquels 4332 ont fait l'objet d'une décision favorable.

4
RÉSIDENCES
NEUVES LIVREES

148
LOGEMENTS MIS EN
CHANTIER

8
RÉSIDENCES ONT FAIT
L'OBJET D'ÉTUDES DE
TRAVAUX
DE RÉHABILITATION /
CONFORTÉMENT
PARASISMIQUE



Résidence Letchis 2
76 logements livrés à Choisy - SAINT-CLAUDE

● ● ● RUPAP

La concession d'aménagement a été signée le 25 avril 2006 avec la Ville de Pointe-à-Pitre sur le périmètre des quartiers de Bergevin, Chanzy et Henri IV. Après la finalisation des travaux, la concession RUPAP entre en 2022 en phase de clôture. La totalité des subventions ANRU mobilisées a été perçue. Parmi les actions restant à mettre en œuvre figure principalement :

- La rétrocession des derniers équipements publics réalisés par la concession

Un avenant n° 7 au traité de concession a été signé le 24/06/2022 pour prolonger l'opération jusqu'au 30/06/2024.

COMPTE DE RESULTAT ATT 2022 Réal 2022 BI 2023

Le Conseil Municipal en date du 20/12/2022 a également approuvé le CRACL (Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale) 2020-2021, ainsi que la signature d'un avenant n°8 à la concession pour pouvoir actualiser le bilan de la concession.

● ● ● RUZAB

Concernant la concession d'aménagement RUZAB, un avenant n°6 été signé le 21/06/2022 pour prolonger l'opération jusqu'au 31/12/2026. L'opération a été scindée en deux phases : une phase 1 clôturée en juin 2021, et une phase 2 qui a été intégrée au Nouveau Programme National de Renovation Urbaine (NPNRU) et dont le lancement est prévu pour le second semestre 2023.

Le CRACL (Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale) 2020-2021 a été approuvé par le conseil municipal du 01/12/2022.

Un avenant n°7 au traité de concession est en cours de signature pour tenir compte des évolutions de l'opération et des contextes administratifs et financiers dans lesquels elle a lieu.

Zoom sur ANRU / NPNRU

Le périmètre d'intervention du NPNRU (Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) a été arrêté aux quartiers suivants :

- 1) Secteur Vieux-Bourg,
- 2) Secteur des Lauriers,
- 3) Secteur Grand-Camp, Morne des Capitaines et Collinettes,
- 4) Secteur Bergevin, Chanzy, barre AB,
- 5) Secteur Lauricisque ouest – îlot Gabarre

Aussi, le Comité d'Engagement ANRU qui s'est tenu le 05/12/2022 s'est prononcé sur le projet de renouvellement porté par Cap Excellence.

Pour les secteurs qui concernent la SIG :

Sur le secteur Bergevin, le CE ANRU a validé la proposition d'extension du périmètre d'intervention sur site à 325 logements en démolition, ainsi qu'à l'immeuble des Fonctionnaires (démolition partielle).

Il est attendu une accélération des relogements. Une clause de revoyure courant 2025 permettra de faire un point d'étape sur l'avancement des opérations de démolitions et d'étudier la faisabilité d'engager tout ou partie de la 2nde tranche dans le cadre du NPNRU.

Les partenaires donnent également un avis favorable à l'accompagnement des opérations d'aménagement sur le quartier de Bergevin, ainsi que sur le Morne des Capitaines.

Le cadre permettant à la SIG d'intervenir sur les espaces publics devra être précisé d'ici la signature de la convention.



RUPAP - Quartier de l'ancien stade Pierre Antonius - Architecte urbaniste : Marc JALET



RUZAB - Quartier des Plaines - Architecte urbaniste : BAC



PERSPECTIVES 2023

NOS PERSPECTIVES POUR L'ANNÉE 2024 : ÉVOLUER ET RÉPONDRE AUX BESOINS

Nous orientons résolument nos efforts pour l'année à venir vers trois axes stratégiques clés, reflétant notre engagement continu à améliorer et à enrichir notre offre de logements :

1• Développer notre offre de logement : Nous nous engageons à élargir notre gamme de logements en cohérence avec les besoins dynamiques de notre territoire. En alignement avec les évolutions démographiques et les aspirations de nos résidents, notre objectif est d'offrir une variété de solutions résidentielles, favorisant l'accession à la propriété et répondant aux besoins spécifiques des jeunes actifs et des étudiants.

2• Réhabilitation durable : Nous intensifierons nos travaux de réhabilitation et de renforcement parasismique pour améliorer la maintenance de nos ensembles immobiliers, renforcer leur efficacité énergétique et accroître le confort thermique de nos locataires. Nous adapterons également nos logements pour mieux prendre en compte les défis du vieillissement de la population, garantissant un cadre de vie optimal pour tous.

3• Acquisition responsable et concertation : La finalisation de notre achat du patrimoine de la ville de Pointe-à-Pitre illustre notre engagement envers une gestion réfléchie et concertée. Nous mettrons en œuvre une phase de consultation approfondie avec les résidents et les associations de quartier, pour façonner ensemble l'avenir de ces quartiers.

De plus, notre projet de réorganisation, soutenu par un plan de gardiennage triennal à partir de 2023, renforcera la proximité et la satisfaction des locataires. Par des actions ciblées (plan d'actions et procédures), nous lutterons contre la vacance des logements, réduirons les impayés et améliorerons la gestion des réclamations.

Enfin, notre détermination à améliorer la performance opérationnelle guidera nos efforts pour optimiser les finances, piloter les budgets avec efficacité et réduire les coûts généraux, tout en assurant une capacité d'autofinancement adéquate pour soutenir notre croissance.

Ces perspectives stratégiques illustrent notre engagement continu à évoluer, à anticiper les changements et à répondre de manière proactive aux besoins changeants de notre parc immobilier et à la satisfaction de nos précieux locataires.



Résidence Odette Sylvestre
98 logements à Dugazon - ABYMES - Livraison 2023