

L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le SAMEDI 15 DÉCEMBRE, à 09 h 02, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en sixième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 11 h 39).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / ADAME Brigitte / HOAREAU Jean-François (arrivé à 11 h 25 au Rapport n° 18/6-033) / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / HOARAU Brigitte / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLOT Nicole / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / VARONDIN Frédéric / BAREIGTS Éricka / ARLANDON Corine / BÉLIM Audrey / FOURNEL Dominique (arrivé à 09 h 29 au Rapport n° 18/6/003) / ANILHA Fernande / LAGOURGUE Michel (arrivé à 09 h 20 avant examen des dossiers à l'ordre du jour) / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / JEAN-PIERRE Philippe / HO-SHING Cynthia

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

À compter de son départ à 10 h 20 au Rapport n° 18/6-009

FONTAINE Gabrielle

par ADAME Brigitte

Pour toute la durée de la séance

PESTEL René Louis

par LOWINSKY Jacques

À compter de son départ à 10 h 29 au Rapport n° 18/6-011

ISIDORE Marylise

par DELORME Éric

Pour toute la durée de la séance

SUDNIKOWICZ Christiane

par MARCHAU Jean-Pierre

JAVEL François

par ASSABY Maximilien

DUCHEMANN Yvette

par ARLANDON Corine

À compter de son départ à 10 h 54 au Rapport n° 18/6-018

NAILLET Philippe

par LESCAT Michel

Pour toute la durée de la séance

MÉLADE Thierry

par BÉLIM Audrey

SILOTIA William

par CHOPINET Gérard

HOARAU Serge

par HUBERT Richenel

À compter de l'arrivée de son mandataire à 09 h 20

MOREL Jean-Jacques

par LAGOURGUE Michel

Jusqu'au départ de son mandataire à 10 h 31 au Rapport n° 18/6-035

VITRY Faouzia

par JEAN-PIERRE Philippe

Les membres présents, au nombre de 40 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

<i>Thématique / CCAS</i>			
	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre du CCAS de Saint-Denis
	ANDAMAYE Marie-Annick	(délégués / Ville)	
	BOMMALAIS Geneviève		
(1)	FONTAINE Gabrielle		
(2)	HOAREAU Jean-François		
	LESCAT Michel		
	MAMODE Nourjhan		
(3)	VITRY Faouzia		
	HUBERT Richenel		
<i>Thématiques / Culture - Education populaire - Handicap / Intégration</i>			
(3)	PESTEL René Louis	(délégué / CINOR)	au titre de l'OTI Nord
(3)	JAVEL François	(délégué / Ville)	
(3)	DUCHEMANN Yvette	(lien de parenté)	au titre de l'association Collectif Moufia/ Bois-de-Nêfles
	ADAME Brigitte	(déléguées / Ville)	au titre du CRIJ
	VOLIA-GARNIER Laetitia		
	LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre du Lokal de la Source
	ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action
	ANNETTE Gilbert	(lien de parenté)	au titre de l'ANVPR
<i>Thématiques / Insertion - Logement social - Petite enfance - Politique de la Ville</i>			
	ADAME Brigitte	(déléguées / Ville)	au titre du CRIJ
	VOLIA-GARNIER Laetitia		
	ANNETTE Gilbert	(Président=)	au titre de la MLN
	KICHENIN Virgile	(délégués / Ville)	
	BÉLIM Audrey		
	VOLIA-GARNIER Laetitia		
(2)	HOAREAU Jean-François		
	ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action
<i>Thématiques / Prévention - Projet éducatif global - Scolaire</i>			
(3)	VITRY Faouzia	(Vice-Présidente)	au titre du CÉVIF
	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis
	CADJEE Ibrahim	(délégués / Ville)	
	CHOPINET Gérard		
(3)	CLAIN Claudette		
	ADAME Brigitte		
	HO-SHING Cynthia		
<i>Thématiques / Séniors - Sports</i>			
	BOMMALAIS Geneviève	(Vice-Présidente)	au titre de l'ADÉSC
	ANDAMAYE Marie-Annick	(lien de parenté)	au titre du BCD
	CHOPINET Gérard	(lien de parenté)	au titre du CRGSH
	LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre de Lasours Handball
	COUDERC Alain	(élu délégué)	au titre de l'OMS de Saint-Denis

CCAS Centre communal d'Action sociale
 OTI Office de Tourisme intercommunal
 ANVPR Association nationale des Visiteurs de Prison / Réunion
 CÉVIF Collectif pour l'Élimination des Violences intrafamiliales
 BCD Basket Club dionysien
 OMS Office municipal des Sports
 ADIL Agence départementale pour l'Information sur le Logement

CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
 CRIJ Centre régional d'Information Jeunesse
 MLN Mission locale Nord
 ADÉSC Association dionysienne d'Éducation sportive canine
 CRGSH Club Roland Georget Sports Handicap
 CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
 SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

(1) partie au Rapport n° 18/6-009
 (2) arrivé au Rapport n° 18/6-033
 (3) absent(e) à la séance

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20181215-186000-DE
 Date de télétransmission : 24/12/2018
 Date de réception préfecture : 24/12/2018

	KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre du CAUE	Rapport n° 18/6-017
	ORPHÉ Monique	(déléguée / Ville)	au titre de l'ADIL	Rapport n° 18/6-019
	KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/6-027
(3)	DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 18/6-030
(4)	NAILLET Philippe	(délégués / Ville)		
(3)	LOYHER Jeanne			
	FRANÇOISE Gérard			
(3)	HOARAU Serge			

CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

ADIL Agence départementale pour l'Information sur le Logement
ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion

(3) absent(e) à la séance
(4) parti au Rapport n° 18/6-018

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

LAGOURGUE Michel	arrivé à 09 h 20	avant examen des dossiers à l'ordre du jour
FOURNEL Dominique	arrivé à 09 h 29	au Rapport n° 18/6-003
FONTAINE Gabrielle	partie à 10 h 20	au Rapport n° 18/6-009 (procuration à ADAME Brigitte)
ISIDORE Marylise	partie à 10 h 29	au Rapport n° 18/6-011 (procuration à DELORME Éric)
NAILLET Philippe	parti à 10 h 54	au Rapport n° 18/6-018 (procuration à LESCAT Michel)
ANNETTE Gilbert	sorti de 11 h 05 à 11 h 14	du Rapport n° 18/6-021 au Rapport n° 18/6-023
HOAREAU Jean-François	arrivé à 11 h 25	au Rapport n° 18/6-033
JEAN-PIERRE Philippe	parti à 11 h 31	au Rapport n° 18/6-035
HO-SHING Cynthia	partie à 11 h 34	au Rapport n° 18/6-035

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le LUNDI 24 DÉCEMBRE 2018 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 40 sur 55.

OBJET Rapports d'activité de la SODIAC, de la SEDRE et de la SHLMR pour 2017

L'article L. 1524-5 du Code général des Collectivités territoriales régissant l'administration et le contrôle des Sociétés d'Economie mixte locales prévoit que les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements d'actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance.

Ce document porte sur l'activité de la SEML pour l'année antérieure.

En effet, la législation en vigueur exige une communication d'un rapport écrit aux organes délibérants des collectivités territoriales actionnaires par leurs représentants au conseil d'administration qui doit être soumis au Conseil municipal.

La Commune est actionnaire de la SODIAC, de la SEDRE, de la SHLMR, de la SODIPARC et de la NORDEV. C'est en application de cette obligation et conformément à l'article L. 1524-5 du CGCT, que vous est soumis le rapport d'activité de ces SEM pour l'année 2017.

Les trois premiers rapports sont présentés lors de ce Conseil municipal, à savoir :

- SODIAC,
- SEDRE,
- SHLMR.

Les deux autres (SODIPARC et NORDEV) seront présentés lors d'une prochaine séance.

Les rapports d'activité disponibles sont consultables au sein des services de la Ville : DAGPM aux heures d'ouverture de l'Hôtel de Ville (de 8h à 16h du lundi au jeudi et de 8h à 11h le vendredi).

Je vous demande de bien vouloir prendre acte de ce rapport.

OBJET Rapports d'activité de la SODIAC, de la SEDRE et de la SHLMR pour 2017

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le RAPPORT N°18/6-039 du MAIRE ;

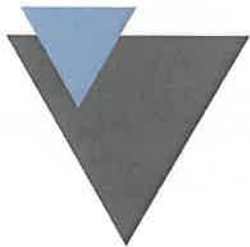
Vu le rapport présenté par Monsieur LOWINSKY Jacques - 1er adjoint au nom de la commission « Affaire Générale / Entreprise Municipale » ;

Sur l'avis favorable de ladite commission ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

Prend acte des rapports d'activité 2017 de la SODIAC, de la SEDRE et de la SHLMR.

SODIAC



FAIT MARQUANTS 2017

2017 : 8 OPÉRATIONS LIVRÉES SOIT 316 LOGEMENTS

» Inaugurations



Sequoia
15 mars

Solandres
24 avril



Triolet
8 juin

Marion, Adélie
7 septembre

Sakatia
20 septembre

Color
15 novembre

Fougères
28 novembre



Charmoy
21 février
Plantation du
premier arbre



ZAC Les Terrass
13 février
Premier coup
de pelle



Évènements

Visite de Mme GEOFFROY, Secrétaire d'État auprès de la Ville, de la Jeunesse et des Sports
11 mars

Participation de la SODIAC au BIM WORLD PARIS 2017
29 au 30 mars

SO WORK : atelier de présentation des bureaux SODIAC et de son expertise dans la création d'espaces de coworking

La SODIAC se mobilise pour l'Odirathon
26 juin

Visite de M. Gérard Maillot, Président de la CINOR et de sa délégation
8 septembre

Visite de M. Gilbert Annette, Maire de Saint-Denis
17 octobre



Vie de l'entreprise

Fête des Voisins, résidence Kour Primat
19 mai

La SODIAC participe à NxSE, forum d'affaires international de la transformation numérique Afrique-Océan Indien
3, 4 et 5 octobre

Noël des locataires, résidence Îlot du Marché
6 décembre

Coopération internationale avec le Sri Lanka
6 avril 2017, la SODIAC accueille dans ses locaux, la délégation ministérielle du Sri Lanka. À l'initiative de l'AFD, cet échange international visait à renforcer les liens de coopération en matière de développement urbain.

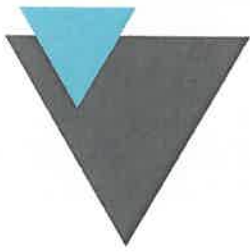
Charte de la Stratégie du Bon Achat (SBA)
26 avril 2017, la SODIAC a ratifié la Charte SBA (Small Business Act) pour renforcer son soutien au tissu économique local, notamment les Petites et Moyennes Entreprises.

Participation de M. Jean-Claude PITOU au congrès de l'alliance HQE-GBC
12 décembre



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186039-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

SODIAC



SODIAC

BÂTIR DES PROJETS ÉCOLOGIQUES ET NOVATEURS

» Perspectives 2018, poursuivre la croissance engagée

ZAC LES TERRASS

Livraison de 20 ha
éco-aménagés en fin 2018
📍 Saint-Joseph



Poursuite des travaux et de la commercialisation avec la signature de compromis de vente attendus pour plusieurs prospects mais également des actes de vente suite à des compromis déjà signés (Projet enseigne Weldom, Projet Enseigne GAMM VERT, Blanchisserie Bleu Azur)

ZAE LA MARINE

La dernière phase de l'étude préalable
sera terminée en mai 2018
📍 Sainte-Suzanne



Située sur une surface de 5,6 hectares, cette zone d'activités est destinée aux entreprises innovantes, dans des domaines d'activités comme l'industrie, la construction, l'artisanat, le service et le commerce. Une orientation définitive sera définie à la fin de l'étude préalable.

PARC TECHNOR

Un cadre d'activités de haute performance
📍 Saint-Denis

Réalisation des travaux de pré-terrassement, de nettoyage et de pose de clôtures sur la ZAC en fonction de la commercialisation des lots. Finalisation des études réglementaires et opérationnelles sur le secteur Ouest CIRAD.

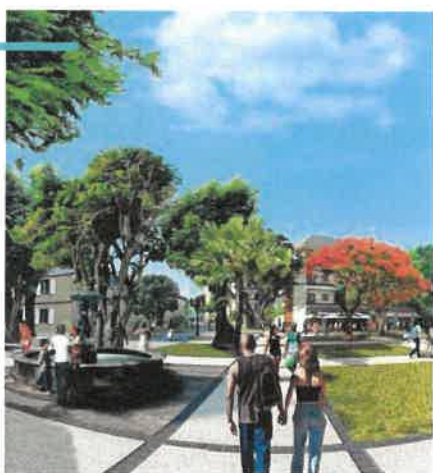
Plantation du premier arbre des Ateliers Grand Canal au 1^{er} trimestre 2018.



CŒUR DE VILLE SAINTE-SUZANNE

Favoriser le développement
humain et économique

📍 Sainte-Suzanne



Poursuite des discussions avec les partenaires pour la mobilisation des subventions nécessaires aux études opérationnelles et réglementaires.

RHI MULTI-SITES DE SAINT-FRANÇOIS LE BRÛLÉ

Réaliser des conditions d'habitat digne et de haute qualité

📍 Saint-Denis

Achèvement des travaux de raccordement des 31 LLTS Saint-François 3 sur le réseau des eaux usées. Commercialisation de 3 parcelles LES à SICA Habitat Réunion.



SAINT-DENIS

L'intervention de la SEDRE sur Saint-Denis porte sur les opérations d'aménagement des quartiers de MOUFIA (ZAC 1 et 2 MOUFIA) et du BUTOR (ZRHI BUTOR), concédées à la SEDRE par la Commune, dans une démarche de restructuration urbaine de quartiers existants, et sur une opération propre, le DOMAINE DES FUCREAS, en extension urbaine sur le secteur de Ruisseau Blanc à la Montagne.

Une démarche de maîtrise foncière d'un terrain privé sur la rue Maréchal Leclerc, engagée depuis 2009, a pu aboutir sur les premières acquisitions et se poursuit sur des terrains voisins, pour la réalisation d'une opération immobilière qui sera menée en propre par la SEDRE.

ZAC 1 ET 2 MOUFIA

Les études urbaines réalisées par la SEDRE dans le cadre de sa mission de concessionnaire d'aménagement des ZAC 1 et 2 MOUFIA ont permis d'engager, avec l'aval de la Commune, plusieurs actions visant notamment à renforcer la centralité de MOUFIA.

Un schéma d'orientations en matière d'aménagement a été élaboré, définissant un programme d'interventions comprenant de nouveaux équipements et espaces publics.

Les dernières actions mises en œuvre et/ou engagées se sont concentrées sur le développement de plusieurs projets structurants sur des parcelles aménagées et commercialisées par la SEDRE :

- Un foyer d'accueil occupationnel et médicalisé pour personnes déficientes porté par l'Association Régionale des Sourds et Aveugles de Marseille (IRSAM), rue Roger Guichard. Projet achevé.
- Un centre médical, le long de la rue du Bosquet, en face de la médiathèque est ouvert depuis 2016.
- Un centre commercial est en projet, comprenant :
 - un supermarché
 - des locaux commerciaux
 - un centre médical complémentaire à celui installé rue du Bosquet
 - des parkings à usage public

Préalablement, La SEDRE engagera des travaux préparatoires sur l'emprise foncière concernée.

Le compromis a été signé début novembre 2017 et l'acte de vente est prévu pour fin 2018.

Ce secteur central de MOUFIA pourrait également accueillir l'une des stations du transport par câble de la CINOR.

Sur la ZAC 2 MOUFIA, les actions restant à mener portent sur la commercialisation de deux entités foncières :

- D'une part, l'îlot 1 bis, intégrant des locaux médicaux, un centre de formation et des logements étudiants. Le projet a été présenté par un promoteur à la Commune. La collectivité s'est prononcée favorablement sur ce projet dont le compromis de vente sera normalement signé à la fin du premier semestre 2018 pour une signature d'acte prévue fin 2018/début 2019.
- D'autre part, l'entrée ouest de l'université, foncier sur lequel des réflexions menées par la Commune pour l'implantation d'un équipement public n'ont pas abouti. Une proposition d'étude de programmation doit donc être réalisée par la SEDRE pour être présentée à la Ville.

Enfin, la SEDRE a engagé les actions préalables aux régularisations foncières devant être réalisées sur les deux ZAC.

ZRHI BUTOR

La SEDRE, dans le cadre de sa mission de concessionnaire d'aménagement a, d'une part, poursuivi des actions d'aménagement opérationnel, d'autre part travaillé à la définition du programme urbain qui serait réalisé dans le cadre de la concession et celui plus large de la mise en œuvre du projet PRUNEL (NPNRU).

Actions d'aménagement opérationnel :

- La mise à jour de l'état du foncier a été réalisée ;
- Des consultations (études de sol, diagnostics pollution etc....) ont eu lieu sur l'îlot 1 afin de préparer l'éventuelle commercialisation de parcelles appartenant à la SEDRE ;

Accusé de réception en préfecture
974-2197401-15-20181215-186039-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

L'opportunité de financement ITI (FEDER) pourrait amener la SEDRE à engager les études opérationnelles des espaces publics situés dans le périmètre de la ZRHI BUTOR, et la réalisation des travaux en découlant.

Définition du programme urbain :

- une étude de programmation urbaine a été présentée en 2016 à la Commune avec plusieurs scénarii d'aménagement.
- Toutefois, l'intégration de la ZRHI BUTOR dans le périmètre PRUNEL a ouvert à des réflexions complémentaires depuis la signature du protocole de configuration mi 2017, qui débouchera sur la signature d'une convention NPNRU fin 2018. Le scénario devrait vraisemblablement évoluer au regard du plan guide d'aménagement établi dans la cadre du protocole de préfiguration.

La prorogation de la convention de concession d'aménagement dépendra de l'opportunité de s'appuyer sur la concession pour optimiser la réalisation des actions opérationnelles.

DOMAINE DES FUCREAS

La Commune de Saint-Denis a choisi la SEDRE, après consultation d'opérateurs, pour acquérir la parcelle CE 169 à la Montagne afin d'aménager un terrain de 9 hectares, occupé par plusieurs familles à reloger. Ce projet devrait, selon le programme initial, accueillir à terme 128 logements dont 48 sur des parcelles libres, 45 dans des logements intermédiaires et 35 dans des logements sociaux.

La SEDRE a terminé la première tranche de travaux d'infrastructures relatifs aux îlots 1 et 2 de l'opération. Ceux-ci comprennent 15 parcelles libres (îlot 1), 10 LLTS, 2 parcelles en acquisition-amélioration, 14 logements en accession très sociale de type LES (îlot 2) et deux accessions simples.

Les 14 LES sont suspendus dans l'attente de trouver une solution de financement suite à la suppression de l'AL Accession à partir du 1^{er} janvier 2018.

Parallèlement, les difficultés de commercialisation des 15 lots libres ont conduit la SEDRE, dans un premier temps, à élargir son réseau de commercialisation, puis à proposer aux acquéreurs potentiels, en complément du cahier de prescriptions déjà établi initialement, un panel de constructeurs susceptibles de réaliser des constructions adaptées au site et à des coûts compatibles avec les cibles visées. Des opérations de communication et la création de supports ont également été réalisées et une opération promotionnelle sur quelques parcelles a été mise en place en 2016. A ce jour, trois ventes sont réalisées et un nouveau plan marketing sera engagé au premier semestre 2018.

La poursuite de l'aménagement du secteur ne sera lancée qu'après un pourcentage de commercialisation suffisant des 15 premiers lots libres.

Démarche foncière sur un terrain privé du centre-ville

Dans l'optique de réaliser une opération immobilière structurante (logements sociaux, commerces, services), la SEDRE a engagé en 2009, une négociation foncière avec un propriétaire privé sur un ensemble de parcelles d'environ 1000 m² situé rue Maréchal Leclerc. La difficulté de la négociation tenait à l'occupation du bien par un locataire bénéficiant d'un bail commercial.

Un accord tripartite entre la Commune, la SEDRE et le propriétaire a permis de déboucher sur la signature de deux compromis de vente en 2012, avec substitution de la SEDRE par l'EPFR (portage de 5 et 4 ans). Les signatures des actes de vente sont intervenues en juillet et décembre 2013.

Des parcelles foncières voisines ont fait l'objet de démarches similaires afin d'élargir l'assiette du projet urbain à réaliser. Ainsi, une nouvelle acquisition, via l'EPFR permettant un portage foncier de 5 ans, a eu lieu en 2014.

Parallèlement, la SEDRE a demandé à la Commune de Saint-Denis, qui s'est engagée à soutenir le projet, la mise en œuvre d'une procédure de DUP afin de s'assurer de la maîtrise foncière d'autres terrains pour lesquels des acquisitions amiables seront très difficiles. Celle-ci n'ayant pu être engagée, des avenants aux conventions de portage ont été signés en 2017.

La programmation urbaine est discutée en lien avec le projet PRUNEL voisin, et doit pouvoir déboucher en 2018 sur des propositions concrètes à la Commune pour rester compatible avec les durées de portage en cours et permettre d'engager une opération immobilière.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-1866039-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

2017, l'année de l'intégration et de la transition.

La SHLMR est devenue une filiale intégrée du groupe Action Logement (AL) suite à une augmentation de capital qui a fait d'AL Immobilier notre actionnaire majoritaire. Une intégration préparée et attendue car AL (via l'ex Solendi) était déjà l'actionnaire principale de la société depuis 2011. Cette évolution va permettre à la SHLMR de bénéficier pleinement de la force d'un groupe national qui compte plus de 900 000 logements et 65 Entreprises Sociales pour l'Habitat.

2017 c'est aussi une année de transition pour préparer les grands défis qui attendent la SHLMR avec des objectifs ambitieux :

- Accélérer l'accès à la propriété et développer la vente de leur logement aux locataires.
- Développer et maintenir un niveau de constructions neuves à plus de 700 logements par an.
- Mettre en place une programmation ambitieuse de réhabilitation de notre parc immobilier.
- Engager la transition numérique en digitalisant nos services.

Des challenges amorcés en 2017 qui vont être au cœur de notre stratégie dans les prochaines années.

Dans ce contexte, c'est un honneur pour nous de prendre le pilotage de cette belle entreprise avec des enjeux stimulants, dynamiques et des défis majeurs à relever.

François Caillé
Président



Gilles Tardy
Directeur général



Représentants le Pacte d'actionnaires pour l'Action Logement Immobilier
François CAILLE Président
Jean Pierre RIVIERE Vice-Président
François CUVELIER
Didier FAUCHARD
Franziska GOBERBAUER

Représentant Action Logement Immobilier
Bertrand GOUJON

Représentants le Pacte d'actionnaires pour la CEPAC
Serge DERICK
Pierre BONNIERY
Sébastien NOURRY

Représentant la CEPAC
Patrick GEIGLE

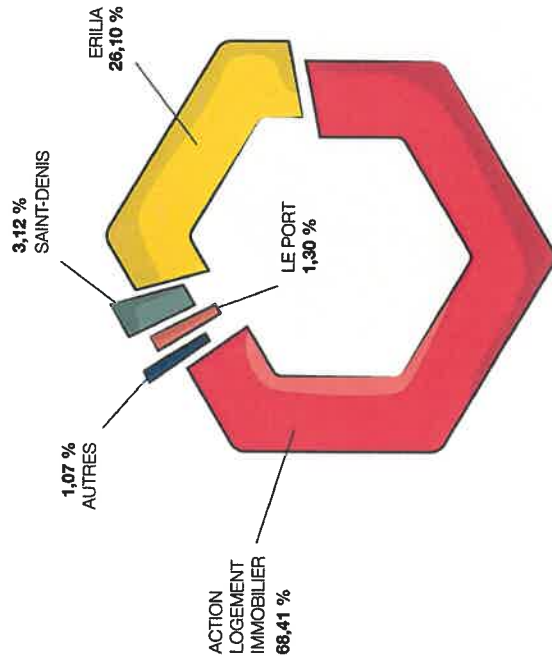
Représentant la Ville de Saint-Denis
Brigitte ADAME

Représentant le Département
Béatrice SIGISMEAU

Représentant le TCO
Marie Françoise LAMBERT

Représentant la CIVIS
Younousse OMARJEE

Représentants les locataires
Marie Noëlle BEGUE
Huguette MARGUERITE
Emiline BEGUE



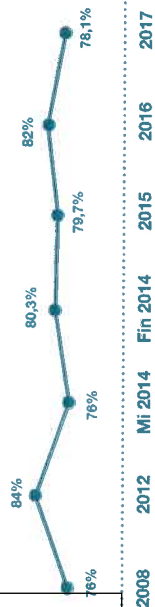
RÉPARTITION
DU CAPITAL
31-12-17

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186039-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

SATISFACTION CLIENTS

La satisfaction de nos clients est suivie mensuellement par un organisme indépendant

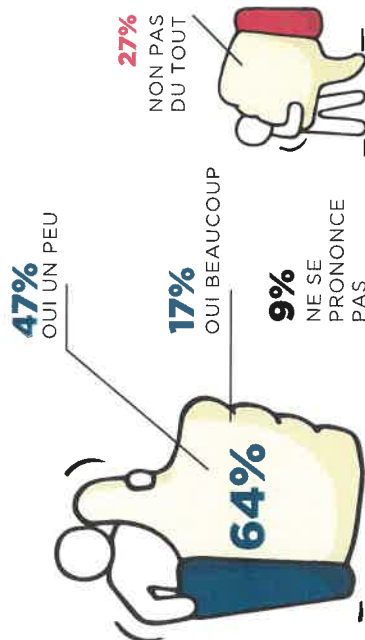
SATISFACTION GLOBALE



2 CLIENTS SUR 3 ESTIMENT QUE LA SHLMR A CONTRIBUÉ À AMÉLIORER LES RELATIONS ET LA VIE DANS LE QUARTIER.

Les résultats sont en légère baisse par rapport à 2016 ce qui avait été anticipé depuis plusieurs mois. C'est ce qui a motivé une évolution profonde de l'organisation afin d'apporter des réponses concrètes sur notre réactivité et la qualité de nos interventions. Il est à noter que notre action dans les quartiers est remarquée. Près de 2 clients sur 3 (64%) estiment que la SHLMR a contribué à améliorer les relations et la vie dans le quartier. Cette proportion reste globalement stable selon l'agence et le profil du locataire.

TROUVEZ-VOUS QUE CES DERNIÈRES ANNÉES, LA SHLMR A CONTRIBUÉ À AMÉLIORER LES RELATIONS ET LA VIE DANS VOTRE QUARTIER EN GÉNÉRAL ?



EXTRAIT DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION AU 31/12/2017



Accueil agence de Sami-André.

LA DEMANDE DE LOGEMENTS TOUJOURS IMPORTANTE À LA RÉUNION

L'association GEOD est aujourd'hui chargée d'enregistrer dans un répertoire commun (le SNE) l'ensemble des demandes de logements déposées auprès des bailleurs sociaux et d'autres partenaires. C'est sur cette base qu'ont été extraites les informations présentées ci-dessous qui ont pour vocation de dresser un état au 01/01/2018 de la demande à la Réunion.

Le nombre total de demandes a légèrement augmenté au cours de l'année 2017 pour passer de 27 688 demandes en début d'année à 28 574 en fin de période soit une hausse de 3%. L'explication tient au fait que le nombre de dossiers nouveaux est supérieur au nombre de dossiers raciés même si ceux-ci restent très élevés.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE

- 28 574 dossiers en attente, soit une hausse de 3% par rapport à 2016
- 31% des demandeurs sont locataires du parc social et demandent à changer de logement soit un solde net d'environ 20 000 demandés
- 95% des demandes en attente ont moins de 3 ans et 69% moins d'un an
- Les T3 restent la typologie de logement la plus demandée (30%)
- 62% des demandes émanent de ménages d'une ou deux personnes
- Les moins de 30 ans représentent 31% des demandeurs
- Le montant des revenus mensuels moyens sont inférieurs de 30% à la situation nationale
- 1/3 des demandeurs est bénéficiaire du RSA contre 13% en métropole
- 29% des demandeurs n'ont pas leur propre logement



REVENUS MENSUELS MOYENS INFÉRIEURS À LA SITUATION NATIONALE

30%

LES MOINS DE 30 ANS REPRÉSENTENT 31% DES DEMANDEURS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186039-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES ATTRIBUTIONS À LA RÉUNION.

- Un délai moyen d'attente de **10 mois à la Réunion** contre 13 au niveau national
- Un déficit d'attributions de petits logements (T1/T2)
- Une surreprésentation des attributions au bénéfice des jeunes comparativement au poids de la demande
- Des ménages relogés en situation financière bien plus précaire qu'en métropole : **55%** disposent de moins de 1000 € mensuels contre 27%
- **1/4 des attributaires est bénéficiaire du RSA** contre 11% au niveau national
- **50%** des ménages relogés (avec ou sans enfant) ne sont pas en couple

La différence avec la situation nationale est assez marquée sur les **ménages d'une personne qui représentent 38% à La Réunion contre 43% au niveau national** alors que sur le reste des compositions familiales les écarts sont beaucoup moins importants. A noter également que **le nombre de couples mariés est moitié moins important à La Réunion** (11% contre près de 23% au niveau national).

Pour une très large majorité de dossiers (71%), les délais d'attente sont inférieurs à 1 an.

Les demandeurs ayant attendu plus de 3 ans pour être attributaires d'un logement représentent moins de 4% des attributions, ce qui rend cohérent la décision de ramener le délai de recours DALO de 5 à 3 ans

L'ensemble de ces observations est à moduler avec le constat fait précédemment sur le nombre important de demandes qui ne sont pas renouvelées et qui font probablement l'objet du dépôt d'un nouveau dossier rapidement après la radiation de la demande initiale.

**10 MOIS DE
DÉLAI MOYEN
D'ATTENTE**



**4%
MOINS DE
DES DEMANDEURS
ATTENDENT PLUS
DE 3 ANS**

Gruppe d'habitations les Algèrises à Saint-Gilles-Lez-Bains.



ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT À LA SHLMR

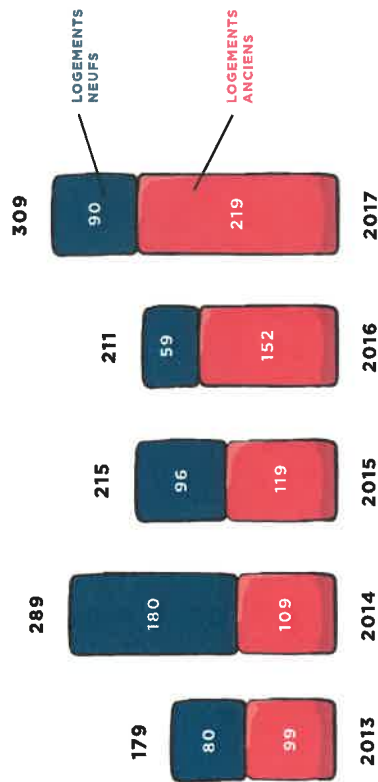
	2015	2016	Evolution 2015-2016	2017	Evolution 2016-2017
Nombre attributions logements parc existant	1770	1786	+1%	2150	+20%
Nombre attributions logements neufs	760	577	-24%	796	+38%
Total des attributions	2530	2363	-7%	2946	+25%
Nombre livraisons	801	596	-26%	648	+9%

**+ 38%
D'ATTRIBUTIONS
DE LOGEMENTS
NEUFS**



Malgré une augmentation contenue de 9% des livraisons, les attributions progressent en totalité de 25% par rapport à 2016. Ce résultat provient d'une amélioration de la vacance commerciale à l'agence de Saint-André qui a gagné 50 logements en moyenne en 2017.

LA CROISSANCE DES ATTRIBUTIONS DU CONTINGENT ACTION LOGEMENT



Bien que le nombre de livraisons s'accroisse peu, les attributions au profit des demandeurs du 1^{er} logement progressent de 46% en 2017 par rapport à 2016. C'est le résultat d'une collaboration renforcée entre SHLMR et ACTION LOGEMENT REUNION.

**+ 46%
D'ATTRIBUTIONS
POUR ACTION
LOGEMENT**

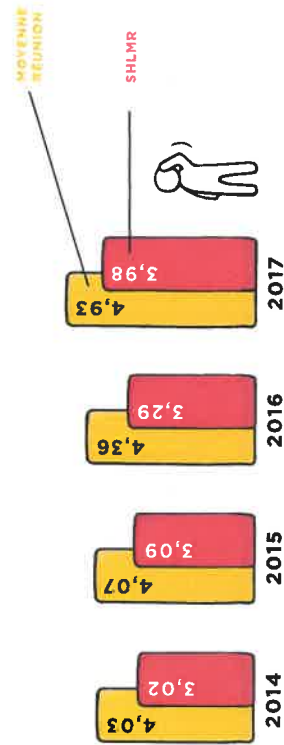
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186039-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

DES INDICATEURS DE GESTION MAÎTRISÉS DANS UN CONTEXTE GÉNÉRAL DE DÉGRADATION.

La SHLMR a fait le choix il y a quelques années, de renforcer l'accompagnement des locataires en constituant une équipe de conseillers sociaux et de chargés de recouvrement, une orientation stratégique payante.

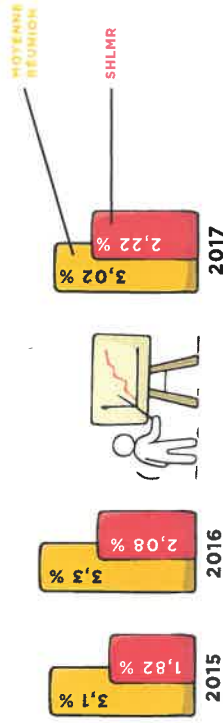
Fin 2017, la dette a sensiblement augmenté chez l'ensemble des bailleurs. En revanche la SHLMR reste en deçà de la moyenne et affiche un pourcentage de dette sur les loyers quittancés à 3,98% contre une moyenne chez les bailleurs de 4,93%.

ÉVOLUTION DU TAUX D'IMPAYÉS EN %



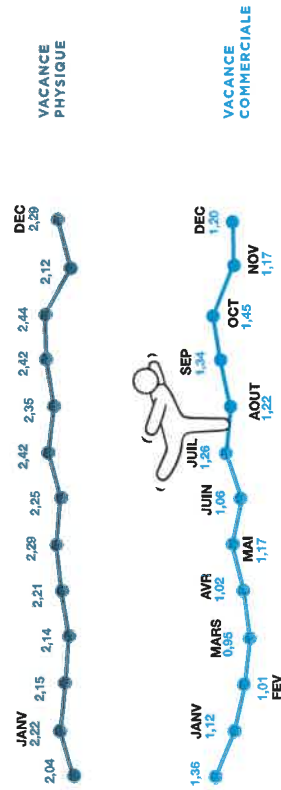
En matière de recouvrement des créances, le montant des impayés des locataires présents s'élève à 4,2M€ au 31/12/2016 et à 5,3 millions au 31/12/2017. Cette augmentation a été constatée en milieu d'année, c'est pourquoi dans le cadre de l'évolution de l'organisation, un métier dédié aux dettes de moins de 2 mois a été créé afin de consacrer des compétences exclusivement sur cet item. En effet c'est dans la période des 2 premiers mois de dette qu'il est primordial d'agir pour enrayer les difficultés.

MOYENNE ANNUELLE DE LA VACANCE PHYSIQUE



La vacance physique est le rapport entre le nombre de logements à louer et le nombre de logements effectivement loués.

ÉVOLUTION DE LA VACANCE SHLMR 2017 EN %

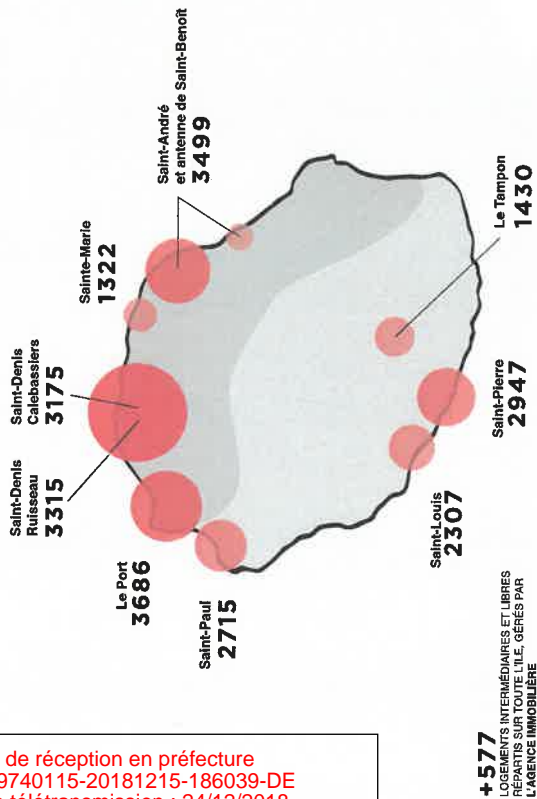


La vacance commerciale augmente de août à octobre du fait du gros des livraisons de nouveaux groupes d'habitation (259 logements). Elle diminue de nouveau en novembre une fois les groupes mis en location.



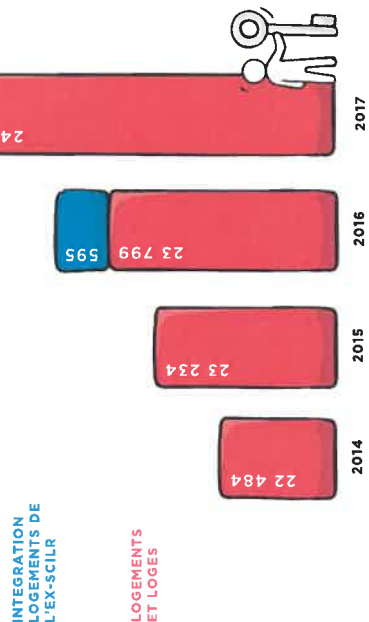
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186039-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS PAR AGENCE

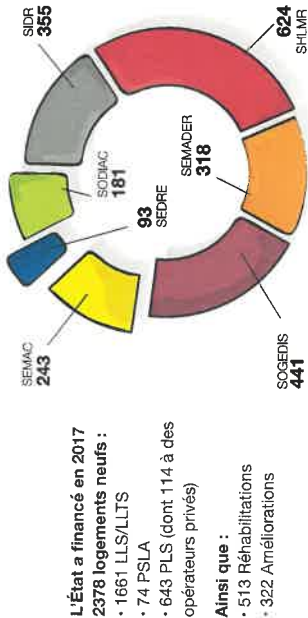


NOTRE PARC

CROISSANCE DU PARC

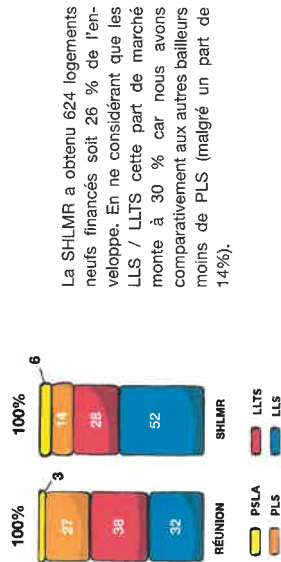


NOMBRE DE LOGEMENTS FINANÇÉS A LA RÉUNION



624
LOGEMENTS FINANÇÉS, SOIT 26% DE PART DE MARCHÉ

NOMBRE DE LOGEMENTS SHLMR FINANÇÉS EN %



LES MISES EN CHANTIER

