

L'an DEUX MIL DIX-NEUF, le VENDREDI 29 NOVEMBRE, à 17 h 03, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en cinquième 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 20 h 50).

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

(dans l'ordre du tableau)

ANNETTE Gilbert/ LOWINSKY Jacques/ ORPHÉ Monique (arrivée à 18 h 23 au Rapport n° 19/5-024 - partie au Rapport n° 19/5-057)/ MAILLOT Gérald/ VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini/ FRANÇOISE Gérard/ ADAME Brigitte (partie au Rapport n° 19/5-017)/ HOAREAU Jean-François/ CLAIN Claudette/ COUDERC Alain/ FONTAINE Gabrielle/ BELDA David/ PESTEL René Louis/ ISIDORE Marylise/ DELORME Éric/ ANDAMAYE Marie-Annick/ CHOPINET Gérard/ VOLIA-GARNIER Laetitia/ KICHENIN Virgile (arrivé après l'appel nominal à 17 h 12)/ BOMMALAIS Geneviève/ EUPHRASIE Didier (arrivé à 18 h 00 au Rapport n° 19/5-014)/ LESCAT Michel/ SUDNIKOWICZ Christiane/ ASSABY Maximilien (arrivé à 17 h 25 au Rapport n° 19/5-007)/ MAMODE Nourjhan/ CADJEE Ibrahim/ HUMBLOT Nicole/ JAVEL François (parti au Rapport n° 19/5-052)/ DUCHEMANN Yvette/ FIDJI Jean-Claude/ NAILLET Philippe/ BARDINOT Sonia/ VARONDIN Frédéric (parti au Rapport n° 19/5-047)/ BAREIGTS Éricka (partie au Rapport n° 19/5-014)/ ARLANDON Corine/ SILOTIA William/ BÉLIM Audrey/ FOURNEL Dominique (arrivé à 17 h 38 au Rapport n° 19/5-008)/ ANILHA Fernande/ HOARAU Serge (arrivé à 17 h 38 au Rapport n° 19/5-008)/ DOKI-THONON Lisianne (partie au Rapport n° 19/5-042)/ HUBERT Richenel/ TÉCHER Régis/ MOREL Jean-Jacques (arrivé à 17 h 49 au Rapport n° 19/5-011 - partie au Rapport n° 19/5-058)/ LATRA Sylvie/ JEAN-PIERRE Philippe (arrivé à 17 h 19 au Rapport n° 19/5-003)

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

À son départ (20 h 21 / Rapport n° 19/5-057)

ORPHÉ Monique

par DELORME Éric

À son départ (18 h 12 / Rapport n° 19/5-017)

ADAME Brigitte

par MAILLOT Gérald

Pour toute la durée de la séance

HOARAU Brigitte

par FONTAINE Gabrielle

MARCHAU Jean-Pierre

par SUDNIKOWICZ

LOYHER Jeanne

par JAVEL François

(jusqu'au Rapport n° 19/5-052)

À son départ (17 h 58 / Rapport n° 19/5-014)

BAREIGTS Éricka

par LOWINSKY Jacques

Pour toute la durée de la séance

MÉLADE Thierry

par BELDA David

À l'arrivée de son mandataire (17 h 38 / Rapport n° 19/5-008)

LAGOURGUE Michel

par MOREL Jean-Jacques

(jusqu'au Rapport n° 19/5-058)

À l'arrivée de son mandataire (17 h 38 / Rapport n° 19/5-008)

VITRY Faouzia

par FOURNEL Dominique

Pour toute la durée de la séance

HO-SHING Cynthia

par HUBERT Richenel

Les membres présents, au nombre de 46 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.

(1)	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 19/5-014
	ANDAMAYÉ Marie-Annick	(délégués/ Ville)		
	BOMMALAIS Geneviève			
	FONTAINE Gabrielle			
	HOAREAU Jean-François			
	LESCAT Michel			
	MAMODE Nourjhan			
	VITRY Faouzia			
	HUBERT Richenel			
	DUCHEMANN Yvette	(lien de parenté)	au titre du Collectif Moufia/ Bois-de-Nêfles	
LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre de Lokal de la Source		
ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de Run Action		
ANNETTE Gilbert	(lien de parenté)	au titre de l'ANVPR		
ADAMÉ Brigitte	(déléguées/ Ville)	au titre du CRIJ de la Réunion		
VOLIA-GARNIER Laetitia				
ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre du CAP		
ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre de la MLN		
KICHENIN Virgile	(délégués/ Ville)			
BÉLIM Audrey				
VOLIA-GARNIER Laetitia				
HOAREAU Jean-François				
(1)	VITRY Faouzia	(Vice-Présidente)	au titre du CÉVIF	
(1)	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis	
	CADJEE Ibrahim	(délégués/ Ville)		
	CHOPINET Gérard			
	CLAIN Claudette			
	ADAME Brigitte			
	HO-SHING Cynthia			
	BOMMALAIS Geneviève	(Vice-Présidente)		au titre de l'ADÉSC
ANDAMAYÉ 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		

KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 19/5-018
------------------	------------------	---------------------	---------------------

BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 19/5-019
-------------	------------------	----------------------	---------------------

BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 19/5-020
-------------	------------------	----------------------	---------------------

CCAS Centre communal d'Action sociale
 CRIJ... Centre régional d'Information Jeunesse de la Réunion
 MLN Mission locale Nord
 CDÉ... Caisse des Écoles de Saint-Denis
 BCD Basket Club dionysien
 OMS Office municipal des Sports
 SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de Réunion

ANVPR Association nationale des Visiteurs de Prison de la Réunion
 CAP Club Animation Prévention
 CÉVIF Collectif pour l'Élimination des Violences Intrafamiliales
 ADÉSC Association dionysienne d'Éducative sportive canine
 CRGSH Club Roland Georget Sports Handicap
 SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

(1) absente à la séance

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20191129-195016-DE
 Date de télétransmission : 09/12/2019
 Date de réception préfecture : 09/12/2019

ÉLUS INTÉRESSÉS

(suite)

FONTAINE Gabrielle	sur la Colline des Camélias	à titre personnel	Rapport n° 19/5-021
FONTAINE Gabrielle	sur la Colline des Camélias	à titre personnel	Rapport n° 19/5-022
(1) DUCHEMANN Yvette NAILLET Philippe LOYHER Jeanne FRANÇOISE Gérard HOARAU Serge	(déléguée/ Département) (délégués/ CINOR)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 19/5-028
KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre du CAUE	Rapport n° 19/5-031
KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre du CAUE	Rapport n° 19/5-032
ORPHÉ Monique	(déléguée/ Ville)	au titre de l'ADIL	Rapport n° 19/5-033
(2) ADAME Brigitte	(déléguée/ Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 19/5-056
BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 19/5-058

CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
SHLMR Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion
ADIL Agence départementale pour l'Information sur le Logement
SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de Réunion

(1) absente à la séance
(2) partie au Rapport n° 19/5-017

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 9 DECEMBRE 2019 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 46 sur 55.

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195016-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

**OBJET Rapports d'activité de la SHLMR, de la SEDRE, de la SODIPARC et de la
 NORDEV pour l'année 2018**

L'article L. 1524-5 du Code général des Collectivités territoriales (CGCT) régissant l'administration et le contrôle des Sociétés d'Economie mixte locales (SEML) 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 SHLMR, de la SEDRE, 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 annuel 2018 pour ces SEML.

Pour 2018, les données relatives à l'activité de chaque SEML sont retracées dans un rapport dressé par les membres du Conseil d'Administration et dûment approuvé en Assemblée générale des Actionnaires.

En annexe, pour les SEML immobilières, les éléments financiers et ceux liés aux opérations d'aménagement ou de logements livrés dans l'année vous sont présentés. Pour la SODIPARC et la NORDEV, une synthèse de l'activité 2018 est également présentée.

Les rapports d'activité sont disponibles et consultables au sein des services de la Ville : DAGPM aux jours et horaires d'ouverture de l'Hôtel de Ville (de 08h00 à 16h00 du lundi au jeudi et de 08h00 à 11h00 le vendredi).

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

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du vendredi 29 novembre 2019
Délibération n° 19/5-016

**OBJET Rapports d'activité de la SHLMR, de la SEDRE, de la SODIPARC et de la
 NORDEV pour l'année 2018**

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°19/5-016 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur HOAREAU Jean-François - 7ème adjoint au nom des commissions « Affaire Générale / Entreprise Municipale » et « Aménagement / Développement Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

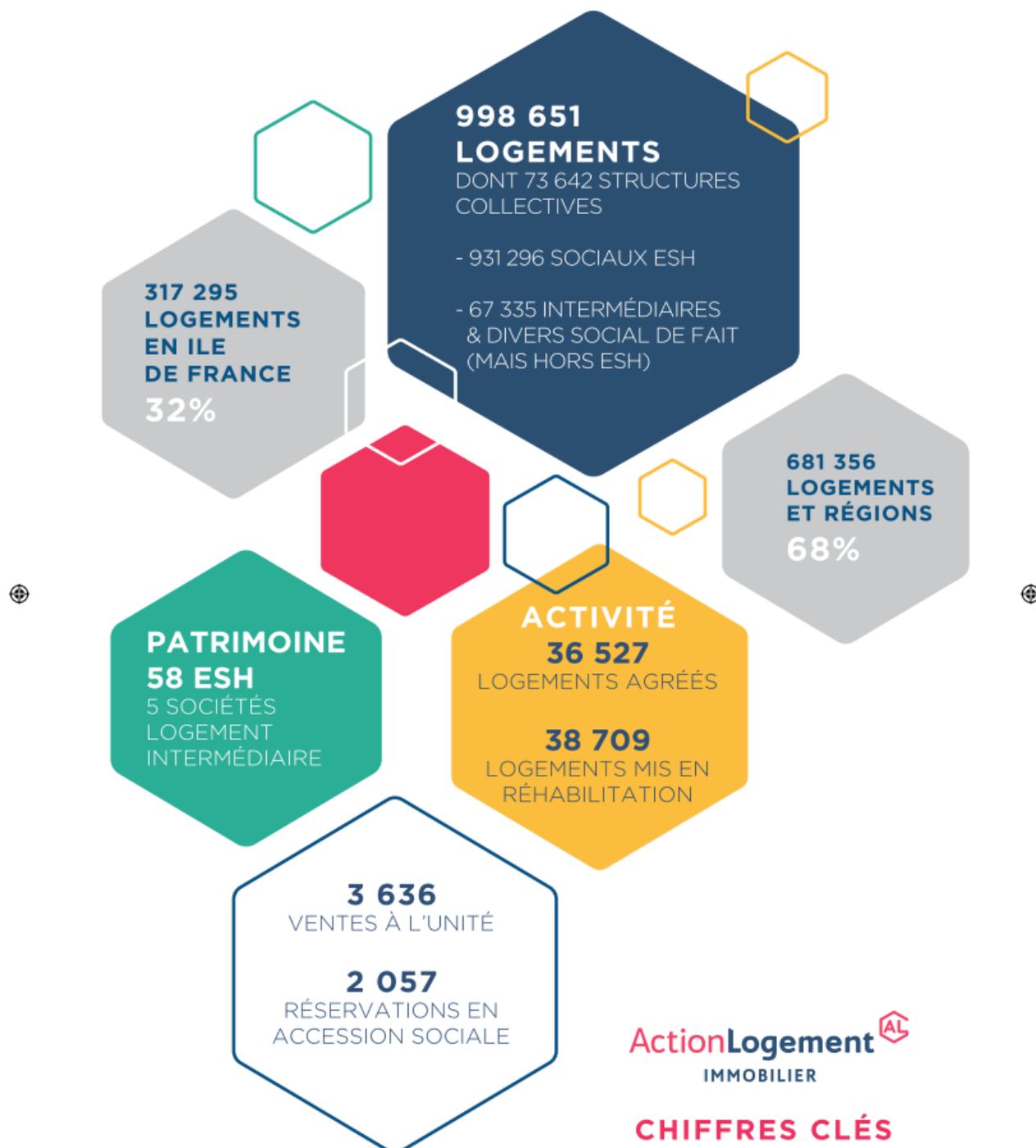
Prend acte des rapports d'activité 2018 de la SHLMR, de la SEDRE, de la SODIPARC et de la NORDEV.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195016-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

ANNEXES

SHLMR

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2018

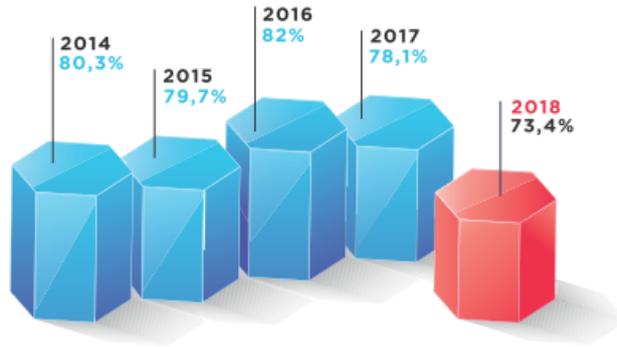


LA GESTION DU PARC

SATISFACTION CLIENTS

L'enquête de satisfaction clients fait désormais intégralement partie de nos indicateurs de pilotage de la performance.

Satisfaction globale



Evolution de la satisfaction vis à vis du traitement des réclamations au fil de l'année (données mois par mois)



Les résultats sont en baisse, impactés par une évolution profonde de l'organisation de l'entreprise au second trimestre 2018. On constate particulièrement sur la satisfaction liée à la réclamation qu'il a fallu 3 mois de mise en œuvre avant que les résultats ne s'améliorent.

Le changement de direction générale intervenu fin avril 2018 a permis de donner une dynamique nouvelle mais des ajustements d'organisation seront nécessaire en 2019 pour tirer les leçons de ces premiers résultats.

(Extrait de l'enquête de satisfaction au 31/12/2018)

ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT À LA SHLMR

	2016	2017	Evolution 2016-2017	2018	Evolution 2017-2018
Nombre attributions logements parc existant	1786	1930	↗ 8%	1413	↘ -27%
Nombre attributions logements neufs	577	707	↗ 22%	644	↘ -9%
Total des attributions	2363	2637	↗ 12%	2057	↘ -22%
Nombre livraisons	596	648	↗ 8%	820	↗ 27%

+ 27%
DE LOGEMENTS
NEUFS



Malgré une forte augmentation de 27% des livraisons, les attributions diminuent de 22% par rapport à 2017. Ce résultat provient de la difficulté à réaliser les travaux de remise en location des logements contenant de l'amiante et du report sur début 2019 de la mise en location de livraisons intervenues en fin d'année.



LA CROISSANCE DES ATTRIBUTIONS DU CONTINGENT ACTION LOGEMENT



+ 20%
D'ATTRIBUTION
POUR ACTION
LOGEMENT

LOGEMENTS
PARC EXISTANT

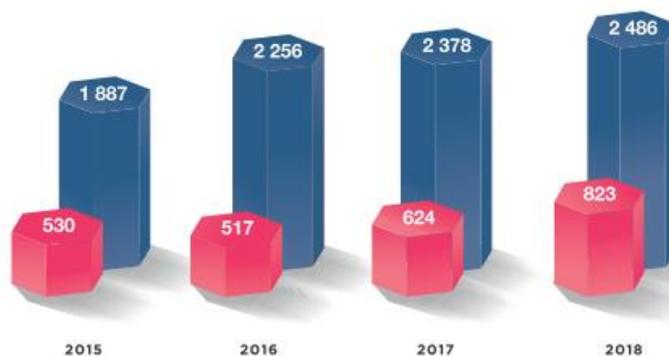
LOGEMENTS
NEUFS

La collaboration avec les équipes ALS à La Réunion fonctionne bien et les attributions au profit des demandeurs du 1% logement continuent leur progression.

LES ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT

LES DEMANDES DE FINANCEMENT

Nombre de logements financés



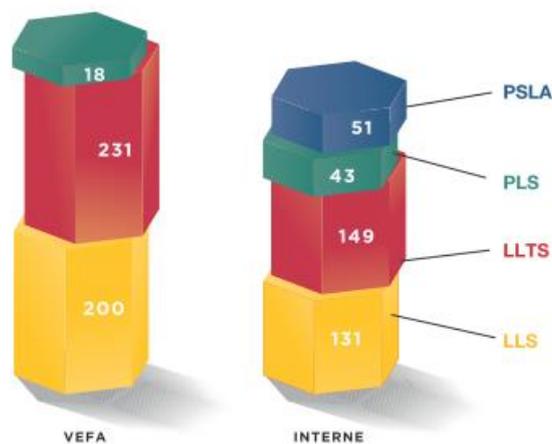
LA SHLMR REPRÉSENTE 33% DES LOGEMENTS FINANCÉS.

43% DES LLS ET LLTS FINANCÉS À LA RÉUNION SONT DE LA PROGRAMMATION SHLMR

TOTAL REUNION SHLMR

Pour la SHLMR, 2018 est une année productive avec 823 logements financés dont 775 locatifs. Notre part de marché est remontée à un tiers de la programmation régionale, ce qui correspond à la part de marché du parc. Il est à noter que nous avons conservé une forte production de logements LLS et LLTS puisque sur ce segment la part de la SHLMR représente 43 %, beaucoup de bailleurs ayant produit du PLS.

Logements financés



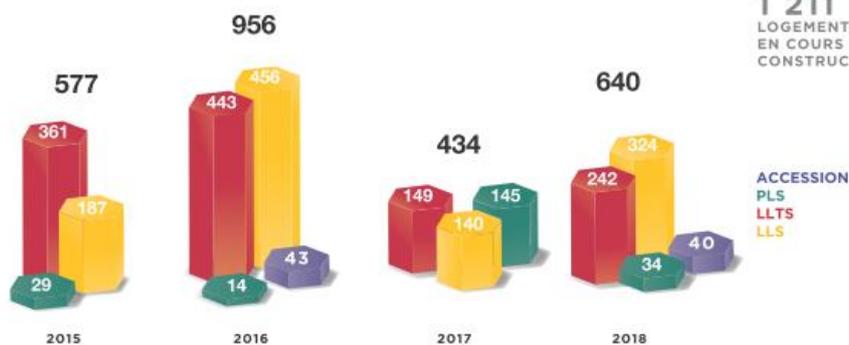
2018, année de relance de la production, les VEFA sont majoritaires. En effet, le process plus rapide de la VEFA a permis une accélération de la production, difficilement envisageable en interne, en l'absence de foncier disponible.

LES MISES EN CHANTIER

Les mises en chantier sur 2018 sont sensiblement supérieures aux prévisions. Les chantiers en cours au 31/12/2018 représentent 1 211 logements neufs soit une augmentation de 9,5%.



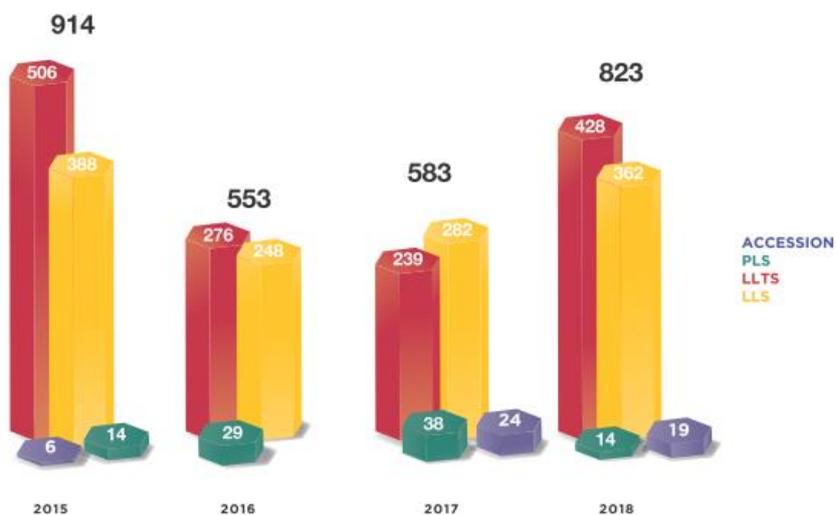
1 211
LOGEMENTS
EN COURS DE
CONSTRUCTION



LES LIVRAISONS

Pour ce qui concerne les livraisons nous constatons toujours un retard notable sur nos chantiers par rapport aux délais contractuels de nos marchés.

Nous avons livré cette année, 823 logements pour 19 opérations. Le délai moyen de livraison cette année est de 26.4 mois pour la production interne et 22.2 mois pour la VEFA.



L'ACTIVITE COMMERCIALE

LES VENTES DE LOGEMENTS



LES LOCAUX COMMERCIAUX



SEDRE

L'AMENAGEMENT EN 2018 SUR SAINT-DENIS

SAINT-DENIS

L'intervention de la SEDRE sur Saint-Denis porte sur les opérations d'aménagement des quartiers de Moufia (ZAC 1 et 2) et du Butor (ZRHI), concédées à la SEDRE par la Commune, dans une démarche de restructuration urbaine de quartiers existants, et sur deux opérations propres, le Domaine des Fucréas, en extension urbaine sur le secteur de Ruisseau Blanc à la Montagne, et le Domaine de Montgaillard, sur lequel la SEDRE envisage la création de lots libres. Enfin, une démarche de maîtrise foncière d'un terrain privé sur la rue Maréchal Leclerc, engagée par la SEDRE depuis 2009, aboutira en 2019, à la maîtrise foncière de l'ensemble de l'îlot, via l'EPFR, dans l'optique de la réalisation d'une opération immobilière qui sera menée en propre par la SEDRE.

ZAC 1 ET 2 MOUFIA (concessions d'aménagement)

ZAC 1 MOUFIA

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

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

Ainsi les actions mises en œuvre et/ou engagées se sont concentrées ces dernières années 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. Le projet est achevé.
- Un centre médical, le long de la rue du Bosquet, en face de la médiathèque, ouvert depuis 2016.
- Un centre commercial est en projet, comprenant :
 - Un supermarché,
 - Des boutiques,
 - Un centre médical complémentaire à celui installé rue du Bosquet,
 - Des parkings à usage public.

Préalablement à la réalisation du projet de centre commercial, la SEDRE a dû engager des travaux préparatoires sur l'emprise foncière concernée, afin de rendre compatibles le projet et le PLU. Ces travaux seront complétés en 2019 par des travaux de sécurisation.

Un compromis de vente a été signé en novembre 2017 et un premier avenant de prorogation est intervenu pour tenir compte d'une modification du PLU impactant le projet. Un nouvel avenant devrait être signé jusqu'à la fin de la purge du recours des tiers en septembre 2019, et permettre la signature de l'acte de vente.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195016-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

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 reçu l'aval de la Commune. La signature de l'acte de vente est intervenue le 1^{er} avril 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. Sur demande de la ville, il est envisagé de céder l'emprise foncière à un promoteur pour la réalisation d'un projet de logements étudiants et de locaux commerciaux.

ZRHI BUTOR (concession d'aménagement)

La SEDRE, dans le cadre de sa mission de concessionnaire d'aménagement de la ZRHI, est directement concernée par la mise en œuvre du projet PRUNEL.

A cet égard, la Commune de Saint-Denis a prévu la clôture de la concession d'aménagement (date de fin contractuelle) en mars 2020.

Préalablement, une étude de marché sur l'immobilier tertiaire devrait être lancée afin de préciser les potentialités des terrains d'assiette des démolitions envisagées sur la ZRHI (résidences Piranhas et Casse-Pierre).

DOMAINE DES FUCREAS (opération propre)

La Commune de Saint-Denis a retenu 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.

La réalisation des 14 LES a été directement impactée par la suppression de l'AL accession dans la loi de finances 2018, mais devrait démarrer en 2019 suite aux dispositifs annoncés dans la loi de finances 2019, sous condition de reprise de l'opération engagée par l'opérateur.

Parallèlement, la commercialisation difficile des 15 lots libres a conduit la SEDRE, dans un premier temps à élargir son réseau de commercialisation, à proposer aux acquéreurs potentiels, en complément du cahier de prescriptions 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. Enfin, un nouveau plan marketing a été engagé.

A ce jour, seules trois ventes sont réalisées et des contacts sont en cours avec un promoteur qui pourrait acquérir plusieurs parcelles.

La poursuite de l'aménagement des 9 ha sera relancée, notamment pour optimiser les études réalisées initialement, mais des travaux ne pourront être engagés qu'après une commercialisation suffisante des premiers lots libres.

Démarche foncière sur le centre-ville – rue Maréchal Leclerc (opération propre)

Dans l'optique de réaliser une opération immobilière structurante (bureaux, commerces, services et une vingtaine de logements sociaux destinés aux relogements à la suite des démolitions à réaliser sur PRUNEL), la SEDRE a engagé en 2009, une négociation foncière avec un propriétaire privé sur un ensemble de parcelles d'environ 1000 m² situé à l'angle des rues Maréchal Leclerc et Voltaire.

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. 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, est intervenue en 2014.

Parallèlement, la SEDRE a demandé à la Commune de Saint-Denis, qui s'est engagée à soutenir le projet, son aide pour la maîtrise foncière des autres terrains de l'îlot sur lesquels des acquisitions amiables sont très compliquées. Cela a pu permettre, en 2018, l'acquisition de la quasi-totalité des parcelles restantes. Seule une dernière parcelle, en indivision fait encore l'objet de démarches par l'EPFR. Parallèlement, des avenants de prorogation aux conventions de portage EPFR ont été signés en 2017, permettant d'étaler les remboursements de portage jusqu'à l'opérationnalité immobilière.

A noter que la programmation urbaine fait l'objet de discussions en lien avec le projet PRUNEL voisin, et doit pouvoir déboucher en 2019 sur des propositions concrètes permettant de rester compatible avec les durées de portage en cours et d'engager une opération immobilière.

MONTGAILLARD

La SEDRE est propriétaire d'environ 2392 m² sur MONTGAILLARD. Elle envisage d'acquérir 2666 m² d'un propriétaire voisin pour réaliser soit un lotissement d'environ 10 lots libres soit une opération immobilière de villas groupées du secteur libre.

Une demande de permis d'aménagement pourrait être déposée mi 2019, ou au 4^{ème} trimestre 2019 s'agissant d'une demande de permis groupé.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195016-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

LE BILAN FINANCIER EN 2018

EVOLUTION 2017-2018 DE LA STRUCTURE BILANCIELLE

2017 (en millions d'euros)		2018 (en millions d'euros)																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">Immobilisations nettes et emplois à LT</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">288,3</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Fonds de roulement</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">97,1</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">stocks et créances</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">159,8</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Trésorerie</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">14,1</td></tr> </table>	Immobilisations nettes et emplois à LT	288,3	Fonds de roulement	97,1	stocks et créances	159,8	Trésorerie	14,1	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">Capitaux propres et ressources à LT</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">385,4</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Dettes et ressources à CT</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">76,8</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Besoin de fonds de roulement</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">83</td></tr> </table>	Capitaux propres et ressources à LT	385,4	Dettes et ressources à CT	76,8	Besoin de fonds de roulement	83	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">Immobilisations nettes et emplois à LT</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">294,6</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Fonds de roulement</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">99,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">stocks et créances</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">148,5</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Trésorerie</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">21,9</td></tr> </table>	Immobilisations nettes et emplois à LT	294,6	Fonds de roulement	99,9	stocks et créances	148,5	Trésorerie	21,9	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">Capitaux propres et ressources à LT</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">394,5</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Dettes et ressources à CT</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">70,5</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Besoin de fonds de roulement</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">78</td></tr> </table>	Capitaux propres et ressources à LT	394,5	Dettes et ressources à CT	70,5	Besoin de fonds de roulement	78
Immobilisations nettes et emplois à LT																															
288,3																															
Fonds de roulement																															
97,1																															
stocks et créances																															
159,8																															
Trésorerie																															
14,1																															
Capitaux propres et ressources à LT																															
385,4																															
Dettes et ressources à CT																															
76,8																															
Besoin de fonds de roulement																															
83																															
Immobilisations nettes et emplois à LT																															
294,6																															
Fonds de roulement																															
99,9																															
stocks et créances																															
148,5																															
Trésorerie																															
21,9																															
Capitaux propres et ressources à LT																															
394,5																															
Dettes et ressources à CT																															
70,5																															
Besoin de fonds de roulement																															
78																															

La structure financière est saine et a connu une évolution peu significative entre les exercices 2017 et 2018, même si une progression très satisfaisante du niveau de la trésorerie en fin d'exercice est constatée, soit +7,6 M€, avec l'augmentation simultanée du fonds de roulement et la contraction du besoin de fonds de roulement. La trésorerie au 31/12/2018 représentait ainsi 147 jours de chiffre d'affaires contre 112 jours l'année précédente.

Le bilan global progresse de +2,7 M€ pour s'établir à 465,0 M€ (+0,6% par rapport à 2017).

Le fonds de roulement se redresse (+2,8 M€), notamment du fait des ressources d'emprunts long terme qui s'accroissent de +6,4 M€ (15,2 M€ de remboursement de capital pour 21,6 M€ d'emprunts nouveaux), et d'une augmentation des provisions de 2,1 M€ (essentiellement du fait des écritures d'inventaires des concessions d'aménagement) ; tandis que les immobilisations croissent principalement avec l'augmentation des immobilisations du parc social non conventionné (+7,7 M€, essentiellement du fait des en-cours de production des opérations financées par le CIDOM, pour +12,2 M€, lesquelles excèdent très largement la dépréciation de la valeur comptable des opérations livrées et inscrites au bilan, pour -2,9 M€). Il est à noter que les immobilisations financières liées aux prêts participatifs et aux crédits vendeur des opérations fiscalisées baissent pour la première fois, de -1,6 M€, sous les effets conjugués des remboursements et de l'arrêt de ce mode de financement pour les lancements des nouvelles opérations.

Le bas de bilan continue de se contracter, et l'on constate une diminution du besoin en fonds de roulement de 5,0 M€ avec une diminution des stocks et créances de -11,3 M€, plus importante que celles des ressources de court terme, de -6,3 M€ : pour l'essentiel le déstockage concerne les concessions d'aménagement (-4,6 M€ par rapport à 2017), et la baisse des créances le logement social non conventionné (-7,6 M€ par rapport à 2017), tandis que les ressources de court terme baissent principalement en raison d'une diminution de -3,9 M€ sur la structure, en quasi-totalité du fait de la baisse du crédit de TVA mobilisable.

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20191129-195016-DE
 Date de télétransmission : 09/12/2019
 Date de réception préfecture : 09/12/2019

STRUCTURE FINANCIERE 2018

BILAN 2018	OPERATIONS CONVENTIONNEES			TOTAL	OPERATIONS NON CONVENTIONNEES			structure Société	TOTAL GENERAL
	CONCESSIONS	MANDATS	LOC. SOCIAL		PROPRE	LOC. SOCIAL			
IMMOBILISATIONS	2		31 687	31 689	14 049	246 641	260 690	2 226	294 605
stock et encours net	94 638			94 638	5 915	0	5 915		100 553
clients	10 374	3 891	2 335	16 600	240	2 214	2 454	812	19 866
Cliant collectivités mandat		3 083		3 083	0	0	0		3 083
autres creances	3 273		3 261	6 534	189	6 196	6 385	11 562	24 481
cpte de regularisation disponibilités				0		433	433	78	511
						0	0	21 896	21 896
ACTIF CIRCULANT	108 285	6 974	5 596	120 855	6 344	8 842	15 186	34 348	170 389
Cpte liaison OP /société	8 547	8 392	7 729	24 668	3 564	30 750	34 314		
Cpte liaison sté/ concessions								43 231	
Cpte liaison sté/ mandats								3 219	
Cpte liaison sté/ logts sociaux								13 205	
Cpte liaison op propres/sté								8 690	
TOTAL ACTIF	116 834	15 366	45 012	177 212	23 957	286 233	310 190	104 919	464 994
capital social								2 400	2 400
reserves report à nouveau					-78	1 316	1 238	33 118	34 356
resultat exercice					801	1 058	1 859	-1 510	349
subventions affectées			5 016	5 016	5 929	45 558	51 487		56 503
CAPITAUX PROPRES			5 016	5 016	6 652	47 932	54 584	34 008	93 608
provisions pour gros entretien			3 384	3 384			8 363		11 747
autres provisions	6 317			6 317	172		172	1 194	7 683
PROVISIONS	6 317		3 384	9 701	172	8 363	8 535	1 194	19 430
Dettes ets de crédit LT	38 321		27 282	65 603	5 070	209 722	214 792	1 063	281 458
Dettes fournisseurs ou à CT	13 649	3 978	707	18 334	1 932	3 316	5 248	1 894	25 476
Dettes collectivités mandats		8 169		8 169			0		8 169
autres dettes	56		5 037	5 093	771	5 906	6 677	7 777	19 547
DETTES	52 026	12 147	33 026	97 199	7 773	218 944	228 717	10 734	334 650
Découvert bancaire STE			0	0	0	0	0	0	0
cpte de regularisation	15 260		12	15 272	670	1 364	2 034		17 306
	73 603	12 147	41 438	127 188	15 267	276 603	291 870	45 936	464 994
Cpte liaison OP /société	43 231	3 219	3 574	50 024	8 690	9 631	18 321		
Cpte liaison concession/sté								8 547	
Cpte liaison mandat/sté								8 392	
Cpte liaison logts sociaux/sté								38 480	
Cpte liaison OP propres/sté								3 564	
TOTAL PASSIF	116 834	15 366	45 012	177 212	23 957	286 234	310 191	104 919	464 994

TABLEAU DE FINANCEMENT

	OPERATIONS CONVENTIONNEES			TOTAL	OPERATIONS NON CONVENTIONNEES			structure Société	TOTAL GENERAL
	CONCESSIONS	MANDATS	LOC. SOCIAL		ACCESSION	LOC. SOCIAL			
EMPLOIS LT	2	0	31 687	31 689	14 049	246 641	260 690	2 226	294 605
RESSOURCES LT	44 638	0	35 682	80 320	11 894	266 017	277 911	36 265	394 496
FONDS DE ROULEMENT	44 636	0	3 995	48 631	-2 155	19 376	17 221	34 039	99 891
EMPLOIS CT	108 285	6 974	5 596	120 855	6 344	8 842	15 186	12 452	148 493
RESSOURCES CT	28 965	12 147	5 756	46 868	3 373	10 586	13 959	9 671	70 498
BESOIN DE FONDS DE ROULEMENT	79 320	-5 173	-160	73 987	2 971	-1 744	1 227	2 781	77 995
TRESORERIE 31/12/18	-34 684	5 173	4 155	-25 356	-5 126	21 120	15 994	31 258	21 896

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20191129-195016-DE
 Date de télétransmission : 09/12/2019
 Date de réception préfecture : 09/12/2019

SODIPARC

DOMAINES D'INTERVENTION :

La mobilité urbaine, transport et stationnement.

FAITS MARQUANT POUR L'ACTIVITE TRANSPORT :

Poursuite de la campagne « fraude tolérance zéro ». Le taux de fraude est descendu à 7% (soit un gain de 10 points).

Baisse d'activité et de recettes liées au mouvement des gilets jaunes 2018.

FAITS MARQUANT POUR L'ACTIVITE STATIONNEMENT :

Nouvelle mission de contrôle et de gestion des réclamations liées à la mise en œuvre de la dépenalisation du stationnement.

Modernisation des équipements de contrôle et d'accès au parc de stationnement ainsi que les équipements de la voirie (système de paiement).

PERSPECTIVES

Pour les transports :

- Poursuite de la lutte contre la fraude pour atteindre un taux de 5% en 2020
- Création d'une proximité dans le management de l'exploitation
- Développement d'une écoute attentive des clients
- Recherche d'une relation de confiance avec la CINOR
- Développement d'une démarche opérationnelle de développement durable.

Pour le stationnement :

- Préparation des évolutions générées par le PDU
- Anticipation des solutions de modernisation facilitant le stationnement et l'accessibilité en centre-ville

NORDEV

La Commune de Saint-Denis est actionnaire de la NORDEV et possède 35 % de son capital social. Aucune modification n'a été effectuée dans la répartition du capital au cours de l'exercice écoulé.

En tant qu'actionnaire, la Ville est représentée au Conseil d'Administration par Monsieur François JAVEL qui le préside, ainsi que Messieurs Didier EUPHRASIE et Jean-Claude FIDJI.

Les domaines d'intervention de cette SEML ont pour objectif la dynamisation économique de la micro région Nord. La Société a pour objet :

- de soutenir la vie locale,
- de faire travailler le secteur économique local,
- de promouvoir le territoire,
- de favoriser le volet social.

Exercice du mandat d'administrateur

En ce qui concerne l'exercice du mandat d'administrateur par les représentants de la Ville, ceux-ci prennent part de manière assidue à la gouvernance de la SEML, et notamment au sein des groupes et comités spécifiques ou stratégiques.

Monsieur François JAVEL préside le Conseil d'Administration de la SEML qui se réunit au moins 4 fois dans l'année.

Temps Forts au 31 Décembre 2018

S'agissant des temps forts de l'année 2018, il y a lieu de retenir les éléments suivants :

Mars

Le salon du mariage et des nouvelles tendances s'est tenu les **23, 24 et 25 mars 2018** au **Parc des Expositions**. Durant 3 jours, 70 exposants environ ont proposé tous les stands et prestataires nécessaires à la préparation du mariage (lieu, robe, photographe, traiteur...), mais d'autres seront aussi consacrés à la découverte des nouvelles tendances



Avril

Le salon de la maison est le rendez-vous incontournable sur l'île. Pour la 30^{ème} édition. Plus de 400 exposants s'étaient donné rendez-vous et ont fait le bonheur de plus de 110 000 visiteurs



Mai

Le 7^{ème} salon animalier s'est tenu à la Nordev. Un panel d'animaux de compagnie et de la ferme est représenté, ainsi que la présence de divers acteurs de l'information et du conseil concernant la protection et défense animalière et l'acquisition d'animaux. Les visiteurs viennent acheter les nouveaux produits, trouver un animal de compagnie ou encore découvrir les derniers services qui leur sont destinés.



Juin

Avec plus de 5000 visiteurs pour sa 1^{ère} édition, le salon des séniors, organisé par Event Go a remporté l'adhésion des 50 ans et plus. Pendant 3 jours les visiteurs ont pu s'informer en rencontrant plus de 80 exposants et participer à plus de 30 conférences et ateliers dans les domaines de la santé, de la retraite, de l'accessibilité, des services à la personne, des assurances et mutuelles, des technologies, du tourisme, du loisir, de l'emploi et de la formation, etc. Ils ont également eu l'occasion de profiter de concerts et à un grand



Juillet

Pour la première fois sur l'île de la Réunion, le premier parc d'attractions sur le site de la Nordev de Saint-Denis avait ouvert ses portes avec comme thème : L'univers de l'attraction et l'interculturel. Pendant 10 jours consécutifs, du 21 au 30 juillet 2017, le public a pu profiter des manèges, concerts, du parc floral et des défilés.



Août

Une première pour la communauté geek, qui réunit plus de 5 000 personnes à La Réunion. Passionnés de mangas, jeux vidéos, musique japonaise ou encore cosplay:



Septembre

Soirée EXODAT le 13 Octobre 2018



Octobre

Concert le 13 Octobre 2018



1^{er} Salon Du Bâtiment du 11 au 14 Octobre 2018



Perspectives

Le projet d'entreprise locale s'est appuyé sur les 3 axes de développement suivants :

- 1) conforter le Parc des Expositions et des Congrès dans sa qualité de lieu unique et d'équipement « phare » en matière de rencontres, d'informations et d'échanges, dans une logique régionale « indien océanique » visant à positionner Saint-Denis dans sa dimension de ville d'affaires et de congrès ;

Le Parc des Expositions et des Congrès continue d'affirmer sa qualité de lieu d'affaires, d'échanges et d'innovation, de découverte et de distraction, notamment en maintenant l'organisation des Foires et salons, en poursuivant les activités de concours et événementiels qui constituent une part non négligeable du résultat de la NORDEV, et en confortant la dimension animation sociétale dans l'organisation et la coproduction de spectacles.

- 2) ancrer la NORDEV sur l'ensemble du territoire de la CINOR et plus largement de l'île dans le domaine de la gestion d'équipements et d'espaces économiques en prenant en exploitation des équipements ouvrant sur des complémentarités de savoir-faire et d'exploitation parallèle ; L'année 2018 a été marquée par la prise en gestion du site de la Jamaïque qui s'inscrit parfaitement dans son axe de développement au travers de complémentarités de savoir-faire et gestion de site.

- 3) capitaliser et promouvoir encore davantage le savoir-faire de NORDEV en matière d'ingénierie, de comptoir d'événements, etc... en s'inscrivant résolument comme un prestataire spécialisé capable d'intervenir sur le territoire de la CINOR et plus largement sur l'ensemble de l'île. Il convient de noter que la NORDEV a développé cette activité d'ingénierie, de logistique et d'aménagement de site par le montage de structures, d'organisation d'événements sur des sites extérieurs, et qu'elle va le conforter et l'étendre notamment par la réalisation d'une opération de salons de type Salon de la Maison qui pourrait être organisée à Mayotte à compter de 2019.

Une orientation confortée également, par la création/conception d'une billetterie électronique moderne, flexible, personnalisable et adaptée aux exigences de l'événementiel et du spectacle « billet+.re » lancée en mars 2018.

Bilan financier, économique et social

Globalement, le chiffre d'affaires pour 2018 diminue de 9.27 % par rapport à l'exercice précédent, les charges d'exploitation de 2018 ont baissé de 5.68 %.

L'année 2018 a été fortement impactée par une période de blocage des voies de circulation, et une situation de tension dans la population provoquant l'annulation de la majorité des manifestations prévue par les collectivités et les organisateurs privés.

L'année 2018, s'est soldée pour la SEML par un résultat net déficitaire net de 13 662 €. Les charges financières ont représenté 8 192 € en 2018 (contre 8 395 € en 2017). Le résultat fiscal de l'exercice 2018 ressort en déficit pour un montant de 58 050 €.

Sur le plan social, les salaires et traitements sont en hausse de 9.32%.