

L'an DEUX MIL VINGT-ET-UN, le MERCREDI 22 DÉCEMBRE, à 15 h 32, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SEPTIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle des délibérations, sur convocation légale de la 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 18 h 52).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination du secrétaire de séance pris dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM 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)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA (arrivée à 16 h 17, au rapport n° 21/7-006), Gérard FRANÇOISE, Ibrahim DINDAR, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé à 16 h 06, au rapport n° 21/7-003), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, François JAVEL, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY, Wanda YENG-SENG BROSSARD

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Monique ORPHÉ		par Audrey BÉLIM
Dominique TURPIN		par Jacques LOWINSKY
Éric DELORME		par Gérard FRANÇOISE
Érick FONTAINE		par Véronique POUNOUSSAMY
Aurélie MÉDÉA	(toute la durée de la séance)	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE		par Henriette BABET
Jean-Régis RAMSAMY		par Wanda YENG-SENG
Vincent BÈGUE		par Jean-Pierre HAGGAI
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY		par Noela MÉDÉA

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (44 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés à divers titres n'ont pas pris part (en leur nom personnel et/ ou comme mandataires) aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	rapports n°
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-001
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			
<hr/>			
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-020
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			
<hr/>			
(4) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	
- Éricka BAREIGTS	présidente	CDÉ	
- Christelle HASSEN	déléguées / ville		
- Claudette CLAIN			
- Joëlle RAHARINOSY			
- Nouria RAHA			
- Noela MÉDÉA MADEN			
<hr/>			
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	
<hr/>			
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-025
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			

→ voir page suivante

ÉLUS INTÉRESSÉS (suite)

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	rapports n°
(4) Aurélie MÉDÉA (mandataire : Jean-Max BOYER) - Jean-Max BOYER	délégués / ville	CROUS	21/7-025
(4) Aurélie MÉDÉA (mandataire : Jean-Max BOYER)	lien de parenté lien de parenté partenaire partenaire	AMAJEVIR Kréolide CAP Prévention PÉI	
- Philippe NAILLET	lien de parenté	ADRIE	
- Éricka BAREIGTS	présidente	MLN	
- Jacques LOWINSKY	délégué(e)s / ville		
- Raihanah VALY			
- Gérard FRANÇOISE			
- Christèle BEAUMIER			
- David BELDA	délégué / département		
- Éricka BAREIGTS	présidente	CDÉ	
- Christelle HASSEN	déléguées / ville		
- Claudette CLAIN			
- Joëlle RAHARINOSY			
- Nouria RAHA			
- Noela MÉDÉA MADEN			
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS	
(5) Vincent BÈGUE (mandataire : Jean-Pierre HAGGAI)	salarié de la structure	SGH	21/7-031
(1) Dominique TURPIN (mandataire : Jacques LOWINSKY) - Jacques LOWINSKY	élus délégués	PRUNEL	21/7-032
- Gilbert ANNETTE	délégués / CINOR	ÉPFR	21/7-033
- Jean-François HOAREAU			et 21/7-034
- Julie PONTALBA			
- Benjamin THOMAS			
(1) Dominique TURPIN (mandataire : Jacques LOWINSKY) - Jacques LOWINSKY	élus délégués	PRUNEL	

CCAS	Centre communal d'Action sociale de Saint-Denis	CAP	Club Animation Prévention
CDÉ	Caisse des Écoles de Saint-Denis	BCD	Basket Club dionysien
CROUS	Centre régional des Œuvres universitaires et scolaires de la Réunion (Théâtre Vladimir Canter)	... PÉI	Prévention par des Pratiques éducatives informelles
ADRIE	Association pour le Développement des Ressources pour l'Insertion et pour l'Environnement	MLN	Mission locale nord
OMS	Office municipal des Sports de Saint-Denis	SGH	Secrétariat général des Hauts
ÉPFR	Établissement public foncier de la Réunion	CINOR	Communauté intercommunale du nord de la Réunion
(1)... (5)	absents à la séance		

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Virgile KICHENIN	arrivé à 16 h 06	au rapport n° 21/7-003
Julie PONTALBA	arrivée à 16 h 17	au rapport n° 21/7-006
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 16 h 51	au rapport n° 21/7-010
	revenu à 16 h 55	au rapport n° 21/7-011
Joëlle RAHARINOSY	sortie à 16 h 52	au rapport n° 21/7-011
	revenue à 17 h 15	au rapport n° 21/7-018
Yassine MANGROLIA	sorti à 16 h 57	au rapport n° 21/7-012
	revenu à 17 h 09	au rapport n° 21/7-017

La 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 VENDREDI 24 DÉCEMBRE 2021, et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 44 sur 55.

OBJET Rapport d'activité de la SEDRE pour l'année 2020

L'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales 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.

La Commune de Saint-Denis est actionnaire de la SEDRE et possède 2,4 % de son capital social.

En 2020 l'actionnariat et le capital ont fait l'objet d'une évolution avec notamment l'arrivée de la société Action Logement Immobilier. Le capital passe ainsi de 2 400 000 € à 2 600 245 € réparti en 37 658 actions.

Au sein Conseil d'Administration, la Ville est représentée par Monsieur David BELDA.

Les domaines d'intervention de cette SEML touchent à la réalisation et à la gestion de logements. Elle joue un rôle d'opérateur global apportant des réponses sur le logement locatif, les logements destinés à des populations spécifiques (séniors, jeunes, handicapés...), l'aménagement et l'accession à la propriété.

Les faits marquants pour l'activité en 2020

En 2020, la société avait en cours de réalisation 339 logements sociaux.

Les différentes opérations d'aménagement qui s'inscrivent en général dans le long terme ont l'objet livraison partielle.

En matière d'équipements de superstructures pour lesquels la SEDRE a été mandatée, il y a, entre autre, l'achèvement des travaux de réhabilitation du lycée Roland Garros, le lancement de la consultation d'entreprises pour la construction d'un centre aqua-loisir sur la Commune de Saint-Pierre...

À noter que grâce un investissement fort dans l'accompagnement social et une action soutenue et rigoureuse en matière de contentieux, le taux d'impayés est en baisse. Ce taux passe de 4,48 % en 2019 à 3,94 % en 2021, descendant ainsi à un niveau jamais atteint depuis 4 ans.

En 2020 la crise sanitaire liée à la Covid 19 a conduit la Société à recourir au chômage partiel et au télétravail. Les chantiers de construction ont été arrêtés durant 3 mois en moyenne à compter du début de la période de confinement. Les livraisons ont été décalées d'autant entraînant ainsi une perte de loyers estimés à 418 000 €.

Bilan économique et social

Il ressort du bilan économique pour l'année 2020 un chiffre d'affaires de 45 598 000 € et un bénéfice de 712 000 €.

Sur le plan social, au 31 décembre 2020 l'effectif de la société se composait de 102 collaborateurs dont 96 en contrat à durée indéterminée, 5 en CDD et 1 en contrat d'apprentissage.

Les négociations annuelles obligatoires s'est faite sur la base de :

- mesure unilatérale de l'employeur : révision de la valeur du point d'indice, soit une augmentation collective de 0,8 % ;
- versement de la prime exceptionnelle du pouvoir d'achat ;
- augmentation du budget des œuvres sociales du CSE à hauteur de 1 % de la masse salariale brute, contre 0,8 %.

Les perspectives pour 2021

Une opération de 40 LLTS est programmée en 2021 et 4 opérations avec un total de 153 logements sont en phase de pré-programmation.

L'entreprise s'attachera par ailleurs à porter une attention particulière au management de l'exploitation ainsi qu'à la préservation de l'environnement au travers du développement durable.

Conformément à la réglementation,

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

OBJET **Rapport d'activité de la SEDRE pour l'année 2020**

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° 21/7-044 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Gilbert ANNETTE - 13ème adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
(pas de vote)

Prend acte du rapport d'activité de la SEDRE pour l'année 2020.



RAPPORT DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

**Arrêté par le Conseil d'Administration
réuni le 26 mai 2021**

EXERCICE 2020

Clos au 31 décembre 2020

53 rue de Paris • BP 40172 • 97464 SAINT-DENIS CEDEX
Tél. 02 62 94 76 00 • Fax : 02 62 21 55 70 • www.sedre.fr



SOMMAIRE

I – LA VIE DE LA SOCIETE EN 2020

1.1 - L'ACTIONNARIAT	4
1.2 - LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET L'ASSEMBLEE GENERALE	6
1.3 - LE PERSONNEL	13

II – LES ACTIVITES DE LA SOCIETE EN 2020

2.1 - L'ACTION FONCIERE.....	18
2.2 - L'AMENAGEMENT.....	20
2.3 - LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES.....	36
2.4 - LES OPERATIONS MENEES PAR LA SOCIETE EN PROPRE.....	37
2.5 - LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET LA GESTION LOCATIVE.....	39

III – LE RAPPORT FINANCIER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2020

3.1 - LE COMPTE DE RESULTAT	49
3.2 - LE BILAN.....	62

IV – L'IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE COVID-19 POUR LA SEDRE

69

V – LES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

5.1 - LES CONVENTIONS CONCLUES AVEC UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF	72
5.2 - LES PARTICIPATIONS	73

VI – LE RAPPORT 2020 SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	75
---	----

I - LA VIE DE LA SOCIETE EN 2020

1.1 - L'ACTIONNARIAT

1.2 – LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET L'ASSEMBLEE GENERALE

1.3 - LE PERSONNEL

1.1 – L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-dessous récapitule l'actionnariat de la société et la répartition des postes d'Administrateurs à la clôture de l'exercice écoulé.

SEDRE
Situation administrative au 31/12/2020
 Capital social de 2 600 245 € divisé en 37 658 actions

SEDRE - Capital de 2 600 245 € divisé en 37 658 actions							
Poste ADM	Conseil d'Administration	Représentants au Conseil d'Administration	Représentant aux Assemblées Générales	ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	PART. DU CAPITAL SOCIAL	
						Montant (€)	%
1	Administrateur	Huguette BELLO					
1	Administrateur	Emmanuel SERAPHIN					
1	Administrateur	Tristan FLORIAN	Emmanuel SERAPHIN	Commune de Saint-Paul	12 812	884 684	34,02%
1	Administrateur	Pascaline CHEREAU-NEMAZINE					
1	Administrateur	Irchad OMARJEE					
1	Administrateur	M.G. CARPANIN-PARVADY	M.G. CARPANIN-PARVADY	Département	4 000	276 185	10,62%
1	Administrateur	David BELDA	David BELDA	Commune de Saint-Denis	902	62 295	2,40%
1	Administrateur	Didier AMACHALLA	Didier AMACHALLA	Commune du Port	902	62 295	2,40%
1	Administrateur	Olivier NARIA	Olivier NARIA	Commune de Saint-Pierre	902	62 295	2,40%
1	Administrateur	Vincent PAYET	Vincent PAYET	Région	780	53 760	2,07%
1	Administrateur	Nathalie JOUHANIN	Virginie DELISEE-PIZZO	ETAT/AFD	1 176	81 120	3,12%
1	Administrateur	Christophe LOISEAU	Christophe LOISEAU	Caisse des Dépôts et Consignations	4 402	304 080	11,69%
1	Administrateur	Julius METANIRE	Julius METANIRE	Chambre d'Agriculture	111	7 680	0,29%
1	Administrateur	François CAILLE	-	Action Logement Immobilier	11 671	805 851	30,99%
14				TOTAL	37 658	2 600 245	100,00%

Au 31/12/2020, la société était composée de **10 actionnaires** et de **14 Administrateurs**

CHANGEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE 2020

Entrée de la Société Action Logement Immobilier dans le capital social de la SEDRE

Cession d'actions – Augmentation de capital - Evolution de l'actionnariat

➤ Réalisation de l'augmentation de capital – Modification du capital social

Suite aux décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 04/12/2019, le Conseil d'Administration, réuni lors de la séance du 05/02/2020, a constaté la réalisation effective de l'augmentation de capital s'établissant comme suit :

- Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Action Logement Immobilier,
- Les actions nouvelles ont été émises au prix de 2 230 € par titre, comprenant 69,05 € de valeur nominale et 2 160,95 € de prime. Ce prix d'émission a été déterminé sur la base d'une valorisation moyenne de la SEDRE à 77 500 000 €, conformément au rapport d'évaluation réalisé par le Cabinet d'expertise comptable VALORENS.

Action Logement Immobilier a signé le 24/01/2020 le bulletin de souscription de 2900 actions nouvelles de la SEDRE et a déposé le 30/01/2020, sur le compte dédié ouvert auprès de la CDC, la somme de 6 467 000 € représentant la totalité du capital libéré augmenté de la prime d'émission s'élevant à 6 266 755 €.

La participation de la société Action Logement Immobilier dans le capital de la SEDRE s'élève dès lors à 4 638 actions en tenant compte des 1 738 actions déjà acquises auprès de la Commune de Saint-Paul (AGO du 04/12/2019), soit une détention de 12,32 % du capital.

Le nouveau montant du capital social de la SEDRE passe ainsi de 2 400 000 € à **2 600 245 €** réparti en **37 658 actions** ; l'article 6 des statuts a été modifié en conséquence (AGE du 04/12/2019 et CA du 05/02/2020).

➤ Achats d'actions par la Société Action Logement Immobilier

Poursuivant sa montée au capital de la SEDRE, la Société ALI :

- a acquis, en janvier 2020, une partie des actions des Communes de SAINT PIERRE, SAINT DENIS et LE PORT, cédant chacune 1 468 actions sur les 2 370 qu'elle détenait dans le capital de la SEDRE soit 4 404 actions cédées par elles au total, au prix de 2 230 € par action (CA des 05/02/2020 et 17/06/2020)
- a racheté en février 2020 la totalité des actions de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Réunion (1120 actions) et de la SAFER (111 actions) au prix de 2 230 € par action (CA du 17/06/2020)
- a racheté en Juin 2020 la totalité des 278 actions de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCI Réunion), au prix de 2 230 € par action (CA du 17/06/2020)
- a racheté en novembre 2020 la totalité des 1 120 actions de la SIDR, au prix de 2 230 € par action (CA du 02/12/2020).

Ainsi, au 31/12/2020, la participation de la Société ACTION LOGEMENT IMMOBILIER dans le capital de la SEDRE est de 30,99 %, soit 11 671 actions d'une valeur nominale de 69,05 €.

Ci-après récapitulatif des actions souscrites par ALI dans le capital de la société :

Nouvel Actionnaire	Actions souscrites par ALI	Titulaire	Date Notification	Observations
Action Logement Immobilier	1 738	COMMUNE DE SAINT PAUL	06/12/2019	
	2 900	ACTIONS NOUVELLES	24/01/2020	Souscription
	1 468	COMMUNE DE SAINT PIERRE	28/01/2020	
	1 468	COMMUNE DE SAINT DENIS	31/01/2020	
	1 468	COMMUNE DU PORT	31/01/2020	
	1 120	CREDIT AGRICOLE	10/03/2020	Cédées en totalité
	111	SAFER	10/03/2020	Cédées en totalité
	278	CCI REUNION	11/06/2020	Cédées en totalité
	1 120	SIDR	03/11/2020	Cédées en totalité
TOTAL des actions détenues par ALI	11 671			

Prise de participation intervenue au cours de l'exercice : Néant

Distribution de dividendes : Néant

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices.

Actionnariat salarié - Obligation triennale sur l'augmentation du capital réservée aux salariés :

(Article L 225-129-6 du Code de commerce)

Cette obligation réglementaire a été abrogée par la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019 -art.20.

1.2 – LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET L'ASSEMBLEE GENERALE

1.2.1 - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2020

Le Conseil d'Administration est composé de **14 Administrateurs**, dont 10 postes dédiés aux collectivités locales.

Participent également aux travaux du conseil d'Administration :

- le Commissaire du Gouvernement (le Sous-préfet de Saint-Paul)
- le Commissaire aux Comptes
- 2 représentants des locataires
- 4 représentants du personnel (membres de la délégation du personnel au Comité Social et Economique)

Le tableau ci-dessous récapitule les mandats et la répartition des postes au Conseil d'Administration au 31/12/2020 :

ADMINISTRATEURS	REPRESENTANTS PERMANENTS	Durée du mandat	Date de renouvellement	Fin de mandat	
1	Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Président	Mandat d'élu	26/08/2020		
1	Madame Hugnette BELLO, 2e Vice-Présidente	Mandat d'élu	26/08/2020		
1	COMMUNE DE SAINT PAUL	Monsieur Tristan FLORIAN	Mandat d'élu	26/08/2020	
1		Madame Pascaline CHEREAU-NEMAZINE	Mandat d'élu	26/08/2020	
1		Monsieur Irchad OMARJEE	Mandat d'élu	26/08/2020	
1	DEPARTEMENT DE LA REUNION	Mme Marie Gertrude CARPANIN-PARVADY	Mandat d'élu	CA 20/05/2015	
1	COMMUNE DE SAINT DENIS	Monsieur David BELDA	Mandat d'élu	26/08/2020	
1	COMMUNE DU PORT	Monsieur Didier AMACHALLA	Mandat d'élu	26/08/2020	
1	COMMUNE DE SAINT PIERRE	Monsieur Olivier NARIA	Mandat d'élu	26/08/2020	
1	REGION REUNION	Monsieur Vincent PAYET	Mandat d'élu	CA 09/05/2018	
1	ETAT (FIDOM)	Madame Nathalie JOUHANIN	Statuts - 6 ans Échéance du mandat lors de l'AGO statuant sur les comptes clos au 31/12/2020	AGO 16/06/2015	AGO 2021
1	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	Monsieur Christophe LOISEAU	Statuts - 6 ans Échéance du mandat lors de l'AGO statuant sur les comptes clos au 31/12/2020	AGO 16/06/2015	AGO 2021
1	CHAMBRE D'AGRICULTURE	Monsieur Julius METANIRE	Statuts - 6 ans Échéance du mandat lors de l'AGO statuant sur les comptes clos au 31/12/2023	AGO 20/06/2018	AGO 2024
1	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Monsieur François CAILLE, 1er Vice-Président	Statuts - 6 ans Échéance du mandat lors de l'AGO statuant sur les comptes clos au 31/12/2024	AGO 04/12/2019	AGO 2025

COMMISSAIRES AUX COMPTES		Durée du mandat	Date de renouvellement	Fin de mandat
TITULAIRE	Cabinet BDO-HDM AUDIT	Statuts - 6 ans Échéance du mandat lors de l'AGO statuant sur les comptes clos au 31/12/2024	AGO 19/06/2019	AGO 2025
SUPPLEANT	Monsieur Pierre-Alain FRECAUT	Statuts - 6 ans Échéance du mandat lors de l'AGO statuant sur les comptes clos au 31/12/2024	AGO 19/06/2019	AGO 2025

REPRESENTANTS DES LOCATAIRES	ELUS	Durée du mandat	Date de renouvellement	Fin de mandat
Liste CNL 974 (Confédération Nationale des locataires)	Madame Sophie DENIZOT	4 ans A compter du scrutin du 28/01/2019	CA 29/05/2019	Janvier 2023
Liste ADILSS (Association de défense des intérêts des locataires habitant la SIDR Saint-Denis et les autres communes de l'Ile de la Réunion)	Monsieur Judex BODINATE	4 ans A compter du scrutin du 28/01/2019	CA 29/05/2019	Janvier 2023

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT	Monsieur Olivier TAINURIER, Sous-Préfet de Saint-Paul (30/07/2018)
------------------------------------	--

REPRESENTANTS DU PERSONNEL (Elus pour 4 ans : 2019 - 2023)	Madame Monique ROBERT (Collège Employés) Monsieur John TOAVE (Collège Employés) Conseils d'Administration et Assemblées Générales Monsieur Hamed BOUAKIL (Collège Agents de Maîtrise) Monsieur Pascal DUSSIER (Collège Cadres) Conseils d'Administration et Assemblées Générales
---	---

Rémunération des Administrateurs :

Aucune rémunération n'a été distribuée aux Administrateurs de la Société.

Fin de mandat du co-commissaire aux comptes Cabinet EXA

La SEDRE n'étant plus dans l'obligation d'établir des comptes consolidés, l'Assemblée Générale Ordinaire du 17/06/2020 a pris acte de la fin de mandat du Cabinet EXA co-commissaire aux comptes titulaire et du Cabinet AUDITEC SA, co-commissaire aux comptes suppléant. Il est précisé que le mandat arrivait à terme avec l'examen des comptes clos au 31/12/2019.

1.2.2 - CHANGEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE 2020 DANS LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration de la société a connu d'importantes modifications en 2020 :

Modification de la répartition des postes d'Administrateurs au Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale Ordinaire du 04/12/2019 a agréé la cession de 1 738 actions antérieurement détenues par la Commune de Saint-Paul au profit de la Société Action Logement Immobilier.

Pour tenir compte de la nouvelle répartition des actions, la Commune de Saint-Paul dispose désormais de 5 représentants permanents au lieu de 6 au Conseil d'Administration, et un poste d'Administrateur a été confié à la Société Action Logement Immobilier, représentée par **Monsieur François CAILLE**.

Le Conseil d'Administration du 05/02/2020 a pris acte de ces informations.

Résiliation du poste d'Administrateur de la CCI REUNION

Le Conseil d'Administration du 17/06/2020 a pris acte de la résiliation du poste d'Administrateur de la **CCI REUNION** du fait de la cession de la totalité des 278 actions qu'elle détenait dans le capital de la SEDRE, au profit de la société Action Logement Immobilier.

Résiliation des postes de Censeurs

Le Conseil d'Administration du 17/06/2020 a pris acte de la résiliation du poste de Censeur de la **Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Réunion (CRCAMR)** et celui de la **SAFER**, du fait de la cession, en février 2020, de la totalité de leurs actions, respectivement 1120 actions et 111 actions, au profit de la société Action Logement Immobilier.

Remplacement d'un représentant des locataires au sein du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration du 05/02/2020 a pris acte de la désignation de **Monsieur Judex BODINATE**, positionné en deuxième place sur la liste de candidats présentés par l'ADILSS lors des élections des locataires du 28/01/2019, en remplacement de Madame Marie-Corinne DARY, celle-ci ayant perdu le statut de locataire de la société il ne lui était plus possible de siéger.

La durée de son mandat arrivera à échéance à la fin du mandat initial de Madame Marie-Corinne DARY, soit en janvier 2023.

Changement des représentants permanents Administrateurs Collectivités locales

Comme suite aux élections municipales des 15 mars et 28 juin 2020, les collectivités locales ont procédé à la désignation de leurs nouveaux représentants permanents aux Conseils d'Administration et Assemblées Générales de la SEDRE.

Le Conseil d'Administration du 26/08/2020 a pris acte des nominations suivantes :

➤ Commune de SAINT PAUL :

- **Madame Huguette BELLO**
- **Monsieur Emmanuel SERAPHIN** (représentant également la Ville aux Assemblées Générales)
- **Monsieur Tristan FLORIAN**
- **Madame Pascaline CHEREAU NEMAZINE**
- **Monsieur Irchad OMARJEE**

En remplacement de :

Madame Isabelle LATCHIMY, Madame Sonia BAPTISTE, Madame Carine DJUNIA, Monsieur Alex POTA et Monsieur Guy SAINT-ALME.

- Commune de SAINT DENIS : Reconduction de **Monsieur David BELDA**
- Commune du PORT : **Monsieur Didier AMACHALLA**, en remplacement de Monsieur Olivier HOARAU
- Commune de SAINT PIERRE : **Monsieur Olivier NARIA**, en remplacement de Monsieur Younoussé OMARJEE

Présidence – Vice-présidence du Conseil d'Administration

Les Administrateurs, réunis le 26/08/2020, ont procédé à l'élection du Président du Conseil d'Administration en confiant la présidence de la société à la Commune de Saint-Paul, Présidence exercée par **Monsieur Emmanuel SERAPHIN**.

Par ailleurs, ils ont désigné **deux vice-présidents** :

- **Monsieur François CAILLE**, Administrateur représentant Action Logement Immobilier, au poste de 1^{er} vice-président
- **Madame Huguette BELLO**, Administrateur représentant la Commune de Saint-Paul, au poste de 2^{ème} vice-président

Changement du représentant permanent de l'ETAT

Le Conseil d'Administration du 02/12/2020 a pris acte de la nomination de **Madame Nathalie JOUHANIN**, gérante intérimaire de la Direction Régionale des Finances Publiques de la Réunion, en qualité d'Administratrice de la SEDRE représentant l'ETAT/Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance, de même que celui du ministère des Outre-mer, en remplacement de Monsieur Gilles DESHAYES.

1.2.3 – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Réunion du Conseil d'Administration du 03/02/2021 (135^e séance) :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 02/12/2020 (134^e séance)
- Vie sociale : Changement du représentant permanent de l'Etat au Conseil d'Administration
- Activités de la Société :
 - Activités de la société en 2020 et perspectives pour 2021
 - Budget : Révision 2020 et Prévisions 2021
- Note d'information : Révision des loyers et charges récupérables
- Questions diverses

Changement de représentant permanent de l'Etat au Conseil d'Administration :

Le Conseil d'Administration du 03/02/2021 a pris acte de la nomination de **Monsieur Joaquin CESTER**, Directeur Régional des Finances Publiques de la Réunion, en qualité d'Administrateur de la SEDRE représentant l'ETAT/Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance, de même que celui du ministère des Outre-mer, en remplacement de Madame Nathalie JOUHANIN.

Mandat d'Administrateurs :

Le mandat d'Administrateur de l'ETAT et celui de la Caisse des Dépôts arrivent à expiration avec l'examen des comptes de l'exercice 2020.

Par courrier en date du 18/02/2021, la Direction Régionale des Finances Publiques, représentant l'Etat au Conseil d'Administration de la société, et la Caisse des Dépôts ont été consultés sur le renouvellement de leur candidature.

Conformément aux statuts, la durée des fonctions des Administrateurs autres que ceux représentant les collectivités publiques est de **6 ans**.

En cas de renouvellement, leur mandat arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, soit celle qui se tiendra en 2027.

Commissaire du gouvernement :

La fonction de Commissaire du gouvernement auprès de la SEDRE étant assurée par le Sous-Préfet de Saint-Paul, ès qualités, **Madame Sylvie CENDRE** participera désormais aux séances du Conseil d'Administration et Assemblées Générales de la société, en remplacement de Monsieur Olivier TAINURIER.

1.2.4 – LES REUNIONS en 2020

La vie sociale durant l'exercice 2020 a été jalonnée par :

- Quatre Conseils d'Administration, dont deux présidées par **Madame Isabelle LATCHIMY**.
- Une Assemblée Générale Ordinaire portant sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2019

L'ordre du jour de ces réunions est rappelé ci-après :

1.2.4.1 – CONSEIL D'ADMINISTRATION

✓ **5 février 2020 (131^e séance)**

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 06/11/2019 (130^e séance)
- Vie sociale :
 - . Postes d'Administrateurs au Conseil d'Administration
 - . Remplacement d'un représentant des locataires au sein du Conseil d'Administration
- Constatation d'augmentation de capital social de la SEDRE et modification corrélative des statuts de la Société
- Activités de la Société :
 - . Activités de la société en 2019 et perspectives pour 2020
 - . Budget : Révision 2019 et Prévisions 2020
- Programme d'emprunt
- Gestion locative : désignation du représentant des locataires au sein de la commission d'attribution
- Plan Stratégique du Patrimoine locatif social – Période 2019/2028
- Questions diverses

✓ **17/06/2020 (132^e séance)**

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 05/02/2020 (131^e séance)
- Vie sociale :
 - . Evolution de l'actionnariat
 - . Proposition de renouvellement du mandat d'Administrateur de la CCI REUNION
 - . Résiliation des postes de Censeurs du CREDIT AGRICOLE (CRAMR) et de la SAFER du fait de la cession de la totalité de leurs actions
- Examen et arrêté des comptes de l'exercice 2019 / Préparation de l'AGO :
 - . Présentation et examen du projet de rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice 2019 incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise
 - . Présentation et examen des comptes annuels sociaux de l'exercice clos au 31/12/2019
 - . Projets d'ordre du jour et de résolutions à soumettre à l'A.G.O.
 - . Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire
- Conventions réglementées
- Rapport sur les contrats de réalisation et de gestion des logements sociaux
- Rémunération du Directeur Général
- Rapport supplémentaire : Demande de protection juridique
- Questions diverses

✓ **26/08/2020 (133^e séance)**

- Vie sociale :
 - . Changement des représentants permanents des Communes de : Saint-Paul, Saint-Denis, Le Port et Saint-Pierre
 - . Désignation des nouveaux représentants permanents aux Conseils d'Administration et Assemblées Générales de la société
 - . Election du Président du Conseil d'Administration
 - . Désignation des Vice-présidents du Conseil d'Administration
 - . Désignation des membres de la Commission d'attribution de logements (CAL)
- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 17/06/2020 (132^e séance)
- Présentation de la Société par le Directeur Général – Fiche synoptique
- Gestion locative : Révision 2021 des loyers des Logements Locatifs Sociaux et Très Sociaux
- Fin de mandat du Directeur Général
- Questions diverses
- Pouvoirs en vue des formalités

✓ **02/12/2020 (134^e séance)**

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 26/08/2020 (133^e séance)
 - Vie sociale :
 - . Changement du représentant permanent de l'Etat au Conseil d'Administration
 - . Actionnariat : Cession des actions de la SIDR à la Société Action Logement Immobilier
 - Programme d'emprunts
 - Transformation des commissions d'attribution des logements (CAL) en commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)
 - Plan Stratégique du Patrimoine locatif social – Période 2020/2029
 - Révision des loyers de logements sociaux pour 2021
- Questions diverses
Pouvoirs en vue des formalités

1.2.4.2 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

✓ **26/08/2020**

- 1/ Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2019 :
 - Lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice 2019 incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise
 - Lecture du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2019
 - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2019
- 2/ Quitus de gestion aux Administrateurs
- 3/ Affectation du résultat de l'exercice 2019
- 4/ Lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce et approbation des dites conventions
- 5/ Fin de mandat d'Administrateur de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion
- 6/ Résiliation des postes de Censeur de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Réunion et de la SAFER
- 7/ Fin de mandat des co-commissaires aux comptes Titulaire et Suppléant
- 8/ Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités
- 9/ Information sur la vie sociale
- 10/ Questions diverses

Résolutions votées à l'AGO du 26/08/2020

Première résolution : Approbation des comptes annuels 2019

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration et le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que la gestion de la Société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et desdits rapports.
En conséquence, elle donne quitus aux Administrateurs de leur gestion pour l'exercice écoulé.

Abstention de la Commune de Saint-Paul, soit 12 812 voix

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées déterminée en application de l'article L.225-98 al. 3 du code de commerce, qui prévoit que les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul.

Deuxième résolution : Affectation des résultats 2019

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la proposition de répartition des résultats qui lui a été présentée.

En conséquence, les bénéfices de l'exercice s'élevant à 1 032 189,23 € sont affectés comme suit :

- Résultat de l'exercice 2019 : 1 032 189,23 € dont 2 378 092,48 € au titre des activités agréées
- Dotation à la réserve légale : 20 024,50 €
- Dotation aux autres réserves : 1 012 164,73 € dont 2 378 092,48 € au titre des activités agréées

Le poste « Autres réserves » sera ainsi porté de 32 020 140,31 € à 33 032 305,04 € dont 8 624 145,55 € au titre des activités agréées.
Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

ORIGINES	Résultat N		Dont résultat activités agréés	
Report à nouveau avant affectation du résultat		32 260 140,31		6 246 053,07
Résultat de l'exercice		1 032 189,23		2 378 092,48
Prélèvement sur les réserves		0,00		0,00
AFFECTATIONS				
- Affectation aux réserves				
Réserve légale	20 024,50			
Autres réserves	1 012 164,73		2 378 092,48	
Dividendes				
Report à nouveau après affectation du résultat		33 292 329,54		8 624 145,55
TOTAL	1 032 189,23	33 292 329,54	2 378 092,48	8 624 145,55

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Troisième résolution : Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce, et statuant sur ce rapport, déclare approuver les conventions qui y sont énoncées.

La Caisse des Dépôts, actionnaire concerné ne prend pas part au vote.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Quatrième résolution : Fin de mandat d'Administrateur

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de l'expiration du mandat d'Administrateur de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA REUNION, et suite à la cession de la totalité de ses actions au profit de la société Action Logement Immobilier, décide de ne pas renouveler son mandat.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Cinquième résolution : Fin de mandat de Censeur

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de la fin de mandat de Censeur de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA REUNION, suite à la cession de la totalité de ses actions au profit de la société Action Logement Immobilier.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Sixième résolution : Fin de mandat de Censeur

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de la fin de mandat de Censeur de la SAFER, suite à la cession de la totalité de ses actions au profit de la société Action Logement Immobilier.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Septième résolution : Fin de mandat du co-commissaire aux comptes titulaire et du co-commissaire aux comptes suppléant

La SEDRE n'étant plus dans l'obligation d'établir des comptes consolidés, l'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de la fin de mandat de la Société EXA co-commissaire aux Comptes titulaire et de la Société AUDITEC SA co-commissaire aux comptes suppléant.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Huitième résolution : Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits certifiés conformes au présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités de droit.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées

1.3 – LE PERSONNEL de la Société

1.3.1 – EVOLUTION GLOBALE DES EFFECTIFS

Décomposition des effectifs par catégories socioprofessionnelles

Au **31/12/2020**, l'effectif de la Société se composait de 102 collaborateurs (96 salariés en CDI, 5 en CDD et 1 contrat d'apprentissage).

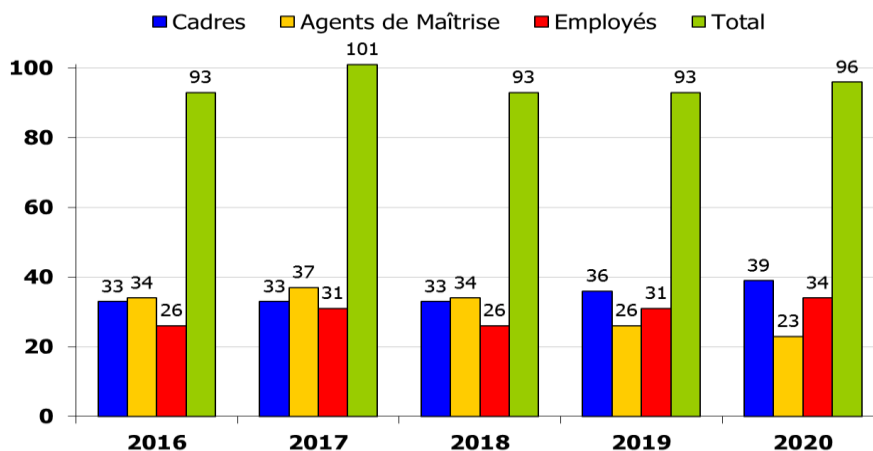
Le tableau comparatif ci-après reprend l'évolution détaillée des effectifs des CDI, au cours des 5 dernières années :

Ventilation de l'effectif (CDI)	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Répartition	
						H	F
Cadres	33	33	33	36	39	25	14
Agents de maîtrise (application CCNI 01/01/08)	34	37	34	26	23	6	17
Employés	26	28	26	31	34	6	28
TOTAL	93	98	93	93	96	37	59

Au cours de l'année 2020, la SEDRE a enregistré :

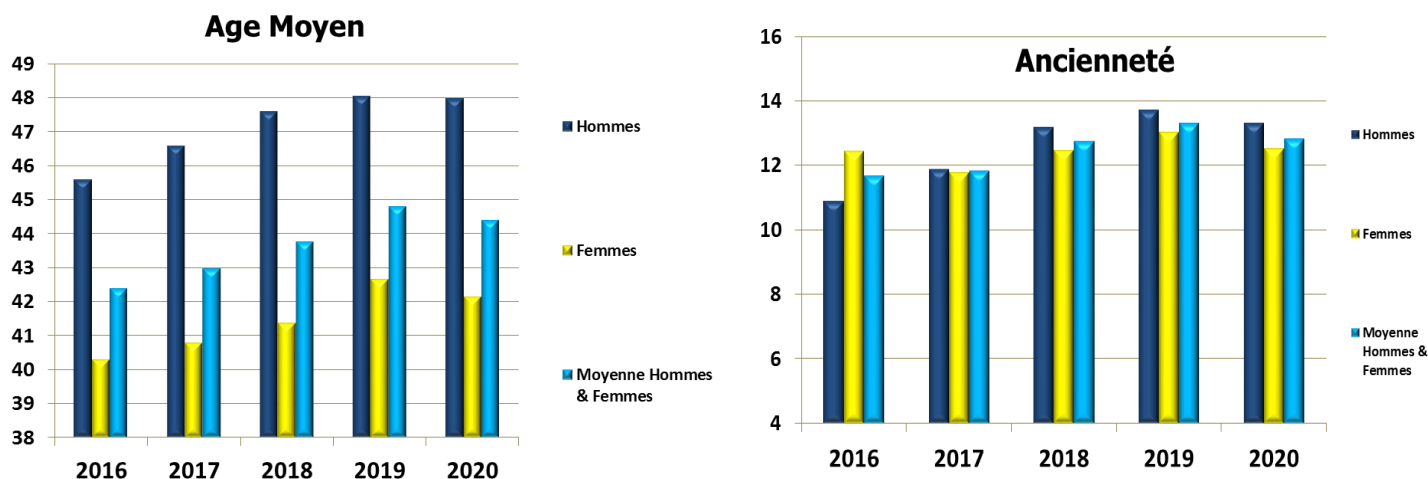
- **5** recrutements en Contrats à Durée Déterminée (CDD) liés à des besoins ponctuels de remplacement ou de renforcement
- **8** recrutements en Contrat à Durée Indéterminée (CDI)
- **1** contrat d'apprentissage
- **2** démissions dont **1** rupture de CDI pendant la période d'essai à l'initiative du salarié
- **2** départs à la retraite
- **1** licenciement

Ci-après graphe de l'évolution de l'effectif (CDI) de 2016 à 2020 :



Evolution de la moyenne d'âge par sexe et de l'ancienneté (2016 à 2020) :

Au 31/12/2020, l'âge moyen des collaborateurs de la SEDRE était de 44,41 ans et l'ancienneté moyenne de 12,83 ans ; alors que ces deux données étaient respectivement de 44,81 ans et 13,31 ans au 31/12/2019.



1.3.2 - POLITIQUE SOCIALE

Application de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier (CCNI)

Entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2008, de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier (CCNI n°3090) applicable à la société, complétée par 2 avenants propres à la société.

Organisation du temps de travail - Généralisation de l'ARTT

Conformément à l'Accord de Réduction et d'Aménagement du Temps de Travail signé le 20 juin 2000, la durée théorique hebdomadaire de travail est de 38 heures.

Pour atteindre un horaire collectif de 35 heures par semaine en moyenne sur l'année, il est octroyé 10 jours de repos complémentaires dont 2 jours de fermeture annuelle (le Vendredi Saint et le 31 décembre) et la journée de solidarité ; ainsi que 30 jours ouvrés de congés annuels sur lesquels est imputée la fermeture de la société du 21 au 24 décembre et 3 jours de ponts.

Accord Compte Epargne Temps

Applicable aux salariés en CDI, cet accord a été signé le 1^{er} juin 2010.

Accord sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes :

Conclusion, le 26/06/2019, du troisième accord triennal sur l'Egalité professionnelle et salariale entre les Femmes et les Hommes au sein de la société (2019-2021).

Accord sur le Droit à la Déconnexion :

Applicable à l'ensemble des salariés de la société, cet accord à durée indéterminée a été signé le 28/06/2017.

Accord sur le Droit d'expression :

Applicable à l'ensemble des salariés de la société, cet accord à durée indéterminée a été signé le 18/06/2018.

Association des salariés aux résultats : participation, intéressement, PEE et PERCO :

- Participation des salariés

Au 31/12/2020, la Société dispose d'une réserve spéciale de participation d'un montant de 36 595,10 € net.

- Epargne salariale

Mise en place d'un dispositif d'épargne salariale en complément de l'intéressement. Un accord triennal d'intéressement (01/01/2019 au 31/12/2021) a été conclu le 26/06/2019, applicable à l'ensemble des salariés de la société.

La société a engagé avec les Délégués Syndicaux la négociation des accords de Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE) et Plan d'Epargne pour la Retraite Collectif (PERCO) qui ont été signés le 12/02/2020.

Négociations salariales :

La négociation annuelle obligatoire pour l'année 2020 s'est faite sur la base suivante :

- Mesure unilatérale de l'employeur : révision de la valeur du point d'indice au 1^{er} janvier 2020 à 9,28 € soit une augmentation collective de +0,8%
- Versement de la prime exceptionnelle de pouvoir d'achat : modalités de versement inchangées par rapport à 2019
- Augmentation du budget des œuvres sociales du CSE à hauteur de 1% de la masse salariale brute, contre 0,8 %.

Dialogue social - Instances représentatives du personnel :

a/ Comité Social et Economique -CSE- (2019-2023) : Instance représentative unique remplaçant et fusionnant notamment les attributions de la Délégation Unique du Personnel et du CHSCT, composée de 10 membres (5 titulaires et 5 suppléants). 14 réunions du CSE ont eu lieu en 2020 en visioconférence et en présentiel.

Actions du CSE - Œuvres sociales :

En raison de la crise sanitaire, les actions du Comité Social et Economique au titre des œuvres sociales ont été limitées. A signaler particulièrement, don du Muguet du 1^{er} mai au personnel du CHOR.

Budget :

	2017	2018	2019	2020
<i>Budget Œuvres Sociales :</i> 0,8% de la masse salariale brute depuis 2016 et 1% à compter de 2020	38 828,75 €	38 112,20 €	41 053,38 €	48 347,21 €
<i>Budget de Fonctionnement :</i> (0,2% de la masse salariale brute)	9 818,54 €	9 764,41 €	10 495,94 €	9 607,69 €
TOTAL	48 147,29 €	47 876,61 €	51 549,32 €	57 954,90 €

b/ Délégation syndicale :

- CGTR : Monsieur Hamed BOUAKIL (désignation Avril 2019)
- CFDT : Madame Véronica CLAIN (désignation Avril 2019)

Prévoyance complémentaire et frais de santé

La SEDRE a instauré, par décision unilatérale de l'employeur en date du 11 juin 2011, une mesure collective et obligatoire d'assurance Frais de santé et Prévoyance. Les marchés actuels ont été attribués à CCMO, pour l'assurance complémentaire Santé, et à HUMANIS pour la prévoyance.

- Prévoyance Décès/Invalidité (contrat collectif obligatoire, qui couvre tous les agents de la société) :
Prise en charge à 100 % par l'employeur
- Garanties « frais de santé » : Prise en charge de 65 % des cotisations par la Société.

1.3.3 - ABSENTEISME - ACCIDENTS DE TRAVAIL

L'absentéisme est motivé par :

	NOMBRE DE SALARIES					NOMBRE DE JOURS OUVRES				
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020
Maladie	55	64	68	65	106	894	1 105	1 076	932	835
Maternité/paternité	3	0	5	5	2	394	0	151	276	83
Accidents de travail	1	2	6	6	2	235	255	277	151	11
Maladie professionnelle ou à caractère professionnel	0	0	0	0	1	0	0	0	0	5
TOTAL	59	66	79	76	111	1 523	1 360	1 504	1 359	934
	TAUX D'ABSENTEISME					7,32%	6,60%	7,32%	6,62%	4,47%

1.3.4 – FORMATION PROFESSIONNELLE CONTINUEBilan de la formation :

En 2020, la mise en œuvre du plan de développement de compétences a été entachée par la pandémie liée à la COVID-19. Cependant, la société a su s'adapter à la situation et a permis à son personnel de bénéficier d'un maximum de formations.

Récapitulatif de la formation :

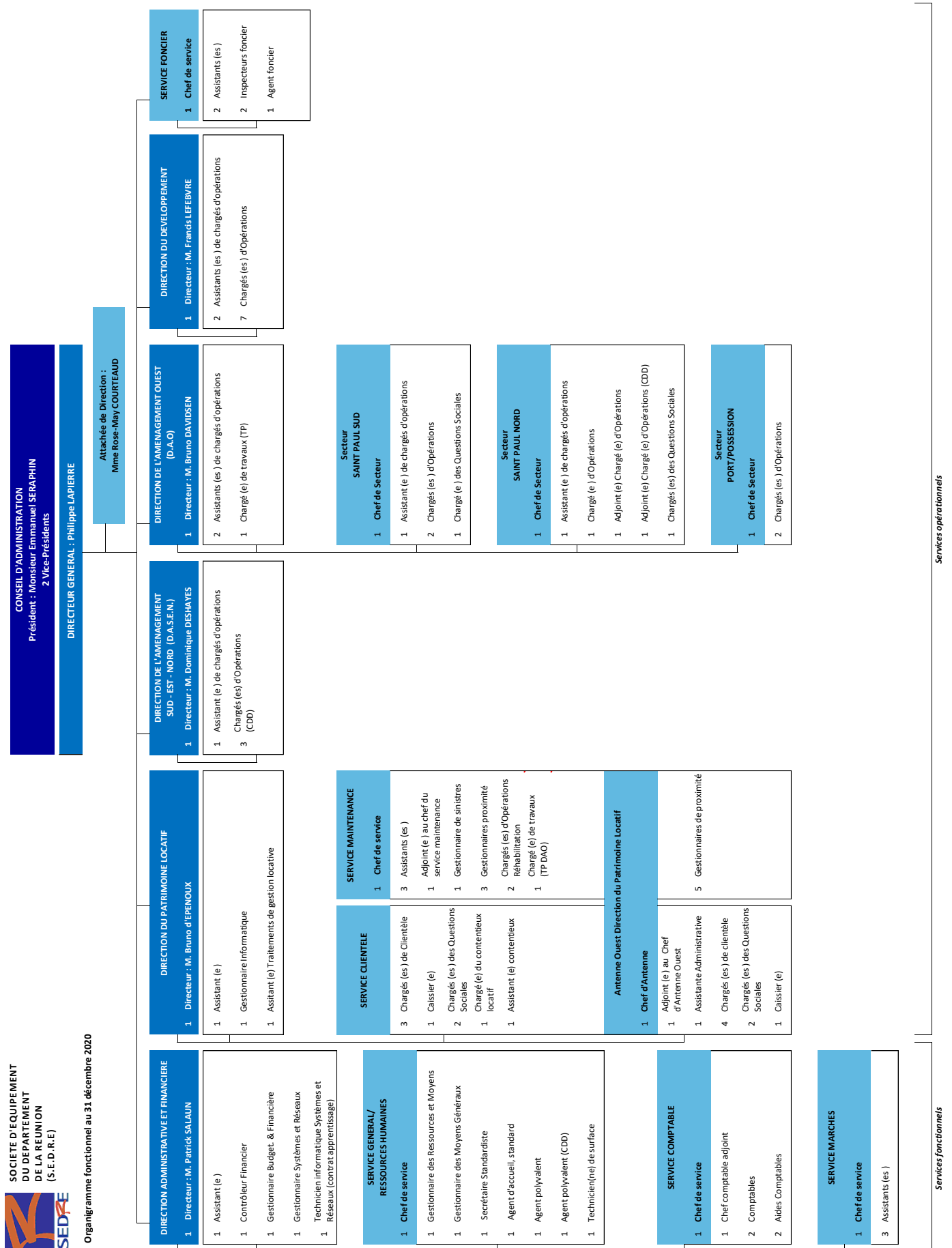
	2017	2018	2019	2020
Coût global de la formation (€ H.T.) (dont contribution règlementaire) payé au 31/12/N	91 514,44 €	97 732,66 €	144 498,50 €	110 915,17 €
Nombre de formations réalisées	25	36	41	26
Nombre d'heures de formations	1 014,60	1 289	3 078,50	1073,5
Nombre de participations	81	141	216	113
Nombre d'agents bénéficiaires	53	72	74	68
Moyenne d'heures de formation par agent	9,95	13,29	31,41	10,52
Effectif Société au 31 décembre hors contrat de professionnalisation	102	97	98	102
Pourcentage de bénéficiaires par rapport à l'effectif (taux de participation)	51,96 %	74,23 %	76%	67%

Accueil de stagiaires - étudiants en 2020 :

En raison de la crise sanitaire, la société n'a pu accueillir qu'un seul étudiant en 2020.

1.3.5 - ORGANIGRAMME

L'organigramme fonctionnel de la société au 31 décembre 2020 se présente ainsi :



II – LES ACTIVITES DE LA SOCIETE EN 2020

2.1 - L'ACTION FONCIERE

2.2 - L'AMENAGEMENT

2.3 - LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

2.4 - LES OPERATIONS MENEES PAR LA SOCIETE EN PROPRE

2.5 - LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET LA GESTION LOCATIVE

2.1 - L'ACTION FONCIERE

L'activité de la Société dans ce domaine **en 2020** peut se résumer comme suit :

- Poursuite des interventions dans le cadre des opérations en concession afin d'assurer la maîtrise foncière des sols préalablement à la réalisation des travaux d'aménagement, principalement sur la RHI Rivière des Galets (La Possession), la ZAC Moulin Joli (La Possession), la ZAC Savane des Tamarins et le PRU du Centre-Ville (Saint-Paul).
- Poursuite des interventions dans le cadre de marchés d'opérateur foncier avec les Communes de Saint-Paul, Saint-Denis, Saint-Pierre, Sainte-Marie, le TCO, la CINOR, le Département et la Région.

2.1.1 - Interventions dans le cadre des concessions d'aménagement

Commune de La Possession

ZAC Moulin Joli : la maîtrise des sols pour la réalisation des aménagements de voiries et réseaux divers est terminée avec le versement en 2020 du solde des indemnités dues aux consorts JAGANARDIN.

Tranche T1B1 de la RHI Rivière des Galets : la procédure d'expropriation s'est poursuivie en 2020 avec la saisine du juge de l'expropriation. Les jugements seront disponibles en 2021 pour une clôture de la procédure avec la mise en paiement des indemnités.

Commune de Saint Paul

ZAC Savane des Tamarins : Suivi avec l'EPFR des expropriations dans le cadre de la déclaration d'utilité publique et des procédures amiables.

Projet de Renouveau Urbain du Centre-ville

2.1.2 - Interventions dans le cadre de marchés d'opérateur foncier

Commune de Saint Paul

14 voiries d'exploitation rurale : Poursuite de la mise en œuvre de la procédure d'acquisition par voie d'expropriation après l'enquête parcellaire complémentaire portant sur 24 unités foncières. La crise COVID n'a pas permis de finaliser la procédure sur 2020. La maîtrise foncière sera normalement effective au second trimestre 2021.

Chemins de la Vanille et des Trois Roches : En 2020, la mission a été menée en amiable avec la signature de 7 actes mais aussi en procédure d'expropriation sur 14 unités foncières (enquête conjointe DUP et parcellaire). La saisine du juge a été déclenchée en juillet 2020 pour des fixations d'indemnités.

Commune de Saint Pierre

AEP Cadet : Les états des lieux après travaux prévus en 2020 n'ont pu se faire sur 2020 et seront programmés sur 2021 ainsi que les publications des conventions de servitude.

AEP Cadet/Dassy 2^{ème} tranche : Ce nouveau marché, initié en 2020, a permis la réalisation de l'état parcellaire avec la mise en œuvre des états des lieux avant travaux pour les occupations temporaires. Ces missions se poursuivront sur les années 2021-2022 avec les états des lieux après travaux.

Mission de rédaction d'actes administratifs : poursuite des prestations de rédaction et de publication sur 2020.

TCO

Programme d'Aménagement et de Protection contre les Inondations (PAPI) : Dans le cadre de la procédure d'expropriation, les mémoires portant offres ont été notifiés aux expropriés à la fin d'année 2020. La demande d'arrêté de cessibilité sur les 3 secteurs de la Phase 1 lots 1-2-3 pour l'Ermitage, la Saline et la Ravine Joyeuse a été transmise en préfecture en décembre 2020.

La fixation judiciaire sur ces secteurs devrait permettre la mise en paiement des indemnités en 2021. L'ordonnance d'expropriation sera sollicitée dans la continuité.

CINOR

Le dossier de maîtrise foncière sur le terrain Elisa (lutte contre l'habitat insalubre et à la programmation de logements aidés) initié en 2019 n'a pas connu d'évolution majeure en 2020.

Département

Les opérations liées au basculement des eaux (Irrigation de l'Ouest) :

- ILO Ancien Marché CM2T Saint Leu et Saint Paul : Poursuite de quelques publications en régularisation sur 2020.
- ILO Antenne 7 : Les dossiers de publication transmis au Service de Publicité Foncière de Saint-Pierre depuis 2019 ont permis une facturation sur 2020 du solde de l'opération.
- Bras de Cilaos - Antenne 8 : Les états des lieux avant travaux ont été réalisés en 2020.
- Chaîne de refoulement des Hauts de l'Ouest : Les états des lieux avant travaux sur les emprises de servitudes effectués fin 2019 ont donné lieu à une facturation sur l'année 2020.

Région

Infrastructures Routières Nord/Est et Sud-Ouest - rédactions d'actes administratifs : Cette mission s'est poursuivie sur 2020 avec la publication d'actes administratifs.

2.2 - L'AMENAGEMENT

Les opérations ayant connu une évolution en 2020 sont présentées de manière synthétique ci-après :

SAINT PAUL

ZAC RENAISSANCE I (concession d'aménagement)

Initiée en 1986, l'opération ZAC I Renaissance est aujourd'hui terminée. Cependant la commune a souhaité donner plus de dynamisme au secteur de Plateau Caillou en projetant l'aménagement de plusieurs sites de la ZAC qui n'avaient pas été mis en valeur.

Le lotissement TUIT-TUIT, a ainsi accueilli 26 lots dont la commercialisation s'est poursuivie tout au long de l'année 2020. En plus, des quatre cessions réalisées fin 2019, treize ventes ont été réalisées courant 2020 et trois lots sont sous promesse de vente.

Il est prévu en 2021 de vendre les 6 derniers lots restants du lotissement et de préparer la rétrocession de l'ensemble des voiries de la ZAC.

ZAC RENAISSANCE II (concession d'aménagement)

En 2020, la SEDRE a réceptionné les travaux de l'opération LES YUCCAS qui a été livrée au premier trimestre 2021, projet qui intègre un programme mixte comprenant 20 LLTS, 40 résidences pour personnes âgées, une médiathèque, une mairie annexe, et des locaux pour des répétitions de musique. Ce projet va fortement améliorer les services de proximité offerts aux habitants du quartier.

A la suite de sa participation au diagnostic en marchant, la SEDRE a sollicité le TCO et la Région afin de mobiliser des financements ITI pour la restructuration des espaces publics dégradés du quartier. Environ 8 actions ont été retenues, pour des travaux s'élevant potentiellement à un million d'euros : reprise des trottoirs, création de belvédères, amélioration des abords du futur pôle de services des YUCCAS, revitalisation du Parc en Ciel par des espaces de jeux pour enfants et de street workout.

Ce dernier projet a fait l'objet, en 2020 d'une consultation des entreprises de travaux et d'une demande de subvention FEDER (potentiel de financement de 80%) au titre des espaces publics structurants du SAR. L'instruction de la demande de subvention est toujours en cours, conditionnant le démarrage effectif des travaux.

SAVANE DES TAMARINS (ex ZAC III RENAISSANCE) (concession d'aménagement)

La SEDRE est titulaire depuis 2008 d'une concession pour l'aménagement de la ZAC Renaissance III, récemment renommée ZAC Savane des Tamarins.

Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal du 03 mai 2018, marquant la fin de la phase pré-opérationnelle du projet.

L'arrêté préfectoral portant modification de l'arrêté d'autorisation environnementale de 2015 a été pris le 22 février 2019.

La procédure de modification de PLU a été engagée par la commune de Saint Paul en avril 2019.

Les premiers jugements intervenus sur les terrains privés dans le cadre de la procédure d'expropriation ont été rendus en août 2018 et ont fait l'objet de pourvois en appel.

Un des délibérés a été rendu en mai 2020 fixant des montants d'indemnités d'expropriation au-delà des seuils compatibles avec le bilan de la ZAC.

Cette situation de blocage de maîtrise foncière a fortement compromis le déroulement du calendrier opérationnel tel qu'il avait été esquissé en 2020 dans la mesure où il a été décidé de mettre en suspens la procédure de modification du PLU afin qu'elle n'interfère pas avec les différents jugements en matière foncière.

A signaler également la question du devenir de l'ilot de destination commerciale sur lequel repose l'équilibre du bilan de la 1^{ère} tranche opérationnelle. Une nouvelle étude de potentiel économique et commercial a été lancée début 2021 pour aider à la prise de décision dans ce domaine.

Les subventions accordées en 2018 au titre du FRAFU par la DEAL et la Région arrivant à expiration sans un commencement d'exécution, des discussions sont en cours avec la DEAL et la Région afin de trouver les solutions les mieux appropriées pour les préserver.

Enfin le recalibrage de l'emprunt consenti par l'AFD doit être remis à plat compte tenu du décalage du calendrier opérationnel.

2021 constitue un tournant pour l'opération avec la signature d'un acte amiable en tout début d'année concernant une très grande parcelle privée de 17 hectares. A ce jour, L'EPFR en sa qualité de bénéficiaire de l'expropriation a pu maîtriser à l'amiable les 3 plus grandes unités foncières, portant sur 9 parcelles soit + de 92% du foncier maîtrisé.

La procédure de modification du PLU est relancée avec le déroulement d'une enquête publique prévue fin du 1^{er} semestre 2021. Le dossier de consultation des entreprises de travaux est en cours de finalisation avant le lancement de la consultation au 2^{ème} semestre 2021.

ZAC SAINT-GILLES (concession d'aménagement)

Une étude d'urbanisme et de programmation a permis de définir un schéma général d'aménagement et un programme d'équipements touristiques sur le secteur central de l'Hermitage-Les-Bains. Ces orientations d'aménagement ont été validées par la Commune fin 2013.

Un bilan détaillé des aménagements de voiries et réseaux divers a été défini afin d'arrêter un phasage prévisionnel des travaux.

Un bilan prévisionnel d'investissement a été arrêté dans le CRAC 2017 approuvé par la Commune. Les évolutions majeures sont une prorogation de la concession d'aménagement jusqu'en 2028 et une acquisition des terrains communaux par l'opération à hauteur de 400€/m², dont 200 € en numéraire apporté par le concessionnaire. Ces éléments ont été repris dans le dernier CRAC approuvé, arrêté au 31/12/2018.

Le marché de Maitrise d'œuvre VRD pour l'engagement du projet de structuration de l'Hermitage les Bains a été attribué en mai 2016. Cette mission comprend d'une part, une phase d'avant-projet (AVP), qui découle de l'actualisation du schéma d'aménagement global de la ZAC, et qui a été validée en octobre 2017, et d'autre part les études d'infrastructures neuves du secteur central de L'Hermitage les Bains ainsi que les documents nécessaires à l'élaboration du dossier modificatif de réalisation de la ZAC.

Les dossiers réglementaires ont été transmis à la Ville pour être présentés au Conseil Municipal et faire l'objet d'un dépôt au service instructeur, préalable qui permettra de définir le calendrier prévisionnel des travaux de l'opération.

Un certain nombre d'actions visant à procéder à des régularisations foncières sont toujours en cours dans le but de libérer du foncier stratégique, ce qui conditionne la réalisation des futures opérations à venir dans l'emprise opérationnelle de la ZAC.

A la demande de la Ville, les parcelles libérées se situant à proximité de la plage ont bénéficié d'un embellissement par un aménagement paysager.

Ce secteur devrait accueillir à terme deux restaurants. Une étude de marché ainsi qu'une étude de faisabilité ont été réalisées en 2019 afin de définir le type d'établissement à réaliser.

La délocalisation du centre équestre est également envisagée ainsi que celle du centre de vacances de la CAF dont la convention de mise à disposition signée avec la Ville de Saint-Paul arrive à échéance en 2022. Ces fonciers sont destinés à terme à accueillir des projets d'hébergement touristique.

Une promesse de vente avait été signée avec un promoteur pour la construction d'un hôtel et d'une résidence hôtelière situés sur l'avenue de Bourbon face au parking du Village Corail, dont le permis de construire a été obtenu. L'échéance de ce compromis était cependant fixée au 31/12/2020.

Des discussions ont été engagées avec le Département, dans le cadre d'un échange foncier, permettant à la SEDRE d'acquérir les emprises nécessaires au nouveau tracé de l'avenue de Bourbon ainsi qu'à la réalisation des espaces publics conformément au plan d'aménagement retenu.

La SEDRE a par ailleurs engagé les actions nécessaires à la rétrocession des ouvrages qui ont été réalisés dans le cadre de la ZAC depuis de nombreuses années et qui se situent hors du périmètre du projet de restructuration du secteur central de l'Hermitage.

RHI FLAMBOYANTS (concession d'aménagement)

La Société poursuit des régularisations foncières avec quelques familles en fonction de leurs capacités à y faire face.

La procédure de rétrocession des voiries et délaissés a été engagée avec la Ville de Saint-Paul et la Société est dans l'attente de la décision de celle-ci sur les parcelles à rétrocéder. Le plan de rétrocession a été actualisé afin de prendre en compte les dernières modifications parcellaires.

Un projet de bilan de pré-clôture devrait être présenté à la collectivité dès que cette dernière se sera positionnée sur la gestion des délaissés fonciers.

RHI Grande Fontaine (concession d'aménagement)

La Société poursuit des régularisations foncières avec quelques familles en fonction de leurs capacités à y faire face.

La procédure de rétrocession des voiries et délaissés a été engagée avec la Ville. À la suite de la demande de cette dernière de distinguer les types de terrains dans le cadre de la rétrocession (voiries, espaces publics, délaissés), des divisions parcellaires sont en cours.

Un projet de bilan de pré-clôture devrait être présenté à la collectivité dès positionnement de celle-ci sur la gestion des délaissés fonciers.

ZAC EPERON (concession d'aménagement)

Les travaux du pôle médical sous maîtrise d'ouvrage SEDRE ont démarré début 2020.

Une maîtrise d'œuvre a été désignée en 2020 pour la réalisation des travaux d'aménagement du secteur sud de la rue Jacques Aubert qui dessert la crèche livrée en 2019 ainsi que l'équipement sportif qui jouxte la crèche en partie est. L'aménagement projeté comprendra les accès aux différents équipements, des circulations piétonnes et des aménagements paysagers. Il est prévu de reprendre tous les réseaux y compris l'éclairage public.

L'aménagement de la RHI Ruelle des Fleurs est achevé à hauteur de 95 %. Il reste à réaliser la viabilisation de terrains privés situés dans le périmètre RHI, des travaux de clôtures et de murs de soutènement ainsi que la viabilisation de 4 lots libres. Les projets de relogements continuent par ailleurs. Sur un programme actualisé de 250 logements, 192 projets sont réalisés et 58 restent à finaliser. Dans le projet de LLTS diffus en substitution des LES, 14 familles sont concernées par la 1^{ère} tranche. 5 autres familles sont concernées par la 2^{ème} tranche.

En application de la loi NOTRE, le TCO est compétent depuis le 1^{er} janvier 2017 en matière de Zone d'Activités Economiques. C'est dans ce cadre que le secteur du village artisanal de l'Eperon fait actuellement l'objet d'une procédure de transfert au TCO. Des discussions sont en cours concernant les modalités de gestion de la zone et la poursuite du projet d'extension du village artisanal.

Les études de restructuration du RD10 en voirie urbaine ont été réalisées en 2017. La commune a obtenu de la part du Département un financement à hauteur d'environ 50% du coût total du projet. Les travaux d'aménagement ont été engagés fin 2018. Le projet a consisté essentiellement en la sécurisation de la traversée de l'Eperon par la réalisation de circulations douces séparées de la chaussée, des aménagements paysagers et des circulations piétonnes. Enfin, l'un des objectifs de ce projet est de permettre le long de cette voie le développement d'activités commerciales et artisanales.

Un boulo-drome ainsi qu'une petite place ont été aménagés en partie basse de l'Eperon.

La rétrocession de la voie est en cours de préparation et permettra ainsi le versement du solde de la participation communale.

Trois terrains ont été viabilisés pour accueillir 5 modules qui abriteront des activités commerciales. Un accompagnement de la Chambre des Métiers de la Réunion permettra de sélectionner des candidats porteurs de projets d'activités dont la liste sera soumise préalablement à la validation de la Ville de Saint-Paul.

Les travaux d'aménagement de la RHI Bassin Bleu sont terminés à hauteur de 85%. La libération de terrains occupés pourra permettre la reprise des travaux restants courant 2021. Ces travaux porteront notamment sur la viabilisation de lots libres, la création d'aire de jeux et la viabilisation de parcelles devant accueillir des LLTS diffus.

Les projets de relogements continuent par ailleurs. Sont en cours de construction 25 LLTS et 18 LLS dont la livraison est prévue mi 2022.

80 LLTS diffus doivent être réalisés en remplacement des LES dont la construction a été abandonnée à la suite de l'annonce de la suppression de l'allocation logement accession. Une équipe de maîtrise d'œuvre a été retenue pour une première tranche de 40 logements, les études correspondantes ont démarré et les premières demandes de permis de construire sont prêtes à être déposées. L'objectif de la SEDRE est de faire en sorte que ce programme puisse être raccroché si possible à la programmation LBU 2021.

Le projet d'aménagement du pôle tertiaire s'est terminé fin 2018. Il a permis la viabilisation des terrains destinés à recevoir des bureaux et commerces pour deux projets portés par des promoteurs privés.

La cession d'un terrain de 3500 m² dédié à de l'activité économique à la société TERRAIN L'AVION a été actée en décembre 2020. Les travaux sont en cours pour la réalisation d'un immeuble de bureaux, de commerces et d'un entrepôt de plus de 2600 m² de surface de plancher. La durée prévisionnelle des travaux est de 12 mois.

Il est également prévu la cession d'un nouveau terrain d'environ 4000 m², sous compromis de vente, pour de l'activité économique qui permettra d'offrir plus de 4000 m² de surface de plancher de bureaux et de commerces.

Il reste une surface commerciale de 4400 m² disponible en partie haute de la ZAC. La recherche de porteurs de projets est en cours en partenariat avec la Chambre des métiers.

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (PRU) de Saint-Paul (concession d'aménagement)

Le Programme de Restructuration Urbaine du Centre-Ville de Saint-Paul relève d'une approche globale de densification et de dynamisation économique et touristique du centre-ville, par la requalification des espaces publics et la réalisation de pôles d'attractivité aux entrées de ville et sur le front de mer.

Entre 2004 et 2020, 99% du programme initial de requalification des espaces publics ont été menés à bien, ce qui a impacté lourdement la trésorerie de l'opération. La SEDRE a mobilisé une part importante de son volant de trésorerie pour permettre le bon déroulement des acquisitions foncières, des études et des travaux. Un audit financier du PRU a été réalisé en 2013, confirmant la nécessité d'accélérer le rythme de sortie des opérations de constructions génératrices de recettes de cession de charges foncières et de rétrocéder à la Commune une part des équipements qui pèsent sur la concession.

En 2020 les cessions des îlots 3 et 4 du Pôle Entrée de Ville ont conduit à un solde d'exploitation annuel excédentaire, mais le solde de trésorerie global de la concession reste très déficitaire à - 5 139 K€. Une mission d'urbaniste coordonnateur a été engagée en 2018 afin d'actualiser le projet urbain et de coordonner les intervenants et de sécuriser au mieux les programmations et les prévisions de recettes liées. Une consultation est également engagée pour une mission de communication globale sur le Projet Urbain.

Cependant, l'activité prévue en 2020 a été considérablement freinée par :

- La crise sanitaire
- Les délais de libération du CTM (Centre Technique Municipal)
- Le recours en appel contre le permis de construire de l'îlot 4 du PEV (Pôle Entrée de Ville)
- Le dépôt de bilan de l'entreprise VRD sur la RHI Etang et le contentieux foncier avec l'évêché

La concession d'aménagement expire fin 2024, aussi une mise en cohérence du programme de l'opération et du calendrier de réalisation devra être discutée avec la Ville.

Pôle Entrée de Ville

Le Pôle Entrée de Ville porte sur une plaque foncière communale de 4ha localisée au niveau du giratoire de la route digue. Il doit répondre aux enjeux de densification urbaine tout en permettant de dynamiser l'activité commerciale, en continuité des rues de l'hyper centre.

Un important travail de libération du site et de préfiguration du projet a été réalisé précédemment.

Les études d'aménagement du Pôle Entrée de Ville ont mobilisé 3 groupements de maîtrise d'œuvre, réunissant chacun de 4 à 6 compétences, sélectionnés dans le cadre d'une consultation européenne et selon un cahier des charges privilégiant une approche transversale et une conduite simultanée des études.

Les éléments marquants de 2020 :

- Levée de GPA des travaux de la tranche ferme (rue Général de Gaulle, rue des Salins et viabilisation de l'îlot 5) : VRD, éclairage public, aménagement paysager et mobilier urbain ;
- Reprise du DCE du lot 4 (deck) du fait de la modification du platelage et de l'emprise du mail ;
- Cession des îlots 3 et 4 en février 2020.
- Etudes préalables de projets sur les lots 5 et 6
- Obtention du Permis d'Aménager de la tranche 2 ;
- Engagement des travaux de dépollution et de démolition du CTM au fur et à mesure de la libération des locaux ;
- Révision de la subvention FEDER ITI permettant d'intégrer les coûts de dépollution et de démolition.

Pôle Front de Mer

La dynamisation du Front de Mer est un des axes forts du PRU, notamment parce que la ville de Saint-Paul a la particularité historique d'être tournée sur sa baie, et de bénéficier d'un marché forain qui constitue l'un des sites touristiques les plus visités du Département.

Les grandes orientations stratégiques du projet ont été définies dans le cadre d'une consultation sur études de définition menée au niveau européen. Sa première concrétisation fût le Débarcadère et la Place du Peuplement, distinguée au Prix National de l'Aménagement Urbain. Ont ensuite été réalisés les aménagements paysagers du Site Vert et du Site Bleu, comprenant une promenade en bois, des jeux d'eau, un boulodrome, 2 restaurants, un terrain de beach normé aux compétitions internationales. A cela s'ajoutent des actions culturelles et patrimoniales telles que la restauration des canons, une signalétique patrimoniale, la pose des stèles de la mémoire, le confortement de la Capitainerie et un inventaire du patrimoine historique sur tout le centre-ville. Ont également été réalisées sur le Front de Mer les opérations Volcan de Mascarin (14 logts et 196 m2 commerces), lady (37 logts) et La Caroline (94 logts et 560 m2 tertiaires), ainsi que 2 parkings provisoires.

Les orientations programmatiques sur les îlots urbains et la plaque des marchés ont fortement évolué en fonction des objectifs de la Ville (ajout puis suppression d'un Hôtel de Ville) et des contraintes réglementaires (PPRL).

Les éléments marquants de 2020 :

- Mise en service des nouvelles écoles de la rue Pothier ;
- Levée de GPA des travaux de signalétique patrimoniale et de restauration des canons et des ancrés ;
- Etudes préalables pour l'aménagement provisoire des parcelles des écoles ;
- Etudes préalables pour l'aménagement entre les longères et l'arrière de l'Hôtel Laçay ;
- Délivrance des Permis de Démolir sur les écoles Maternelle Centre et Eugène Dayot.
- Etudes pré-opérationnelles de désamiantage des écoles du Front de mer ;
- Etudes pré-opérationnelles de démolition des écoles du front de mer ;

RHI Multisites

La RHI multi sites porte sur les îlots de Ti l'Armoire, Poules d'Eau et Etang. La Ville a souhaité rajouter au programme de la RHI les relogements issus du secteur de Cap Marianne, lesquels relèvent d'une problématique de zone à risque naturels multiples (éboulis, houle, inondation).

Les éléments marquants de 2020 :

- La mission MOUS engagée en novembre 2016, suit son cours afin de permettre l'accompagnement des familles ;
- L'Enquête d'Utilité Publique qui s'est déroulée en 2016 a fait l'objet d'un avis favorable du Commissaire Enquêteur, assorti d'une préconisation de réduction d'emprise sur le site de Ti l'Armoire. Ce dernier site a été retiré de la procédure en raison des contraintes d'occupation et il conviendra de discuter avec la Ville de la suite à donner au projet ;
- Sur le secteur de l'Etang :
 - o Attribution des marchés travaux, suivi d'un dépôt de bilan de l'entreprise VRD ;
 - o Recours en appel du Syndicat Ecclésiastique contre la décision d'expropriation, avec la nécessité de reconsidérer le programme envisagé de concert avec la Ville.
- Sur le secteur de Poules d'Eau :
 - o Demande de subvention LBU phase opérationnelle ;
 - o Cession à l'EPFR en décembre 2019 des parcelles BO 872 et BO 430 pour un portage d'une durée de 2 ans ;
 - o Diagnostic archéologique sur les parcelles BO 429, 430 et 872 ;
 - o Demande de subvention LBU ;
 - o Reprise des études préalables des logements LLTS.

Pôle Entrée Sud

Le foncier est maîtrisé par la SEDRE (acquisition Aubry) et la Commune.

En 2020 :

- Consultation d'entreprises pour la tranche 1 de 41 PLS et mise en place des financements ;
- Accompagnement de l'exploitant du Palais Coco pour la réhabilitation de son restaurant et de son habitation, en vue d'une régularisation de son occupation ;
- Poursuite des études d'aménagement dans le cadre de la mission d'urbaniste coordonnateur.

Pôle Centre

Le Pôle Centre couvre un îlot urbain à restructurer, localisé entre la Chaussée Royale et les rues Poivre, Labourdonnais et du Commerce. En 2020 les études d'aménagement se sont poursuivies dans le cadre de la mission d'urbaniste coordonnateur.

RHI SANS SOUCI (concession d'aménagement)

Le contrat de concession s'est achevé au mois de juillet 2019.

L'aboutissement des 6 derniers dossiers L.E.S prévus sur le quartier n'a pu se concrétiser en raison de la suppression de l'AL accession. Il reste également un dernier lot libre non vendu. La rétrocession des espaces publics et des voiries, et des terrains invendus a été demandée à la Commune de Saint-Paul. Par ailleurs, le bilan de clôture a été transmis à cette dernière début 2021.

LA POSSESSION

ZAC MOULIN JOLI (concession d'aménagement)

La SEDRE a poursuivi en 2020 le programme d'acquisitions foncières.

Un protocole foncier a été signé avec les consorts Jaganardin en septembre 2019 pour assurer la maîtrise foncière des voies de desserte autour du projet d'espace commercial en partie basse, actant le versement des indemnités en plusieurs fractions entre septembre 2019 et mars 2020.

La SEDRE n'a pas réalisé de nouveaux travaux d'aménagement au cours de l'année 2020 marquant ainsi une pause en contraste avec le rythme soutenu d'investissements injectés ces cinq dernières années dans l'opération. Cela s'explique par la livraison d'importants travaux l'année précédente et une programmation de travaux reportée sur les années suivantes le temps de mener à bien les études pré opérationnelles.

La SEDRE a candidaté en mai 2020 à l'appel à projet du Ministère de la Transition énergétique dans le cadre du fond de mobilité active dont elle est sortie lauréate. Les travaux concernent la tranche 6 de la partie basse avec l'aménagement de pistes cyclables connectées à celles déjà réalisées permettant d'assurer une continuité des modes de déplacements doux et de relier les zones d'habitats aux différents équipements publics présents dans un rayon de 1 km autour du projet (lycée/collèges/écoles/gymnase...).

Sur les mi-pentes du quartier, secteur Corce Rouge (ex Aval V4V5), a été signée au 1^{er} trimestre 2020 la vente à un promoteur d'un îlot en vue de la réalisation d'une opération de 60 logements PLS dénommée MIAMI. Ont également été signées deux promesses de vente avec un autre promoteur pour des opérations de logements intermédiaires les Caravelles (28 PLI) et Les Goélettes (40 LLI). Des discussions sont également en cours avec la SHLMR pour la réalisation des opérations Ex Quadran 2 et 3 qui devraient aboutir à la signature de promesses de vente en 2021.

La commercialisation des 17 lots libres viabilisés a été également initiée avec la signature de 5 promesses de vente.

L'année 2020 a vu par ailleurs la commercialisation de la 3^{ème} tranche du lotissement Jules Joron livrée en 2019 qui comprend 22 parcelles. Sur cette tranche, 9 actes de vente ont été signés en 2020. 8 promesses de vente ont été signées en 2020 avec une prévision de signature des actes en 2021.

La SEDRE comptabilise également en 2020 3 promesses de vente sur les tranches 1 et 2 ainsi qu'un acte de vente.

La commercialisation de ces trois tranches se poursuivra en 2021.

A noter que la durée de la concession a été prorogée de deux années supplémentaires pour expirer en 2026. Cette prorogation devra permettre au concessionnaire de réaliser l'aménagement des îlots Olivine Aval et Mantaly, ainsi que leur commercialisation.

Concernant la RHI Rivière des Galets, les 68 dernières familles à reloger ont bénéficié d'un accompagnement social dans le cadre d'une 3^{ème} prorogation de la MOUS 2018-2020 validée par l'Etat et la Ville de la Possession.

Sur le secteur Terrain Communal, la reprise des projets de LES par la nouvelle société ARCHIPEL BOIS a permis de relancer les dossiers des 13 familles restées en attente depuis la cessation d'activité de l'opérateur BOURBON BOIS. Une promesse de vente a été signée avec le nouvel opérateur en décembre 2019. La 1^{ère} tranche de travaux, correspondant à trois maisons, a démarré en octobre 2020 pour une livraison au second trimestre 2021.

Depuis 2015, le projet d'aménagement du secteur RHI Saint-Alme 2 (1B1) a connu des changements opérationnels en raison des difficultés rencontrées liées à la maîtrise foncière des terrains pour laquelle une procédure d'expropriation est en cours.

Seuls deux accords ont conduit à la signature d'un traité d'adhésion suite à la notification des mémoires portant offre à 10 propriétaires en août 2019.

Les autres propriétaires ont fait part de leur désaccord et certains n'ont pas donné suite. Pour ces familles, à défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation a été une nouvelle fois saisi par la SEDRE en novembre 2020 à la suite d'une nouvelle évaluation des Domaines. Le foncier réévalué a été estimé à 190€/m² au lieu de 350€/m². La procédure (jugement de fixation d'indemnités) sera poursuivie en 2021.

LE PORT

ZAC TRIANGLE DE L'OASIS (concession d'aménagement)

La concession de la ZAC Triangle de l'Oasis a été prorogée jusqu'en 2024, afin de réaliser l'opération, après une première phase de relogement des familles occupant le site, d'analyse de la pollution des sols et de définition de ses modalités de gestion, ainsi que d'actualisation de la programmation, orientée vers le tertiaire et l'enseignement supérieur.

Le phasage opérationnel de la ZAC a été établi courant 2017, avec le lancement des consultations d'études nécessaires à sa mise en œuvre (mobilités et stationnement, urbanisme, pollution, maîtrise d'œuvre infrastructures et paysages et dossiers réglementaires). Les études se sont poursuivies tout au long de l'année 2018 avec un dépôt en Préfecture pour instruction du dossier d'étude d'impact en décembre 2018. Suite aux échanges avec la DEAL et l'ARS, l'Autorité Environnementale a été saisie en juillet 2020. Cette dernière a émis un avis favorable sur le dossier d'étude d'impact en août 2020. Cependant, la procédure environnementale a été mise en suspens, dans l'attente de la modification du dossier de création préconisée par le conseil juridique de la Commune du Port. Le lancement de la concertation liée à cette procédure réglementaire a été approuvé par le conseil municipal en décembre 2020. Dès lors, la procédure environnementale pourra reprendre en 2021, à l'issue de la concertation publique qui s'est tenue du 22 février au 22 avril 2021.

Le relevé floristique établi dans le cadre de l'étude d'impact a mis en lumière la présence de l'espèce protégée « *Zornia gibbosa* ». Une demande de dérogation à la destruction de l'espèce protégée a de ce fait été requise auprès du Conseil National de Protection de la Nature (CNP). Cette demande a été établie concomitamment à l'étude d'impact, laquelle a été déposée fin 2018. Suite à la réalisation d'un diagnostic complémentaire, le CNPN a rendu un avis favorable avec réserves en novembre 2019.

Le dossier de réalisation, tributaire de l'étude d'impact, devrait pouvoir être soumis à l'approbation du conseil municipal prévisionnellement au troisième trimestre 2021, et permettre ainsi le démarrage des travaux de dépollution et de viabilisation de la ZAC. La phase PRO avait été enclenchée en 2019 mais avait nécessité au préalable des études complémentaires liées à la dépollution. Par ailleurs, elle a été impactée par les préconisations de l'étude sûreté et sécurité publique (ESSP) lancée au dernier trimestre 2019 et qui a reçu un avis favorable de la commission Sûreté et Sécurité Publique en septembre 2020. Le dossier de consultation des entreprises est en cours d'élaboration, l'objectif étant de notifier les marchés de travaux juste après l'approbation du dossier de réalisation. En outre, une consultation a été lancée au 1^{er} trimestre 2021 afin de retenir une AMO en gestion de la pollution pour appuyer la SEDRE et l'équipe de maîtrise d'œuvre dans le cadre du suivi des travaux liés spécifiquement à la gestion de la pollution.

En parallèle, une AMO communication a été retenue. L'année 2020 a permis l'élaboration d'une stratégie et d'un plan de communication.

La SEDRE a retenu la maîtrise d'œuvre en charge du Pôle tertiaire avec un premier rendu d'esquisse au 3^{ème} trimestre 2018 et a lancé la pré-commercialisation d'une première tranche. Les études ont été réenclenchées fin 2020 en vue du dépôt du permis de construire pour le second trimestre 2021. La consultation de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'une première tranche de 81 logements étudiants sur le pôle hébergement a également été lancée au deuxième trimestre 2020, et le marché a été attribué en mars 2021. Cette opération est menée en partenariat avec la SHLMR qui devrait en assurer l'exploitation.

Par ailleurs, des discussions sont en cours avec des organismes de formation quant à leur délocalisation au sein de la ZAC. Les études de programmation des besoins de certains de ces organismes sont en cours.

Etant donné l'avancement des divers projets de formation une prorogation de deux années supplémentaires de la Convention Publique d'Aménagement a été demandée à la Commune du Port.

ZAC RIVIERE DES GALETS (concession d'aménagement)

La Convention Publique d'Aménagement de la ZAC Rivière des Galets est arrivée à échéance le 14 décembre 2019. Tous les travaux d'aménagement prévus ont été réalisés et pour ce qui est du programme de construction, le taux d'avancement était de 76% à l'expiration de la concession avec 172 logements réalisés sur les 226 programmés. Ce taux passe à 96% en intégrant l'opération de 45 LLTS « Bois de Sable » portée par la SEMADER et alors en phase d'achèvement. Il restera à la collectivité 8 projets à suivre.

Sur l'année 2020 la rétrocession des parcelles invendues (1 PTZ, 1 L.E.S., 6 lots libres), sauf en ce qui concerne la zone d'activités, a été actée et le bilan de clôture a été remis à la Collectivité.

RHI RIVIERE DES GALETS VILLAGE (concession d'aménagement)

La Convention Publique d'Aménagement de la RHI Rivière des Galets Village est arrivée à échéance au 30 juin 2019.

Les opérations de clôture ont été engagées.

La rétrocession des voiries et espaces publics a fait l'objet de plusieurs visites et discussions en vue de la remise des ouvrages. Le procès-verbal de remise d'ouvrage a finalement été signé par la Ville en janvier 2021, et le notaire a été sollicité pour la rédaction de l'acte de rétrocession.

En parallèle, la rétrocession des terrains invendus a été approuvée en Conseil Municipal de novembre 2019. L'acte de vente correspondant a été signé en février 2020.

Alors que les trois derniers CRAC ont fait l'objet de non-approbation par le Conseil Municipal, le bilan de clôture de la RHI Rivière des Galets Village a été remis en juillet 2020 à la Collectivité, qui l'a transmis pour analyse à son conseil financier. En outre, le déficit final est important mais ce montant est à tempérer puisque cette participation d'équilibre pourra être ultérieurement compensée pour près de 1,5 M€ par les cessions des terrains que l'aménageur n'aura pas pu céder à des tiers dans le temps de la concession et que la Collectivité récupère dans le but de poursuivre la RHI et donc de commercialiser en direct.

Il est à signaler que l'appel de fonds d'un montant de 1,9 M€ au titre de la participation du concédant au déficit de l'opération adressé à la commune depuis le 29 juillet 2020 n'a pas été honoré par la Collectivité. Suite à la mise en demeure adressée à la Ville en décembre 2020 restée sans réponse, une procédure contentieuse pour recouvrer cette créance a été engagée par la SEDRE.

Enfin, les travaux de 16 LLTS MUSCADE (réalisée hors CPA par la SEDRE) sont en cours.

SAINT LEU

La SEDRE finalise la clôture, notamment foncière, de la RHI PORTAIL, opération d'aménagement ancienne.

RHI PORTAIL (concession d'aménagement)

Le programme, qui prévoyait une intervention sur 601 logements, a été réalisé.

Les seules interventions restantes portent sur la vente de 10 parcelles à destination sociale (6 LES, 2 acquisitions-améliorations et 2 ventes en l'état) et de 3 parcelles du secteur libre.

Toutefois, la suppression de l'AL accession n'a pas permis de finaliser les dossiers LES. La SICA HR, opérateur des LES, devrait être en mesure de procéder à l'acquisition des parcelles concernées en 2021.

La signature des actes de ventes des parcelles libres est également prévue en 2021.

La Commune a prorogé la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2021 pour mener à bien ces actions et permettre d'engager la clôture de l'opération.

ETANG SALE

La SEDRE termine l'aménagement de la ZAC du Collège à travers la commercialisation des 2 derniers îlots.

ZAC DU COLLEGE (concession d'aménagement)

La concession d'aménagement ZAC du Collège a été confiée à la SEDRE en juillet 2003 dans le but de réaliser un quartier résidentiel aux portes du centre-ville d'Etang Salé Les Hauts.

Les travaux d'aménagement au sens strict se sont achevés en 2013.

A cette période, la commercialisation des parcelles s'est faite à un rythme bien inférieur aux prévisions. Après réajustement du prix de vente, l'ensemble des 51 lots libres était vendu à fin 2018.

La SEDRE a, par ailleurs, poursuivi la commercialisation des autres îlots de la ZAC (logements collectifs du secteur libre), et la réalisation, en propre, de deux programmes (26 PLS, Les Clémentines, terminés et mis en location en 2015 et 10 PSLA, Les Pamplemousses, dont le chantier est en cours).

Deux derniers îlots, destinés initialement à une crèche et à un jardin d'enfant, mais dont les projets n'ont pas abouti, restent encore à commercialiser. Des discussions sont en cours pour la faisabilité d'une part d'un équipements/petite enfance par un porteur de projet et d'autre part pour la réalisation de locaux commerciaux ou professionnels sur l'un des deux îlots dont la commercialisation est prévue en 2021.

La fin de la convention de concession d'aménagement et la clôture de l'opération sont prévues en 2021.

SAINT PIERRE

ZAC CASERNES (concession d'aménagement)

La concession d'aménagement de la ZAC Casernes, confiée à la SEDRE en 1986, est en phase de terminaison. C'est dans cette optique que la Commune et la SEDRE ont voulu conclure les dernières cessions foncières (parcelles individuelles très sociales, LES et acquisitions améliorations) et les rétrocessions foncières à la Commune, ainsi que la régularisation d'empiètements sur du foncier appartenant à la SEDRE.

Pour mener à bien ces dernières régularisations foncières la Commune de Saint-Pierre a acté une prorogation de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2021.

NPNRU BOIS D'OLIVES (mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage)

La Commune de Saint-Pierre a retenu la SEDRE, fin 2016, après mise en concurrence, pour mener une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la passation des marchés d'études pré-opérationnelles concernant le nouveau programme de renouvellement urbain du quartier de Bois d'Olives.

Le protocole de préfiguration signé entre l'ANRU et la collectivité imposait une durée de 18 mois, à compter de sa signature en juin 2016, pour lancer l'intégralité des études listées, valider un projet de renouvellement urbain et concrétiser sa réalisation par le biais d'un conventionnement ANRU/Commune.

Huit dossiers de consultation pour des études ont été préparés par la SEDRE depuis début 2017 et lancés par la Commune.

Ces études ont permis l'établissement du programme de conventionnement entre la Commune, l'Etat, l'ANRU et les autres acteurs impliqués.

La phase opérationnelle de ces études a débuté en 2019 avec la formalisation des missions suivantes :

- Elaboration d'un APS,
- Accompagnement de la commune vers l'évolution de son PLU en ECOPLU,
- Elaboration d'un AVP complet et opérationnel, sur les secteurs concernés.

La convention de Renouvellement Urbain a été signée en mars 2020. Elle permettra de lancer l'enquête publique préalable concernant la DUP, l'AVP et le dossier loi sur l'eau.

Il est prévu de clôturer administrativement la mission en 2021.

RHS RANGAMA (mandat d'aménagement)

La SEDRE a été retenue par la Commune en 2017, dans le cadre d'un mandat d'aménagement, pour suivre la réalisation de la RHS RANGAMA (Résorption de l'Habitat Spontané), située dans le quartier de Bois d'Olives.

Après plusieurs mois d'attente pour le lancement opérationnel effectif du projet par la Commune de SAINT-PIERRE, un prestataire MOUS a été désigné pour l'actualisation du diagnostic social des familles concernées et l'accompagnement du projet dans sa dimension sociale et urbaine.

Le contrat de maîtrise d'œuvre a été notifié fin 2019 pour l'actualisation du programme opérationnel, et le lancement des études techniques (études de sol, mission d'urbanisme et de maîtrise d'œuvre VRD).

Compte tenu des incertitudes liées à la suppression de l'AL Accession puis son rétablissement début 2020, les élections municipales reportées à cause de l'épidémie de la COVID-19, ces deux missions ont repris au second semestre 2020.

L'actualisation du diagnostic social des familles a eu lieu en janvier 2021 et la mission de maîtrise d'œuvre a repris en mars 2021.

L'opération se poursuivra jusqu'à fin 2023/début 2024 par des opérations de requalification du chemin RANGAMA, de création de jardin partagé et de cession des parcelles aux occupants.

LE TAMPON et CASUD

La Commune du TAMPON, dans le cadre de la politique de développement économique de son territoire, a confié à la SEDRE, sous forme de concessions d'aménagement, la réalisation de trois zones d'activités, situées respectivement à Trois Mares, au 19^{ème} km et au 23^{ème} km.

A ce jour, la ZAE DES PALMIERS (ex Trois Mares), transférée à la CASUD au 1^{er} janvier 2017, est en phase opérationnelle, et les ZAE du 19^{ème} et du 23^{ème} sont abandonnées par la Commune et ont fait l'objet de procédures de clôture, en raison essentiellement de contraintes d'ordres techniques et réglementaires qui compromettaient leur faisabilité.

ZAE DES PALMIERS (extension ZAE Trois Mares)

La concession d'aménagement de l'extension de la ZAE de TROIS MARES a été confiée à la SEDRE en 2011.

Les premières années ont permis de réaliser les études préalables qui n'avaient pas été engagées avant la consultation pour le choix du concessionnaire. Ces études ont mis en avant les difficultés à engager le projet d'aménagement dans sa globalité en une seule phase.

C'est pourquoi, afin de permettre la réalisation d'une 1^{ère} tranche commercialisable, la SEDRE a proposé à la Commune du TAMPON de lancer des études de faisabilité, qui ont été présentées à la Ville en octobre 2015, et ont débouché sur le dépôt et l'obtention d'un permis d'aménager en septembre 2016.

Sur ces bases, les démarches réglementaires ont abouti à un courrier de non-opposition du préfet en mars 2017.

Parallèlement, le transfert de la concession d'aménagement, devenue ZAE des PALMIERS, de la Commune à la CASUD a été acté, de même que la prorogation de la convention de concession jusqu'au 31/12/2022.

Pour assurer le financement de l'opération, la SEDRE a déposé, en septembre 2017, un dossier de demande de subvention FEDER auprès de la Région, et des organismes bancaires ont été contactés pour assurer le portage financier du projet, mais la CASUD a finalement décidé d'accorder une avance de trésorerie à la SEDRE pour accélérer le démarrage de l'opération.

Une étude de marché est venue préciser le contexte de commercialisation du programme de 34 lots envisagé.

Les marchés relatifs à cette première tranche ont été attribués et notifiés au premier trimestre 2018. Le démarrage effectif des travaux est intervenu au second trimestre 2018.

Une seconde convention d'avance de trésorerie a également été signée entre le concédant et le concessionnaire permettant de couvrir l'ensemble des dépenses afférentes aux études et aux travaux.

Les travaux d'aménagement devaient s'achever au premier trimestre 2020 mais ont été arrêtés, à la suite de la défaillance de l'entreprise VRD (résiliation du marché du lot principal par la SEDRE), alors que la quasi-totalité des travaux était réalisée.

La notification du marché de reprise des travaux de finalisation des aménagements début 2021 devait permettre une livraison prévisionnelle de la ZAE en juin 2021.

La signature de la convention FEDER entre la Région et la SEDRE a permis de bénéficier d'une subvention d'un montant de 1 500 000 €. L'envoi des premiers dossiers de commercialisation à la commission d'éligibilité du FEDER s'est fait dans la foulée. Aujourd'hui 5 entreprises ont été agréées par le FEDER. La commercialisation se poursuivra en 2021 mais dans le cadre d'une stratégie différente voulue par la CASUD en ouvrant à la vente le maximum de parcelles.

Parallèlement aux actions engagées sur la ZAE 1^{ère} tranche, la CASUD a demandé à la SEDRE d'étudier la faisabilité technique et financière d'une 2^{ème} tranche. Ce travail a été finalisé et formalisé dans le compte rendu annuel à la collectivité qui a été approuvé par le Conseil Communautaire de la CASUD.

Parallèlement, le projet de la 2^{ème} tranche prévoit la viabilisation de 16 lots supplémentaires. Les études techniques seront finalisées en 2021 et les travaux devraient être lancés fin 2021.

Une 3^{ème} tranche pourrait être envisagée sur les terrains actuellement non maîtrisés et permettant la liaison avec la ZAE de TROIS MARES existante. Une étude de faisabilité sera lancée début 2021 permettant de disposer d'éléments sur l'organisation de cette troisième tranche.

Enfin, à la demande de la CASUD, la SEDRE, en tant que promoteur, s'est également positionnée sur la création d'une offre d'immobilier d'entreprises sur le secteur.

L'année 2020 a permis de réaliser les études de marché et de programme permettant ainsi d'affiner le projet et de vérifier son adéquation avec la demande existante.

L'année 2021 sera normalement consacrée au lancement des études de conception pour un démarrage des travaux au cours du premier trimestre 2022.

La durée actuelle de la convention de concession d'aménagement est prévue jusqu'au 31/12/2022.

ZAE du 23^{ème} km

La concession d'aménagement de l'extension de la ZAE du 23^{ème} km a été confiée à la SEDRE en 2011.

Si les études pré-opérationnelles ont conclu à la faisabilité de la ZAE, le règlement de plusieurs contraintes réglementaires et techniques impliquait des délais de réalisation peu compatibles avec l'attente du concédant.

Ne souhaitant plus réaliser finalement une ZAE au 23^{ème} km, la Commune a décidé de clôturer cette opération.

La clôture de l'opération a été actée par Délibération du Conseil Municipal du 06/06/2020 et le solde de participation de la Commune versé le 8/12/2020.

ZAE du 19^{ème} km

La concession d'aménagement de l'extension de la ZAE du 19^{ème} km a été confiée à la SEDRE en 2011.

La ZAE du 19^{ème} a également fait l'objet d'études pré-opérationnelles. Deux scénarii ont été présentés à la Commune.

La faisabilité de cette ZAE restait toutefois conditionnée par la réalisation d'une voie d'accès au nord, par la RN3.

Or, les études pour la réalisation de cette voie n'étaient pas intégrées dans la concession, car hors périmètre, et la réalisation de cette voie ainsi que l'adduction en eau potable de la ZAE nécessitaient l'acquisition préalable par la Commune de terrains privés.

La Commune a donc décidé de ne pas donner suite à cette opération dont la faisabilité s'est révélée problématique, et de la clôturer.

La clôture de l'opération a été actée par Délibération du Conseil Municipal du 06/06/2020 et le solde de participation de la Commune versé le 8/12/2020.

SAINT-DENIS

L'intervention de la SEDRE sur la Commune de SAINT-DENIS a porté en 2020 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 ;
- Sur deux opérations propres, le Domaine des FUCREAS, en extension urbaine sur le secteur de Ruisseau Blanc à la Montagne, et le CLOS MONTGAILLARD, sur lequel la SEDRE avait envisagé la création de lots libres avant de devoir abandonner le projet en raison d'un problème foncier.

Enfin, une démarche de maîtrise foncière d'un terrain privé sur la rue Maréchal Leclerc, engagée par la SEDRE depuis 2009, s'est élargie, via l'EPFR, sur la maîtrise foncière de l'ensemble de l'îlot, dans l'optique de la réalisation d'une opération immobilière à mener en propre par la SEDRE.

ZAC 1 MOUFIA (concession d'aménagement)

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 en matière d'aménagement a été élaboré, définissant un programme d'interventions comprenant de nouveaux équipements et espaces publics qui ont été réalisés, à savoir :

- 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 ;
- Un centre médical, le long de la rue du Bosquet, en face de la médiathèque ;
- Un boulodrome et un club-house ;
- Des parkings publics près de la Mairie Annexe ;

D'autres projets doivent compléter l'aménagement du quartier et sont en phase études et autorisations réglementaires :

- Un espace commercial comprenant un supermarché, des boutiques, un centre médical, des restaurants et des parkings. Préalablement à la réalisation du projet immobilier, la SEDRE a dû engager des travaux préparatoires sur l'emprise foncière concernée, afin de rendre compatibles le projet et le PLU. Ces travaux ont été complétés en 2019 par des travaux de sécurisation préalable d'un important talus.

Un compromis de vente a été signé en novembre 2017 et des avenants de prorogation ont été signés en 2018 et 2019, pour tenir compte d'une modification du PLU impactant le projet. La signature de l'acte authentique est prévue pour 2021.

- La station du transport par câble Chaudron-Bois de Nèfles de MOUFIA porté par la CINOR, dont la mise en service est prévue pour fin 2021 et qui vient impacter l'aménagement de ce secteur du MOUFIA.

Une étude d'aménagement des espaces publics de l'hypercentre accompagnant ces nouveaux équipements sera engagée en 2021.

ZAC 2 MOUFIA (concession d'aménagement)

Les actions restant à mener jusqu'à la clôture de l'opération d'aménagement portent sur la commercialisation de deux entités foncières :

- D'une part, l'entrée ouest de l'Université, foncier sur lequel des réflexions menées par la Commune pour l'implantation d'un équipement public puis d'un projet de logements étudiants et locaux commerciaux, n'ont pas abouti. Aujourd'hui, il est prévu de céder l'emprise foncière à la CINOR dans le cadre des échanges qu'elle envisage avec l'Université (Emprise foncière du transport par câbles / extension de l'Université). Le bornage du terrain a eu lieu en 2020 et la vente du terrain est prévue courant 2021.
- D'autre part, la vente de la parcelle HK 33 à un particulier. Le bornage du terrain réalisé courant 2020 et permettra la signature de l'acte de vente au second semestre 2021.

La clôture de la ZAC 2 MOUFIA est prévue pour fin 2021, après régularisations foncières et rétrocessions des voiries et espaces publics.

ZRHI BUTOR (concession d'aménagement)

La convention de concession d'aménagement a expiré le 23 mars 2020. Le concédant a donné son accord pour intégrer les dépenses et recettes foncières restantes dans le bilan financier définitif de la ZRHI du BUTOR.

Les principales actions restant à réaliser portent sur la cession du foncier non commercialisé et des espaces publics de la concession par la SEDRE à la Commune et devraient permettre de clôturer l'opération en 2021.

Par ailleurs, la SEDRE est directement concernée par la mise en œuvre du projet PRUNEL dans la mesure où la convention NPNRU signée par la Commune de Saint-Denis, l'ANRU et les différents partenaires (dont la SEDRE) a acté la démolition de Piranhas/Casse-Pierre (90 logements locatifs sociaux) et la cession du foncier d'assiette à la Commune de Saint-Denis.

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, selon le programme initial, devait accueillir 128 logements dont 48 sur des parcelles libres, 45 logements intermédiaires et 35 logements sociaux.

La SEDRE a terminé, depuis plusieurs années, 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 de type LES (îlot 2) et deux accessions simples.

La réalisation des 14 LES a cependant été directement impactée par la suppression de l'AL accession par la loi de finances 2018. Le projet devait redémarrer en 2020 à la suite de l'annonce par le gouvernement de la mise en place de dispositifs de substitution à l'AL accession. L'arrêt de l'activité de l'opérateur BOURBON BOIS a de nouveau retardé le projet et un nouvel opérateur est en cours de désignation pour réaliser les 6 LES, dont les terrains d'assiette n'ont pas été cédés à BOURBON BOIS, ainsi que des acquisitions amélioration de l'Habitat.

S'agissant des lots libres, depuis 2013 seules 3 parcelles ont été vendues sur l'îlot 1. Une parcelle a également fait l'objet d'un compromis de vente en juin 2020 qui doit se concrétiser par la signature d'un acte de vente en 2021.

Face à la difficulté persistante de commercialisation des autres lots libres, la SEDRE a décidé, début 2021, après nouvelle étude de marché, d'appliquer une nouvelle décote sur les prix de vente. Cette décision semble a priori porter ses fruits au vu des premiers retours très positifs des commercialisateurs.

La poursuite de l'aménagement des 9 ha du Domaine des FUCREAS, comprenant notamment les études d'aménagement d'un nouvel îlot de parcelles individuelles, dans la continuité de l'îlot 1, pourra normalement être engagée si cette tendance se confirme en ce qui concerne la commercialisation des lots libres de l'îlot 1.

ILOT FONCIER ANGLE RUES MARECHAL LECLERC ET VOLTAIRE (opération propre)

Dans l'optique de réaliser une opération immobilière structurante (projet de bureaux, commerces, services et une vingtaine de logements sociaux destinés potentiellement au relogement des familles, suite aux démolitions à réaliser sur PRUNEL), la SEDRE a engagé 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, avec substitution de la SEDRE par l'EPFR, qui a signé les actes de vente.

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 par la suite.

Parallèlement, la SEDRE avait demandé à la Commune de Saint-Denis, qui s'était engagée à soutenir le projet, son aide pour la maîtrise foncière des autres terrains de l'îlot pour lesquels des acquisitions amiables n'étaient pas envisageables.

Cela a pu permettre, en 2018, l'acquisition par la Commune 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, permettant d'étaler les remboursements de portage jusqu'à l'opérationnalité immobilière.

A noter que la programmation urbaine fait toujours l'objet de discussions en lien avec les contraintes attachées au projet PRUNEL limitrophe.

CLOS MONTGAILLARD (opération propre)

La SEDRE est propriétaire d'environ 2392 m² sur MONTGAILLARD. Elle avait envisagé d'acquérir 2666 m² auprès d'un propriétaire voisin pour réaliser un lotissement d'environ 10 lots libres dans un secteur où la demande est porteuse selon les agences immobilières interrogées. Un compromis de vente avait été signé en décembre 2019.

Toutefois, les investigations foncières engagées par la SEDRE, ont mis à jour des problématiques foncières et juridiques non résolues depuis la réalisation du lotissement Montgaillard II à la fin des années 1980.

En effet, la parcelle EY 15, propriété SEDRE, fait partie intégrante des espaces commun du lotissement Montgaillard II et aurait dû normalement être cédée aux colotis.

De ce fait, la SEDRE a renoncé au compromis de vente avec le propriétaire voisin et suspendu l'opération Le Clos Montgaillard dans l'attente d'une régularisation foncière avec les colotis (rétrocession de la parcelle par un acte notarié) qui devrait se faire en 2021.

SAINTE MARIE

L'activité de la SEDRE, en tant qu'aménageur, dans la Commune de Sainte-Marie, s'est concentrée en 2020 sur deux opérations :

- Le PRU du centre-ville, concession d'aménagement ;
- La RHI MOKA, concession d'aménagement faisant suite au mandat d'études pré-opérationnelles confié par la Commune à la SEDRE en 2009.

PRU DU CENTRE VILLE (concession d'aménagement)

Le programme d'aménagement du centre-ville de Sainte-Marie a permis de façonner un nouveau cadre de vie pour les habitants, à travers de multiples interventions :

- Mise hors d'eau du centre-ville ;
- Restructuration des voies et réseaux primaires ;
- Réalisation et commercialisation d'une zone d'activités artisanales sur le secteur des Gaspards ;

Parallèlement, la SEDRE, bailleur social, a construit et livré courant 2017 100 LLTS et 800 m² de bureaux de l'opération PANON, dans le centre-ville.

Le PRU touche à sa fin, puisque la convention de concession d'aménagement expire fin mars 2022.

Dès lors, les actions conduites plus récemment et celles restant à réaliser visent l'objectif de clôturer l'opération :

- La cession à un promoteur immobilier de l'ex-emprise foncière initialement destinée au Collège du centre-ville ;
- En prévision de la restructuration du port de Sainte-Marie et de la création d'une zone d'arrière-port à vocation économique, sous compétence de la CINOR, les acquisitions foncières réalisées sur cette zone par la SEDRE sont prévues d'être cédées à l'intercommunalité selon des conditions qui restent à acter entre la CINOR et la Commune ;
- La commercialisation du terrain AC 667 situé sur la voie de liaison Verger Front de mer ;
- La commercialisation du terrain situé en façade sur le rond-point du Verger ; dont le compromis de vente, dans l'optique de réaliser une crèche, a été signé avec un promoteur en février 2021 dans l'optique de la signature de l'acte fin 2021 ;
- La commercialisation du terrain du front de mer ;
- Des régularisations foncières.

RHI MOKA (concession d'aménagement)

L'aménagement du quartier de MOKA a été engagé par la Commune de Sainte Marie depuis le milieu des années 90, mais n'avait pu se réaliser complètement en raison des difficultés de maîtrise foncière.

L'acquisition du foncier d'assiette du site 1 en 2009 a permis de relancer l'opérationnalité du projet, par l'actualisation du diagnostic social et urbain, dans le cadre d'une étude pré opérationnelle dont le suivi a été confié à la SEDRE dans le cadre d'un mandat d'études.

Après mise en concurrence, une convention de concession d'aménagement a été signée par la Commune avec la SEDRE en 2010. Un premier site comprenant 61 logements essentiellement sociaux (LES et LLTS) a bénéficié d'une subvention RHI de l'ETAT.

L'aménagement de ce site 1 de la RHI MOKA est terminé depuis 2017, après de multiples difficultés liées aux problèmes d'accès au site, et a permis la réalisation de 33 LLTS (Les Camphriers) livrés en 2017, tout comme les 5 premiers LES réalisés par la SICA HR et 9 lots libres.

La réalisation de 12 autres LES a été suspendue à la suite de la suppression de l'AL accession en janvier 2018.

Les dispositions retenues par la Loi de Finances 2020 ont permis de relancer leur réalisation des LES restants en 2021.

La SICA HR, promoteur des LES, a engagé les travaux en février 2021.

Les 9 parcelles individuelles du secteur libre ont été entièrement vendues à fin 2020.

Sur le plan foncier, la maîtrise foncière définitive de l'accès au site 1 et en cours de résolution par la Commune.

L'engagement du site 2 de la RHI, situé près de l'école de MOKA, pour lequel des propositions ont été présentées à la Commune et à l'Etat dans le cadre d'un comité de pilotage en novembre 2020, est suspendu à l'actualisation de l'étude sociale et à la maîtrise foncière du site.

La convention de concession d'aménagement expire normalement en novembre 2022.

CINOR

RESEAUX DE TRANSFERT DE LA STATION D'EPURATION DU GRAND PRADO (mandat)

La phase opérationnelle du mandat de réalisation confié par la CINOR à la SEDRE est terminée depuis plusieurs années.

Face à un certain nombre de dysfonctionnements, la CINOR a engagé une procédure contentieuse, principalement à l'encontre de la maîtrise d'œuvre et des entreprises de travaux, mais également de la SEDRE.

En première instance la SEDRE a été condamnée à régler une indemnité de 84 K€ à la CINOR et elle a fait appel de ce jugement.

SAINT ANDRE

La SEDRE intervient pour le compte de la Commune de Saint-André sur le quartier Fayard, à travers la concession d'aménagement de la ZAC FAYARD.

En outre, la clôture du mandat de réalisation pour l'aménagement du Parc du Colosse doit être actée par la Commune.

ZAC FAYARD (concession d'aménagement)

La ZAC FAYARD a fait l'objet d'une convention de concession d'aménagement signée et notifiée à la SEDRE en 2000.

L'opération est aujourd'hui quasiment achevée en aménagement et avec plus de 1 350 logements livrés.

La Commune a cependant demandé à la SEDRE de réaliser ou de préparer la réalisation de nouveaux équipements publics sur le quartier :

- Un équipement socioculturel, pour lequel un programmiste a été retenu. La Commune n'a toutefois pas donné de suite à cette première partie de mission, Un espace intergénérationnel. Un programme a été établi, support au lancement d'une consultation en conception-réalisation. Le processus de montage financier de l'opération, entre la Commune, le FEDER, la Région et l'Etat, a permis de lancer la phase conception de cette opération. Les missions Permis de Construire et PROJET ont été validées au deuxième semestre 2019. Toutefois la Commune a émis, à ce stade, le souhait de ne pas poursuivre la phase réalisation.

Par ailleurs, il y a été nécessaire de procéder à la rénovation de l'éclairage public de la ZAC FAYARD. Les travaux ont démarré en septembre 2019 et se sont achevés en début d'année 2020.

Un lotissement de 35 parcelles (100 Gaulettes), a bénéficié à son lancement, en 2012, d'une commercialisation active (20 parcelles vendues entre 2013 et 2015).

Après plusieurs années sans vente, pendant lesquelles l'image dégradée du quartier FAYARD s'est avérée être un frein à la commercialisation, une parcelle a de nouveau été commercialisée fin 2019.

Deux autres ventes ont été actées fin 2020 et 4 compromis de vente ont été signés dans l'année, témoignant d'une reprise d'attractivité du secteur.

Au 12/04/2021 il reste 6 lots à commercialiser.

Parallèlement, une réflexion est engagée pour la valorisation des emprises foncières restantes sur la ZAC afin de poursuivre la structuration du projet urbain et d'optimiser le bilan financier de l'opération.

La convention de concession a d'ailleurs été prorogée jusqu'au 31 décembre 2021 afin de mener à bien ces dernières actions.

AMENAGEMENT DU PARC DU COLOSSE (mandat de réalisation)

Sur la base de l'étude préalable à la restructuration du Parc du Colosse, dont la conduite d'opération avait été confiée à la SEDRE par convention d'AMO en 2014, la Commune a engagé la réalisation de l'aménagement du nouveau Parc du Colosse, dans le cadre d'un mandat confié à la SEDRE fin 2018.

La mission de mandat de la SEDRE portait sur le pilotage de la définition et de la réalisation du futur parc de loisirs, en investissement et en gestion.

Les premières actions ont porté sur le choix des prestataires couvrant l'ensemble des compétences nécessaires à la définition du concept et du contenu programmatique, du financement (notamment FEDER), du montage, du portage et de l'exploitation, notamment via un AMO Tourisme / Loisirs / Gestion de Parc.

Un plan guide global a été établi et a servi de base à la conception d'une première tranche portant dans un premier temps sur 12 ha, puis inférieure à 5 ha pour un engagement sans contrainte réglementaire lourde.

Les études opérationnelles ont été menées jusqu'au lancement des consultations de travaux.

En septembre 2018, pour des raisons financières, la Commune a opté pour le paiement direct des prestataires par ses soins. Elle a donc décidé de résilier la convention de mandat.

Le dossier de clôture a été validé par le Conseil Municipal du 27/03/2021.

SAINTE-ROSE

La SEDRE accompagne la commune de SAINTE-ROSE dans l'opération phare de l'aménagement de son centre-ville, dans le cadre d'une concession d'aménagement.

ZAC CENTRE-VILLE (concession d'aménagement)

La Commune de Sainte-Rose a signé en février 2008 une convention de concession avec la SEDRE pour la réalisation de la ZAC CENTRE-VILLE, projet phare pour la Commune car devant permettre l'urbanisation de près du quart (12ha) de la surface du centre-ville actuel.

Les actions préalables (démolition de l'ensemble des bâtiments situés sur la ZAC, études de marché commercial, démarches réglementaires...) ont été menées dans un premier temps, permettant l'obtention de l'arrêté d'autorisation au titre du Code de l'Environnement.

Les premiers travaux de la ZAC ont été réalisés sur le premier secteur d'entrée de ZAC et se sont achevés fin 2016.

Les travaux de la tranche optionnelle ont été réalisés de décembre 2017 à fin 2019.

Parallèlement, une mission de coordination et de suivi environnemental, comme exigé dans l'arrêté d'autorisation au titre du Code de l'Environnement, a été confiée au bureau d'études BIOTOPE.

L'opération (scindée en deux secteurs), a donc vu l'achèvement du secteur nord et de la voie d'accès et de la viabilisation du terrain d'assiette du gymnase situé sur le secteur sud.

Sur le plan commercial :

- L'assiette foncière de l'opération ROSACEAE (53 LLTS) a été cédée, début 2019, à la SCCV ROSACEAE qui a vendu l'opération immobilière en VEFA à la SEMAC. Les travaux se sont achevés durant le premier trimestre 2021.
- Les parcelles individuelles ont toutes été commercialisées (15 compromis de vente et 11 actes de vente) entre 2019 et 2021.
- L'assiette foncière du gymnase communal sera cédée à la Commune en 2021,
- La vente de l'assiette foncière du centre commercial, sur laquelle un compromis de vente a été signé en 2019, devrait être actée au cours du premier semestre 2021.
- Les démarches de commercialisation des autres îlots du secteur nord se poursuivent dans l'optique de la réalisation de commerces de proximité et d'une crèche.

Le second secteur de la ZAC (secteur sud) fait l'objet d'une actualisation du programme, suite à l'abandon du projet de collège par le Département.

La convention de concession d'aménagement de la ZAC centre-ville de SAINTE-ROSE se termine en février 2023.

2.3 - LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

RECONSTRUCTION DES ECOLES EUGENE DAYOT ET DU CENTRE (mandat)

L'opération a été livrée et l'établissement a ouvert à la rentrée scolaire de janvier 2020. La période de GPA est en cours.

REHABILITATION DU LYCEE ROLAND GARROS (mandat Région)

Les travaux ont été achevés en mars 2020. Des avenants de régularisation aux marchés sont en cours d'établissement pour donner suite aux demandes du maître d'ouvrage et des utilisateurs. La clôture de l'opération est prévue pour fin 2021

POLE SANITAIRE DE L'OUEST (conduite d'opération Hôpital Gabriel Martin)

Dans le cadre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation du Pôle sanitaire de l'Ouest, la SEDRE est associée dans un groupement avec ICADE et la SODIAC. Le marché de conception-réalisation a été notifié début 2014. Les travaux ont démarré en septembre 2015 pour une durée de 36 mois. La livraison a été faite en novembre 2018 avec une ouverture effective de l'établissement en mars 2019. La période de garantie de parfait achèvement a été prolongée au-delà de mars 2020 en raison de réserves non levées. L'opération sera clôturée en 2021.

ZONE NAU LIGNE DES BAMBOUS (mandat Commune de Saint Pierre)

Le démarrage des travaux de la 4^{ème} et dernière tranche s'est fait en avril 2019. La livraison s'est faite en juillet 2020. L'opération sera clôturée en 2021.

CONSTRUCTION D'UNE CUISINE CENTRALE (mandat Commune de Saint Pierre)

Les études de conception se sont achevées mi 2020. La consultation travaux a été lancée au troisième trimestre 2020. Le démarrage des travaux est programmé pour le premier semestre 2021.

CONSTRUCTION D'UN CENTRE AQUA-LOISIR (mandat Commune de Saint Pierre)

Les études de conception démarrées en 2019 se sont poursuivies en 2020. La consultation des entreprises est prévue au second trimestre 2021 pour un démarrage des travaux au quatrième trimestre 2021.

CONSTRUCTION D'UNE MEDIATHEQUE ET D'UN POLE CULTUREL (mandat Commune de Trois Bassins)

Les travaux se sont achevés en mars 2019. La période de garantie de parfait achèvement étant terminée, l'opération est en cours de clôture.

CONSTRUCTION DU SIEGE ET VILLAGE PAPILLON (mandat association LEVAVASSEUR)

Le pré-programme est en cours de validation par le maître d'ouvrage qui doit transmettre à la SEDRE le programme actualisé pour le lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre.

2.4 – LES OPERATIONS MENEES PAR LA SOCIETE EN PROPRE

TERRAIN POTA (Saint-Paul)

Il avait initialement été envisagé sur ce site la reconstruction de la case créole qui a été détruite et des longères, ainsi qu'un programme de 6 logements en accession avec un niveau en rez-de-chaussée destiné à de l'activité libérale. A la suite des élections de mars 2014, la nouvelle municipalité a décidé d'abandonner ce projet. La SEDRE, propriétaire du foncier, a relancé, en accord avec la Commune, une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de 25 logements en accession + locaux commerciaux mais ce projet n'a pas eu de suite.

De nouvelles orientations sont à donner par la Commune pour réactiver sur cette parcelle la réalisation d'un projet

LE VOLCAN DE MASCARIN (Saint-Paul)

Ce programme immobilier réalisé sur le front de mer de Saint-Paul comporte 14 logements et 4 commerces. La livraison s'est faite en décembre 2016. A ce jour, Il reste en cours de commercialisation 3 logements (dont 1 sous compromis signé en 2021) et 1 local commercial sous compromis.

POLE MEDICAL (Saint-Paul - Eperon)

La SEDRE a lancé en 2016 les études pour la réalisation d'un pôle centre médical entre les ateliers de la ZAE et la nouvelle station-service située sur la RD10, en partie basse de l'Eperon. Des professionnels de santé du secteur, dont la pharmacie de l'Eperon, ont d'ores et déjà manifesté leur intérêt pour intégrer ce projet. En sus du pôle médical, 1 000 m² supplémentaires sont prévus à la vente. La consultation travaux a été lancée en août 2018. Deux lots infructueux ont été relancés. Les travaux ont commencé en février 2020 pour une livraison au 4ème trimestre 2021. Les premiers contrats de VEFA ont été signés fin 2020. Plus de 90% des surfaces commercialisables sont sous contrat de réservation et 6 actes VEFA pour 20% des surfaces commercialisables ont été signés.

POLE MEDICAL DES EUCALYPTUS (ZAC Moulin Joli - La Possession)

En accord avec la Commune qui souhaite renforcer l'offre de services en matière de santé sur le secteur, la SEDRE a lancé en 2018 les études pour la réalisation d'un pôle médical au droit du giratoire de la Grande Gaulette. Cette opération prévoit de reloger les professionnels de santé de la zone, spécialisés dans le médical et le paramédical, sur une surface utile de l'ordre de 2 600 m². L'EPSMR a confirmé l'implantation du centre médico-psychologique pour une surface de 1 000 m². La maîtrise d'œuvre a été retenue et les esquisses ont été validées en mars 2019. Les études se poursuivront en 2021 ainsi que la commercialisation en VEFA. La consultation des entreprises est envisagée pour mi 2021

LATANIA – Pôle économique à vocation de restauration, de produits bio, de produit agricoles circuit court (ZAC MOULIN JOLI - La Possession)

En accord avec la commune de la Possession, la SEDRE a lancé en 2018 les études de marché et de prospect pour la réalisation d'un pôle économique à caractère résolument innovant.

Le programme s'oriente sur les thèmes du bien-être, de la gastronomie et de l'agriculture bio.

Une étude commerciale a été réalisée en vue d'identifier et d'approcher les prospects intéressés afin de finaliser le programme détaillé avant de retenir un maître d'œuvre. Si la faisabilité se confirme, la pré-commercialisation pourrait débuter en 2020. Les premières études de conception porteront sur une première tranche de 300 m² (Hall Bio Circuit court).

Un opérateur économique nous a confirmé son intérêt pour la vente de produits frais (fruits et légumes). D'autres contacts sont en cours. La poursuite de la commercialisation pour les autres lots sera réalisée par l'un des professionnels retenus dans l'accord-cadre conclu début 2021.

POLE TERTIAIRE (ZAC du Triangle de l'Oasis - Le Port)

La SEDRE a lancé en 2018 les études pour la réalisation d'un pôle tertiaire constitué de deux bâtiments de 2 500 m² chacun, le long de l'avenue du Général de Gaulle. La maîtrise d'œuvre a été retenue et les esquisses présentées à la Commune. La pré-commercialisation a été engagée en 2020 adossée à une campagne de publicité par voie de presse et panneaux 4 par 3 sur site ainsi que sur le site internet de la SEDRE.

La commercialisation sera assurée par un cabinet spécialisé dans le cadre de l'accord cadre de prestations de commercialisation mis en place début 2021.

Les études de conception se poursuivent pour une consultation des entreprises au second semestre 2021.

L'opération est prévue d'être vendue en VEFA.

QUADRANT (ZAC MOULIN JOLI - La Possession)

La SEDRE a lancé en 2018 des études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'une opération de 22 logements en accession à la propriété en aval de l'opération Grand Large dans la ZAC Moulin Joli.

Il est prévu une pré-commercialisation afin de s'assurer de l'adéquation du produit avec le marché et d'affiner la typologie des logements en conséquence.

Le permis de construire a été délivré en décembre 2020. Les études de conception se poursuivent pour une consultation des entreprises au second semestre 2021. La commercialisation sera assurée par un cabinet spécialisé dans le cadre de l'accord cadre mis en place début 2021.

2.5 - LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET LA GESTION LOCATIVE

2.5.1 – LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS/LLTS/PSLA)

1) La situation au 31/12/2020

Au 31 décembre 2020 le patrimoine construit et livré (mis en location) par la Société, ainsi que l'état d'avancement des programmes s'établissent comme suit :

Communes	Opérations	Nombre de logements		Année de livraison	Observations
		Livrés	En cours		
SAINT DENIS	Alamandas	52		1988	ZAC Patates à Durand
	Piranhas	48		1989	RHI Butor
	Casse Pierre	42		1990	RHI Butor
	Maïdo Cimendef	40		1989	RHI Sainte-Clotilde
	Bois de Merles	35		1992	RHI Sainte-Clotilde
	Rocade 1	55		1989	RHI Moufia
	Rocade 2	28		1990	RHI Moufia
	Rocade 3	21		1990	RHI Moufia
	Fruits à Pains	62		1992/1993	RHI Patates à Durand
	Toucouleur	75		1992/1993	RHI Patates à Durand
	Granits	82		1993	RHI Bellepierre
	Rose des Sables	34		1996	Bellepierre
	Montgaillard	32		1996	OAA/Un Toit pour Tous
	Montplaisir	80		1999	Bellepierre
	Monet 1	36		1998	RHI Multisites
	Nymphéas	44		1998	RHI Multisites
	Bizet	40		1999	RHI Multisites
	Eudoxie Nonge	60		2000	RHI Multisites
	Brassens Moufia	64		2000	ZAC Moufia
	Bois de Papangues	14		2000	RHI Sainte-Clotilde
	Butor	46		2001	RHI Butor
	Butor	23		2002	RHI Butor
	Lory Les Bas	37		2001	RHI Multisites
Les Comptoirs du Butor	41		2013	RHI	
FUCREAS	10		2015		
	Sous Total	1101	0		

Communes	Opérations	Nombre de logements		Année de livraison	Observations
		Livrés	En cours		
SAINT PAUL	Chaussée Royale ⁽¹⁾	100		1993	
	Flamboyants ⁽¹⁾	5		1992	RHI
	Grande Fontaine ⁽¹⁾	5		1990	RHI
	Parc Bœuf ⁽¹⁾	9		1993	RHI
	Florimont ⁽¹⁾	15		1995	RHI
	Les Hauts Florimont ⁽¹⁾	60		1996/1997	RHI
	Baobabs ⁽¹⁾	98		1996	ZAC
	Kayamb Rouler ⁽¹⁾	55		1996	ZAC
	Chemin Pavé ⁽¹⁾	36		1996/1997	RHI
	Caverne ⁽¹⁾	28		1998	Centre-Ville
	Eperon 1 ⁽¹⁾	12		1998/1999	RHI
	Balcon ⁽¹⁾	12		2001	RHI
	4 Canons ⁽¹⁾	30		1997	RHI
	Jouvence ⁽¹⁾	9		1997	Bois de Nèfles
	Saint-Charles ⁽¹⁾	12		1997	Centre-Ville
	Chapelle 1 ⁽¹⁾	26		1997/1998	RHI
	Chapelle 2 et 3 ⁽¹⁾	30		2001	RHI
	Chemin Pavé 2 ⁽¹⁾	7		1999	RHI
	Cerises ⁽¹⁾	20		2000	RHI
	Cerises ⁽¹⁾	10		2001	RHI
	Gradins ⁽¹⁾	28		2003	ZAC
	Bruniquel ⁽¹⁾	28		2004	RHI
	Eperon Eglise ⁽¹⁾	34		2004	ZAC
	Calade ⁽¹⁾	27		2005	ZAC
	Le Lavoir ⁽¹⁾	69		2007/2008	ZAC
	Champdemerle ⁽¹⁾	35		2006	RHI
	RHI Sans Souci	12		2009	RHI
	Les Frangipaniers	54		2011	RHI
	Bois de Corail	56		2011	RHI
	Tan Rouge	36		2012	
Terrasses de Bois Rouge	30		2012		
Le Carré de l'Eperon	57		2013	ZAC	

Communes	Opérations	Nombre de logements		Année de livraison	Observations
		Livrés	En cours		
	Le Corossole	48		2013	ZAC
	Le Carré de l'Eperon	49		2014	ZAC
	Poinsetia & Pitaya	41		2015	
	Les Orangers 1	51		2016	RHI
	Les Orangers 2	49		2017	RHI
	Les Amandiers	56		2016	ZAC
	Renaissance	49		2017	ZAC
	La Caroline	26		2016	PRU
	Les Vacoas (PSLA)	19		2015	ZAC
	La Caroline Tranche 2	23		2017	PRU
	Ti l'Entrée	23		2018	
	Ruelle des Fleurs n°1	40		2018	RHI
	Ruelle des Fleurs n°2	32		2017	RHI
	Le Navarre (Bout de l'Etang)	35		2019	RHI
	Canal Lelièvre (Bruniquel)	39		2020	RHI
	Jamroses	11		2020	
	Yuccas		60	2020	ZAC
	La Plantation		34	2021	
	Village des aînés		21	2021	RHI
	Le Vieux Tamarin		17	2021	RHI
	Bernardin de Quimper		38	2022	PRU
	Bassin Bleu		43	2022	RHI
	Entrée de Ville SUD		41	2022	
	Sous Total	1636	254		
LA POSSESSION	Bourbon Pointu	150		2008/2009	ZAC
	Fleurs Jaune	59		2014	ZAC
	Bois de demoiselle	48		2016	ZAC
	Grand Macoua	81		2016	ZAC
	La Grande Gaulette	95		2017	ZAC
	Mahatma Gandhi	31		2017	ZAC
	Le Belvédère	15		2019	ZAC
	Les Sillage de l'Ouest		25	2021	ZAC
	Sous Total	479	25		

Communes	Opérations	Nombre de logements		Année de livraison	Observations
		Livrés	En cours		
LE PORT	Bois de Cannelle	27		2009	RHI
	Ilot Vanille	44		2007	RHI
	Bois de lait	23		2013	RHI
	Bois de Lait	23		2014	RHI
	Tan Tan	23		2015	RHI
	Pion d'Inde	12		2016	RHI
	Tamarin l'Inde	38		2017	ZAC
	Goyaves	45		2017	ZAC
	Muscade		16	2021	RHI
	Sous Total	235	16		
SAINT LEU	Tamarins	35		1999	RHI
	Cheminée 1	40		2002	RHI
	Chandelles	49		2002	RHI
	Sous Total	124	0		
SAINT BENOIT	Bras Canot ⁽¹⁾	50		1994	RHI
	Sous Total	50	0		
SAINTE MARIE	Le Verger 1 ⁽¹⁾	75		1993	RHI
	Le Verger 2 ⁽¹⁾	42		1996	RHI
	Le Verger 3 ⁽¹⁾	12		2000	RHI
	Les Camphriers	33		2017	RHI
	Panon	100		2016	PRU
	Résidence des Artistes		34	2023	
	Sous Total	262	34		
SAINT-ANDRE	Carré Fayard	120		2014	ZAC
	Ylang/Ylang	121		2015	ZAC
	Sous Total	241	0		
SAINTE-ROSE	Maison relais	20		2013	
	Pente de Piton	30		2016	
	Roger AH CUITZ	27		2018	
	Sous Total	77	0		
SAINT-PIERRE	Maison relais /LHSS-CHRS	45		2013	
	Sous Total	45	0		

Communes	Opérations	Nombre de logements		Année de livraison	Observations
		Livrés	En cours		
ETANG SALE	Clémentines PLS	26		2015	
	Pamplemousses (PSLA)		10	2021	
	Sous Total	26	10		

TOTAL GENERAL	4276	339		
----------------------	-------------	------------	--	--

⁽¹⁾ Opérations conventionnées

2) Les perspectives pour les années suivantes

Communes	Opérations	Programmation 2021	Pré programmation	Prise en considération
Saint Paul	Entrée Sud St Paul			50
	ZAC Eperon Tranche 1 (LLTS)	40		
	ZAC Eperon Tranche 2 (LLTS)		40	
	ZAC Savane des Tamarins			61
	ZAC Savane des Tamarins			23
	Ilot Payet			21
	BN67			45
	Poules d'eau		21	
	Ti l'Armoir			12
	Front de Mer			104
	Entrée de ville PRU ilot 6		60	
	Sous Total	40	121	316
SAINT-DENIS	Fucrèas (Ilot 3)			8
	Fucrèas (Ilot 6)			18
	Angle rues Voltaire et Leclerc			60
	Sous Total		0	86
LA POSSESSION	Zambavilles (RHI Rivière des Galets Tranche 1B2)		32	
	RHI Rivière des Galets Tranche 1A			32
	RHI Rivière des Galets			10
	Sous Total		32	42
SAINTE-ROSE	ZAC Centre-ville secteur 3			55
	ZAC Centre-ville secteur 4			33
	Sous Total		0	88
TOTAL GENERAL	40	153	532	

2.5.2 – LA GESTION DU PARC SOCIAL

Au 31/12/2020, le patrimoine locatif géré par la Société comportait **4 276** logements.

Les résidences Jamroses (11 LLTS) et Canal Lelièvre (39 LLTS) à Saint-Paul ont été mises en location respectivement en janvier et novembre 2020, soit **50 logements livrés en 2020**.

Grâce à un investissement fort dans l'accompagnement social et une action soutenue et rigoureuse en matière de contentieux, le taux d'impayés est en baisse (taux d'impayés sur locataires présents : 4,48% au 31 décembre 2019 -> 3,94 % au 31 décembre 2020), descendant ainsi à un niveau jamais atteint depuis quatre ans. Cette évolution est à l'inverse de celle constatée sur l'ensemble des bailleurs sociaux du département pour lesquels le même indicateur est passé de 5,90 % à 5,99 % sur la même période.

Pour obtenir l'un des taux d'impayés les plus bas parmi l'ensemble du parc locatif social réunionnais, la société a dû déployer des moyens supplémentaires en 2020 par la création d'un cinquième poste de chargé de clientèle à Saint-Paul et d'un poste d'assistante contentieux au siège même si le recours au contentieux est en forte diminution : 212 commandements de payer délivrés en 2020 (contre 382 en 2019) dont 101 (contre 166 en 2019) ont donné lieu à assignation. Le taux de 48 % d'assignations par rapport aux commandements de payer est en augmentation par rapport à 2019 (43 %). Ces chiffres doivent toutefois être relativisés, la diminution du recours au contentieux étant essentiellement liée au confinement qui a généré un rallongement des procédures judiciaires et nous a amené à assouplir notre traitement contentieux en introduisant de nouvelles périodes ouvertes au traitement amiable entre la notification aux débiteurs d'une assignation imminente et l'assignation elle-même en la retardant de deux semaines, de même qu'entre cette dernière et l'audience, permettant ainsi que, dans un certain nombre de cas, la dette soit soldée lors de l'audience.

694 plans d'apurement de dette ont été signés en 2020 contre 990 en 2019. Cette baisse du nombre de plans d'apurement formalisés résulte de la conclusion de nombreux échéanciers oraux du fait de la limitation d'accès aux bureaux de la société liée à la situation sanitaire. Par ailleurs, un meilleur suivi du respect des échéanciers concédés aux débiteurs incite ceux-ci à mieux s'y conformer.

Seules 3 procédures d'expulsion ont été menées à terme en 2020 contre 15 en 2019, diminution en grande partie due au prolongement de la période de suspension des expulsions (COVID 19).

Evolution des impayés et des procédures contentieuses

	2018		2019		2020	
	SEDRE	ARMOS	SEDRE	ARMOS	SEDRE	ARMOS
% impayés sur locataires présents	4,61 %	6,13 %	4,48 %	5,90 %	3,94 %	5,99 %
% commandements de payer/nombre de logements	7,30 %	3,30 %	9,18 %	4,04 %	5,04 %	2,06 %
% assignations/nombre de logements	3,17 %	1,61 %	3,99 %	1,84 %	2,40 %	1,19 %

La mobilisation de la Société sur les impayés est indispensable au regard de sa politique d'attribution des logements résolument orientée vers les publics les plus défavorisés. Les attributions sont en grande partie le fruit des propositions des réservataires (Etat, collectivités territoriales et CAF). En effet, 2 711 logements font l'objet de réservations, soit 63 % du parc.

Vacance 2020

	Vacance financière 2020		Vacance physique au 31/12/2020		Taux de rotation
	Taux de vacance financière*	Dont à + de 3 mois	Taux de vacance physique*	Dont à + de 3 mois	
SEDRE	1,29 %	0,65 %	1,20 %	0,19 %	6,62 %
ARMOS	2,61 %	1,75 %	2,25 %	1,26 %	7,16 %

* hors logements non reloués pour vente, démolition ou réhabilitation

A un niveau inférieur à celui constaté chez l'ensemble des bailleurs sociaux du département, le taux de rotation est en forte baisse à 6,62 % alors qu'il était de 8,64 % en 2019. Le même constat est fait à l'échelle départementale avec une baisse de 8,52 % à 7,16 %. Si cette évolution est en partie liée à la diminution d'offre neuve, le confinement a amené nombre de nos clients à différer leur projet de mobilité. En revanche il convient de noter une importante vacance financière liée à la non-relocation définitive des logements voués à la démolition (PRUNEL) ou temporaire des programmes en cours de réhabilitation s'établissant à 1,24 % alors qu'elle est de 0,69 % pour l'ensemble des membres de l'ARMOS. Cette vacance conjoncturelle traduit des situations très différentes selon les programmes de réhabilitation et/ou de vente et/ou démolition de chaque organisme.

Les commissions d'attribution se sont réunies, en 2020, 25 fois pour celle du Nord et de l'Est et 25 fois pour celle de l'Ouest et du Sud, permettant ainsi de procéder à la relocation de 314 logements et la location de 50 logements neufs.

Le tableau ci-dessous détaille les attributions réalisées par la SEDRE dans les différentes communes :

Communes	2018	2019	2020
St-Denis	78	65	81
Ste-Marie	18	23	18
St-André	33	22	23
St-Benoît	6	2	9
Ste-Rose	27	5	7
St-Paul	153	147	143
La Possession	32	70	50
Le Port	22	22	19
St-Leu	7	6	9
Etang Salé	9	4	5
Total	385	366	364
Dont mutations internes au parc locatif SEDRE	41	56	57
	10,65 %	15,30 %	15,66 %

L'augmentation du nombre de mutations depuis 2019 est liée aux relogements PRUNEL (démolition des 90 LLS Piranhas Casse Pierre).

La typologie des ménages relogés est la suivante :

1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et +
85	97	90	50	42
23 %	27 %	25 %	14 %	11 %

En 2020, la SEDRE -outre ces attributions effectives- a enregistré 270 refus à la suite d'une proposition d'attribution de logement, en baisse par rapport aux 292 refus de 2019. Les causes les plus récurrentes sont :

- Souhait d'un logement individuel ;
- Secteur non attractif ;
- Loyer trop élevé au regard des attentes des familles ;
- Relogement par un autre bailleur.

La Société a poursuivi ses efforts en matière de maintenance du parc locatif dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine 2019-2028, approuvé par le Conseil d'Administration le 5 février 2020. La mise en œuvre de ce programme -et plus spécialement son financement- fait toutefois l'objet d'une négociation avec les communes de Saint-Benoît et Sainte-Marie pour le parc locatif social conventionné auxquelles les études d'avant-projet sommaire ont été ou seront présentées au 1^{er} semestre 2021 pour mise en jeu de la garantie conventionnelle d'équilibre d'exploitation ou recherche d'autres solutions de financement.

Parc locatif non conventionné

	Entretien courant	Gros entretien	Remplacement de composants	Travaux d'amélioration
Budget 2020 (PRD)	890	926	756	156
Réalisé 2020	1 101	645	1 108	298

Parc locatif conventionné

	Entretien courant	Gros entretien	Remplacement de composants	Travaux d'amélioration
Budget 2020 (PRD)	389	613	2 395	357
Réalisé 2020	440	199	1 430	627

Hormis les nombreuses interventions au fil de l'eau, ont été réalisés en 2020 les travaux suivants :

- 54 LLTS FRANGIPANIERES (St-Paul) : Peinture des cages d'escaliers ;
- 30 LLTS TERRASSES DE BOIS ROUGE (St-Paul) : traitement des bardages bois en façades ;
- 23 LLTS TAN-TAN (Le Port) : traitement des bardages bois en façades ;
- MAISON RELAI (Ste-Rose) : ravalement des façades et peinture des cages d'escaliers ;
- MAISON RELAI (St-Pierre) : remplacement des bardages en façades et peinture des cages d'escaliers ;
- 40 LLTS CHEMINEE (St-Leu) : traitement des couvertures métalliques, ravalement des façades et peinture des cages d'escaliers ;
- 49 LLTS CHANDELLES (St-Leu) : traitement des couvertures métalliques, réfection des étanchéités des toitures terrasses, ravalement des façades et peinture des cages d'escaliers.

Sont reportés de 2020 à 2021 pour des raisons techniques les travaux suivants :

- 28 LLTS BRUNIQUEL (St-Paul) : traitement des couvertures métalliques, remplacement des clôtures, ravalement des façades et peinture des cages d'escaliers ;
- 27 LLTS LA CALADE (St-Paul) : traitement des couvertures métalliques et ravalement des façades ;

Sont reportés de 2020 à 2024 afin d'être regroupés avec le ravalement des façades inscrit au PSP les travaux suivants :

- 27 LLTS BOIS DE CANNELLE (Le Port) : traitement des bardages bois en façades.

En application du calendrier arrêté avec la Commune de Saint-Denis lors de la sortie de la convention, ont par ailleurs été finies en 2020 les premières réhabilitations de ce parc locatif : 52 LLS Alamandas, 40 LLS Maïdo Cimendef et 104 LLS La Rocade. Ces chantiers se sont étendus sur 2019 et 2020 et ont reçu un accueil très positif de la part des résidents.

De même, les travaux de réhabilitation des 98 LLS Baobabs à Saint-Paul (Plateau Caillou), dont les ordres de service avaient été lancés en 2019, ont été réceptionnés le 23/10/2020. Les travaux de réhabilitation des 43 LLS Chemin Pavé à Saint-Paul (Grande Fontaine), dont les ordres de service de maîtrise d'œuvre ont été lancés en 2019, ont débuté en octobre 2020 et se termineront mi-2021.

Les prestations d'études avant les travaux de réhabilitation des 82 LLS GRANITES, 62 LLS FRUITS A PAIN, 34 LLS ROSE DES SABLES à Saint-Denis ainsi que celles des 60 LLS HAUTS DE FLORIMONT à Saint-Paul ont débuté au cours du 2^e semestre 2020. Ces travaux devraient pouvoir commencer fin 2021 et se terminer courant 2023 pour l'ensemble de ces projets.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) pour lequel la société est concernée au titre du Projet de Renouveau Urbain du Nord-Est Littoral (PRUNEL) à Saint-Denis et suite à la décision de l'ANRU de financer la démolition des 90 LLS Piranhas-Casse Pierre et non leur réhabilitation, ne serait-ce que partielle, la société a engagé en 2019 le processus de relogement des familles. A fin 2020, ce sont 69 % des logements qui ont ainsi été libérés. Concernant le processus de démolition, le permis de démolir a été délivré par la commune de Saint-Denis le 19 août 2020.

Le programme de cession des LTS de la Commune de Saint-Paul s'est poursuivi. 6 ventes ont été réalisées depuis novembre 2019. Le nombre total de cessions réalisées est de 528, soit 82 % du programme de ventes.

***III – LE RAPPORT FINANCIER
SUR LES COMPTES DE
L'EXERCICE 2020***

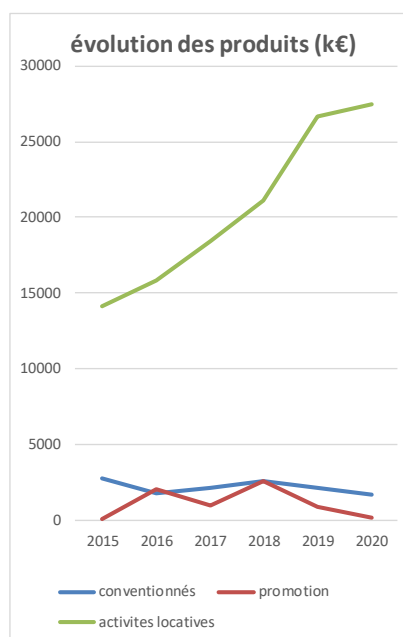
3.1 - LE COMPTE DE RESULTAT

3.2 - LE BILAN

3.1 - LE COMPTE DE RESULTAT

STRUCTURE DE L'EXPLOITATION : soldes intermédiaires de gestion

PRODUITS D'EXPLOITATION	2015	2016	2017	2018	2019	2020
honoraires foncier	503	260	194	346	243	157
rémunération d'aménagement	2 120	1 454	1 786	2 119	1 770	1 344
rémunération de superstructure	138	31	143	159	89	147
rém. sur investissement locatif	2 535	1 567	1 082	451	810	699
rém. de gestion locative	1 294	405	405	403	408	413
résultat régie LTS et LES	29	8	22	21	20	16
autres produits	30	253	64	50	197	143
produits des opérations locatives* *conventionné intégré en 2019	10 246	13 865	16 897	20 223	25 450	26 369
ventes d'immeubles	58	2 014	973	2 618	918	155
sous TOTAL 1	16 953	19 857	21 566	26 390	29 902	29 442



CONSOMMATIONS	2015	2016	2017	2018	2019	2020
sur société	1 430	1 446	1 383	1 437	2 246	1 380
sur biens locatifs* *conventionné intégré en 2019	4 367	7 117	9 947	13 943	15 274	13 821
sur production d'immeubles	210	1 464	724	2 135	854	144
sous TOTAL 2	6 007	10 027	12 054	17 515	18 374	15 344

VALEUR AJOUTÉE = T1-T2	10 946	9 830	9 512	8 875	11 529	14 098
-------------------------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------

impôts et taxes	-379	-299	-331	-377	-302	-342
frais de personnel	-6 691	-6 845	-6 878	-7 153	-7 176	-7 200
sous TOTAL 3	-7 070	-7 144	-7 209	-7 530	-7 478	-7 542

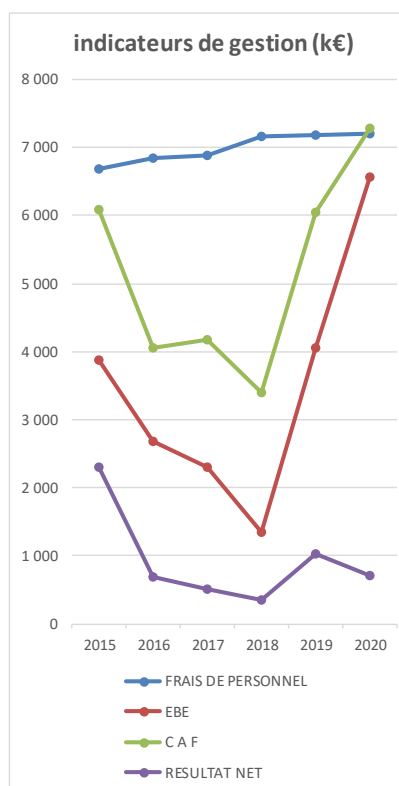
EBE = VA + T3	3 876	2 686	2 303	1 345	4 051	6 556
----------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

frais financiers	-840	-1 235	-1 516	-1 553	-1 985	-1 749
produits financiers	3 046	2 599	3 384	3 597	3 988	2 473
impôt sur les sociétés						
sous TOTAL 4	2 206	1 364	1 868	2 044	2 002	723

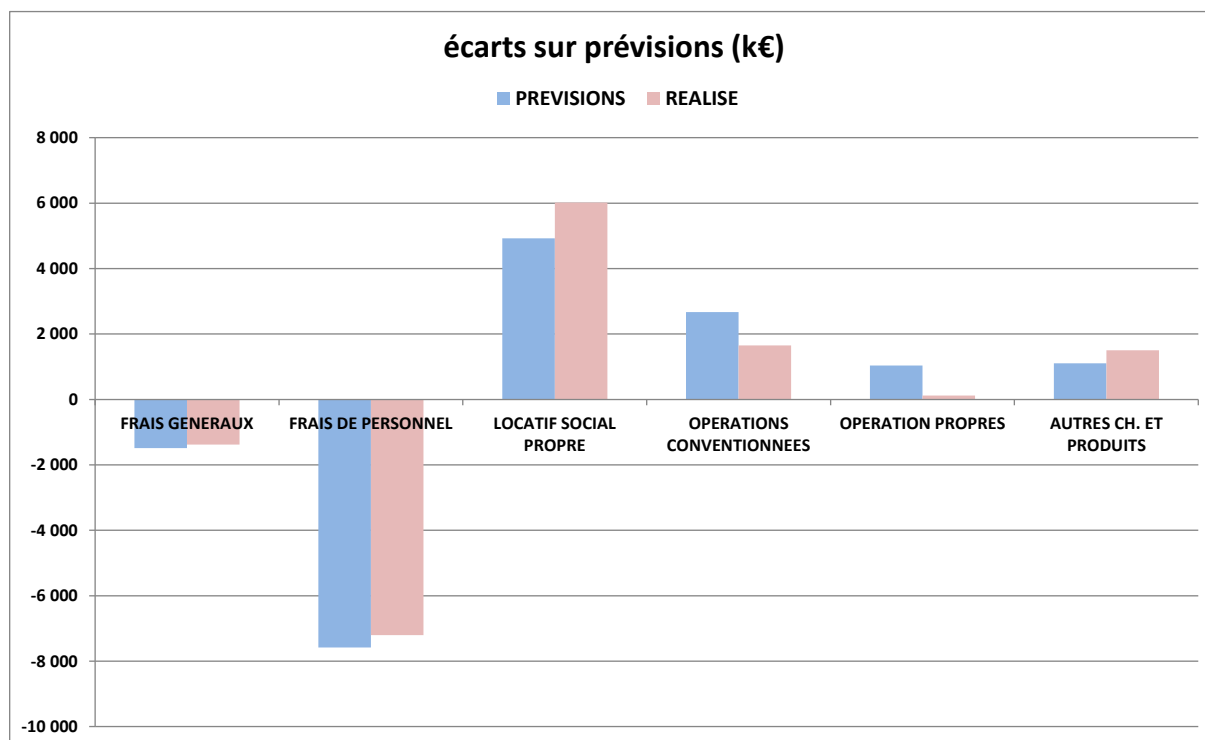
CAF = EBE + T4	6 082	4 050	4 171	3 389	6 053	7 279
-----------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

dotations/reprises sur amortissements	-3 550	-3 798	-3 805	-3 295	-6 250	-7 576
dotations/reprises sur provisions	-790	-1 783	-1 238	-413	808	1 540
produits/ charges exceptionnels	567	2 216	1 377	667	421	-531
sous TOTAL 5	-3 773	-3 365	-3 666	-3 041	-5 021	-6 567

RESULTAT NET = CAF + T5	2 309	685	505	348	1 032	712
--------------------------------	--------------	------------	------------	------------	--------------	------------



LES RESULTATS



En 2020, la SEDRE a réalisé **un bénéfice de 712 k€**, pour un **chiffre d'affaires global de 45 598 k€**.

Ce résultat est légèrement supérieur à celui envisagé lors de la prévision initiale (+ 663 k€).

Le chiffre d'affaires apparaît en progression de 16,8 % par rapport à celui l'année 2019. Cependant, il convient de rappeler que le chiffre d'affaires de l'aménagement intègre, de manière discutable, mais conformément au schéma imposé des écritures comptables des concessions, les participations estimatives des concédants. Ces participations estimatives, qui dépendent du niveau d'avancement des recettes des concessions sont déterminées lors des inventaires de fin d'année et sont des ajustements purement comptables, liés aux variations d'une année sur l'autre des produits à recevoir et des produits constatés d'avance. Ils ne correspondent pas à du chiffre d'affaires généré. En l'occurrence, en 2019, ces participations estimatives des concédants avaient impacté de manière très fortement négative le chiffre d'affaires pour un montant de 8 135 k€, ce qui fait que le chiffre d'affaires « tangible » de la SEDRE était en réalité de 47 158 k€. Avec un retraitement analogue, le chiffre d'affaires 2020 ressortirait à 44 407 k€, soit une baisse de 5,8% du chiffre d'affaires réel entre les deux exercices, ce qui relative la performance de l'activité au cours de l'exercice écoulé.

Le résultat 2020 se décompose de la manière suivante : Structure Société : - 1 902 k€, promotion et immobilier d'entreprise : + 120 k€, logement social : + 2 495 k€.

Les frais généraux sont bien maîtrisés, avec une économie nette malgré les suppléments de dépenses liés à la crise sanitaire (1 380 k€ pour 1 489 k€ prévus, soit -7,3 %), ainsi que les frais de personnel, inférieurs de 5 % à la prévision (7 200 k€ réalisés pour 7 581 k€ prévus).

Le résultat brut de l'activité locative sociale, hors frais internes de gestion et hors rémunération sur production immobilisée, est nettement supérieur à celui de la prévision initiale (6 020 k€ de résultat brut pour 4 922 k€ prévu), en raison notamment de reprises plus importantes que prévu (sur créances douteuses, sur dépenses de gros entretien et sur subvention d'investissement).

Le résultat des opérations conventionnées avec le secteur public (opérations foncières, concessions, mandats), prévu à hauteur de 2 597 k€, est toutefois en net retrait, avec une rémunération de 1 501 k€ (soit - 42%), et traduit une forte baisse de l'activité dans les concessions d'aménagement, les arrêts de chantiers de près de 3 mois en raison du confinement ne suffisant pas à expliquer à eux seuls un tel décalage.

Le résultat des autres opérations propres (promotion et immobilier d'entreprises) est nettement en dessous des prévisions (121 k€ réalisé contre 1 037 k€ prévu), en particulier en raison des retards de commercialisation du pôle médical de l'Eperon.

Enfin, les autres charges et produits ressortent globalement à un niveau supérieur à celui des prévisions budgétaires (+ 1 503 k€ de réalisé net contre + 1 103 k€ prévu), notamment en raison de reprises de provisions significatives.

LA STRUCTURE DE L'EXPLOITATION

Les soldes intermédiaires de gestion révisés font ressortir une nouvelle hausse de de la valeur ajoutée de 22,3 % par rapport à l'exercice précédent (14 098 k€ contre 11 529 k€), malgré une légère baisse des produits d'exploitation, en raison de la baisse plus significative des consommations intermédiaires de plus de 3 millions d'euros.

Les charges de personnel et les impôts et taxes, augmentent au total de moins de 1%, d'où un Excédent Brut d'Exploitation en forte croissance (6 556 k€ contre 4 051 k€, +62%).

Malgré la baisse significative des produits financiers du fait de la réintégration en patrimoine de la moitié des opérations de logements sociaux montés en défiscalisation, la capacité d'autofinancement de la SEDRE progresse à nouveau en 2020 (7 279 k€ contre 6 053 k€, +20%).

Cependant, l'importance des charges exceptionnelles, en net excédent sur les produits de même nature, ne permet pas d'améliorer le résultat qui baisse de 31%.

Un calcul de la CAF retraitant l'ensemble des activités neutralisées en résultat (concessions d'aménagement et logement social conventionné en garantie d'exploitation) aboutit à un niveau de capacité d'autofinancement retraitée de 16 794 k€, comme indiqué ci-dessous :

(en K€)	2016	2017	2018	2019	2020
CHIFFRE D'AFFAIRES	42 036	45 260	54 384	39 023	45 598
RESULTAT	685	505	348	1 032	712
Dotations aux amort.et provisions (+)	13 511	9 501	11 879	9 114	11 094
Reprises sur amortissements et provisions (-)	2 572	1 713	3 404	3 672	5 147
Charges de neutralisation LLS conventionnés (+)	426	610	736	770	688
Produits de neutralisation LLS conventionnés (-)	656	82	95	542	476
Charges de neutralisation concessions (+)	17 430	20 885	25 813	20 845	18 834
Produits de neutralisation concessions (-)	23 884	10 869	26 963	20 702	7 889
Valeur comptable nette des actifs cédés (+)	47 781	15 821	3 471	577	1 203
Produits de cessions d'actifs (-)	47 293	16 477	4 201	155	157
Quote part de subvention au cpte de résultat (-)	1 484	1 528	1 619	1 754	2 068
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT RETRAITEE	3 944	16 653	5 965	5 513	16 794
Ratio Résultat net comptable/Chffre d'affaires	1,6%	1,1%	0,6%	2,6%	1,6%
Ratio CAF Globale/ Chiffre d'affaires	9,4%	36,8%	11,0%	14,1%	36,8%
charges de personnel	6 845	6 878	7 153	7 176	7 200
Ratio charges de personnel/chiffre d'affaires	16,3%	15,2%	13,2%	18,4%	15,8%

La CAF retraitée « toutes activités » est en forte hausse par rapport à l'exercice précédent, cette évolution favorable étant due essentiellement à la différence neutralisée entre les produits de cession et les charges dans les concessions d'aménagement. Cette CAF retraitée reste toutefois insuffisante pour assurer convenablement le développement des activités et le remboursement en capital des emprunts (17 946 k€).

Le ratio CAF/chiffre d'affaires progresse fortement, tandis que le ratio charges de personnel/chiffre d'affaires s'améliore. Ces ratios sont cependant biaisés par la part purement « comptable » du chiffre d'affaires qui correspond à l'enregistrement des variations d'une année sur l'autre des produits constatés d'avance et des produits à recevoir dans les concessions d'aménagement, l'exercice précédent - 2019 - étant tout à fait atypique sur ce plan.

P1 2020 = prévision budgétaire initiale (base : PRD octobre 2019, données comptables août 2019)

P2 2020 = prévision d'atterrissage (base : PRD octobre 2020, données comptables août 2020)

Autofinancement net 2020 parc conventionné : +307 k€ (6,73 % des loyers nets)

2. Parc locatif social non conventionné

nombre de logements en service	3107	3197	3247	3308	3308	3297
LLS NON CONVENTIONNES	2017	2018	2019	P1 2020	P2 2020	R 2020
POSTES	K€	K€	K€	K€	K€	k€
FOURNITURES	219	272	312	290	277	306
ENTRETIENS	2 229	3 356	3 253	3 582	2 843	3 349
DEMOLITION	0	0	30	0	91	114
GROS ENTRETIEN	988	1 165	694	926	578	645
REMUNERATIONS	0	0	0	0	0	0
CREDIT BAIL IMMOBILIER-OP.DEFISC.	4 218	5 588	4 883	3 570	3 798	3 741
ASSURANCES	311	502	414	536	422	245
COTISATION CGLLS	14	16	126	119	147	158
TAXES FONCIERES	723	790	789	956	806	807
TEOM	751	877	921	909	962	937
PERTES SUR CREANCES	90	60	102	164	104	200
FRAIS FINANCIERS	1 316	1 519	1 569	1 624	1 554	1 348
FRAIS DE GESTION SEDRIM	0	0	55	35	18	39
AUTRES CHARGES EXCEPT SUR OP.DEFISC TR C	352	484	344	344	344	344
AUTRES CHARGES EXCEPT. SUR OP. DE GESTION	552	216	238	216	250	862
VAL.COMPTABLE DES ELEMENTS D'ACTIF CEDES	15	41	32	0	50	560
VAL.COMPT. ELMTS ACTIF CEDES OP.DEFISC	15 526	1 416	0	0	0	0
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	3 101	3 118	3 906	5 211	4 815	4 805
DOTATIONS AU GROS ENTRETIEN	1 588	1 611	0	0	0	216
DOTATIONS AUX CREANCES IRRECOUVRABLES	796	1 182	1 553	1 261	1 577	1 666
CHARGES DE GESTION COURANTE	0	0	0	0	0	0
COUT DE STRUCTURE ANALYTIQUE	3 341	3 364	3 725	3 743	3 917	3 811
TOTAL CHARGES :	36 130	25 577	22 946	23 486	22 553	24 153
LOYERS	13 188	15 349	15 567	15 993	15 991	15 989
RECUPERATION DE CHARGES	1 853	2 228	2 527	2 799	2 391	2 392
REMBOURSEMENT DE CHARGES	436	555	662	592	636	623
REMBOURSEMENT DES ASSURANCES	251	381	309	407	309	319
AUTRES PRODUITS	18	12	11	0	12	3
REM / CONSTRUCTION PATRIMONIALE	1 082	409	693	606	561	699
AIDE A LA CONSTRUCTION - SUBV. D'EXPLOITAT*	0	61	22	0	12	27
INTERETS DES PRÊTS PARTICIPATIFS-OP DEFISC	1 903	2 299	2 305	1 669	1 522	1 522
PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	212	28	5	0	10	649
DEGREVEMENTS AUTRES QUE L'IS	0	22	0	0	0	0
PRODUITS DE CESSION D'ELEMENTS D'ACTIF	0	0	0	0	0	0
VENTE D'IMMEUBLES OP.DEFISCALEEES	16 155	1 769	155	155	155	155
REPRISES SUR SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	1 057	1 142	1 222	1 277	1 302	1 517
REPRISES SUR GROS ENTRETIEN	529	1 584	664	926	578	1 199
REPRISES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	665	796	1 182	822	1 553	1 554
TRANSFERTS DE CHARGES	0	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS :	37 349	26 635	25 324	25 246	25 032	26 648
RESULTAT	1 219	1 058	2 378	1 760	2 479	2 495

Autofinancement net 2020 parc non conventionné : +1 302 k€ (8,15 % des loyers nets)

3. Parc locatif social total

nombre de logements en service	4086	4176	4226	4287	4287	4276
LLS CONV+NON CONV	2017	2018	2019	P1 2020	P2 2020	R 2020
POSTES	K€	K€	K€	K€	K€	k€
FOURNITURES	248	347	403	365	358	376
ENTRETIENS	2 875	4 314	4 206	4 482	3 701	4 250
DEMOLITION	0	0	30	0	91	114
GROS ENTRETIEN	1 405	1 586	1 075	1 539	885	844
REMUNERATIONS	405	403	408	412	411	413
CREDIT BAIL IMMOBILIER-OP.DEFISC.	4 218	5 588	4 883	3 570	3 798	3 741
ASSURANCES	425	654	538	688	557	323
COTISATION CGLLS	20	21	165	154	191	206
TAXES FONCIERES	1 126	1 201	1 213	1 436	1 238	1 253
TEOM	1 002	1 131	1 180	1 150	1 226	1 200
PERTES SUR CREANCES	108	124	142	229	144	252
FRAIS FINANCIERS	1 525	1 734	1 808	1 875	1 797	1 572
FRAIS DE GESTION SEDRIM	0	0	55	35	18	39
AUTRES CHARGES EXCEPT SUR OP.DEFISC TR C	352	484	344	344	344	344
AUTRES CHARGES EXCEPT. SUR OP. DE GESTION	552	219	238	216	250	1 148
VAL.COMPTABLE DES ELEMENTS D'ACTIF CEDES	68	60	576	0	907	1 203
VAL.COMPT. ELMTS ACTIF CEDES OP.DEFISC	15 526	1 416	0	0	0	0
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	5 123	5 137	5 921	7 312	6 868	6 846
DOTATIONS AU GROS ENTRETIEN	2 026	2 053	0	0	0	385
DOTATIONS AUX CREANCES IRRECOURVABLES	1 072	1 510	1 932	1 609	1 948	2 083
CHARGES DE GESTION COURANTE	619	737	772	711	812	688
COUT DE STRUCTURE ANALYTIQUE	3 341	3 364	3 725	3 743	3 917	3 811
TOTAL CHARGES :	42 036	32 083	29 614	29 870	29 461	31 091
LOYERS	17 681	19 816	20 067	20 431	20 560	20 555
RECUPERATION DE CHARGES	2 360	2 768	3 093	3 338	2 966	2 930
REMBOURSEMENT DE CHARGES	582	753	834	743	841	829
REMBOURSEMENT DES ASSURANCES	282	413	348	439	348	354
AUTRES PRODUITS	19	13	11	0	12	3
REM / CONSTRUCTION PATRIMONIALE	1 082	409	693	606	561	699
AIDE A LA CONSTRUCTION - SUBV. D'EXPLOITAT°	0	62	22	0	12	41
INTERETS DES PRÊTS PARTICIPATIFS-OP DEFISC	1 903	2 299	2 305	1 669	1 522	1 522
PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	213	31	23	0	10	757
DEGREVEMENTS AUTRES QUE L'IS	0	66	0	0	0	0
PRODUITS DE CESSION D'ELEMENTS D'ACTIF	0	0	0	0	0	0
VENTE D'IMMEUBLES OP.DEFISCALISEES	16 155	1 769	155	155	155	155
REPRISES SUR SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	1 305	1 393	1 506	1 514	1 605	1 781
REPRISES SUR GROS ENTRETIEN	677	2 179	882	1 539	885	1 552
REPRISES SUR CREANCES IRRECOURVABLES	913	1 072	1 510	1 098	1 932	1 933
TRANSFERTS DE CHARGES	83	98	543	98	531	475
TOTAL PRODUITS :	43 255	33 141	31 992	31 630	31 940	33 586
RESULTAT	1 219	1 058	2 378	1 760	2 479	2 495

Autofinancement net 2020 parc complet : +1 610 k€ (7,83 % des loyers nets)

ANALYSE DES PRODUITS ET DES CHARGES

Détail des produits en K€

LES PRODUITS	2016	2017	2018	2019	2020	16-17	17-18	18-19	19-20
PRESTATIONS FONCIERES	260	194	346	243	157	-25%	78%	-30%	-35%
REMUNERATION AMENAGEMENT	1 454	1 786	2 119	1 772	1 344	23%	19%	-16%	-24%
REMUNERATION EQUIPEMENT PUBLIC	31	143	159	89	147	361%	11%	-44%	65%
OPERATIONS CONVENTIONNEES	1 745	2 123	2 624	2 104	1 648	22%	24%	-20%	-22%
REMUNERATION SUR CONSTRUCTION LLS	1 567	1 082	451	810	699	-31%	-58%	80%	-14%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE LOCATIF	981	1 374	1 638	1 452	1 797	40%	19%	-11%	24%
REMUNERATION DE GESTION LOCATIVE	432	428	428	427	433	-1%	0%	0%	1%
LOCATIF SOCIAL en PATRIMOINE	23 258	20 742	26 225	24 632	25 948	-11%	26%	-6%	5%
PRODUITS des OPERATIONS de VENTES	2 299	1 412	2 614	958	151	-39%	85%	-63%	-84%
OPERATIONS PATRIMONIALES	28 537	25 038	31 356	28 279	29 028	-12%	25%	-10%	3%
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	2 676	1 608	1 354	2 458	2 203	-40%	-16%	82%	-10%

Les produits des opérations conventionnées connaissent une baisse de 22%, seule la rémunération sur mandats d'équipements publics progresse mais reste marginale en valeur absolue. La rémunération des prestations foncières réalisées pour les collectivités plonge à un niveau particulièrement bas en l'absence de contrats publics d'envergure ou de délivrance suffisante d'ordres de service.

Les rémunérations des activités d'aménagement, comptabilisées à 1 344 k€, se situent très en deçà de la prévision qui avait été estimée à 2 310 k€ : en effet, les dépenses en concession ont été très inférieures aux prévisions (14 048 k€ contre 32 228 k€ envisagé lors de la préparation budgétaire), de même que les recettes sont également de plus de la moitié inférieures aux prévisions (19 039 k€ contre 40 781 k€ estimé au budget), ce qui a entraîné une baisse mécanique des rémunérations proportionnelles, avec également un impact défavorable sur les rémunérations de commercialisation.

Les rémunérations les plus importantes ont été perçues dans les concessions d'aménagement ci-après :

- PRU SAINT PAUL : 293 k€, pour 541 k€ prévu au budget
- ZAC EPERON : 181 k€, pour 287 k€ prévu au budget
- ZAC MOULIN JOLI : 106 k€ pour 267 k€ prévu au budget
- PRU SAINTE-MARIE : 117 k€, pour 175 k€ prévu au budget
- ZAE du TAMPON (19ème et 23ème km) : 223 k€ de rémunération de clôture

Les produits sur opérations patrimoniales augmentent légèrement de 3%. Cela tient pour l'essentiel aux produits du parc locatif social patrimonial qui progressent de 5%.

Les loyers nets du parc locatif social non conventionné augmentent modérément (15 989 k€ contre 15 567 k€ l'année précédente, soit +2,7%) du fait de la faiblesse relative des livraisons de logements neufs (50 logements livrés en 2020), de l'effet loyer « année pleine » des 50 logements livrés en 2019 et d'un quittancement toujours plus réduit sur deux groupes d'habitat de Saint-Denis voués à la démolition et dont les logements libérés ne sont plus remis en location.

Globalement, ce sont surtout les reprises en résultat (sur subventions d'investissement, sur créances irrécouvrables et sur gros entretien) qui dopent les produits, en particulier les reprises sur travaux de gros entretien (1 199 k€ contre 664 k€ en 2019), tandis que les produits financiers continuent de décroître (1 522 k€ contre 2 305 k€ en 2019) avec les débouclages des opérations défiscalisées et leur réintégration dans le patrimoine de la SEDRE.

Les rémunérations internes sur production immobilisée de logements locatifs sociaux se tassent (699 k€ contre 810 k€ en 2019, soit -13,7 %), du fait d'un moindre niveau de dépenses d'investissement sur l'exercice en raison de l'arrêt des chantiers durant 3 mois environ, du fait du confinement puis des négociations de reprises.

Les produits liés à l'immobilier d'entreprise locatif (locaux tertiaires de l'immeuble le Quartz à Saint-Denis et du Pôle Emploi à l'EPERON, zone d'activité économique de l'EPERON, crèche de l'EPERON) connaissent une hausse de 24% (1 797 k€ contre 1 452 k€ l'an passé), en partie en raison de la première année pleine des loyers de la crèche de l'Eperon (mise en location au mois de septembre 2019), et en raison de reprises sur créances douteuses plus conséquentes concernant le parc d'activités économiques de l'Eperon.

Les produits de cessions de logements, de bureaux, de locaux d'activité et de terrain à bâtir hors ZAC ont été comptabilisés pour seulement 155 k€ contre 958 k€ l'an passé. Il convient cependant de noter que 4 795 k€ de produits de cession étaient prévus au budget initial, et étaient escomptés avec notamment la cession du Pôle de Service de Yuccas (3 350 k€ HT) qui a été reportée sur 2021 et 2022 (versement fractionné de l'achat des locaux par la commune de Saint-Paul), mais aussi avec les VEFA du pôle médical de l'EPERON (escomptées en fin d'année 2020 pour 1 250 k€) qui ont pris quelques mois de retard.

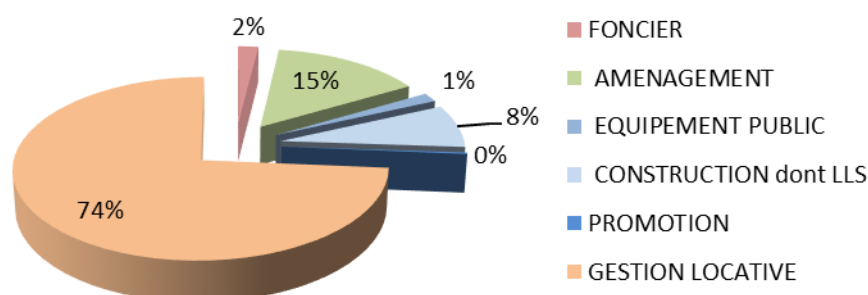
La rémunération de gestion patrimoniale, qui comprend principalement la rémunération de gestion du parc locatif social conventionné avec 3 collectivités (Saint-Paul, Sainte-Marie et Saint-Benoît), et accessoirement la rémunération pour la tenue de la régie de recettes des LLTS pour le compte de la Ville de Saint-Paul augmente de 1%, à hauteur de 433 k€, du fait de la légère augmentation du quittance sur lequel est assise la rémunération de la SEDRE.

Enfin, la ligne des produits financiers et des produits divers enregistre une baisse de 10%. Cette baisse, malgré des reprises sur provisions plus importantes qu'en 2019, provient essentiellement de la très forte baisse des produits financiers interopérations qui sont calculés sur une assiette en diminution, le déficit global de trésorerie des concessions étant passé de - 41 244 k€ au 31/12/2019 à -36 253 k€ au 31/12/2020. En outre, 2 concessions assez fortement déficitaires et dont les soldes n'ont pas encore été réglés à la SEDRE par la collectivité concernée sont parvenues à échéance contractuelle courant 2019 et n'ont donc pas donné lieu à imputation de produits financiers en 2020.

Répartition de la rémunération des activités

La part de la gestion locative dans la rémunération de l'ensemble continue encore de progresser avec un poids de 74% contre 67% en 2019. La contribution de l'activité aménagement, qui demeure le support et vecteur des autres activités, est en baisse dans une proportion exceptionnellement basse (15% contre 19% en 2019), tandis que l'activité construction, notamment de logements sociaux, reste à peu près stable avec une contribution de 8% contre 9% l'année dernière. La rémunération sur mandat d'équipements publics demeure très marginale avec 1% (idem en 2019), ainsi que celle retirée des prestations foncières, avec une contribution de 2% contre 3% en 2019. Enfin, la part de la rémunération sur l'activité de promotion est nulle en 2020 (résultat net légèrement négatif) après une contribution déjà très faible au résultat net en 2019, de 1%.

REMUNERATION PAR ACTIVITES



Détails des charges (en k€)

LES CHARGES	2016	2017	2018	2019	2020	16-17	17-18	18-19	19-20
CHARGES SUR OPERATIONS DE VENTES	1 740	1 079	2 135	863	624	-38%	98%	-60%	-28%
CHARGES SUR LLS SOCIETE	20 448	17 263	22 214	19 220	20 341	-16%	29%	-13%	6%
CHARGES SUR IMMOB. D'ENTREPRISE	856	1 029	1 315	1 125	1 203	ns	28%	-14%	7%
TOTAL CHARGES AFFECTEES	23 044	19 371	25 664	21 208	22 169	-16%	32%	-17%	5%
FRAIS GENERAUX	1 446	1 383	1 438	1 505	1 437	-4%	4%	5%	-5%
FRAIS de PERSONNEL	6 845	6 878	7 153	7 176	7 200	0%	4%	0%	0%
FRAIS DE STRUCTURE	8 291	8 261	8 591	8 681	8 637	0%	4%	1%	-1%
AUTRES CHARGES	938	632	731	1 920	1 361	-33%	16%	163%	-29%
TOTAL CHARGES NON AFFECTEES	9 229	8 893	9 322	10 601	9 998	-4%	5%	14%	-6%

Les charges affectées aux activités opérationnelles ont augmenté globalement de 5% par rapport à l'exercice précédent.

Les charges relatives au logement social sont comptabilisées à hauteur de 24 153 k€ (après imputation de 3 811 k€ de charges analytiques de structure) contre 22 946 € en 2019 (après imputation de 3 725 k€ de charges analytiques de structure). Cette hausse des charges tient principalement à des sorties de composants non totalement amortis (pour 560 k€ contre 32 k€ en 2019), et à des charges exceptionnelles (862 k€ contre 238 k€ en 2019, tandis que la forte diminution des charges de crédit-bail (-1 142 k€ entre les deux exercices) est en grande partie compensée par la forte hausse des amortissements (+899 k€), ces deux dernières évolutions en sens inverses étant induites par le rachat aux structures de portage fiscal des logements financés par la défiscalisation et progressivement réintégrés dans les actifs immobilisés de la SEDRE.

Il est à noter une baisse des frais financiers qui passent de 1 569 k€ en 2019 à 1 348 k€ en 2020 grâce à l'évolution favorable du taux du livret A (0,75% en moyenne 2019 et 0,52% en moyenne 2020).

La charge totale moyenne au logement (charges analytiques incluses) augmente de 3,7 %, passant à 7 325 €/logement en 2020 contre 7 067 €/logement en 2019.

Les charges sur opérations de vente, en baisse de 28%, concernent celles du Pôle Médical de l'Eperon en cours de construction, variation de stocks déduite, et une provision pour risque de perte à terminaison de 449 k€ sur l'opération FUCREAS (La Montagne) correspondant à la perte sur cessions du 1^{er} ilot comprenant 15 lots libres. La grille des prix a en effet fait l'objet début 2021 d'une décision de décotes exceptionnelles pour dénouer une commercialisation bloquée depuis plusieurs années (seulement 3 lots vendus en 7 ans) et avancer ainsi sur le programme de réalisation des autres ilots.

Les charges sur l'immobilier d'entreprise locatif (Parc d'activités de l'Eperon, Immeuble Pôle Emploi de l'Eperon, crèche de l'Eperon, immeuble le Quartz à Saint-Denis) croissent de 7%. Les opérations concernées sont identiques, à périmètre locatif constant, mais les charges affectées à la crèche de l'Eperon, gérée par la SPL TI BABA, ont été générées sur une année pleine à hauteur de 142 k€ contre 52 k€ sur 4 mois d'exploitation en 2019.

Les charges non affectées, qui diminuent de 6 %, concernent les frais généraux et les frais de personnels, ainsi que les autres charges liées à la structure (impôts et taxes, frais financiers, dotations aux amortissements et provisions, charges exceptionnelles).

Les frais généraux baissent de 5% (1 437 k€ en 2020 contre 1 505 k€ en 2019), avec des économies principalement réalisées sur les honoraires divers (-81 k€), sur les dépenses de personnel intérimaire (-45 k€) et sur la rémunération d'intermédiaires (-42 k€).

Les frais de personnels et de formation sont maîtrisés et relativement stables entre les deux exercices (7 200 k€ contre 7 176 k€ en 2019), notamment en raison du non-remplacement d'un chargé d'opérations, et de recrutements en CDD, différés de quelques mois, de deux chargés d'opérations, pour faire face à des fins de contrat. Les effectifs CDI sont passés de 93 à 96, pour le renforcement de la Direction du Patrimoine Locatif en gestionnaires de proximité et en chargés de clientèle. Par ailleurs, 5 salariés étaient en CDD au 31/12/2020, et 1 salarié a été recruté en contrat d'apprentissage.

Les autres charges de structure diminuent de 29%, avec des provisions pour risques et des charges exceptionnelles très inférieures à celles passées en 2019.

Parmi des autres charges de structure, seuls les impôts et taxes (hors TFPB qui est imputée au secteur agréé) ont augmenté de 13% (342 k€ contre 302 k€ en 2019), en raison principalement de l'absence de versement de taxe d'apprentissage en 2019, désormais imputée à partir de 2020 sans décalage d'exercice.

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR METIERS

Années	AMENAGEMENT			CONSTRUCTION			FONCIER			GESTION LOCATIVE			TOTAL		
	cout	produit	%	cout	produit	%	cout	produit	%	cout	produit	%	cout	produit	%
2011	3 566	2 140	60%	1 595	947	59%	538	534	99%	1 718	1 926	112%	7 417	5 547	75%
2012	3 762	2 283	61%	1 703	1 794	105%	603	688	114%	1 758	1 427	81%	7 826	6 192	79%
2013	3 869	2 496	65%	1 930	2 818	146%	531	638	120%	1 832	2 375	130%	8 162	8 327	102%
2014	3 838	2 365	62%	2 020	2 623	130%	537	778	145%	1 923	2 321	121%	8 317	8 087	97%
2015	3 869	2 418	62%	2 340	2 442	104%	499	593	119%	2 278	3 627	159%	8 986	9 080	101%
2016	3 639	1 454	40%	1 966	2 157	110%	665	260	39%	2 584	3 367	130%	8 854	7 238	82%
2017	3 656	1 786	49%	1 884	1 558	83%	509	194	38%	2 800	4 252	152%	8 849	7 790	88%
2018	3 846	2 119	55%	1 805	1 089	60%	533	346	65%	3 063	4 762	155%	9 247	8 316	90%
2019	3 973	1 748	44%	1 969	994	50%	543	264	49%	3 493	6 166	177%	9 977	9 172	92%
2020	3 062	1 344	44%	1 684	822	49%	523	157	30%	3 712	6 634	179%	8 981	8 957	100%

La rentabilité globale d'exploitation des différentes activités de la SEDRE parvient globalement à l'équilibre en 2020, ce qui reste insuffisant pour dégager une rentabilité réelle, mais la couverture des charges de structure par les résultats et rémunérations n'avait toutefois pas été atteinte depuis 5 ans. Les difficultés structurelles demeurent toutefois persistantes dans les métiers en amont de celui de la gestion locative.

L'activité **Aménagement** stabilise son ratio de couverture des charges, qui atteint seulement 44%. Ce ratio contribue fortement au déséquilibre d'ensemble : le volume d'activité des concessions et ce qu'elles génèrent en dépenses et recettes sont restés trop faibles pour absorber les charges en coût complet des services concernés, malgré une réduction importante de ces coûts (-23% par rapport à l'année précédente). Néanmoins l'activité d'aménageur reste, en amont de la chaîne des métiers de la SEDRE, le support et vecteur du développement des autres activités. L'acceptabilité de cette situation à moyen terme tient au fait que l'exploitation reste aux risques des collectivités, et qu'il est attendu davantage de recettes que de dépenses dans les années résiduelles d'exploitation des concessions. Enfin, la réduction des coûts qui a accompagné celle des effectifs devrait contribuer à améliorer quelque peu ce ratio à court terme.

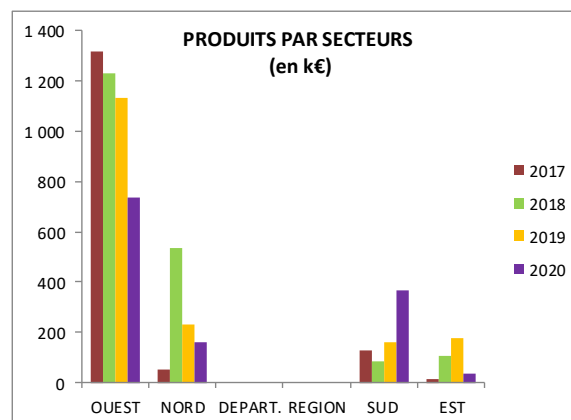
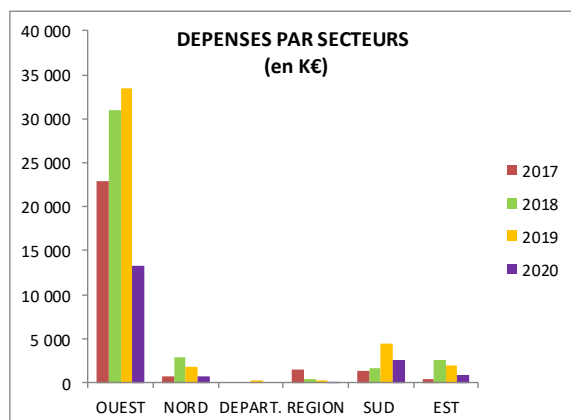
L'activité **Construction** (logement social, équipements publics en mandat, opérations de promotion immobilière) affiche pour la quatrième année consécutive, et malgré une action sur les coûts, une absence de rentabilité avec un taux de couverture des charges de seulement 49 %. Cette situation défavorable reste liée à une seconde année blanche en matière de livraison de nouveaux biens immobiliers en promotion et de produits de VEFA. En outre, le volume de logements sociaux en chantier au 31/12/2020 (183, contre 189 au 31/12/2019) reste en dessous des objectifs annuels de production, même si un nombre plus conséquent d'opérations neuves a été lancé en 2020 (5 groupes, 114 logements). Le volume de livraisons reste globalement en dessous des objectifs moyens, même s'il s'améliore, avec 95 logements livrés en 2020 contre 61 logements livrés en 2019.

La rentabilité de **l'activité foncière** se détériore fortement en 2020 avec un taux de couverture des charges par les produits de 30%. La rentabilité de cette activité, qui se partage entre des prestations pour le compte de collectivités locales et d'EPCI, et des prestations internes de support à la maîtrise foncière dans les concessions d'aménagement, est affectée depuis plusieurs années par un carnet de commandes structurellement insuffisant. Son rôle d'appui interne aux directions de l'aménagement, de préparation et de suivi des portages fonciers, et de conseil atténue toutefois ce problème de rentabilité financière, tandis que la taille réduite du service concerné a un impact qui reste limité sur les charges de structure.

L'activité de **Gestion Locative**, qui concerne principalement la gestion et l'entretien du parc social, et accessoirement l'immobilier d'entreprise locatif, enregistre un taux très satisfaisant de couverture de ses charges à hauteur de 179 % en 2020, lui conférant une très bonne rentabilité. Ce ratio tient pour une bonne part à la maîtrise des coûts de gestion et à un niveau de productivité relativement élevé en considérant un résultat net égal à 10% du chiffre d'affaires.

LES OPERATIONS EN SECTEUR PUBLIC (en k€)

COLLECTIVITES EPCI	REAL 2017			REAL 2018			REAL 2019			REAL 2020		
	DEP	REC	PROD	DEP	REC	PROD	DEP	REC	PROD	DEP	REC	PROD
LA POSSESSION	3 822	6 236	85	5 659	4 819	148	9 941	5 838	268	3 706	4 908	106
LE PORT	3 887	2 388	314	5 771	4 882	214	3 041	4 394	165	126	2 300	5
SAINT PAUL	11 557	26 722	885	18 616	19 179	871	19 419	17 220	695	9 200	9 090	628
TCO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT LEU	31	41	0	28	1	0	22	97	4	11	0	0
TROIS BASSINS	3 629	3 001	32	915	1 200	0	992	1 240	0	314	662	0
ETANG SALE	1 089	3 627	103	115	2 285	40	47	0	0	46	942	0
SAINT PIERRE	220	124	23	303	371	0	1 542	1 671	36	1 757	1 779	119
CASUD	82	500	3	1 160	1 600	45	2 815	2 375	123	840	447	246
SAINTE MARIE	485	892	49	2 654	4 298	522	494	649	163	577	642	163
SAINT DENIS	156	1 954	4	243	315	16	1 309	1 106	68	60	37	0
CINOR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT ANDRE	236	142	7	769	869	22	409	426	92	354	0	13
SAINTE ROSE	205	3 273	9	1 740	1 364	83	1 506	460	87	548	0	24
DEPARTEMENT	0	0	0	0	0	0	284	0	0	0	0	0
REGION	1 508	2 000	0	353	0	0	275	0	0	103	0	0
DIVERS	235	36	3	205	0	0	24	0	0	38	77	31
TOTAL	27 142	50 936	1 517	38 531	41 183	1 961	42 121	35 476	1 701	17 680	20 884	1 335
CONCESSIONS	21 346	43 489	1 459	31 017	34 404	1 879	33 371	26 814	1 587	14 048	19 039	1 125
MANDATS	5 796	7 447	58	7 514	6 779	82	8 750	8 662	114	3 632	1 845	210
TOTAL	27 142	50 936	1 517	38 531	41 183	1 961	42 121	35 476	1 701	17 680	20 884	1 335



Les opérations conventionnées avec le secteur public, c'est-à-dire les concessions d'aménagement et les mandats, ont généré un produit historiquement faible de 1 335 k€ (1 125 k€ en concession et 210 k€ en mandat d'aménagement et de construction), en diminution de 20,1 % par rapport à l'exercice précédent en raison d'une baisse importante des recettes (-7,8 millions d'euros), mais également d'une division par plus de deux du niveau des dépenses réalisées dans les concessions.

Les dépenses dans les opérations conventionnées restent très fortement prépondérantes dans le secteur Ouest, avec 13 357 k€ contre 33 416 k€ en 2019, soit 76 % de l'ensemble des interventions en secteur public conventionné, contre 79% en 2019.

La part des rémunérations obtenue dans le secteur Ouest représente 55,4% (739 k€), suivie de celle du secteur Sud (27,3 %, 365 k€) et du secteur Nord (12,2%, 163 k€).

3.2 – LE BILAN

EVOLUTION 2019-2020 DE LA STRUCTURE BILANCIELLE

2019 (en millions d'euros)	2020 (en millions d'euros)																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Immobilisations nettes et emplois à LT 312,3</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Capitaux propres et ressources à LT 403,2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Fonds de roulement 90,9</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Dettes et ressources à CT 79,1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">stocks et créances 155,7</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Besoin de fonds de roulement 76,6</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Trésorerie 14,3</td> <td></td> </tr> </table>	Immobilisations nettes et emplois à LT 312,3	Capitaux propres et ressources à LT 403,2	Fonds de roulement 90,9	Dettes et ressources à CT 79,1	stocks et créances 155,7	Besoin de fonds de roulement 76,6	Trésorerie 14,3		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Immobilisations nettes et emplois à LT 317</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Capitaux propres et ressources à LT 406,6</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Fonds de roulement 89,6</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Dettes et ressources à CT 73,5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">stocks et créances 143,0</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Besoin de fonds de roulement 69,5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Trésorerie 20,1</td> <td></td> </tr> </table>	Immobilisations nettes et emplois à LT 317	Capitaux propres et ressources à LT 406,6	Fonds de roulement 89,6	Dettes et ressources à CT 73,5	stocks et créances 143,0	Besoin de fonds de roulement 69,5	Trésorerie 20,1	
Immobilisations nettes et emplois à LT 312,3	Capitaux propres et ressources à LT 403,2																
Fonds de roulement 90,9	Dettes et ressources à CT 79,1																
stocks et créances 155,7	Besoin de fonds de roulement 76,6																
Trésorerie 14,3																	
Immobilisations nettes et emplois à LT 317	Capitaux propres et ressources à LT 406,6																
Fonds de roulement 89,6	Dettes et ressources à CT 73,5																
stocks et créances 143,0	Besoin de fonds de roulement 69,5																
Trésorerie 20,1																	

La structure financière est saine, avec une amélioration de la trésorerie entre les exercices 2019 et 2020, et un fonds de roulement qui continue de couvrir largement le BFR. La trésorerie au 31/12/2020 représente 162 jours de chiffre d'affaires contre 132 jours pour l'exercice précédent.

Le bilan global baisse cependant de -5,1 M€ pour s'établir à 480,1 M€ (-1% par rapport à 2019).

Le fonds de roulement diminue très légèrement (-1,3 M€), du fait d'une variation un peu plus importante des emplois par rapport aux ressources, mais la structure du haut du bilan reste globalement similaire entre les deux exercices. Le ralentissement de l'évolution des ressources à long terme, par rapport à celle des emplois immobilisés s'explique par un début de désendettement (-7,8 M€) qui devrait perdurer si la production neuve de logements locatifs sociaux n'augmente pas sensiblement ses volumes.

Le besoin en fonds de roulement diminue plus fortement entre les deux exercices (-7,1 M€) : le bas de l'actif du bilan baisse de 12,7 M€ tandis que les dettes et ressources baissent de 8,6 M€ entre les deux exercices. L'évolution à la baisse du besoin de fonds de roulement provient en grande partie des sorties de stocks opérées dans les concessions d'aménagement.

La trésorerie nette, de 20,1 M€ au 31/12/2020, comprend des disponibilités à hauteur de 20 127 k€ à l'actif, et un concours bancaire courant résiduel au passif de 6 k€.

STRUCTURE FINANCIERE 2020

BILAN 2020	OPERATIONS CONVENTIONNEES			TOTAL	OPERATIONS NON CONVENTIONNEES			TOTAL	structure societe	TOTAL
	CONCESSIONS	MANDATS	LOCATIF		ACCESSION	LOCATIF		GENERAL		
IMMOBILISATIONS	2		30 435	30 437	16 059	268 407	284 466		2 090	316 993
stocks et encours net	89 403			89 403	10 707	0	10 707			100 110
clients	10 672	2 874	2 051	15 597	492	1 711	2 203		450	18 250
Clients collectivités mandat		3 442		3 442	0	0	0			3 442
autres creances	2 888		3 802	6 690	146	7 717	7 863		6 199	20 752
cpte de regularisation disponibilites				0		337	337		126	463
									20 127	20 127
ACTIF CIRCULANT	102 963	6 316	5 853	115 132	11 345	9 765	21 110		26 902	163 144
Cpte liaison OP /société	7 814	6 580	7 904	22 298	3 200	28 812	32 012			
Cpte liaison sté/ concessions									44 068	
Cpte liaison sté/ mandats									3 283	
Cpte liaison sté/ logts sociaux									3 251	
Cpte liaison op propres/sté									28 513	
TOTAL	110 779	12 896	44 192	167 867	30 604	306 984	337 588		108 107	480 137
capital social									8 867	8 867
reserves report à nouveau					-78	1 316	1 238		34 499	35 737
resultat exercice					120	2 495	2 615		-1 903	712
subventions affectées			5 742	5 742	7 229	58 591	65 820			71 562
CAPITAUX PROPRES			5 742	5 742	7 271	62 402	69 673		41 463	116 878
provisions pour gros entretien			2 981	2 981		6 716	6 716			9 697
autres provisions	5 734			5 734	621		621		743	7 098
PROVISIONS	5 734		2 981	8 715	621	6 716	7 337		743	16 795
Dettes ets de crédit LT	29 257		26 213	55 470	5 351	211 231	216 582		899	272 951
Dettes fournisseurs ou à CT	9 010	3 846	628	13 484	2 339	3 109	5 448		1 876	20 808
Dettes collectivités mandats		5 767		5 767			0			5 767
autres dettes	66		5 377	5 443	487	7 591	8 078		8 810	22 331
DETTES	38 333	9 613	32 218	80 164	8 177	221 931	230 108		11 585	321 857
BANQUE STE découvert									6	6
cpte de regularisation	22 644			22 644	904	1 053	1 957			24 601
TOTAL	66 711	9 613	40 941	117 265	16 973	292 102	309 075		53 797	480 137
Cpte liaison OP /société	44 068	3 283	3 251	50 602	13 631	14 882	28 513			
Cpte liaison concession/sté									7 814	
Cpte liaison mandat/sté									6 580	
Cpte liaison logts sociaux/sté									7 904	
Cpte liaison OP propres/sté									32 012	
TOTAL	110 779	12 896	44 192	167 867	30 604	306 984	337 588		108 107	480 137

TABLEAU DE FINANCEMENT

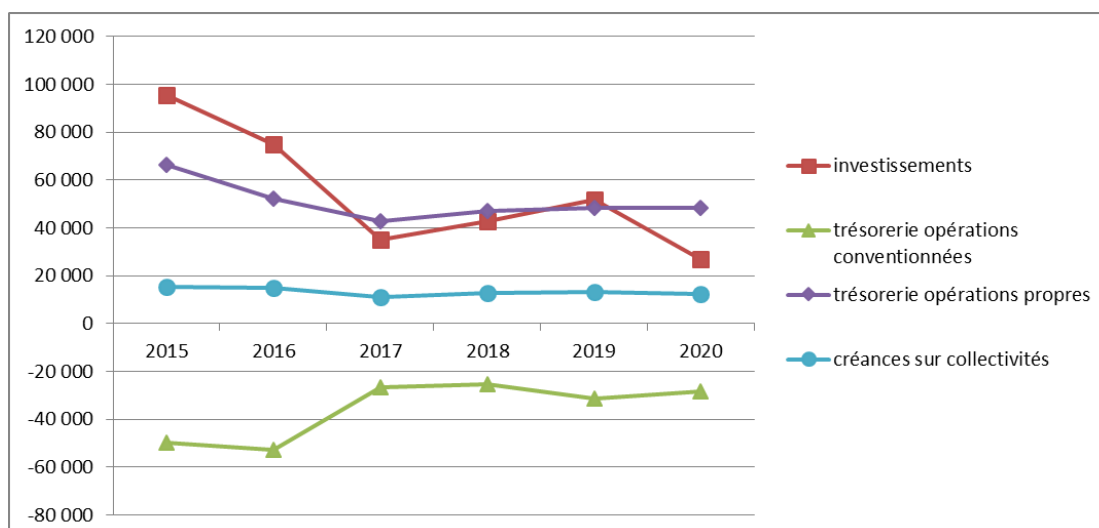
	OPERATIONS CONVENTIONNEES			TOTAL	OPERATIONS NON CONVENTIONNEES			TOTAL	structure Société	TOTAL
	CONCESSIONS	MANDATS	LOC.SOCIAL		PROPRE	LOC.SOCIAL		GENERAL		
EMPLOIS LT	2	0	30 435	30 437	16 059	268 407	284 466		2 090	316 993
RESSOURCES LT	34 991	0	34 936	69 927	13 243	280 349	293 592		43 105	406 624
FONDS DE ROULEMENT	34 989	0	4 501	39 490	-2 816	11 942	9 126		41 015	89 631
EMPLOIS CT	102 963	6 316	5 853	115 132	11 345	9 765	21 110		6 775	143 017
RESSOURCES CT	31 720	9 613	6 005	47 338	3 730	11 753	15 483		10 686	73 507
BESOIN DE FONDS DE ROULEMENT	71 243	-3 297	-152	67 794	7 615	-1 988	5 627		-3 911	69 510
TRESORERIE 31/12/2020	-36 254	3 297	4 653	-28 304	-10 431	13 930	3 499		44 926	20 121

EVOLUTION DE LA TRESORERIE DES OPERATIONS ET DE LA SOCIETE, EVOLUTION DES DETTES ET DES CREANCES

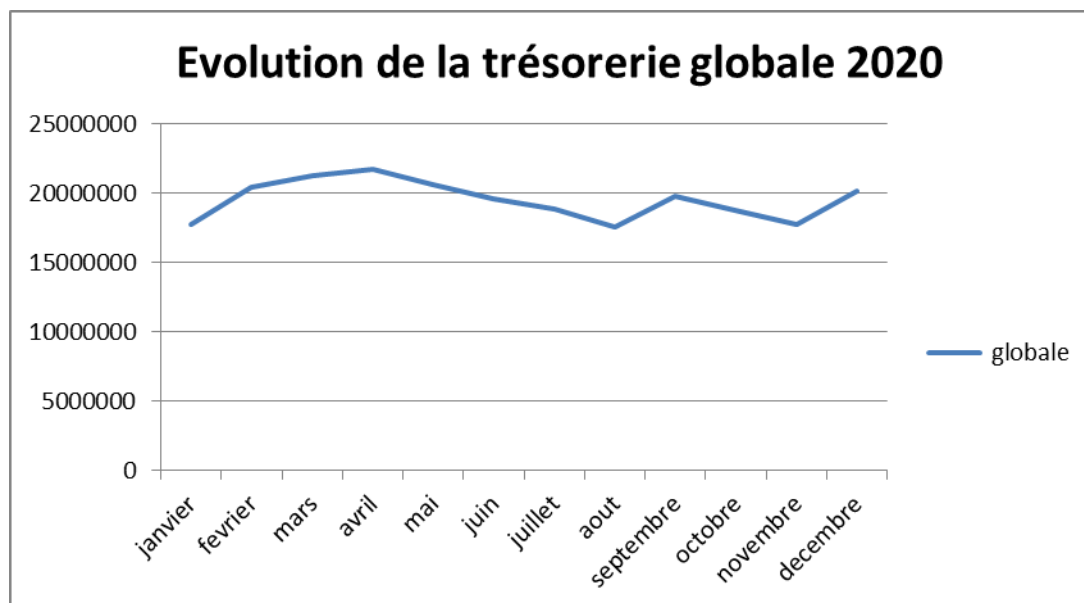
1 - TRESORERIE DES OPERATIONS ET DE LA SOCIETE (en K€)

	MANDATS CONCESSIONS	L L S CONVENT.	TOTAL CONV.	OP PROPRES	L L S SOCIETE	FONCT. SOCIETE	TOTAL SOCIETE	TOTAL GENERAL
FONDS DE ROULEMENT								
2014	34 188	15 275	49 463	-2 883	41 583	34 591	73 291	122 754
2015	25 763	12 816	38 579	-9 369	49 883	33 052	73 566	112 145
2016	32 584	7 523	40 107	-9 395	41 052	32 940	64 597	104 704
2017	44 358	4 292	48 650	-8 899	18 306	33 702	43 109	91 759
2018	44 636	3 995	48 631	-2 155	19 376	34 039	51 260	99 891
2019	40 508	4 322	44 830	-2 079	13 814	34 357	46 092	90 922
2020	34 989	4 501	39 490	-2 816	11 942	41 015	50 141	89 631
BESOIN DE FONDS DE ROULEMENT								
2014	83 634	12 168	95 802	-939	10 699	5 151	14 911	110 713
2015	78 410	10 010	88 420	-2 792	6 063	4 131	7 402	95 822
2016	88 543	4 437	92 980	-2 617	15 497	-345	12 535	105 515
2017	76 525	813	77 338	-1 798	2 459	-325	336	77 674
2018	74 147	-160	73 987	2 971	-1 744	2 781	4 008	77 995
2019	76 666	-672	75 994	3 782	-998	-2 176	608	76 602
2020	67 946	-152	67 794	7 615	-1 988	-3 911	1 716	69 510
TRESORERIE AU 31 DECEMBRE								
2014	-49 446	3 107	-46 339	-1 944	30 884	29 440	58 380	12 041
2015	-52 647	2 806	-49 841	-6 577	43 820	28 921	66 164	16 323
2016	-55 959	3 086	-52 873	-6 778	25 555	33 285	52 062	-811
2017	-32 167	3 479	-28 688	-7 101	15 847	34 027	42 773	14 085
2018	-29 511	4 155	-25 356	-5 126	21 120	31 258	47 252	21 896
2019	-36 158	4 994	-31 164	-5 861	14 812	36 533	45 484	14 320
2020	-32 957	4 653	-28 304	-10 431	13 930	44 926	48 425	20 121

2 - EVOLUTION INVESTISSEMENTS ET TRESORERIE (en k€)



3 - EVOLUTION DES SOLDES MENSUELS DE LA TRESORERIE NETTE GLOBALE 2020 (en €)



4 - EVOLUTION DES CREANCES SUR LES COLLECTIVITES PUBLIQUES AU 31/12/2020 (en k€)

	<2015	2016	2017	2018	2019	2020	total
au 31/12/2015	15 430						15 430
au 31/12/2016	7 133	7 985					15 118
au 31/12/2017	6 408	402	4 118				10 928
au 31/12/2018	6 397	273	1 337	4 834			12 841
au 31/12/2019	4 771	262	1 232	352	6 709		13 326
au 31/12/2020	3 064	262	1 226	0	462	7 183	12 197

5 - EVOLUTION DE LA DETTE AU 31/12/2020 (en k€)

(en k€)	AMENAGEMENT	LOGEMENT SOCIAL	OP. PROPRES	TOTAL DETTE
2014	32 786	181 558	3 301	217 645
2015	24 378	211 614	8 653	244 645
2016	28 844	227 968	7 633	264 445
2017	40 214	228 338	6 522	275 074
2018	38 321	237 004	6 133	281 458
2019	34 608	239 545	6 681	280 833
2020	29 257	237 444	6 249	272 951

6 - ECHEANCIER DES DETTES FOURNISSEURS ET DES CREANCES (en €)

	Article D 441-1-1 : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D441-1-2 : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	Total	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	Total
(A)	Tranches de retard de paiement									
Nombres de factures concernées					772					4 776
Montant total des factures concernées HT	808 040	310 239	119 409	2 690 586	3 928 274	7 967	507 640	1 387 560	12 408 750	14 311 917
pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice 2020	2,54%	0,98%	0,38%	8,46%	12,36%					
pourcentage du chiffres d'affaires HT de l'exercice 2020						0,02%	1,11%	3,04%	27,21%	31,39%
(B)	Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses et non comptabilisées									
Nombre des factures exclues	NEANT					NEANT				
montant total des factures exclues	NEANT					NEANT				
(C)	Délais de paiement de référence utilisés									
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	DELAIS LEGAUX SUIVANT LA LEGISLATION EN VIGUEUR					DELAIS LEGAUX SUIVANT LA LEGISLATION EN VIGUEUR				

***IV – IMPACT DE LA CRISE
SANITAIRE COVID-19 POUR LA SEDRE***

Impact de la crise sanitaire COVID 19 pour la SEDRE

I. Durant l'année 2020

La SEDRE a été impactée par la crise sanitaire liée à la COVID-19, sur le plan de son organisation et de son fonctionnement, sur le plan social et enfin sur les plans financier et économique :

– Organisation et fonctionnement de la SEDRE durant et après le confinement

Un Plan de Continuité d'Activité (PCA) a été élaboré et validé par le Comité Social et Economique (CSE) en mars 2020.

Ce document a défini et acté la mise en œuvre de mesures de protection et de préventions sanitaires au sein de la société.

Les points d'accueil physique du public et les caisses ont été fermés durant la période de confinement du 17 mars au 11 juin 2020. De même, les visites à domicile ainsi que les réunions et contacts avec l'extérieur ont été proscrits durant le confinement.

La nécessité de garder le contact avec une clientèle fragile socialement et économiquement et de pouvoir répondre rapidement à ses sollicitations a conduit la société à créer des adresses mail spécifiques pour le dépôt des réclamations des locataires, aussi bien les réclamations techniques que celles plus générales de la clientèle.

Les urgences techniques ont pu être traitées durant le confinement par nos différents prestataires.

Les commissions d'attribution des logements (CAL) ont continué de fonctionner durant la crise.

La relation avec les locataires a également été maintenue pour prévenir les impayés et trouver les solutions adaptées à leur situation (courrier électronique et téléphone).

Pour pallier les difficultés de paiement générées par la limitation des déplacements durant le confinement, de nouvelles solutions de paiement par internet ont été mises en place très rapidement, vite appropriées par bon nombre de nos locataires.

– Conséquences au niveau social/personnel

Le net ralentissement de l'activité durant le confinement a conduit la société à recourir au chômage partiel à hauteur de 7 322 heures au cours des mois de mars, avril et mai 2020, avec maintien des salaires.

Conformément aux recommandations gouvernementales, le télétravail a été mis en place lorsque cela s'est avéré possible (11% du temps travaillé).

L'activité de la SEDRE a par ailleurs été fortement pénalisée par des arrêts liés à la garde d'enfants (8% du temps travaillé)

– Conséquences économiques et financières

Dépenses de protection sanitaires durant l'année 2020 : 27,4 K€ HT (aménagement spécifiques pour garantir la distanciation physique au siège et à l'agence de Saint Paul, achat et installation d'hygiaphones, de produits hydroalcooliques, de masques, prestations de services de désinfection et de nettoyage etc...).

Tous les chantiers d'aménagement et de construction ont été arrêtés durant 3 mois en moyenne à compter du début du confinement. Les travaux ont pu reprendre ensuite, mais les livraisons prévisionnelles ont été décalées de 3 mois en moyenne, avec des pertes de loyers estimées à 418 K€. La COVID-19 a également généré environ 10 K€ de surcoûts chantiers à la charge de la SEDRE, concernant essentiellement les avenants aux contrats des CSPS pour intégration des contraintes spécifiques COVID-19.

La société a bénéficié d'une aide de l'Etat au titre du chômage partiel de 109 K€, mais le maintien des salaires dans le cadre du chômage partiel a généré une dépense de 30,3 K€.

Les recettes différées au-delà de 2020 (et non perdues) sont estimées à 162 K€ dont 37 K€ concernent les loyers commerciaux, et 125 K€ les rémunérations de l'activité aménagement.

Du fait de la mise en place par la Société du paiement en ligne dès le confinement et de la mobilisation de ses agents qui ont maintenu de nombreux contacts téléphoniques avec les clients et intensifié les accords amiables à la sortie du confinement, les impayés sur les locataires présents ont atteint un niveau inférieur à celui d'avant crise sanitaire (924 k€ au 31/12/2020 contre 1,07 M€ au 29/02/2020). Ceci s'est traduit par une baisse des taux d'impayés passés de 4,74 % à 3,94 % sur la même période.

Les impayés sur les locaux commerciaux ont augmenté de 36 k€ en passant de 203 k€ fin février 2020 à 239 k€ fin décembre, soit une hausse de 17,73 %. Il convient de noter que 54 % de cette hausse concerne quatre dossiers déjà fortement en impayés avant la crise sanitaire et non imputables à celle-ci. Ceux-ci font l'objet d'un traitement contentieux engagé bien avant le confinement. Les autres situations sont suivies dans le cadre de plans d'apurement.

Tableau récapitulatif

Nature des pertes et des produits différés	Dépenses et pertes K€	Produits différés K€
Dépenses de protection sanitaire	27,4	
Loyers commerciaux		37
Rémunération aménagement		125
Perte de loyers pour retard de livraison de logements	418	
Surcoût chantiers COVID-19	10	
Complément de salaire chômage partiel	30,3	
TOTAL	485,7	162

Malgré ces difficultés, les grands équilibres financiers de la SEDRE ont été préservés, notamment en ce qui concerne la trésorerie et la capacité de la société à honorer ses engagements.

II. Postérieurement à l'exercice 2020

Depuis la fin de l'exercice 2020, l'essentiel des coûts supplémentaires induits par la COVID 19 est estimée à 600 € HT de dépenses mensuelles (renouvellement des petits équipements sanitaires et entretien spécifique des locaux).

Pour se conformer aux fortes recommandations gouvernementales du fait de la persistance de la crise sanitaire, la société a instauré de nouveau le télétravail partiel à compter du 09/03/2021 pour 52 salariés à raison de 1, 2 ou 3 journées par semaine selon le cas.

V – LES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

**5.1 - LES CONVENTIONS CONCLUES AVEC UN DIRIGEANT OU UN
ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF**

5.2 - LES PARTICIPATIONS

5.1 - LES CONVENTIONS CONCLUES AVEC UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF

Convention réglementée :

➤ Administrateur concerné : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Nature et objet : Convention de trésorerie

En date du 22 décembre 1997, modifiée par l'avenant n° 1 du 23 août 2006 et l'avenant n° 2 du 22 octobre 2009, a été signée une convention financière avec la CDC, visant à fournir à la SEDRE un service bancaire complet de gestion du pool de trésorerie des opérations, ainsi que de la trésorerie propre de la société.

Par ailleurs, la Caisse des Dépôts et Consignations offre à la SEDRE, comme aux autres bailleurs sociaux et aménageurs, la possibilité de bénéficier de concours de trésorerie sous forme de comptes communs d'opérations, de découverts individualisés et de découverts sur fonds d'épargne.

Modalités :

Au 31 décembre 2020, le compte courant de la CDC présentait un solde positif de +8 122 095 € en faveur de la SEDRE. Ce compte n'a pas généré de produits financiers au cours de l'exercice 2020, l'index de référence, le taux du marché monétaire, ayant été négatif.

Intérêt :

La Caisse des Dépôts et Consignations offre un service financier adapté, en appui des interventions d'intérêt public, telles que l'aménagement de ZAC qui reste l'un des principaux métiers de la SEDRE.

5.2 - LES PARTICIPATIONS **(Valorisées au coût historique)**

Au 31/12/2019, la SEDRE détient **5 734 €** de participations en nominal dans d'autres sociétés, à savoir :

- **SCI LA COLLINE (opération Hauts de l'Isle)**
Capital : 1 500 € - Participation 40,67 % (610 €)
- **SCI REUNION VACANCES (Société en « sommeil »)**
Capital : 6 098 € – Participation 25 % (1 524 €)
- **GROUPEMENT SEDRE-SEMADER G2S -Société Civile d'Etudes- (Société en « sommeil »)**
Capital 1 524 € : SEDRE 50 % - SEMADER 50 %
Participation : 762 €
- **SODIAC (SEM)**
Participation : 2 837 € (0,011 % du capital social 25 362 700 €)

VI - LE RAPPORT 2020 SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le présent rapport est élaboré en application de l'ordonnance 2017-1162 du 12 juillet 2017, qui charge la Société d'établir chaque année un rapport sur le gouvernement d'entreprise, élaboré par le Conseil d'Administration et présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

- 6.1 - Liste des mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social**
- 6.2 - Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % et une filiale de la société**
- 6.3 - Délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires pour les augmentations de capital**
- 6.4 - Choix fait entre l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale**

6.1 - Liste des mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social durant l'exercice clos au 31 décembre 2020

a/ Mandats de **Monsieur Philippe LAPIERRE**, Directeur Général de la SEDRE, représentant permanent :
 - Association SOLIHA Réunion -anciennement PACT Réunion- (administrateur et trésorier)
 - SODIAC (actionnaire)

b/ Par courrier en date du 02/03/2021, la société a interrogé ses Administrateurs (il est précisé que le Conseil d'Administration de la Société est exclusivement composé de personnes morales).

Ci-après les informations reçues :

Administrateurs SEDRE	Représentants au CA	Sociétés/Organismes	Mandats ou fonctions exercées en 2020
COMMUNE DE SAINT PAUL	M. Emmanuel SERAPHIN	SEDRE	Administrateur Commune de Saint-Paul, Président du Conseil d'Administration
	Mme Huguette BELLO	SEDRE	Administratrice, 2ème Vice-présidente du CA
	M. Tristan FLORIAN	SEDRE SPL MARAINA SPL TAMARUN	Administrateur Administrateur Administrateur
	Mme Pascaline CHEREAU NEMAZINE	SEDRE	Administratrice
	M. Irchad OMARJEE	SEDRE SEMTO	Administrateur Administrateur, Président
DEPARTEMENT DE LA REUNION	Mme M.G. CARPANIN-PARVADY	SEDRE	Administrateur ELEMENTS NON COMMUNIQUES
COMMUNE DE SAINT DENIS	M. David BELDA	SEDRE NORDEV SOLIHA	Administrateur Administrateur Administrateur
COMMUNE DU PORT	M. Didier AMACHALLA	SEDRE	Administrateur
COMMUNE DE SAINT PIERRE	M. Olivier NARIA	SEDRE SEMRE Ville de Saint-Pierre CIVIS SMEP-SCOT Conseil syndical Les Hironelles Technopole de la Réunion	Administrateur Administrateur Conseiller municipal Vice-Président Membre Membre Administrateur
REGION REUNION	M. Vincent PAYET	SEDRE SPL Réunion des Musées Régionaux SPL Horizon (ex SPL Energies Réunion) NEXA SEMIR	Administrateur Président Administrateur Administrateur Administrateur
ETAT	M. Gilles DESHAYES du 25/05/2016 au 30/09/2020 Mme Nathalie JOUHANIN du 01/10/2020 au 14/01/2021	SEDRE Société Aéroport de la Réunion R. Garros	Administrateur représent l'Etat Membre du conseil de surveillance représentant l'Etat
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	M. Christophe LOISEAU	SAS Act'sem SAS TechSud 1 SAS Montaignac SAS Parc des Sables	Représentant légal CDC Représentant légal CDC Représentant légal CDC Représentant légal CDC
		SEDRE SEMATRA SODIAC SODEGIS SEMAM	Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur
CHAMBRE D'AGRICULTURE	M. Julius METANIRE	SEDRE GDON Saint-Paul GROUPAMA Parc National	Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	M. François CAILLE	SEDRE SHLMR SA REUNION HABITAT SA ANTENNE REUNION TELEVISION SA AIR AUSTRAL SA	Administrateur, 1er Vice-président du Conseil d'Administration Président du Conseil d'Administration Président du Conseil d'Administration Administrateur Représentant permanent de Groupe CAILLE, Administrateur

6.2 - Conventions intervenues, directement ou par personne interposée entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales

NEANT

6.3 - Récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires pour les augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice

Aucune délégation en cours de validité au 31/12/2020

6.4 - Choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L. 225-51-1 du même code (code de commerce article L.225-37-4 nouveau)

Le Conseil d'Administration du 12/06/2002 a opté pour la séparation des fonctions de Président et de Directeur Général :

- **La présidence du Conseil d'Administration** est assurée par la Commune de Saint-Paul, représentée par :
 - **Madame Isabelle LATCHIMY**, jusqu'au 26/08/2020
 - **Monsieur Emmanuel SERAPHIN**, désigné par délibération du Conseil d'Administration du 26/08/2020 pour la durée de son mandat d'Administrateur.

- **La Direction Générale de la Société** est assurée par **Monsieur Philippe LAPIERRE** (délibération du Conseil d'Administration des 30/05/2007 et 26/08/2020).

Le Conseil d'Administration du 26/08/2020 a mis fin aux fonctions exercées par Monsieur Philippe LAPIERRE en tant que Directeur Général et mandataire social de la SEDRE avec effet au 30 septembre 2020 à minuit.

Ce même Conseil d'Administration a pris ensuite la décision de nommer Monsieur Philippe LAPIERRE, Directeur Général, mandataire social à compter du 1^{er} octobre 2020, sous condition suspensive qu'aucun candidat n'ait été retenu à cette date sur ces fonctions que Monsieur LAPIERRE exercera jusqu'à la nomination, par le Conseil d'Administration, du futur Directeur Général (H/F) suite à l'appel à candidatures lancé.

Limitation de pouvoirs :

Aucune limitation de pouvoirs n'a été apportée.

Le Conseil d'Administration



**SOCIÉTÉ
D'ÉQUIPEMENT
DU DÉPARTEMENT
DE LA RÉUNION
(S.E.D.R.E.)**

Société Anonyme d'Économie Mixte

Créée en application des dispositions de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946

Capital de 2 600 245 €

SIRET : 310 863 378 00025 – RCS : Saint-Denis 73 B 49 – Code APE : 6820 A

CONTACTS

SIEGE SOCIAL

53 Rue de Paris – BP 40172

97464 SAINT DENIS CEDEX

Tél. 02 62 94 76 00 - Fax 02 62 21 55 70

direction.generale@sedre.fr – www.sedre.fr

AGENCE SAINT PAUL

183 rue Marius et Ary Leblond

97460 SAINT PAUL

Tél. 02 62 22 42 22 - Fax 02 62 22 42 20