

L'an DEUX MILLE VINGT-DEUX, le VENDREDI 18 NOVEMBRE, à 15 h 06, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SIXIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, 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 17 h 58).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Ibrahim DINDAR, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE (arrivée à 15 h 34 au rapport n° 22/6-001), Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, Karel MAGAMOOTOO, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Jacqueline PAYET, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY, Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Dominique TURPIN	pour toute la durée de la séance	par Benjamin THOMAS
Marie-Anick ANDAMAYE	jusqu'à son arrivée à 15 h 34 au rapport n° 22/6-001	par Brigitte ADAME
David BELDA		par Monique ORPHÉ
Éric DELORME		par Gilbert ANNETTE
Joëlle RAHARINOSY		par Jacques LOWINSKY
Gérard CHEUNG LUNG		par Christèle BEAUMIER
Alexandra CLAIN	pour toute la durée de la séance	par Jean-François HOAREAU
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDI		par Karel MAGAMOOTOO
Michel LAGOURGUE		par Jean-Pierre HAGGAI
Jean-Régis RAMSAMY		par Henriette BABET

DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (41 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 n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre du (de l', de la)	rapport n°
- Sonia BARDINOT	déléguée / Ville	CAUE	22/6-011 et 22/6-012
(*) Éric DELORME (mandataire : Gilbert ANNETTE)	délégués / Ville (titulaire)	Sidélec Réunion	22/6-013
- Jean-François HOAREAU	(suppléant)		
- Jean-François HOAREAU	délégués / CINOR	ÉPFR	22/6-020
- Julie PONTALBA			
- Gilbert ANNETTE			
- Benjamin THOMAS			
(*) David BELDA (mandataire : Monique ORPHÉ)	délégué / Ville	SÉDRÉ	22/6-021
- Érick FONTAINE	délégué / Ville	SHLMR	du 22/6-024 au 22/6-026

CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement	Sidélec Réunion	Syndicat intercommunal d'Électricité du Département de la Réunion (Comité syndical)
CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion	ÉPF Réunion	Établissement public foncier de la Réunion
SÉDRÉ	Société d'Équipement du Département de la Réunion	SHLMR	Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

(*) *élus absents / représentés*

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Marie-Anick ANDAMAYE	arrivée à 15 h 34	au rapport n° 22/6-001
Vincent BÈGUE	parti à 16 h 37	au rapport n° 22/6-002
Audrey BÉLIM	sortie à 17 h 00	au rapport n° 22/6-003
	revenue à 17 h 07	au rapport n° 22/6-005
Sonia BARDINOT (voir élue intéressée : CAUE)	sortis à 17 h 19	au rapport n° 22/6-011
Philippe NAILLET	revenus à 17 h 23	au rapport n° 22/6-012
Jean-François HOAREAU (voir élu intéressé : Sidélec Réunion)	sorti à 17 h 23	au rapport n° 22/6-013
	revenu à 17 h 28	au rapport n° 22/6-015
Gilbert ANNETTE	sorti à 17 h 23	au rapport n° 22/6-013
	revenu à 17 h 29	au rapport n° 22/6-016
Jean-François HOAREAU Julie PONTALBA Benjamin THOMAS (voir élus intéressés : ÉPFR)	sortis à 17 h 34	avant le rapport n° 22/6-020
	revenus à 17 h 35	après le vote
Gilbert ANNETTE (voir élu intéressé : ÉPFR)	parti à 17 h 34	avant le rapport n° 22/6-020

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

(suite)

Monique ORPHÉ	sortie à 17 h 35	avant le rapport n° 22/6-021
	revenue à 17 h 37	au rapport n° 22/6-024
Érick FONTAINE <small>(voir élu intéressé : SHLMR)</small>	sorti à 17 h 37	avant le rapport n° 22/6-024
	revenu à 17 h 40	après le vote du rapport n° 22/6-026
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	sortie à 17 h 43	au rapport n° 22/6-029
	revenue à 17 h 48	au rapport n° 22/6-034

OBJET **SEDRE**
Rapport des représentants de la Ville de Saint-Denis pour 2021

L'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales régissant l'administration et le contrôle des Sociétés d'Économie Mixte Locales (SÉML) 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, et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées à la Société d'Économie mixte.

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

En 2021, le capital n'a pas évolué, il est resté à 2 600 245 € réparti en trente-sept-mille-six-cent-cinquante-huit actions comme en 2020. Au 31 décembre 2021, le capital de la société est détenu par neuf actionnaires et son Conseil d'Administration comprend treize administrateurs. À l'inverse, l'actionnariat connaît une évolution significative du fait de la cession de la totalité des actions de l'État portées par l'Agence française de Développement (AFD) à la société Action Logement Immobilier (ALI)

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

Les domaines d'intervention de cette SÉML 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 2021

En 2021, la société a livré 166 logements sociaux.

A noter que le taux d'impayés de 4,20 %, au 31 décembre 2021 est en augmentation de 9 %, mais reste bas par rapport à la moyenne du territoire qui est de 5,35 %. L'accompagnement social est en nette progression complété par une action soutenue et rigoureuse en matière de contentieux. La forte volonté de l'État de limiter les expulsions durant la période de crise sanitaire implique que le niveau d'expulsion est maintenu au plus bas.

Les différentes opérations d'aménagement qui s'inscrivent en général dans le long terme ont fait l'objet livraison partielle. Toutefois, la crise sanitaire liée à la covid-19 a conduit la société à recourir au télétravail.

En matière d'équipements de superstructures pour lesquels la SÉDRÉ a été mandatée, il y a entre autres le lancement de la consultation d'entreprises pour la construction d'un centre aqua loisir et le démarrage des travaux d'une cuisine centrale sur la Commune de Saint-Pierre, la programmation de la construction du siège et du village Papillon pour l'association Levavasseur et ensuite, à la fin des travaux en 2020, la clôture de l'opération de réhabilitation du lycée Roland Garros et de la zone NAU des Bambous.

Le bilan économique et social

Il ressort du bilan économique pour l'année 2021 un chiffre d'affaires de 47 778 000 € et un bénéfice de 3 034 000 €. Le résultat 2021 se décompose de la façon suivante – 3 339 000 € pour la structure société, 1 735 000 € pour la promotion et l'immobilier d'entreprise et 4 638 000 € pour le logement social.

Sur le plan social, au 31 décembre 2021, l'effectif de la société se composait de cent-quatre collaborateurs dont cent-un en contrat à durée indéterminée, deux en CDD et un en contrat d'apprentissage.

Les négociations annuelles obligatoires se sont faites sur la base de :

- mesure unilatérale de l'employeur : révision de la valeur du point d'indice à 9,33 € soit une augmentation collective de 0,54 % ;
- versement de la prime exceptionnelle du pouvoir d'achat qui est maintenue selon les modalités de 2020 ;
- augmentation de la valeur du titre restaurant à 8 € soit 60 % à la charge de l'employeur ;
- au niveau de la formation mise en œuvre du plan de développement des compétences avec mise en place de la formation en distanciel pour s'adapter à la situation sanitaire.

Les perspectives pour 2022

De manière globale, au 31 décembre 2021, la SÉDRÉ comptait cent-trente-neuf logements en chantier pour une livraison en 2022-2023.

En 2022, devraient démarrer les travaux d'aménagement et de remise en état des espaces de résidences, reportés de 2021, sur la Possession.

L'attribution des marchés de travaux de réhabilitation ainsi que les ordres de service de démarrage devraient intervenir en début d'année 2022, sur des résidences de LLS de Saint-Denis, Sainte-Clotilde et Saint-Paul.

Livraison du pôle médical de la ZAC de l'Éperon au second trimestre.

Pour plusieurs RHI de l'Ouest dont la concession expire au 31 décembre 2022 un projet de préclôture sera présenté à la collectivité.

La société va poursuivre ses efforts de maintenance du parc locatif, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan stratégique de Patrimoine 2020-2030, approuvé du 10 novembre 2021.

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 prendre acte des éléments présentés par le représentant de la Ville de Saint-Denis au Conseil d'Administration de la SÉDRÉ.

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

OBJET **SEDRE**
Rapport des représentants de la Ville de Saint-Denis pour 2021

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°22/6-015 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jean-Max BOYER - Conseiller municipal 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 2021 de la SÉDRÉ.



**RAPPORT DE GESTION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**Arrêté par le Conseil d'Administration
Réuni le 27 avril 2022**

EXERCICE 2021

Clos au 31 décembre 2021

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 2021

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 2021

2.1 - L'ACTION FONCIERE.....	18
2.2 - L'AMENAGEMENT.....	20
2.3 - LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES.....	35
2.4 - LES OPERATIONS MENEES PAR LA SOCIETE EN PROPRE.....	36
2.5 - LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET LA GESTION LOCATIVE.....	37

III – LE RAPPORT FINANCIER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2021

3.1 - LE COMPTE DE RESULTAT	46
3.2 - LE BILAN.....	60

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

66

V – LES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

5.1 - LES CONVENTIONS CONCLUES AVEC UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF	69
5.2 - LES PARTICIPATIONS	70

VI – LE RAPPORT 2021 SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	72
---	----

I - LA VIE DE LA SOCIETE EN 2021

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.

Situation administrative au 31/12/2021
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	Marie-Anick FLORIANIANT		Commune de Saint-Paul	12 812	884 684	34,02%	53,90%
1	Administrateur	Emmanuel SERAPHIN						
1	Administrateur	Tristan FLORIANIANT	Emmanuel SERAPHIN					
1	Administrateur	Pascaline CHEREAU-NEMAZINE						
1	Administrateur	Irchad OMARJEE						
1	Administrateur	Adèle ODON	Adèle ODON	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	Huguette BELLO	Huguette BELLO	Région	780	53 760	2,07%	
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	0,30%	
1	Administrateur	François CAILLE	le Directeur Général	Action Logement Immobilier	12 847	886 971	34,11%	
TOTAL					37 658	2 600 245		

Au 31/12/2021, le capital de la société était détenu par **9 actionnaires** et son conseil d’administration comprenait **13 administrateurs**

CHANGEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L’EXERCICE 2021

Evolution de l’actionnariat : cession des actions de l’Etat portées par l’AFD à la société Action Logement Immobilier (ALI)

Comme elle l’avait annoncé, la société Action Logement Immobilier a poursuivi sa montée au capital de la SEDRE. Ainsi, par courrier du 17/01/2022, l’Agence Française de Développement (AFD) a informé la société que par ordre de mouvement en date du 16/12/2021, notifié à la SEDRE le 20/01/2022, elle avait cédé la totalité des 1 176 actions qu’elle détenait pour le compte de l’Etat dans le capital de la SEDRE au profit de la société ALI, déjà actionnaire de la société.

Ainsi, au 16/12/2021, la participation de la société Action Logement Immobilier dans le capital de la SEDRE était de 34,11 %, soit 12 847 actions d’une valeur nominale de 69,05 €.

Le récapitulatif des actions souscrites par ALI dans le capital de la société depuis 2019 s’établit ainsi :

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
	1 176	Etat/AFD	20/01/2022	Cédées en totalité
TOTAL des actions détenues par ALI		12 847		

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 : sans objet

(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 31/12/2021

Le Conseil d'Administration est composé de **13 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 31/12/2021 :

ADMINISTRATEURS	REPRESENTANTS PERMANENTS	Durée du mandat	Date de renouvellement	Fin de mandat	
1	Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Président	Mandat d'élu	CA 26/08/2020		
1	Madame Marie-Anick FLORIAN	Mandat d'élu	CA 10/11/2021		
1	COMMUNE DE SAINT PAUL	Monsieur Tristan FLORIAN	Mandat d'élu	CA 26/08/2020	
1		Madame Pascaline CHEREAU-NEMAZINE	Mandat d'élu	CA 26/08/2020	
1		Monsieur Irchad OMARJEE	Mandat d'élu	CA 26/08/2020	
1	DEPARTEMENT DE LA REUNION	Madame Adèle ODON	Mandat d'élu	CA 25/08/2021	
1	COMMUNE DE SAINT DENIS	Monsieur David BELDA	Mandat d'élu	CA 26/08/2020	
1	COMMUNE DU PORT	Monsieur Didier AMACHALLA	Mandat d'élu	CA 26/08/2020	
1	COMMUNE DE SAINT PIERRE	Monsieur Olivier NARIA	Mandat d'élu	CA 26/08/2020	
1	REGION REUNION	Madame Huguette BELLO 2ème Vice-Présidente	Mandat d'élu	CA 25/08/2021	
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 30/06/2021	AGO 2027
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'Île 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	Madame Sylvie CENDRE, Sous-Préfète de Saint-Paul (26/05/2021)
------------------------------------	---

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.

1.2.2 - CHANGEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE 2021 DANS LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de l'exercice 2021, la société a enregistré les changements suivants :

a/ Représentants permanents Administrateurs

- ✓ Etat
Le Conseil d'Administration du 03/02/2021 a pris acte de la désignation 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.
- ✓ Région Réunion
Suite aux élections régionales des 20 et 27 juin 2021, le Conseil d'Administration du 25/08/2021 a pris acte de la désignation de **Madame Huguette BELLO** en qualité de représentante permanente au Conseil d'Administration et aux Assemblées Générales en remplacement de Monsieur Vincent PAYET.
- ✓ Département de la Réunion
Suite aux élections départementales des 20 et 27 juin 2021, le Conseil d'Administration du 25/08/2021 a pris acte de la désignation de **Madame Adèle ODON** en qualité de représentante permanente au Conseil d'Administration et aux Assemblées Générales en remplacement de Madame Marie Gertrude CARPANIN-PARVADY.
- ✓ Commune de Saint-Paul
Le Conseil d'Administration du 10/11/2021 a pris acte de la désignation de **Madame Marie-Anick FLORIAN** en qualité de représentante permanente au Conseil d'Administration en remplacement de Madame Huguette BELLO.
- ✓ Vice-Présidence du Conseil d'Administration
Le Conseil d'Administration du 10/11/2021 a confié le poste de 2^{ème} vice-président à **Madame Huguette BELLO**, Administratrice représentant la **Région Réunion**.

b/ Changement du Commissaire du Gouvernement

Le Conseil d'Administration du 26/05/2021 a pris acte de la désignation de **Madame Sylvie CENDRE**, en qualité de nouvelle Sous-préfète de Saint-Paul, Commissaire du Gouvernement auprès de la SEDRE, en remplacement de Monsieur Olivier TAINURIER.

c/ Gouvernance : Poste de Directeur Général/Directrice Générale

- Le Conseil d'Administration du 26/05/2021 a décidé de nommer Madame Sophie BOYER de la GIRODAY, Directrice Générale de la SEDRE, mandataire sociale, en remplacement de Monsieur Philippe LAPIERRE, démissionnaire avec effet au 01/09/2021.

- Pour des raisons relevant d'un cas de force majeure, Madame Sophie BOYER de la GIRODAY n'a pas été en mesure de prendre ses fonctions à la SEDRE. En conséquence, le Conseil d'Administration du 25/08/2021 a décidé, dans l'attente de l'aboutissement d'une nouvelle procédure de recrutement, de reconduire avec son accord Monsieur Philippe LAPIERRE, actuel Directeur Général, dans les mêmes fonctions et dans les mêmes conditions jusqu'à la nomination de son successeur.

d/ Mandat d'Administrateurs :

- ✓ Renouvellement du mandat d'Administrateur de la Caisse des Dépôts et Consignations
Par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30/06/2021 le mandat de la CDC a été renouvelé pour une durée de 6 ans (approbation des comptes 2026 – AGO à tenir en 2027).
- ✓ Non-renouvellement et non-remplacement de l'Administrateur Etat
L'Assemblée Générale Ordinaire du 30/06/2021, en l'absence de réponse de l'Etat au courrier qui lui avait été adressé le 18/02/2021, a constaté l'expiration de son mandat d'Administrateur, représenté par le Directeur Régional des Finances Publiques de la Réunion, et a décidé de ne pas procéder à son renouvellement ni à son remplacement, constatant la cessation de fait de ce mandat.

1.2.3 – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Réunion du Conseil d'Administration du 16/03/2022 (140^e séance) :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 15/12/2021 (139^e séance)
 - Programme d'emprunts
 - Note d'information :
 - Actionnariat : cession des actions de l'ETAT/AFD à la société Action Logement Immobilier
 - Démission du mandat d'Administrateur de l'ETAT
- Questions diverses

Démission du mandat d'Administrateur de l'ETAT

Par courrier en date du 27/04/2021, transmis par l'AFD le 17/01/2022, Monsieur Joaquin CESTER, Directeur Régional des Finances Publiques de la Réunion, informait la société de sa décision de démissionner de ses fonctions d'Administrateur de la SEDRE, démission réalisée à la condition de la cession effective des actions détenues par l'Agence Française de Développement pour le compte de l'Etat (information Actionnariat – page 4).

Cette cession étant intervenue le 16/12/2021, la démission de Monsieur CESTER est donc effective à cette date. Le Conseil d'Administration a pris note de la démission de l'Administrateur Etat.

Rappel : L'Assemblée Générale Ordinaire du 30/06/2021 avait constaté l'absence de réponse de l'Etat au courrier de consultation qui lui avait été adressé le 18/02/2021 sur le renouvellement de sa candidature pour un nouveau mandat d'Administrateur, et avait décidé de ne pas procéder à son renouvellement ni à son remplacement, constatant la cessation de fait de ce mandat.

1.2.4 – LES REUNIONS en 2021

La vie sociale durant l'exercice 2021 a été jalonnée par :

- Cinq Conseils d'Administration, présidées par **Monsieur Emmanuel SERAPHIN**
- Une Assemblée Générale Ordinaire portant sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2020

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

1.2.4.1 – CONSEIL D'ADMINISTRATION

✓ **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

✓ **26/05/2021 (136^e séance)**

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 03/02/2021 (135^e séance)
- Vie sociale :
 - Mandats d'Administrateur : ETAT et Caisse des Dépôts et Consignations
 - Changement du Commissaire du Gouvernement
- Examen et arrêté des comptes de l'exercice 2020 / Préparation de l'AGO :
 - Présentation et examen du projet de rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice 2020 incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise
 - Présentation et examen des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2020
 - Projets d'ordre du jour et de résolutions à soumettre à l'A.G.O.
 - Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire
- Conventions réglementées
- Programme d'emprunts
- Rapport sur les contrats de réalisation et de gestion des logements sociaux
- Rémunération du Directeur Général
- Nomination du Directeur Général
- Questions diverses

✓ **25/08/2021 (137^e séance)**

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 26/05/2021 (136^e séance)
- Vie sociale :
 - Renouvellement du représentant permanent de la REGION REUNION
 - Renouvellement du représentant permanent du DEPARTEMENT DE LA REUNION
 - Changement d'un représentant permanent de la COMMUNE DE SAINT PAUL
- Gouvernance
- Note d'information : Partenariat SEDRE/SHLMR/ACTION LOGEMENT
- Questions diverses

✓ **10/11/2021 (138^e séance)**

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 25/08/2021 (137^e séance)
- Vie sociale :
 - Remplacement d'un représentant permanent de la COMMUNE DE SAINT PAUL au sein du Conseil d'Administration de la SEDRE
 - Poste de 2^e Vice-Présidence du Conseil d'Administration
- Plan Stratégique du Patrimoine locatif social – Période 2021/2030
- Modification du règlement intérieur des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des Logements (CALEOL)
- Révision des loyers de logements locatifs sociaux et très sociaux pour 2022
- Programme d'emprunts
- Questions diverses

✓ **15/12/2021 (139^e séance)**

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 10/11/2021 (138^e séance)
- Activités de la Société :
 - Activités de la société en 2021 et perspectives pour 2022
 - Budget : Révision 2021 et Prévisions 2022
- Programme d'emprunts
- Questions diverses

1.2.4.2 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

30/06/2021

- 1/ Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020 :
 - Lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice 2020 incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise
 - Lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020
 - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020
- 2/ Quitus de gestion aux Administrateurs
- 3/ Affectation du résultat de l'exercice 2020
- 4/ Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce et approbation des dites conventions
- 5/ Mandats d'Administrateur de l'Etat et de la Caisse des Dépôts et Consignations
- 6/ Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités
- 7/ Information sur la vie sociale
- 8/ Questions diverses

Résolutions votées à l'AGO du 30/06/2021

Première résolution : Approbation des comptes annuels 2020

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration et le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020 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.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Deuxième résolution : Affectation des résultats 2020

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 **711 994,78 €** sont affectés comme suit :

- Résultat de l'exercice 2020 : 711 994,78 € dont 2 494 733,44 € au titre des activités agréées
- Dotation à la réserve légale : 0 €
- Dotation aux autres réserves : 711 994,78 € dont 2 494 733,44 € au titre des activités agréées

Le poste « Autres réserves » sera ainsi porté de 33 032 305,04 € à 33 744 299,82 € dont 11 118 878,99 € 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 agréées	
Report à nouveau avant affectation du résultat		33 032 305,04		8 624 145,55
Résultat de l'exercice		711 994,78		2 494 733,44
Prélèvement sur les réserves		0,00		0,00
AFFECTATIONS				
- Affectation aux réserves				
Réserve légale				
Autres réserves	711 994,78		2 494 733,44	
Dividendes				
Report à nouveau après affectation du résultat		33 744 299,82		11 118 878,99
TOTAL	711 994,78	33 744 299,82	2 494 733,44	11 118 878,99

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 du Commissaire 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.

Abstention de la Caisse des Dépôts et Consignations, actionnaire concerné,
Résolution adoptée à la majorité des voix exprimées,

Quatrième résolution : Renouvellement du mandat d'Administrateur de la Caisse des Dépôts et Consignations

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, constate que le mandat d'Administrateur de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS arrive à expiration avec l'examen des comptes de l'exercice 2020.

Conformément aux dispositions de l'article 13.2 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de renouveler ce mandat pour une durée de 6 ans prenant fin à l'issue de l'A.G.O. à tenir en 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Cinquième résolution : Non-renouvellement et non-remplacement de l'Administrateur ETAT

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, et en l'absence de réponse de l'Etat au courrier qui lui a été adressé le 18/02/2021, constate l'expiration ce jour de son mandat d'Administrateur, représenté par le Directeur Régional des Finances Publiques de la Réunion, et décide de ne pas procéder à son renouvellement ni à son remplacement. Elle constate la cessation de fait de ce mandat.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Sixième 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 31/12/2021, l'effectif de la société se composait de **104 collaborateurs** (101 salariés en CDI, 2 en CDD et 1 contrat d'apprentissage).

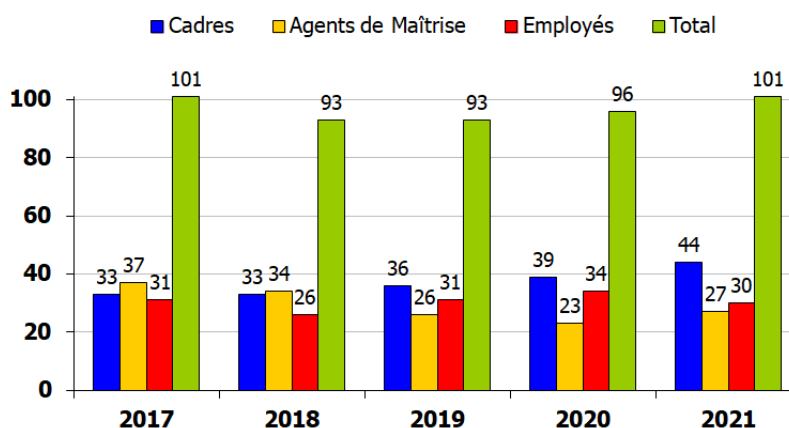
Le tableau comparatif ci-après reprend l'évolution détaillée des effectifs des CDI, au cours des 5 dernières années :

Ventilation de l'effectif (CDI)	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Répartition	
						H	F
Cadres	33	33	36	39	44	27	17
Agents de maîtrise (application CCNI 01/01/08)	37	34	26	23	27	8	19
Employés	28	26	31	34	30	7	23
TOTAL	98	93	93	96	101	42	59

Au cours de l'année 2021, la SEDRE a enregistré :

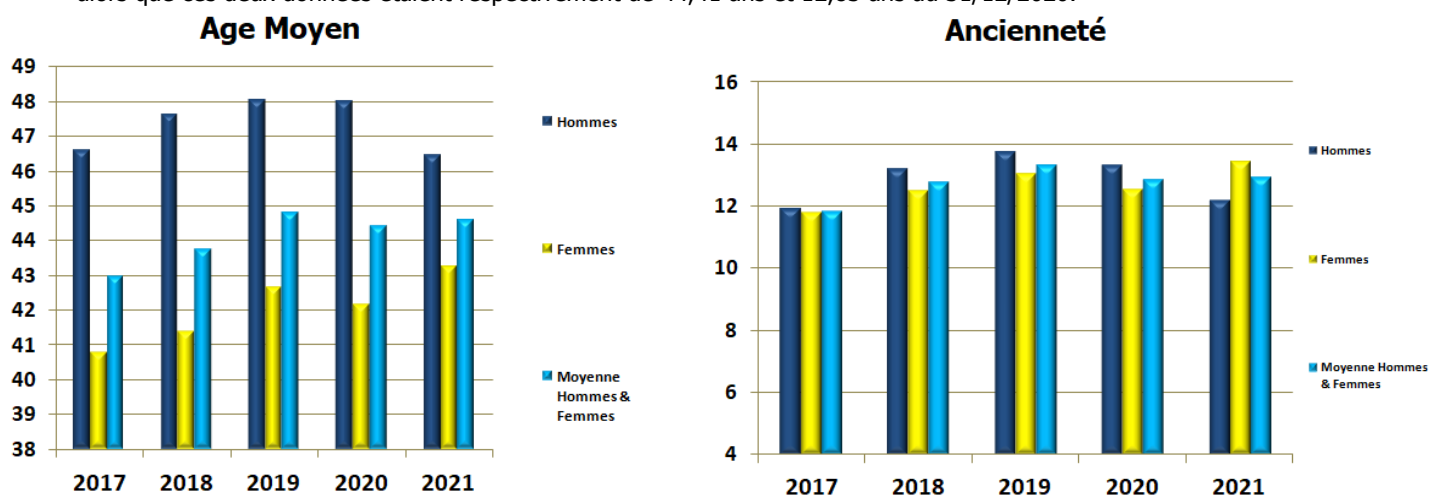
- 2 recrutements en Contrats à Durée Déterminée (CDD) pour surcroît d'activité
- 3 recrutements en Contrat à Durée Indéterminée (CDI)
- 4 transformations de CDD en CDI
- 1 démission/rupture anticipée de CDD pour un CDI
- 1 départ à la retraite
- 1 rupture conventionnelle

Ci-après graphe de l'évolution de l'effectif (CDI) de 2017 à 2021 :



Evolution de la moyenne d'âge par sexe et de l'ancienneté (2017 à 2021) :

Au 31/12/2021, l'âge moyen des collaborateurs de la SEDRE était de 44,59 ans et l'ancienneté moyenne de 12,91 ans ; alors que ces deux données étaient respectivement de 44,41 ans et 12,83 ans au 31/12/2020.



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 :

Le troisième accord triennal sur l'Egalité professionnelle et salariale entre les Femmes et les Hommes au sein de la société a pris fin en décembre 2021. La négociation d'un nouvel accord est envisagée.

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 31/12/2021, 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 a été conclu le 26/06/2019, applicable à l'ensemble des salariés de la société, lequel prendra fin avec le versement de la prime d'intéressement en 2022. La négociation d'un nouvel accord devra être menée avec les Délégués Syndicaux.

Mise en place des accords de Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE) et Plan d'Epargne pour la Retraite Collectif (PERCO) le 12/02/2020.

Négociations salariales :

La négociation annuelle obligatoire pour l'année 2021 s'est faite sur la base suivante :

- Révision de la valeur du point d'indice au 01/01/2021 à 9,33 € soit une augmentation collective de +0,54 %
- Enveloppes des primes individuelles égales à 0,7 % des masses indiciaires brutes des effectifs
- Versement de la prime exceptionnelle de pouvoir d'achat : modalités de versement inchangées par rapport à 2020
- Augmentation de la valeur du titre restaurant à 9 € soit 3,60 € (40 %) à la charge des salariés et 5,40 € (60 %) à la charge de l'employeur.

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). 10 réunions du CSE ont eu lieu en 2021 en visioconférence et en présentiel.

Actions du CSE - Œuvres sociales :

Les actions du Comité Social et Economique au titre des œuvres sociales ont été les suivantes en 2021, à savoir : Tickets salon de la maison, Muguet du 1er mai, Chocolat de Pâques, chèques vacances, bons KADEOS événements (mariage - naissances), arbre de Noël, chèques cadeaux aux enfants des agents, cadeaux aux salariés, sortie karting et galette des Rois.

Budget :

	2018	2019	2020	2021
<i>Budget Œuvres Sociales :</i> 0,8% de la masse salariale brute depuis 2016 et 1% à compter de 2020	38 112,20 €	41 053,38 €	48 347,21 €	47 225,07 €
<i>Budget de Fonctionnement :</i> (0,2% de la masse salariale brute)	9 764,41 €	10 495,94 €	9 607,69 €	9 529,99 €
TOTAL	47 876,61 €	51 549,32 €	57 954,90 €	56 632,92 €

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.

Il est précisé que ces dits marchés ont pris fin le 31/12/2021 et qu'une nouvelle consultation a été lancée à la suite de laquelle les prestataires suivants ont été retenus à compter du 1^{er} janvier 2022 :

- Complémentaire santé : AXA
- Prévoyance : MGP (Mutuelle Générale Prévoyance)

1.3.3 - ABSENTEISME - ACCIDENTS DE TRAVAIL

L'absentéisme en 2021 est motivé par :

ANNEES	NOMBRE DE SALARIES					NOMBRE DE JOURS OUVRES				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
Maladie	64	68	65	106	104	1 105	1 076	932	835	1 069
Maternité/paternité	0	5	5	2	2	0	151	276	83	119
Accidents de travail	2	6	6	2	6	255	277	151	11	75,5
Maladie professionnelle ou à caractère professionnel	0	0	0	1	0	0	0	0	5	0
	TOTAL					1 360	1 504	1 359	934	1 264
	TAUX D'ABSENTEISME					6,60%	7,32%	6,62%	4,47%	5,99%

1.3.4 – FORMATION PROFESSIONNELLE CONTINUE**Bilan de la formation :**

Malgré la persistance du contexte épidémique en 2021, la SEDRE a pu mettre en œuvre son plan de développement des compétences, en s'adaptant à la situation sanitaire en privilégiant la mise en œuvre de formations de groupes, à distance ou en présentiel, dans le respect des gestes et mesures barrières.

Récapitulatif de la formation :

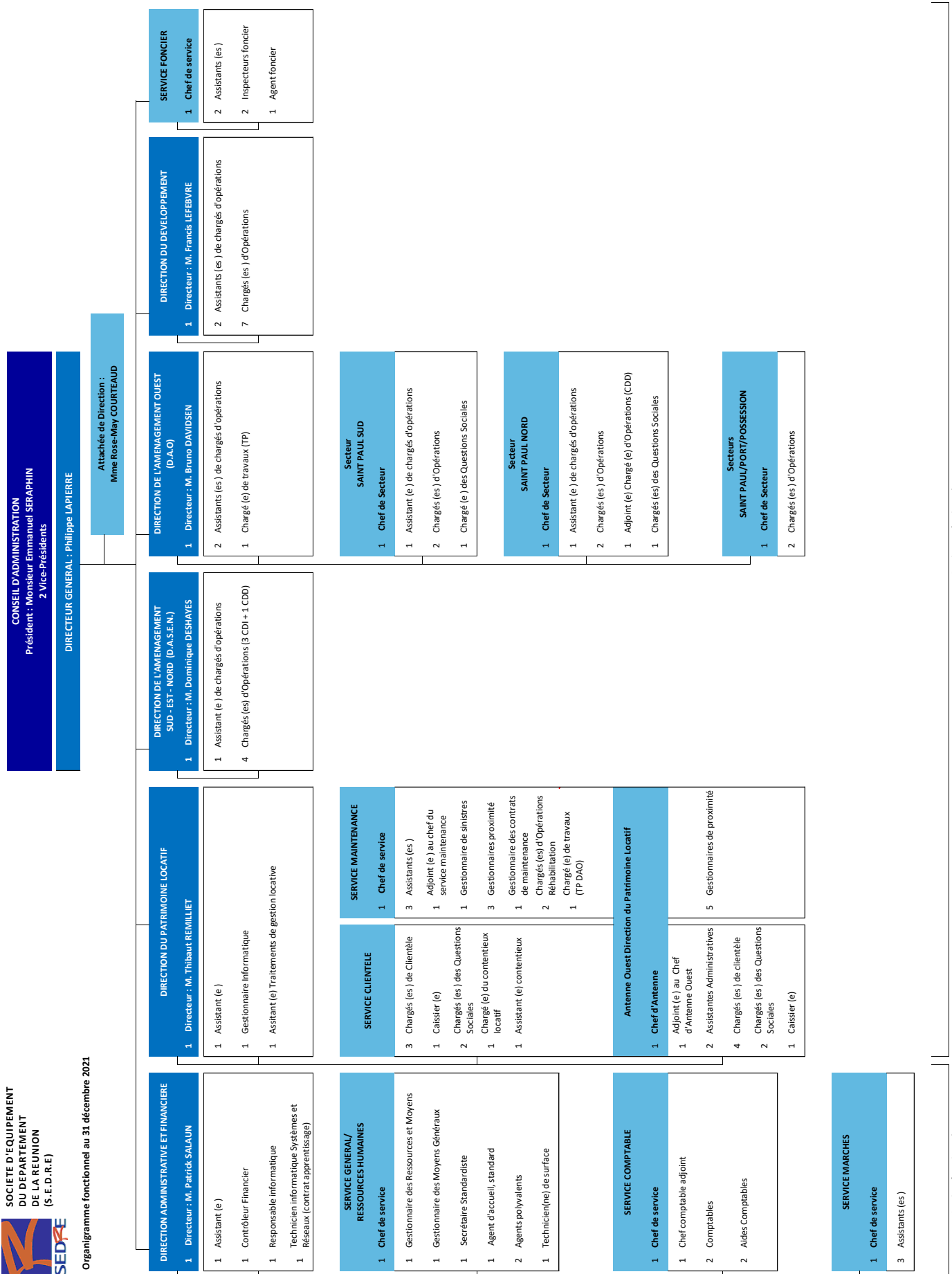
	2018	2019	2020	2021
Coût global de la formation (€ H.T.) (dont contribution règlementaire) payé au 31/12/N	97 732,66 €	144 498,50 €	110 915,17 €	111 829,17 €
Nombre de formations réalisées	36	41	26	30
Nombre d'heures de formations	1 289	3 078,50	1 073,5	1 520,75
Nombre de participations	141	216	113	186
Nombre d'agents bénéficiaires	72	74	68	80
Moyenne d'heures de formation par agent	13,29	31,41	10,52	14,62
Effectif Société au 31 décembre hors contrat de professionnalisation	97	98	102	104
Pourcentage de bénéficiaires par rapport à l'effectif (taux de participation)	74,23 %	76%	67%	77%

Accueil de stagiaires - étudiants en 2021 :

Malgré la crise sanitaire, la société a pu accueillir 4 étudiants en 2021.

1.3.5 - ORGANIGRAMME

L'organigramme fonctionnel de la société au 31 décembre 2021 se présente ainsi :



II – LES ACTIVITES DE LA SOCIETE EN 2021

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 2021** 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, 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 :

- Sur la ZAC Moulin Joli, la maîtrise des sols pour la réalisation des aménagements de voiries et réseaux divers est terminée. Une acquisition complémentaire a été néanmoins faite à la demande de la ville (400K€).
- La tranche T1B1 de la RHI Rivière des Galets : la procédure d'expropriation s'est poursuivie en 2021 par suite de la saisine du juge de l'expropriation avec le transport sur les lieux du juge et l'audience de fixation des indemnités. Les jugements ont été rendus en septembre et octobre 2021 pour une clôture de la procédure avec la mise en paiement des indemnités début 2022.

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.

Des arrêts en appel sont intervenus en octobre 2021. Un seul dossier (consorts Bauchet) reste en instance en appel avec un délibéré attendu pour mi 2022. La cessibilité a été obtenue en septembre 2021 et l'ordonnance d'expropriation a été prise le 25 octobre 2021 clôturant ainsi la phase judiciaire de maîtrise du foncier sur le périmètre de la ZAC.

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 en 2021 pour la régularisation foncière de 24 unités foncières.
- Chemins de la Vanille et des Trois Roches : En 2021, la mission a été menée avec la signature de 2 actes en procédure amiable et la poursuite de la mise en œuvre de la procédure d'expropriation sur 14 unités foncières (transports sur les lieux du juge et audience en octobre et novembre 2021). Les jugements ont été rendus en fin 2021 pour mise en paiement et prise de possession des emprises au deuxième trimestre 2022.

Autres opérations en cours en 2021 :

- Chemin Lebel : Report de la mission d'expropriation.
- Transfert d'office (divers chemins) : Les dossiers d'enquête ont été constitués et les trois enquêtes ont été menées d'octobre à novembre 2021.
- Radiers submersibles (Ravine Divon – Ravine Tête dure) : Les négociations amiables ont été menées en 2021 et ont abouti à la signature des DMPC et des promesses de ventes.

Commune de Saint Pierre

- AEP Cadet : Les états des lieux après travaux ont été engagés sur 2021 ainsi que les publications des conventions de servitude. Cette opération sera soldée en 2022.
- AEP Cadet/Dassy 2^{ème} tranche : Ce marché, initié en 2020, a permis la réalisation de l'état parcellaire de la deuxième tranche avec la mise en œuvre des états des lieux avant travaux pour les occupations temporaires. Ces missions facturées sur 2021 se poursuivront avec les états des lieux après travaux.
- Mission de rédaction d'actes administratifs : Poursuite des prestations de rédaction et de publication en 2021.
- NPNRU Bois D'olive : Dépôt de la candidature et de l'offre pour la prestation d'opérateur foncier de la Ville le 17 décembre 2021. En attente de décision de la collectivité.

Commune de Saint Louis

Bellevue Maison Rouge

Les dernières publications ont été traitées en octobre 2021. La clôture de l'opération est prévue au 1^{er} semestre 2022 avec le solde des facturations.

Commune de Bras Panon

Lancement en octobre 2021 de l'étude pré-opérationnelle de construction d'un terrain de Golf.

CINOR

- Rédaction et publication des actes administratifs : Poursuite des missions de rédaction et de publication sur 2021.
- Maitrise foncière sur le terrain Elisa (lutte contre l'habitat insalubre dans le cadre de la programmation de logements aidés) : Suite au report de la DUP, la SEDRE reste dans l'attente d'une décision pour une reprise éventuelle de la procédure.
- Autres opérations en cours :
- Actes de servitudes Sainte Marie : Poursuite de la mission en 2021 ;
- DUP aires de retournement : Pas de décision de la CINOR prise en 2021 ; en attente du lancement de la procédure d'expropriation.

Conseil Départemental

Les opérations liées au basculement des eaux (irrigation de l'ouest) :

- ILO Ancien Marché CM2T Saint Leu et Saint Paul : Les régularisations foncières ont été clôturées en 2021.
- Bras de Cilaos - Antenne 8 : L'ensemble des publications a été finalisé en 2021, opération maintenant clôturée.
- Chaîne de refoulement des Hauts de l'Ouest : Les états des lieux après travaux ont été effectués en milieu d'année 2021. Les facturations seront engagées en 2022.
- Chaîne de refoulement des Hauts du Sud : Un nouveau marché a été signé en mai 2021 et notifié en octobre 2021 pour une mise en œuvre sur trois ans.

Conseil Régional

Infrastructures routières Nord/Est et Sud-Ouest - rédactions d'actes administratifs : Cette mission s'est poursuivie en 2021 avec la publication d'actes administratifs.

2.2 - L'AMENAGEMENT

Les opérations ayant connu une évolution en 2021 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 été retenu pour accueillir un lotissement de 26 lots dont la commercialisation s'est poursuivie en 2021. En plus, des quatre cessions de fin 2019, treize ventes ont été réalisées courant 2020 et 6 courant 2021.

Il est prévu en 2022 de vendre les 3 derniers lots restants du lotissement dont une parcelle est déjà sous compromis de vente et de préparer la rétrocession de l'ensemble des voiries de la ZAC.

En 2021, le gérant de la station-service située sur Plateau Caillou a émis la volonté de racheter le terrain d'assiette de la station afin de l'agrandir et proposer de nouveaux services. Cette demande est en cours d'instruction.

ZAC RENAISSANCE II (concession d'aménagement)

En 2020, la SEDRE a réceptionné dans la ZAC 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 pour les 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 demande de subvention FEDER (potentiel de financement de 80%) au titre des espaces publics structurants du SAR. La subvention a été obtenue en 2021. Les travaux ont débuté mi-2021, ce qui a permis de livrer le parc en ciel en décembre 2021.

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.

Du point de vue de l'urbanisme réglementaire, la procédure de modification du PLU visant l'ouverture à urbanisation de la zone AU3st de la ZAC a été lancée en avril 2019 par délibération du conseil municipal. L'examen de l'étude au cas par cas a donné lieu à un 1^{er} avis de la MRAE en novembre 2019 soumettant la procédure de modification du PLU à évaluation environnementale. Suite au dépôt d'un recours gracieux de la ville de St-Paul en janvier 2020, la MRAE, en mars 2020 a décidé de ne plus soumettre la modification du PLU à évaluation environnementale. L'enquête publique s'est déroulée au cours du mois de juin 2021 avec avis favorable du commissaire-enquêteur. Le conseil municipal a approuvé la modification du PLU lors de sa séance du 06 septembre 2021.

Le portage foncier du projet est assuré par l'EPFR via une convention d'acquisition foncière signée entre la SEDRE, la commune de SAINT-PAUL et l'EPFR.

Le projet a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en décembre 2016, laquelle a été prolongée par arrêté préfectoral de décembre 2021 pour une durée de 5 an supplémentaire.

L'arrêté de cessibilité a été délivré en septembre 2021, suivi de l'ordonnance d'expropriation en octobre 2021.

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, pour une superficie de 78ha76a43ca. Les parcelles privées ont fait l'objet de jugements de première instance, puis d'arrêts de la cour d'appel dans le cadre de la procédure judiciaire d'expropriation. L'ensemble des terrains devrait être maîtrisé d'ici fin 2022. La SEDRE procédera auprès de l'EPFR à l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de la phase 1 courant du 2^{ème} trimestre 2022.

Les subventions accordées en 2018 au titre du FRAFU par la DEAL ont été abrogées considérant que l'opération n'avait pas débuté dans les deux ans de la notification des conventions. Une nouvelle demande a été transmise à la DEAL en juillet 2021, laquelle a donné un avis favorable lors du comité technique d'aménagement de septembre 2021. Les conventions seront notifiées sur la base du nouveau protocole FRAFU au cours du 1^{er} semestre 2022.

Le PRO DCE des travaux de la 1^{ère} tranche est finalisé. Le lancement de la consultation prévue en fin de 1^{er} semestre 2022 pourrait toutefois être retardé à la suite de la découverte d'une espèce protégée -la Zornia Gibbosa- dans l'emprise des futurs travaux, la SEDRE devant déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées auprès de la DEAL (CNPN).

La 1^{ère} tranche de travaux permettra de viabiliser 24 ilots dont la commercialisation pourra débuter en 2022 suivant une stratégie de commercialisation en cours d'élaboration.

Pour financer cette première phase opérationnelle, le besoin de financement serait d'environ 13 000 K€.

Une avance en compte courant d'Action Logement Immobilier et la contractualisation d'un ou plusieurs prêts bancaires sont à l'étude pour obtenir le financement nécessaire.

A noter enfin que la durée de la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'en 2035 par délibération du conseil municipal en date du 07 octobre 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 le phasage prévisionnel des travaux.

Un bilan prévisionnel d'investissement a été arrêté dans le CRAC 2017 approuvé par la commune. Les évolutions majeures ont été une prorogation de la concession d'aménagement jusqu'en 2028 et une validation de l'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 maîtrise 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.

Plusieurs 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.

Les parcelles libérées se situant à proximité de la plage ont bénéficié d'un embellissement par un aménagement paysager dans l'attente de la réalisation des travaux de la ZAC. Toutefois, à la demande de la ville ce secteur devrait accueillir prochainement un parking public. Ce projet remet en cause la réalisation à court ou moyen terme des deux restaurants et de la maison de la mobilité pour lesquels une étude de marché ainsi qu'une étude de faisabilité ont été réalisées en 2019.

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 décembre 2022. Ces fonciers sont destinés à terme à accueillir des projets d'hébergement touristique.

Les négociations ont repris avec le nouveau gérant du centre équestre qui semble disposé à libérer les lieux à condition d'être indemnisé. Ce dernier a trouvé une opportunité foncière pour la délocalisation de son centre hors périmètre de la ZAC.

La SEDRE est actuellement en discussion avec le propriétaire du « Relais de l'Hermitage » (*l'ancien Novotel*), qui souhaite une prolongation de son bail à construction dans le cadre d'un projet de rénovation de l'Hôtel. La ville de Saint-Paul est favorable à cette demande et souhaite que dans le cadre de la modification des conditions du bail puisse également être revu le périmètre parcellaire. La collectivité envisage de récupérer une partie du foncier inutilisé par l'hôtel pour créer un parc de stationnement public afin de compenser la perte de stationnement conséquente sur la rue de la plage liée au projet de revalorisation du littoral.

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 fixée au 31/12/2020 sans caducité de ce dernier.

Un échange foncier avec le Département est toujours envisagé, permettant à la SEDRE d'acquérir les emprises nécessaires au nouveau tracé de l'Avenue de Bourbon ainsi qu'à la réalisation d'espaces publics conformément au plan d'aménagement étudié.

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.

Compte tenu des modifications apportées par la ville au projet de 2017, des discussions ont été engagées avec cette dernière en 2021, pour arrêter un nouveau plan de composition, voire une nouvelle programmation qui devra figurer au nouveau dossier de réalisation.

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 préclôture devrait être présenté à la collectivité dès qu'elle se sera positionnée sur la gestion des délaissés fonciers. Il a été proposé à la collectivité d'acter le 31/12/2022 comme date d'expiration de la concession.

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 préclôture devrait être présenté à la collectivité dès positionnement de celle-ci sur la gestion des délaissés fonciers. Il a été proposé à la collectivité d'acter le 31/12/2022 comme date d'expiration de la concession.

ZAC EPERON (concession d'aménagement)

Le pôle médical sous maîtrise d'ouvrage SEDRE sera livré au second trimestre 2022.

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. Ces travaux devraient être engagés au premier semestre 2022.

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 de la 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 sont réalisés et 58 restent à finaliser. Dans le projet de LLTS diffus en substitution des LES initialement prévus, 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 l'objet d'une procédure de transfert au TCO. Des échanges doivent être engagés pour la fixation des modalités de gestion, selon le projet finalement retenu par la collectivité.

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.

Le long de la RD10 nouvellement restructurée, 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 se sont achevés fin 2021.

Les projets de relogements continuent par ailleurs. Sont en cours de construction, sous maîtrise d'ouvrage de la SEDRE, 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 fin 2017. Ces LLTS diffus seront réalisés en deux tranches et se répartiront sur trois RHI : Terrain l'Avion, Ruelle des Fleurs et Bassin Bleu. Les permis de construire de la première tranche, pour 40 Logements ont été déposés et obtenus fin 2021. Le dossier de demande de subvention a été déposé auprès de la DEAL au premier trimestre 2022. Un démarrage des travaux est prévu en fin d'année 2022.

Un courrier d'information a été adressé aux familles concernées afin de les tenir au courant de l'évolution du dossier.

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.

La cession à une société d'un terrain de 3500 m² dédié à de l'activité économique a été actée en décembre 2020. Les travaux sont en cours pour la réalisation d'un immeuble de bureaux et commerces pour une surface totale de 2600 m² de surface de plancher. La livraison est prévue pour le 2^{ème} trimestre 2022.

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 de réaliser plus de 4000 m² de surface de plancher de bureaux et de commerces.

Il reste une parcelle à vocation commerciale de 4400 m² disponible en partie haute de la ZAC qui fera l'objet d'un projet porté par la SEDRE.

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 2021, l'essentiel du programme initial de requalification des espaces publics a été mené 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 2021 la cession de charges foncière pour l'opération EVIS tranche 1 – 41 PLS a conduit à un solde d'exploitation annuel presque équilibré, mais le solde de trésorerie global de la concession reste très déficitaire à - 4 144 606 €. Une mission d'urbaniste coordonnateur a été engagée en 2018 afin d'actualiser le projet urbain, de coordonner les intervenants et de sécuriser au mieux les programmations et les prévisions de recettes liées. Une mission de communication globale est également en cours pour mener la concertation sur le Projet Urbain

Cependant, l'activité en 2021 est restée faible bien que conforme aux prévisions. Cela s'explique par :

- La nécessité de redéfinir le programme du Pôle Front de Mer ;
- Les délais de libération du CTM (Centre Technique Municipal) aujourd'hui libérés ;
- Le recours en appel contre le permis de construire de l'îlot 4 du PEV (Pôle Entrée de Ville) aujourd'hui levé ;
- La décision de déprogrammation de l'opération de 10 LLTS sur la RHI de l'Etang.

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 2021 :

- Démolition partielle des bâtiments désamiantés du CTM ;
- Relance des marchés travaux sur la tranche optionnelle 2 ;
- Reprise du DCE du lot 4 (deck) du fait de la modification du platelage et de l'emprise du mail ;
- Levée du recours contre l'îlot 4 ;
- Etudes préalables de l'îlot 6 – Génération 2020.

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 réalisés sur le Front de Mer les opérations Volcan de Mascarine (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 2021 :

- Désamiantage des écoles maternelle et élémentaire ;
- Séminaire des élus pour la redéfinition du programme du Pôle Front de Mer ;
- Concertation avec l'INRAP pour la coordination de diagnostics archéologiques ;
- Reprise de l'étude de faisabilité du Marché Couvert.

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 2021 :

- La mission MOUS engagée en novembre 2016 s'est poursuivie afin de permettre l'accompagnement des familles ;
- Sur le secteur de l'Etang :
 - o Déprogrammation de l'opération de 10 LLTS ;
 - o Reprise du projet d'aménagement en conséquence ;
 - o Recherche d'alternatives pour la relocalisation des 10 LLTS ;
 - o Négociation avec le Syndicat Ecclésiastique pour la restitution du foncier ;
 - o Négociation avec la DEAL pour solder la subvention LBU.
- Sur le secteur de Poule d'Eau :
 - o Obtention de la subvention LBU phase opérationnelle ;
 - o Prolongation du portage l'EPFR des parcelles BO 872 et BO 430 ;
 - o Dépôt du permis de construire Poule d'Eau Tranche 1 ;
 - o Dépôt du permis d'aménager.

Pôle Entrée Sud

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

En 2021 :

- Lancement des travaux pour la tranche 1 de 41 PLS ;
- 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.

Pôle Centre

Le Pôle Centre couvre un îlot urbain à restructurer, localisé entre la Chaussée Royale et les rues Poivre, Labourdonnais et du Commerce. Le programme est en attente de directives de la Ville.

RHI SANS SOUCI (concession d'aménagement)

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

L'aboutissement des 6 derniers dossiers LES 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. Le bilan de clôture, la rétrocession des espaces publics et des voiries, et la rétrocession des terrains invendus ont été approuvés par le conseil municipal en septembre 2021. Les actes de rétrocession sont en cours de rédaction. La SEDRE reste en attente du paiement par la ville du déficit.

LA POSSESSION

ZAC MOULIN JOLI (concession d'aménagement)

L'ensemble du programme des acquisitions foncières (hors RHI) a été réalisé. En complément, à la demande de la ville, la parcelle AP 728 jouxtant un équipement public a été préemptée pour un montant de 400 K€, laquelle sera cédée en 2022 à l'EPFR dans le cadre d'un portage foncier pour le compte de la Ville.

En 2021, la SEDRE a réalisé la reprise des infrastructures existantes sur le secteur Corce rouge concomitamment à la livraison de la résidence « Les Sillages de l'Ouest ».

En 2020 la SEDRE avait candidaté à l'appel à projets du Ministère de la Transition Energétique dans le cadre du fonds de mobilité active dont elle est sortie lauréate. Les travaux correspondants 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...). Le montant de cette subvention est de 474 071€ dont 10% d'avance versée par l'Etat en 2021.

Sur les mi-pentes du quartier, secteur Corce Rouge, a été signée fin 2021 la vente à un promoteur d'un îlot en vue de la réalisation d'une opération de 28 logements PLI dénommée Les Caravelles ainsi que la signature d'une promesse de vente avec la SHLMR concernant l'opération ALIDADE 40 logements. La cession du foncier de l'opération les Goélettes (40 LLI) est prévue en 2022.

La commercialisation des 17 lots libres s'est poursuivie en 2021 avec la signature de 4 actes de vente et de 9 promesses de vente.

L'année 2021 a permis de poursuivre la commercialisation de la 3^{ème} tranche du lotissement « Jules Joron » livrée en 2019, qui comprend 22 parcelles. Sur cette tranche, 7 actes de vente ont été signés en 2021 ; 6 promesses de vente ont été signées en 2021 avec une prévision de signature des actes en 2022.

La SEDRE comptabilise également en 2021, 3 promesses de vente sur les tranches 1 et 2 ainsi que 5 actes de vente.

La commercialisation se poursuivra en 2022.

Il est à 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 et Mantaly. Il est en effet prévu de lancer une consultation pour les travaux de l'îlot Olivine en mai pour un démarrage au 3^{ème} trimestre 2022. L'aménagement de l'îlot Mantaly est prévu en 2023.

La finalisation des travaux de la partie basse (tranche 6) reste dépendante du démarrage du projet de l'espace commercial. Le promoteur tente de confirmer un engagement avec un investisseur local pour que le projet puisse se concrétiser avec un achat du terrain avant le terme échu du compromis (juillet 2022).

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 par la ville de la Possession. Cette dernière a pris fin en septembre 2021.

Dans la continuité du travail effectué par la MOUS, une 4^{ème} demande de prorogation interviendra en 2022.

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 historique « BOURBON BOIS ». Une promesse de vente a été signée avec le nouvel opérateur en décembre 2019. La 1^{ère} tranche de travaux, qui correspond à trois maisons, a démarré en octobre 2020. Deux d'entre elles sont terminées, les familles attendent la signature de l'acte de vente au 2^{ème} trimestre 2022. L'ossature de la troisième maison est montée, la livraison est prévue au 3^{ème} trimestre 2022. Toutefois ce projet porté par ARCHIPEL BOIS a pris beaucoup de retard, ce qui génère une forte inquiétude chez les familles concernées.

Concernant le dernier projet de PTZ, les travaux sont terminés.

Sur le secteur Saint-Alme 2 (Tranche 1B1), la procédure d'expropriation a été initiée en 2015 par la prise d'un arrêté de cessibilité (Arrêté préfectoral n° 15-759/SG/DRCTCV4 du 04 mai 2015) et d'une ordonnance d'expropriation (Ordonnance n° 15/00005 du 11 mai 2015) sur le secteur Saint-Alme 2 (Tranche 1B1).

Au vu de la hausse importante du prix au mètre carré (de 75€/m² en 2007 à 350€/m² en 2018) et en concertation avec la ville, le projet d'aménagement retenu en 2015 a été réétudié pour revoir les emprises réellement expropriées de sorte à limiter l'impact du coût des acquisitions foncières sur le bilan de l'opération. Ainsi trois nouvelles esquisses d'aménagement ont été étudiées. Le choix s'est porté sur l'esquisse permettant la réalisation d'un programme de logements sans les logements évolutifs sociaux (remplacé par des PTZ) et par conséquent réduisant le foncier à acquérir de moitié.

En août 2019, la SEDRE a notifié aux propriétaires concernés par le projet d'aménagement ses offres à hauteur de 185€/m² (indemnité principale) avant une éventuelle fixation judiciaire des indemnités d'expropriation. Sur ce projet, de nombreuses successions non-réglées existent, ce qui a rallongé le délai règlementaire d'un mois pour que chaque ayant droit connu puisse exprimer son accord ou son désaccord.

Finalement, seuls 2 propriétaires titrés ont accepté l'offre de la SEDRE à 185€/m². Pour les autres parcelles concernées par la procédure (propriétaires inconnus ou indivision) et malgré les accords d'une grande partie des indivisaires concernés, le juge d'expropriation a été saisi en vue de la fixation judiciaire des indemnités.

Début 2020, la SEDRE a demandé un autre avis domanial sur les parcelles pour lesquelles l'obtention d'un accord amiable n'a pas été possible soit en l'absence de retour des expropriés soit en l'absence d'accords ou l'existence de désaccords entre les indivisaires (successions non régularisées). L'avis du service des Domaines a été rendu le 26 août 2020 sur la base d'un prix au m² de 190€ (indemnité principale).

Suite à sa saisine et au transport sur les lieux qui s'est tenu le 28 mai 2021, le juge de l'expropriation a fixé le montant des indemnités de la manière suivante :

- à 189€/m² (indemnité principale) par jugement du 13 septembre 2021 ;
- à 190€/m² (indemnité principale) par jugement du 11 octobre 2021.

Soit pour l'ensemble des 12 parcelles-mères d'une superficie totale de 4 826m² (11 unités foncières) de la Tranche 1B1 un montant global d'indemnités de dépossession de 876 773,65 € y compris les indemnités de remploi auxquels s'ajoutent les indemnités de dépossession acceptées pour 4 parcelles d'un montant de 111 470 € (y compris indemnités de remploi). Dès paiement ou consignation, la SEDRE pourra prendre possession des emprises après un délai d'un mois pour réaliser les travaux d'aménagement envisagés au 3^{ème} trimestre 2022.

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. Après la phase de concertation, puis de mise à disposition de l'étude d'impact par voie électronique, les procédures réglementaires et environnementales se sont achevées avec l'approbation par le conseil municipal respectivement du dossier de création actualisé en septembre 2021 et du dossier de réalisation et du cahier des charges de cession de terrain en octobre 2021.

En parallèle, la promesse de vente pour l'acquisition des terrains communaux d'assise de la ZAC a été signée en novembre 2021 et devrait être réitérée en 2022, à l'issue des travaux de gestion de la pollution des sols.

La consultation des entreprises de travaux a été lancée en novembre 2021, avec un objectif de démarrage des travaux au premier trimestre 2022, pour une période de 12 mois. Ces travaux comprendront dans un premier temps, notamment, la gestion de la pollution sur l'ensemble des îlots de la ZAC.

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. A la suite de la réalisation d'un diagnostic complémentaire, le CNPN a rendu un avis favorable avec réserves en novembre 2019.

Par ailleurs, une étude sûreté et sécurité publique (ESSP) a été menée et a reçu en septembre 2020 un avis favorable de la commission de sûreté et sécurité publique.

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 a été retenue en 2021.

Dans la continuité de l'établissement de la stratégie et du plan de communication, l'AMO Communication a réalisé sur l'année 2021 les premiers visuels de la ZAC (brochure de communication, film de présentation, panneaux).

En ce qui concerne les financements, l'opération a obtenu une subvention au titre du plan de relance - fonds friches - et un emprunt sera sollicité en 2022 pour pouvoir mener à bien les travaux d'aménagement de la ZAC.

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. Le dossier de permis de construire est en cours d'élaboration. Par ailleurs, les permis de construire pour une première tranche de près de 80 logements à destination d'étudiants et de jeunes travailleurs a été déposé en novembre 2021 et est en cours d'instruction. Cette opération de logements est menée en partenariat avec la SHLMR.

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 et un concours d'architectes a été lancé fin 2021 en ce qui concerne le projet de relocalisation de l'école d'architecture.

Etant donné l'avancement des divers projets de formation une prorogation de deux années supplémentaires de la convention publique d'aménagement, soit jusqu'en 2026, a été approuvée en décembre 2021 par 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.

La rétrocession des biens invendus avait été actée fin 2020, excepté en ce qui concerne le terrain de la zone d'activités. En effet, suite à la transmission du dossier de clôture de la ZAC, la collectivité avait souhaité la mise en place d'un protocole de clôture, afin de procéder à l'acquisition du terrain de la zone d'activités au lieu de le récupérer en tant que terrain invendu. Ce protocole foncier a été approuvé en août 2021 et l'acte de vente relatif à ce terrain a été signé en octobre 2021.

Un addendum au bilan de clôture a été transmis début 2022 à la Collectivité, faisant désormais état d'un déficit restant à la charge de cette dernière de 383 k€.

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. La signature de cet acte était suspendue dans l'attente de divers travaux fonciers demandés par la ville au géomètre, ces derniers ayant été remis fin 2021.

En parallèle, la rétrocession des terrains invendus a été approuvée en conseil municipal en 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. 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 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 en février 2021, d'autant qu'il s'agit d'une opération aux risques exclusifs de la ville. Par ailleurs, dans le périmètre de la RHI, les travaux de 16 LLTS MUSCADE (SEDRE) se sont achevés en novembre 2021.

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 plus de 600 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 provisoire de l'AL accession a retardé la finalisation des dossiers LES. La SICA HR, opérateur des LES, devrait être en mesure de procéder à l'acquisition des parcelles concernées en 2022.

La signature des actes de ventes des parcelles libres est également prévue en 2022.

La Commune a prorogé la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2022 pour mener à bien ces actions et permettre d'engager la clôture de l'opération.

ETANG SALE

ZAC DU COLLEGE (concession d'aménagement)

La Commune de L'Etang-Salé, dans le cadre de la politique de renouvellement urbain, a confié à la SEDRE, sous forme de concession d'aménagement, l'aménagement et l'équipement de la ZAC du Collège.

A ce jour, la réalisation du programme de la ZAC est en phase de terminaison. En effet, l'ensemble des îlots est à ce jour commercialisé, à l'exception de deux îlots : Ilot E1 destiné à une crèche et Ilot E2 destiné à la création de parcelles individuelles en lots libres.

Afin de permettre à la SEDRE de terminer les dernières commercialisations, la durée de la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 31/12/2023.

SAINT PIERRE

La SEDRE accompagne la Commune de SAINT-PIERRE depuis 40 ans. C'est pourquoi, les missions en cours portent sur la clôture d'une opération ancienne (ZAC CASERNES), notamment sur le plan foncier, et sur des missions récentes (AMO et mandat d'aménagement sur le secteur de Bois d'Olives).

ZAC CASERNES (concession d'aménagement)

La concession d'aménagement de la ZAC Casernes, confiée à la SEDRE en 1986, est en phase de terminaison. La Commune et la SEDRE doivent 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 et commercialisations la Commune de Saint-Pierre a acté une prorogation de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2022.

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 prévues, 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 les 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, permettant 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 2022.

RHS RANGAMA (mandat d'aménagement)

La SEDRE a été retenue en 2017, dans le cadre d'un mandat d'aménagement, pour suivre la réalisation de la RHS RANGAMA (Résorption d'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, l'année 2019 a été marquée par la désignation du prestataire MOUS, 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, puis des élections municipales reportées à cause de l'épidémie de la COVID-19, ces deux missions ont repris au 2nd 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. Le 2 mars 2022, le comité de pilotage a validé le projet d'aménagement et le bilan financier actualisé.

Le début des travaux est prévu pour fin 2022 après obtention du permis d'aménager et relogement de plusieurs familles. L'opération se poursuivra jusqu'en 2024 par les actions d'amélioration, de requalification du chemin RANGAMA, de création d'un jardin partagé et de cessions des parcelles aux occupants.

LE TAMPON et CASUD

ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (concessions d'aménagement)

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 règlementaires qui compromettaient leur faisabilité, actées en 2020 par le Conseil Municipal.

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, la SEDRE a proposé à la Commune du TAMPON de lancer des études de faisabilité, qui ont été présentées à la Commune 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 à la SEDRE une avance de trésorerie pour accélérer le démarrage de l'opération.

Une étude de marché est venue préciser le contexte de commercialisation du programme de 34 lots financés par le FEDER sous forme de baux à construction.

Les marchés de travaux 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 fin 2019 mais se sont interrompus, suite à la défaillance de l'entreprise VRD (résiliation du marché du lot principal par la SEDRE), alors que la quasi-totalité des travaux était réalisée.

Le marché de reprise des travaux de finalisation des aménagements a été notifié le 08/04/2021 pour une livraison de la ZAE en octobre 2021.

Cependant, des malfaçons sur le réseau AEP réalisé par l'entreprise initiale ont été découvertes, ce qui a nécessité de lancer une mission d'investigation afin de localiser précisément ces malfaçons et d'opérer la reprise de celles-ci.

Les travaux de reprises devraient être terminés début 2022.

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. A ce jour, 5 entreprises ont été agréées par le FEDER.

La CASUD a poursuivi ses réflexions sur les formes de commercialisation (baux à construction, ventes) et a arrêté la stratégie en fin d'année 2021 :

- Tranche 1 : 34 parcelles, dont 10 commercialisées sous forme de baux à construction et 24 en vente libre.
- Tranche 2 : 16 parcelles en vente libre, dont potentiellement une déchèterie professionnelle et un pôle environnement /économie circulaire.

Concernant la tranche 1, les comités d'agrément doivent se réunir prochainement.

Le lancement des travaux de la tranche 2 est conditionné par les modalités de son portage financier qui, selon l'option choisie, impacteront fortement le planning de l'opération. En effet, selon le scénario financier retenu (emprunt bancaire ou avance de trésorerie), le planning de l'opération est susceptible de varier d'environ 8 mois : un démarrage des travaux au premier trimestre 2023 avec le scénario de l'emprunt bancaire ou mi 2022 avec le scénario de l'avance de trésorerie).

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 a été lancée début 2021 permettant de disposer d'éléments sur l'organisation de cette troisième tranche.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, un avenant de prolongation de la concession d'aménagement jusqu'au 31/12/2025 a été acté.

SAINT-DENIS

L'intervention de la SEDRE sur la Commune de SAINT-DENIS porte sur :

- Les opérations d'aménagement des quartiers de MOUFIA (ZAC 1 et 2) et du BUTOR (ZRHI), concédées à la SEDRE par la Commune. Les trois concessions ont expiré et sont en phase de clôture.
- Sur une opération propre, le Domaine des FUCREAS, en extension urbaine sur le secteur de Ruisseau Blanc à la Montagne.
- Enfin, une démarche de maîtrise foncière d'un terrain privé au niveau de la rue Maréchal Leclerc, engagée par la SEDRE depuis 2009, s'est concrétisée, via l'EPFR, par l'élargissement de la maîtrise foncière à d'autres parcelles environnantes, dans l'optique de la réalisation d'une opération immobilière à mener en propre par la SEDRE.

ZAC 1 MOUFIA (concession d'aménagement)

Les dernières actions marquantes à signaler sont les suivantes :

- Un compromis de vente pour la réalisation d'un centre commercial avait été signé en novembre 2017 et des avenants de prorogation signés en 2018 et 2019, pour tenir compte d'une modification du PLU impactant le projet. La crise sanitaire liée à la COVID 19 a eu pour conséquences de reporter la signature de l'acte authentique. Celui-ci a finalement pu être signé en décembre 2021 mais assorti d'une clause résolutoire à savoir l'accord de la commune pour la cession. En date du 26 janvier 2022, la Commune de Saint-Denis n'a pas donné son accord en raison des retards importants pris par l'acquéreur pour réitérer la vente. Ce dernier a formulé un recours gracieux, puis engagé une procédure contentieuse en référé contre le refus de la Commune devant le tribunal administratif de Saint-Denis. Ces procédures sont en cours.
- La cession à la CINOR d'une partie du terrain d'assiette de la station de transport par câble Chaudron-Bois de Nèfles. Cette cession était prévue d'être réalisée début 2022 par la SEDRE mais elle devra être menée à terme par la Commune du fait de la fin de la concession.

ZAC 2 MOUFIA (concession d'aménagement)

La convention de concession de la ZAC 1 MOUFIA a expiré le 31/12/2021. Elle fera l'objet d'un dossier de clôture et d'une demande de quitus.

Les actions restant à mener portent :

- Sur la commercialisation de deux entités foncières :
D'une part, l'entrée ouest de l'université, foncier sur lequel est prévu la cession de l'emprise foncière à la CINOR dans le cadre des échanges envisagés avec l'Université.
D'autre part, la parcelle HK 33 à un particulier. La signature de l'acte de vente, prévue initialement au 4^{ème} trimestre 2021, a été reportée à la demande de l'acquéreur.
- Sur la rétrocessions de plusieurs emprises foncières (voiries, espaces publics...) à la Commune, à la CINOR ou à des privés.

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.

Les principales actions restant à réaliser portent sur la cession du foncier non commercialisé et des espaces publics par la SEDRE à la Commune de SAINT-DENIS et devraient permettre de finaliser la clôture de l'opération courant 2022.

Par ailleurs, la SEDRE est directement concernée par la mise en œuvre du projet PRUNEL. En effet, la convention NPNRU signée par la Commune de Saint-Denis, l'ANRU et les différents partenaires (dont la SEDRE) a acté la déconstruction 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 devait initialement 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 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 dispositifs de substitution à l'AL. L'arrêt de l'activité de l'opérateur BOURBON BOIS a par la suite encore retardé le projet. Un nouvel opérateur devrait relancer le processus de réalisation des LES, dont les terrains d'assiette n'avaient pas été cédés à BOURBON BOIS, ainsi que deux acquisitions amélioration de l'Habitat.

Entre 2013 et 2020, seules 3 parcelles ont été vendues sur l'îlot 1, lotissement Jardin Anglais. Une parcelle a également fait l'objet d'un compromis de vente en juin 2020.

Face à la difficulté de commercialisation des autres lots libres, liée notamment à la forte topographie des parcelles, la SEDRE a décidé, début 2021, d'appliquer un prix de vente promotionnel, qui a entraîné la commercialisation de l'ensemble des parcelles dès leur mise en commercialisation.

Dès lors, la poursuite de l'aménagement des 9 ha du Domaine des FUCREAS, avec notamment la désignation d'un nouveau maître d'œuvre et l'actualisation des études d'aménagement d'une seconde tranche de parcelles individuelles, dans la continuité de l'îlot 1 peut être envisagée.

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 éventuellement au relogement des familles, suite aux déconstructions à réaliser sur PRUNEL), la SEDRE a engagé en 2009, une négociation foncière avec un propriétaire privé sur un ensemble de parcelles d'environ 1000 m² situé à l'angle des rues Maréchal Leclerc et Voltaire.

La difficulté de la négociation tenait à l'occupation du bien par un locataire bénéficiant d'un bail commercial.

Un accord tripartite entre la Commune, la SEDRE et le propriétaire a permis de déboucher sur la signature de deux compromis de vente en 2012, avec substitution de la SEDRE par l'EPFR, 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 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 permis, 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 en attendant l'opérationnalité du projet immobilier.

SAINTE MARIE

L'activité de la SEDRE, en tant qu'aménageur, sur le territoire de la Commune de Sainte-Marie, se concentre sur deux opérations :

- Le PRU du centre-ville, concession d'aménagement confiée par la Commune à la SEDRE ;
- La RHI MOKA, concession d'aménagement attribuée à la SEDRE, 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 traité relatif au PRU est expiré depuis le 27 mars 2022 et doit être clôturée prochainement.

Les dernières actions restant à mener à terme sont listées ci-après :

- 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 devraient 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 ;
- La commercialisation des parcelles BM 494 et BM 496 à M. Omar CADJEE qui bénéficie à ce jour d'un bail commercial ;
- Des régularisations foncières.

La convention de concession d'aménagement a expiré le 27 mars 2022. Une demande de prorogation a été faite auprès du concédant jusqu'au 31/12/2022, afin de finaliser les dernières cessions foncières précisées ci-dessus et réduire d'autant la participation communale à terminaison de la concession. La SEDRE n'a reçu aucune information sur la suite donnée par la Commune à sa proposition.

RHI MOKA (concession d'aménagement)

L'aménagement du 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 SEDRE (Les Camphriers) livrés en 2017, ainsi que 5 LES réalisés par la SICA HR.

La réalisation des 12 LES suivants 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 la réalisation du solde des LES en 2021 et 2022 (8 + 4 LES). La SICA HR, promoteur des LES, a engagé les travaux de 8 LES en février 2021 et devrait terminer les constructions fin 2022.

A signaler que 9 parcelles individuelles du secteur libre ont été vendues entre 2017 à 2020.

Il est à noter aussi que des travaux de reprise d'un espace public (aire de jeu et mobilier spécifique) sont programmés pour 2022.

La maîtrise foncière définitive de l'accès au site 1 est résolue depuis août 2021. La commune a en effet acquis une partie de la voie du lotissement Grand Moka, ce qui permet de sécuriser l'accès à la RHI.

L'engagement du site 2, situé près de l'école de MOKA, pour lequel des propositions ont été présentées à la Commune et à l'ETAT dans le cadre du comité de pilotage de novembre 2020, est suspendu à l'actualisation de l'étude sociale réalisée au départ en 2009 sur le quartier de MOKA et à la maîtrise foncière du site.

Sur ce point des discussions avec les propriétaires fonciers ont été réengagées en 2021. En effet, les récents accords intervenus entre les propriétaires offrent aujourd'hui une opportunité intéressante pour maîtriser globalement le foncier du secteur de MOKA.

La SEDRE est dans l'attente d'un rendez-vous sollicité à de multiples reprises avec la Commune de Sainte-Marie, afin d'évoquer avec elle la stratégie foncière pouvant être engagée vis-à-vis des propositions d'acquisition présentées.

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 a été actée par la Commune en 2021.

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 ZAC FAYARD étant aujourd'hui l'un des quartiers les plus importants de la commune.

C'est pourquoi, dès 2017, la Commune avait 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 ;
- Trois kiosques sur la place centrale de la ZAC, réalisés en 2019 ;
- 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 au second semestre 2018. 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 a été nécessaire de procéder à la rénovation de l'éclairage public de la ZAC FAYARD.

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.

En 2020 deux autres ventes ont été actées témoignant d'une reprise d'attractivité du secteur.

2 nouveaux compromis et 2 nouveaux actes de vente ont été signés en 2021.

Une nouvelle vente est déjà intervenue en 2022. Il reste 4 lots à commercialiser.

Parallèlement, la Commune de SAINT-ANDRE et la SEDRE ont engagé une réflexion 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. Celles-ci pourraient déboucher sur des actions d'aménagement et de commercialisation.

La convention de concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2022 afin de mener à bien les 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, du montage, du portage et de l'exploitation, notamment via un AMO Tourisme/Loisirs/Gestion.

Un plan guide global a été établi et a servi de base à la conception d'une première tranche portant sur 12 ha, puis ramené 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 transmis par la SEDRE a été validé par le Conseil Municipal du 27/03/2021.

SAINTE-ROSE

La SEDRE accompagne la commune de SAINTE-ROSE dans 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, permettant l'obtention de l'arrêté d'autorisation au titre du Code de l'Environnement en 2014.

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

Le lancement des travaux d'aménagement restants sur le secteur nord était toutefois suspendu à l'obtention d'un nouveau prêt, qui a été contractualisé en octobre 2017 avec la CDC. Les travaux de la tranche optionnelle ont été réalisés de décembre 2017 à fin 2019.

L'opération, scindée en deux secteurs, a vu en 2019 l'achèvement du secteur nord et de la voie de desserte 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.
- Au 17/11/2021, toutes les parcelles individuelles ont été commercialisées (15 compromis de vente et 11 actes de vente signés entre 2019 et 2021).
- L'assiette foncière du gymnase communal sera cédée à la Commune en 2022,
- La vente de la plus grande partie de l'assiette foncière du centre commercial a été actée en novembre 2021. La vente du complément est prévue en 2022.
- Les démarches de commercialisation des autres îlots du secteur nord se poursuivent dans l'optique de la réalisation de commerces de proximité.

Depuis mai 2021, 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. L'actualisation des études du secteur sud sera engagée en 2022, dans l'optique d'un engagement des travaux début 2023 et d'une commercialisation jusqu'en 2026.

En effet, la prorogation de la concession d'aménagement de 3 années supplémentaires, soit jusqu'en février 2026, a été actée afin de permettre à la SEDRE de mener à terme les actions engagées.

BRAS PANON

La SEDRE, mandataire d'un groupement, a été attributaire d'un marché d'études pré opérationnelles pour la faisabilité d'un terrain de golf sur le site de Ma Pensée.

Le marché a été notifié fin octobre 2021 et comprend trois phases qui se dérouleront en 2022 :

- Diagnostic et analyse de la capacité et de la faisabilité technique et économique du projet de golf ;
- Scenario détaillé des aménagements envisagés, proposition de programmation et chiffrage ;
- Aide aux choix du montage opérationnel, réglementaire et financier.

Ce marché vient renforcer la dimension « loisirs-tourisme » dans le panel de compétences déjà développé par la SEDRE.

2.3 - LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

REHABILITATION DU LYCEE ROLAND GARROS (mandat Région)

Les travaux se sont 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 2022.

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

La livraison s'est faite en 2020. L'année de garantie de parfait achèvement est en cours. L'opération sera clôturée en 2022.

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

Les travaux ont démarré en mai 2021 pour un achèvement en février 2023.

CONSTRUCTION D'UN CENTRE AQUALOISIR (mandat Commune de Saint Pierre)

La consultation des entreprises a été lancée en septembre 2021 pour un démarrage prévisionnel des travaux au 2^{ème} trimestre 2022.

CONSTRUCTION DU SIEGE ET VILLAGE PAPILLON (mandat association LEVAVASSEUR)

Le préprogramme 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 – centre-ville)

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 logements en accession avec un niveau en rez-de-chaussée destiné à de l'activité libérale.

En 2014, la municipalité a décidé d'abandonner ce projet. La commune de Saint Paul souhaite relancer un projet sur ce foncier. La SEDRE est actuellement dans l'attente des directives de la commune en termes de programmation.

LE VOLCAN DE MASCARIN (Saint-Paul – centre-ville)

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. Le dernier logement non commercialisé est sous compromis pour une vente au 2^{ème} trimestre 2022. Tous les commerces sont vendus.

POLE MEDICAL (Saint-Paul - Eperon)

La SEDRE a lancé en 2016 les études pour la réalisation d'un pôle médical entre les ateliers de la ZAE et la nouvelle station-service située sur la RD10, en partie basse de l'Eperon. Les travaux ont commencé en février 2020 pour une livraison début du 2^{ème} trimestre 2022. Le taux de commercialisation acté est de 81%. Deux lots sont actuellement sous compromis (12%) et il reste 2 lots à commercialiser (7%).

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. Les premiers marchés travaux ont été attribués en décembre 2021. L'opération est conçue pour être vendue en VEFA. La commercialisation est en cours (SEDRE et INOVISTA). Le premier contrat de réservation été signé en décembre 2021 avec L'EPSMR pour une surface de 1000m².

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 prospects 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 a confirmé à la société son intérêt pour la vente de produits frais (fruits et légumes). Le programme est en cours d'élaboration et il est prévu de lancer la consultation de maîtrise d'œuvre au second trimestre 2022.

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 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 confiée à 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 un dépôt de permis de construire au 2^{ème} trimestre 2022 suite à diverses adaptations du projet aux contraintes de la ZAC.

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

QUADRANT (ZAC MOULIN JOLI - La Possession)

La SEDRE a lancé 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. Le permis de construire a été délivré le 1^{er} décembre 2020. Les études de conception se sont poursuivies jusqu'au au second semestre 2021. La consultation des entreprises a été lancée en novembre 2021. La commercialisation sera assurée par un cabinet spécialisé dans le cadre de l'accord cadre mis en place début 2021. La négociation avec les entreprises est en cours pour une attribution au second trimestre 2022 ainsi que la fixation des prix de ventes. Sous réserve d'un avancement satisfaisant de la commercialisation (contrats de réservation) le début des travaux est envisagé courant du second semestre 2022.

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 31/12/2021

Au 31 décembre 2021 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 Nêfles
	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
	Brunique ⁽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 Corossolle	48		2013	ZAC
	Le Carré de l'Eperon	49		2014	ZAC
	Poinsettias & 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		2021	ZAC
	La Plantation	34		2021	
	Village des ainés	21		2021	RHI
	Le Vieux Tamarin		17	2022	RHI
	Bernardin de Quimper		38	2022	PRU
	Bassin Bleu		43	2022	RHI
	Evis		41	202	
	Sous Total	1751	139		
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	504	0		

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	251	0		
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	2024	
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	36	0		

TOTAL GENERAL	4442	173		
----------------------	-------------	------------	--	--

⁽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 (tranche 2)			35
	Ruelle des Fleurs amont Corossol		40	
	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	
	Médiathèque			30
	BN67		45	
	Poules d'eau	24		
	Ti l'Armoir			12
	École Front de Mer (Ilot 97)			40
	Ilot des Marines - Ilot 2 - École Front de Mer			28
	Ilot des Marines -lot 1			36
	Entrée de ville PRU ilot 6		60	
	Sous Total	64	267	204
SAINT-DENIS	Fucrèas (Ilot 3)			8
	Fucrèas (Ilot 6)			18
	Angle rues Voltaire et Leclerc			60
		Sous Total		0
LA POSSESSION	Zambavilles (RHI Rivière des Galets Tranche 1B2)		32	
	RHI Rivière des Galets Tranche 1A		32	
	RHI Rivière des Galets		10	
		Sous Total		74
SAINTE-ROSE	ZAC Centre-ville secteur 3		55	
	ZAC Centre-ville secteur 4			33
		Sous Total		55
	TOTAL GENERAL	64	396	323

2.5.2 – LA GESTION DU PARC SOCIAL

Au 31/12/2021, le patrimoine locatif géré par la Société comportait **4 437** logements.

Sur l'exercice 2021, ont été mises en location 5 résidences, soit **166 logements livrés en 2021 tous situés dans l'Ouest de la Réunion**. Les résidences Yuccas (60 LLTS), Village des Aînés (21 LLTS), et La Plantation (34 LLTS) à Saint-Paul ont été mises en location respectivement en janvier, février et octobre 2021. La résidence Muscade (16 LLTS) au Port a été mise en location en novembre 2021. Ont par ailleurs été livrées deux opérations en location-accession : Sillages de l'Ouest (25 PSLA) à La Possession en septembre 2021 et Pamplémousses (10 PSLA) à L'Etang-Salé en octobre 2021.

Le taux d'impayés est en augmentation de 9% entre décembre 2020 et décembre 2021 mais il se maintient à un taux bas par rapport à la moyenne du territoire malgré les effets de la crise sanitaire (taux d'impayés sur locataires présents : 4,20% au 31 décembre 2021, à comparer avec la moyenne des taux du territoire à la même date qui est de 5,35%, et celui de la SEDRE au 31 décembre 2020 de 3,94 %). Le recours au contentieux se maintient en 2021 avec 228 commandements de payer délivrés contre 212 en 2020), le taux de 39 % d'assignations par rapport aux commandements de payer chute par rapport à 2020 (48 %) traduisant un ralentissement lié à des réformes de procédures au niveau de la justice et à la crise sanitaire (87 assignations en 2021 contre 101 en 2020).

L'action d'accompagnement social est en nette progression avec 821 plans d'apurement de dettes signés en 2021 contre 694 en 2020. Nous revenons ainsi à un niveau comparable à 2019 avec le retour de l'accueil physique des locataires les plus fragiles.

4 procédures d'expulsion ont été menées à terme en 2021 contre 3 en 2020. Ce maintien à un niveau bas est dû à une volonté forte de l'Etat de limiter les expulsions en cette période de crise sanitaire avec un bond des refus d'expulsion (63% de refus d'expulsion en 2020, 84% en 2021).

Evolution des impayés et des procédures contentieuses

	2019		2020		2021	
	SEDRE	ARMOS	SEDRE	ARMOS	SEDRE	ARMOS
% impayés sur locataires présents	4,48 %	5,90 %	3,94 %	5,99 %	4,30 %	5,35 %
% commandements de payer/nombre de logements	9,18 %	4,04 %	5,04 %	2,06 %	5,41 %	3,66 %
% assignations/nombre de logements	3,99 %	1,84 %	2,40 %	1,19 %	2,06 %	1,59 %

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) avec près de 65% du parc réservés.

Vacance 2021

	Vacance financière 2021		Vacance physique au 31/12/2021		Taux de rotation
	Taux de vacance financière*	Dont à + de 3 mois	Taux de vacance physique*	Dont à + de 3 mois	
SEDRE	1,41 %	0,57 %	1,15 %	0,18 %	6,23 %
ARMOS	2,27 %	1,48 %	2,27 %	1,14 %	7,49 %

* 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 se maintient à un niveau bas de 6,23 % (6,62 % en 2020 et 8,64 % en 2019). Le constat est sensiblement différent à l'échelle départementale avec une légère hausse de 7,16% à 7,49%. Au global, la diminution d'une offre de logements neufs et la crise sanitaire expliquent majoritairement une rotation aussi faible.

Activités des CALEOL

Les commissions d'attribution se sont réunies, en 2021, 24 fois pour celle du Nord et de l'Est et 23 fois pour celle de l'Ouest et du Sud, permettant ainsi de procéder à la location de 436 logements dont une centaine en logements neufs.

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

Communes	2019	2020	2021
Saint-Denis	65	81	61
Sainte-Marie	23	18	27
Saint-André	22	23	26
Saint-Benoît	2	9	5
Sainte-Rose	5	7	9
Saint-Paul	147	143	196
La Possession	70	50	65
Le Port	22	19	31
Saint-Leu	6	9	5
Etang Salé	4	5	11
Total	366	364	436
Dont mutations internes au parc locatif SEDRE	56	57	54
	15,30 %	15,66 %	12,39%

La diminution du nombre de mutations en 2021 s'explique pour partie par la fin du processus des 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 +
134	112	83	72	35
31%	26%	19%	17%	8%

Les profils des relogés dépendent bien sûr de la typologie des logements en rotation et ne sont pas forcément en cohérence avec le profil de l'ensemble des demandeurs de logement social.

La Société a poursuivi ses efforts en matière de maintenance du parc locatif dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2030, approuvé par le Conseil d'Administration le 10 novembre 2021. 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.

S'agissant de la commune de Saint-Benoît, le processus de sortie anticipée du conventionnement progresse, suite à deux réunions de travail avec le maire et ses services, et le protocole de sortie devrait pouvoir être signé prochainement, ce qui ouvrirait la voie à la réhabilitation des 50 logements de Bras-canot dans le cadre de la programmation 2023.

Pour la commune de Sainte-Marie, la situation est moins claire en l'absence de confirmation par la commune de son accord pour une sortie anticipée du conventionnement, comme cela avait été envisagé. Une mise en demeure a donc été adressée à la commune pour qu'elle honore son engagement de garantir l'équilibre d'exploitation des 129 logements du Verger. Cela risque fort de remettre en question la réhabilitation des logements dont la programmation avait été retenue au titre de la LBU 2022. Cette situation n'est pas sans poser problème du fait de l'état de dégradation des résidences et des fortes attentes des locataires. La SEDRE commence en effet à recevoir des signalements d'habitat dégradé de la part de l'ARS.

Parc locatif non conventionné

	Entretien courant	Gros entretien	Remplacement de composants	Travaux d'amélioration
Budget 2021 (PRD)	1 058	584	1 050	294
Prévisionnel réalisé 2021	1 308	188	293	43

Parc locatif conventionné

	Entretien courant	Gros entretien	Remplacement de composants	Travaux d'amélioration
Budget 2021 (PRD)	393	458	1 497	189
Prévisionnel réalisé 2021	490	395	1 072	246

Hormis les nombreuses interventions au fil de l'eau, ont été réalisés en 2021 les travaux suivants :

- 28 LLTS BRUNIQUEL (Saint-Paul) : traitement des couvertures métalliques, remplacement des clôtures, ravalement des façades et peinture des cages d'escaliers ;
- 27 LLTS LA CALADE (Saint-Paul) : traitement des couvertures métalliques et ravalement des façades ;
- 48 LLS + 49 LLTS CARRE DE L'EPERON (Saint-Paul) : Peinture des cages d'escaliers ;
- 30 LLS QUATRE CANONS (Saint-Paul) : Peinture des cages d'escaliers ;
- 48 LLTS LE COROSSOLLE (Saint-Paul) : Peinture des cages d'escaliers ;
- 46 LLTS BOIS DE LAIT SITE 1 (Le Port) : Peinture des cages d'escaliers ;
- 41 LLTS COMPTOIRS DU BUTOR (Saint-Denis) : Peinture des cages d'escaliers ;
- 26 PLS CLEMENTINES (Etang-Salé) : Peinture des cages d'escaliers ;

Sont reportés de 2021 à 2022 pour des raisons techniques les travaux suivants :

Les travaux d'aménagements et de remise en état des espaces verts des résidences 81 LLS GRAND MACOUA, 95 LLS GRANDE GAULETTE, 31 LLS MAHATMA GANDHI, 48 LLS BOIS DE DEMOISELLE, 46 LLS et 104 LLTS BOURBON POINTU et 59 LLTS FLEURS JAUNES sur la commune de La Possession.

Sont reportés à une date ultérieure en raison du bon état des composants :

Traitement des façades en bardage bois des résidences 12 LLTS SANS SOUCI et 56 LLTS BOIS DE CORAIL sur la commune de Saint Paul.

Les travaux de réhabilitation des 43 LLS Chemin Pavé à Saint-Paul (Grande Fontaine) ont débuté en octobre 2020 et ont été réceptionnés les 29 juin et 27 juillet 2021.

La réalisation de ces réhabilitations, dans un contexte plus favorable que prévu, a permis d'en réduire la durée sur 2021, limitant ainsi la gêne pour les résidents mais ont généré des écarts importants en prévisionnel de dépenses annuelles.

Les consultations pour les travaux de réhabilitation des résidences suivantes ont été lancées au cours du mois de septembre 2021 et l'analyse des offres est en cours par les maitrises d'œuvres.

Les résidences concernées ainsi que la durée prévisionnelle des travaux donnée à titre indicatif sont :

- 34 LLS ROSE DES SABLES (Saint-Denis) - 12 mois de travaux,
- 62 LLS FRUITS A PAIN (Sainte-Clotilde) - 14 mois de travaux,
- 82 LLS LES GRANITES (Saint-Denis) - 16 mois de travaux.
- 60 LLS LES HAUTS DE FLORIMONT (Saint-Paul) - 14 mois de travaux,

L'attribution des marchés travaux ainsi que les ordres de service de démarrage devraient intervenir en début d'année 2022.

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, la société a engagé en 2019 le processus de relogement des familles. A fin 2021, ce sont plus de 80 des logements qui ont ainsi été libérés, permettant d'obtenir l'autorisation préfectorale de démolition. 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. 2 ventes ont été réalisées durant l'exercice 2021 et 27 dossiers sont en instance de traitement chez le notaire.

***III – LE RAPPORT FINANCIER
SUR LES COMPTES DE
L'EXERCICE 2021***

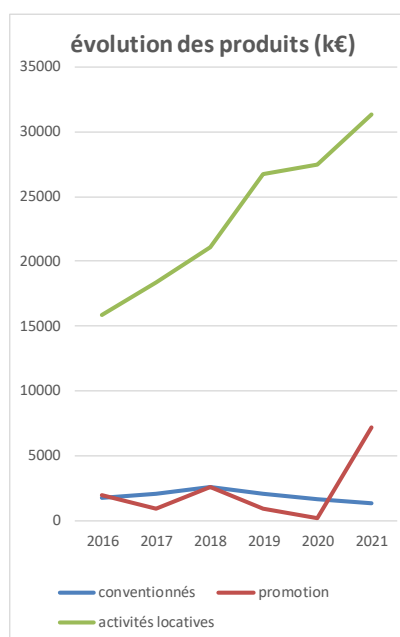
3.1 - LE COMPTE DE RESULTAT

3.2 - LE BILAN

3.1 - LE COMPTE DE RESULTAT

STRUCTURE DE L'EXPLOITATION : soldes intermédiaires de gestion

PRODUITS D'EXPLOITATION	2016	2017	2018	2019	2020	2021
honoraires foncier	260	194	346	243	157	317
rémunération d'aménagement	1 454	1 786	2 119	1 770	1 344	953
rémunération de superstructure	31	143	159	89	147	108
rém. sur investissement locatif	1 567	1 082	451	810	699	1 076
rém. de gestion locative	405	405	403	408	413	421
résultat régie LTS et LES	8	22	21	20	16	16
autres produits	253	64	50	197	143	20
produits des opérations locatives* *conventionné intégré depuis 2019	13 865	16 897	20 223	25 450	26 369	29 837
ventes d'immeubles	2 014	973	2 618	918	155	7 240
sous TOTAL 1	19 857	21 566	26 390	29 902	29 442	39 988



CONSOMMATIONS	2016	2017	2018	2019	2020	2021
sur société	1 446	1 383	1 437	2 246	1 380	1 486
sur biens locatifs* *conventionné intégré depuis 2019	7 117	9 947	13 943	15 274	13 821	14 467
sur production d'immeubles	1 464	724	2 135	854	144	6 238
sous TOTAL 2	10 027	12 054	17 515	18 374	15 344	22 190

VALEUR AJOUTÉE = T1-T2	9 830	9 512	8 875	11 529	14 098	17 798
-------------------------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------	---------------

impôts et taxes	-299	-331	-377	-302	-342	-342
frais de personnel	-6 845	-6 878	-7 153	-7 176	-7 200	-7 520
sous TOTAL 3	-7 144	-7 209	-7 530	-7 478	-7 542	-7 862

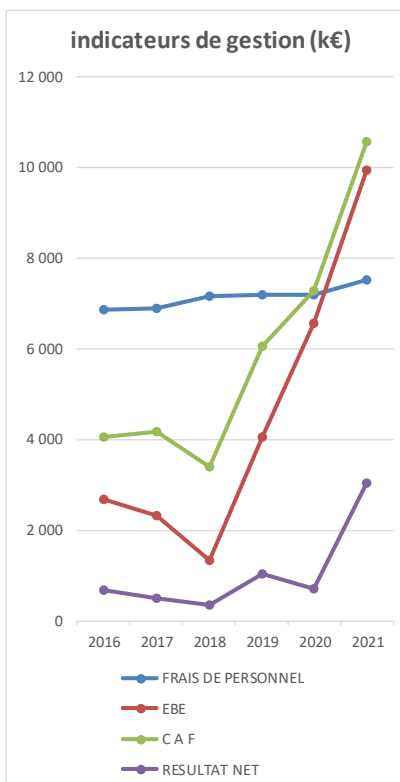
EBE= VA + T3	2 686	2 303	1 345	4 051	6 556	9 936
---------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

frais financiers	-1 235	-1 516	-1 553	-1 985	-1 749	-1 608
produits financiers	2 599	3 384	3 597	3 988	2 473	2 242
impôt sur les sociétés	0	0	0	0	0	0
sous TOTAL 4	1 364	1 868	2 044	2 002	723	634

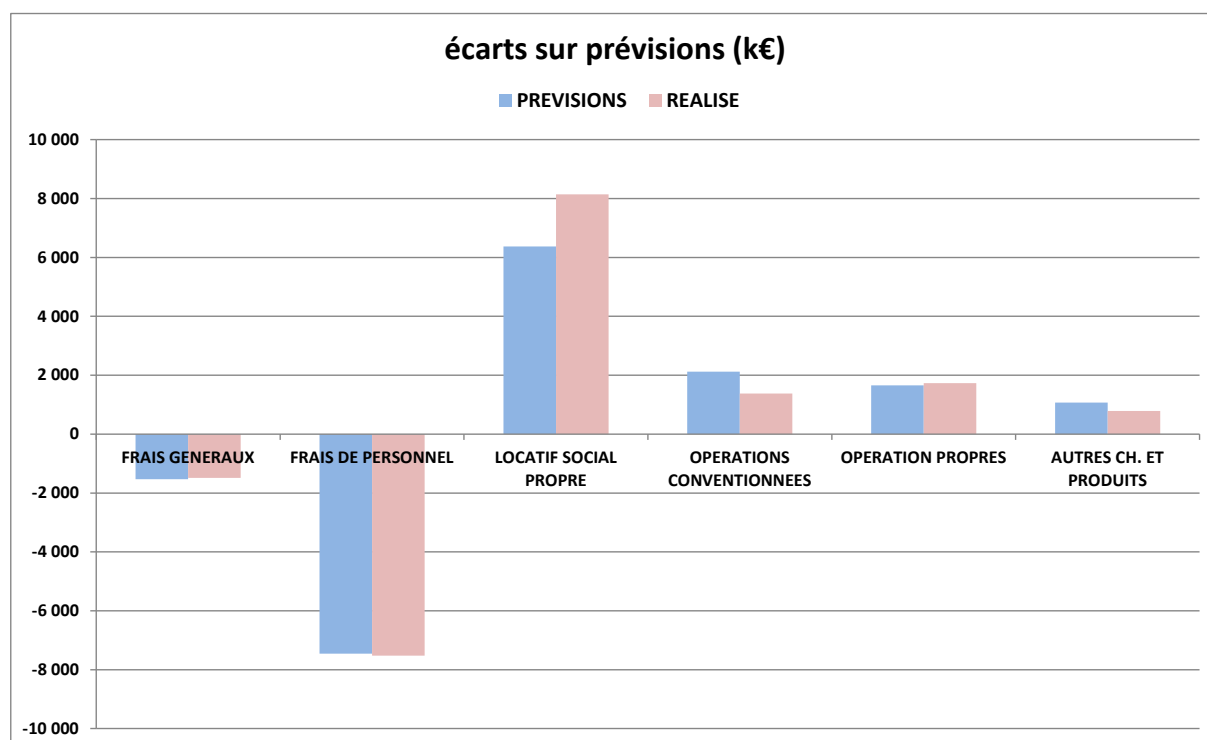
CAF = EBE + T4	4 050	4 171	3 389	6 053	7 279	10 569
-----------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

dotations/reprises sur amortissements	-3 798	-3 805	-3 295	-6 250	-7 576	-8 612
dotations/reprises sur provisions	-1 783	-1 238	-413	808	1 540	-1 287
produits/ charges exceptionnels	2 216	1 377	667	421	-531	2 364
sous TOTAL 5	-3 365	-3 666	-3 041	-5 021	-6 567	-7 535

RESULTAT NET = CAF + T5	685	505	348	1 032	712	3 034
--------------------------------	------------	------------	------------	--------------	------------	--------------



LES RESULTATS



En 2021, la SEDRE a réalisé **un bénéfice de 3 034 k€**, pour un **chiffre d'affaires global de 47 778 k€**.

Ce résultat est sensiblement supérieur à celui envisagé lors de la prévision initiale (+ 2 239 k€).

Le chiffre d'affaires est en progression de 4,8 % par rapport à celui l'année 2020. 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 durant l'exercice par des ventes de biens ou de services. En l'occurrence, l'année précédente, ces participations estimatives des concédants avaient impacté de manière positive le chiffre d'affaires pour un montant de 1 191 k€, ce qui fait que le chiffre d'affaires « tangible » de la SEDRE était en réalité de 44 407 k€. Avec un retraitement analogue, le chiffre d'affaires 2021 ressortirait à 52 202 k€ (+ 4 424 k€), soit une hausse de 17,6% du chiffre d'affaires réel entre les deux exercices, ce qui traduit mieux la réalité du développement de l'activité au cours de l'exercice écoulé.

Le résultat 2021 se décompose de la manière suivante : Structure Société : -3 339 k€, promotion et immobilier d'entreprise : +1 735 k€, logement social : +4 638 k€.

Les frais généraux restent bien maîtrisés, avec une économie nette de 47 k€ par rapport à la prévision (1 486 k€ pour 1 533 k€ prévus, soit -3 %). Les frais de personnel sont pour leur part légèrement supérieurs à la prévision (7 520 k€ réalisés pour 7 455 k€ prévus, soit +0,9%).

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 (8 141 k€ de résultat brut pour 6 371 k€ prévu), en raison principalement de produits exceptionnels, et d'une baisse des dotations aux créances irrécouvrables et des frais financiers.

Le résultat des opérations conventionnées avec le secteur public (opérations foncières, concessions, mandats), prévu à hauteur de 2 125 k€, est en net retrait avec un produit de 1 378 k€ (soit - 35%), essentiellement du fait de dépenses d'investissement et de recettes moins importantes que prévu dans les concessions d'aménagement.

Le résultat des autres opérations propres (promotion et immobilier d'entreprises) est un peu supérieur à la prévision (1 735 k€ réalisé contre 1 658 k€ prévu), avec un rythme de commercialisation accru des lots du pôle médical de l'Eperon. Enfin, les autres charges et produits ressortent à un niveau inférieur à celui des prévisions budgétaires (+ 786 k€ de réalisé net contre + 1 074 k€ prévu), notamment en raison de la diminution plus forte que prévu des produits financiers des concessions d'aménagement.

LA STRUCTURE DE L'EXPLOITATION

Les soldes intermédiaires de gestion révisés font ressortir une progression significative de la valeur ajoutée, de 26,2 % par rapport à l'exercice précédent (17 798 contre 14 098 k€), la hausse des produits d'exploitation étant nettement supérieure à celle des consommations intermédiaires.

Les charges de personnel et les impôts et taxes, augmentant dans de moindres proportions, de 4,2%, l'Excédent Brut d'Exploitation connaît une forte croissance (9 936 k€ contre 6 556 k€, +52%), de même que la capacité d'autofinancement de la SEDRE qui progresse très significativement en 2021 (10 589 k€ contre 7 279 k€, + 45%).

Malgré l'augmentation des charges calculées (9 889 k€ contre 6 036 k€ l'an passé), l'importance du résultat exceptionnel (+2 364) contribue très largement au résultat exceptionnellement élevé réalisé par la SEDRE en 2021, à hauteur de 3 034 k€.

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 18 089 k€, comme indiqué ci-dessous :

(en K€)	2017	2018	2019	2020	2021
CHIFFRE D'AFFAIRES	45 260	54 384	39 023	45 598	47 778
RESULTAT	505	348	1 032	712	3 034
Dotations aux amort.et provisions (+)	9 501	11 879	9 114	11 094	13 594
Reprises sur amortissements et provisions (-)	1 713	3 404	3 672	5 147	3 695
Charges de neutralisation LLS conventionnés (+)	610	736	770	688	951
Produits de neutralisation LLS conventionnés (-)	82	95	542	476	371
Charges de neutralisation concessions (+)	20 868	24 948	20 877	17 850	17 747
Produits de neutralisation concessions (-)	10 201	23 638	20 256	6 323	10 749
Valeur comptable nette des actifs cédés (+)	15 821	3 471	577	1 203	1 257
Produits de cessions d'actifs (-)	16 477	4 201	155	157	1 343
Quote part de subvention au cpte de résultat (-)	1 528	1 619	1 754	2 068	2 337
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT RETRAITEE	17 304	8 425	5 991	17 376	18 089
Ratio Résultat net comptable/Chiffre d'affaires	1,1%	0,6%	2,6%	1,6%	6,4%
Ratio CAF Globale/ Chiffre d'affaires	38,2%	15,5%	15,4%	38,1%	37,9%
charges de personnel	6 878	7 153	7 176	7 200	7 520
Ratio charges de personnel/chiffre d'affaires	15,2%	13,2%	18,4%	15,8%	15,7%

La CAF retraitée « toutes activités » est en hausse de 4,1% par rapport à l'exercice précédent, et a été suffisante pour assurer convenablement le développement des activités après prise en compte du remboursement en capital des emprunts (16 585 k€ hors remboursement anticipé du crédit d'impôt).

Le ratio CAF/chiffre d'affaires se maintient à un niveau élevé, et le ratio charges de personnel/chiffre d'affaires reste à peu près constant au taux satisfaisant de 15,7%. Il est cependant rappelé que ces ratios sont 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.

COMPTE DE RESULTAT DETAILLE DE L'ACIVITE AGREEE (LOGEMENT SOCIAL)

1. Parc locatif social conventionné

nombre de logements en service	979	979	979	979	979	979
LLS CONVENTIONNES	2018	2019	2020	P1 2021	P2 2021	R 2021
POSTES	K€	K€	k€	K€	K€	k€
FOURNITURES	75	91	70	83	70	29
ENTRETIENS	958	953	901	950	995	1 007
DEMOLITION	0	0	0	0	0	0
GROS ENTRETIEN	421	381	199	458	477	395
REMUNERATIONS	403	408	413	411	419	421
CREDIT BAIL IMMOBILIER-OP.DEFISC.	0	0	0	0	0	0
ASSURANCES	152	124	78	138	108	108
COTISATION CGLLS	5	39	48	45	45	48
TAXES FONCIERES	411	424	446	438	475	495
TEOM	254	259	263	277	271	244
PERTES SUR CREANCES	64	40	52	41	177	186
FRAIS FINANCIERS	215	239	224	240	238	235
FRAIS DE GESTION SEDRIM	0	0	0	0	0	0
AUTRES CHARGES EXCEPT SUR OP.DEFISC TR C	0	0	0	0	0	0
AUTRES CHARGES EXCEPT. SUR OP. DE GESTION	3	0	286	0	10	20
VAL.COMPTABLE DES ELEMENTS D'ACTIF CEDES	19	544	643	205	371	362
VAL.COMPT. ELMTS ACTIF CEDES OP.DEFISC	0	0	0	0	0	0
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	2 019	2 015	2 041	2 131	2 074	2 062
DOTATIONS AU GROS ENTRETIEN	442	0	169	0	0	173
DOTATIONS AUX CREANCES IRRECOUVRABLES	328	379	417	382	455	331
DOTATION PROV DEPRECIATION DE STOCKS	0	0	0	0	0	0
CHARGES DE GESTION COURANTE	737	772	688	872	729	951
COUT DE STRUCTURE ANALYTIQUE	0	0	0	0	0	0
TOTAL CHARGES :	6 506	6 668	6 938	6 671	6 914	7 066
LOYERS	4 467	4 500	4 566	4 580	4 645	4 652
RECUPERATION DE CHARGES	540	566	538	632	547	527
REMBOURSEMENT DE CHARGES	198	172	206	209	210	170
REMBOURSEMENT DES ASSURANCES	32	39	35	40	36	37
AUTRES PRODUITS	1	0	0	0	0	0
CESSIONS DE PSLA	0	0	0	0	0	0
VARIATION DE STOCK (PSLA)	0	0	0	0	0	0
REM / CONSTRUCTION PATRIMONIALE	0	0	0	0	0	0
AIDE A LA CONSTRUCTION - SUBV. D'EXPLOITAT*	1	0	14	0	0	0
INTERETS DES PRÊTS PARTICIPATIFS-OP DEFISC	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	47	18	108	0	3	7
PRODUITS DE CESSION D'ELEMENTS D'ACTIF	0	0	0	0	0	0
VENTE D'IMMEUBLES OP.DEFISCALISEES	0	0	0	0	0	0
REPRISES SUR SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	251	284	264	267	281	319
REPRISES SUR GROS ENTRETIEN	595	218	353	458	396	566
REPRISES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	276	328	379	371	417	417
TRANSFERTS DE CHARGES	98	543	475	113	379	371
TOTAL PRODUITS :	6 506	6 668	6 938	6 671	6 914	7 066
RESULTAT	0	0	0	0	0	0

P1 2021 = prévision budgétaire initiale (base : PRD octobre 2020, données comptables août 2020)

P2 2021 = prévision d'atterrissage (base : PRD octobre 2021, données comptables août 2021)

Autofinancement net 2021 parc conventionné : - 88 k€ (-1,9 % des loyers nets)

2. Parc locatif social non conventionné

nombre de logements en service	3197	3247	3297	3437	3463	3458
LLS NON CONVENTIONNES	2018	2019	2020	P1 2021	P2 2021	R 2021
POSTES	K€	K€	K€	K€	K€	k€
FOURNITURES	272	312	306	337	306	260
ENTRETIENS	3 356	3 253	3 349	2 880	3 423	3 562
DEMOLITION	0	30	114	157	164	96
GROS ENTRETIEN	1 165	694	645	584	200	188
REMUNERATIONS	0	0	0	0	0	0
CREDIT BAIL IMMOBILIER-OP.DEFISC.	5 588	4 883	3 741	3 166	3 032	3 031
ASSURANCES	502	414	245	447	353	355
COTISATION CGLLS	16	126	158	150	154	166
TAXES FONCIERES	790	789	807	822	893	779
TEOM	877	921	937	1 049	902	951
PERTES SUR CREANCES	60	102	200	108	843	756
FRAIS FINANCIERS	1 519	1 569	1 348	1 615	1 422	1 199
FRAIS DE GESTION SEDRIM	0	55	39	79	72	76
AUTRES CHARGES EXCEPT SUR OP.DEFISC TR C	484	344	344	320	294	251
AUTRES CHARGES EXCEPT. SUR OP. DE GESTION	216	238	862	250	152	153
VAL.COMPTABLE DES ELEMENTS D'ACTIF CEDES	41	32	560	30	494	19
VAL.COMPT. ELMTS ACTIF CEDES OP.DEFISC	1 416	0	0	0	0	0
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	3 118	3 906	4 805	5 840	5 937	5 781
DOTATIONS AU GROS ENTRETIEN	1 611	0	216	0	0	174
DOTATIONS AUX CREANCES IRRECOUVRABLES	1 182	1 553	1 666	1 638	1 241	1 155
DOTATION PROV DEPRECIATION DE STOCKS	0	0	0	0	0	2 216
CHARGES DE GESTION COURANTE	0	0	0	0	0	0
COUT DE STRUCTURE ANALYTIQUE	3 364	3 725	3 811	4 035	4 040	4 158
TOTAL CHARGES :	25 577	22 946	24 153	23 507	23 922	25 326
LOYERS	15 349	15 567	15 989	16 463	16 673	16 750
RECUPERATION DE CHARGES	2 228	2 527	2 392	2 871	2 331	2 455
REMBOURSEMENT DE CHARGES	555	662	623	763	527	519
REMBOURSEMENT DES ASSURANCES	381	309	319	321	493	539
AUTRES PRODUITS	12	11	3	12	10	23
CESSIONS DE PSLA	0	0	0	0	0	657
VARIATION DE STOCK (PSLA)						-629
REM / CONSTRUCTION PATRIMONIALE	409	693	699	530	811	1 076
AIDE A LA CONSTRUCTION - SUBV. D'EXPLOITAT*	61	22	27	12	373	2 593
INTERETS DES PRÊTS PARTICIPATIFS-OP DEFISC	2 299	2 305	1 522	1 312	1 315	1 315
PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	50	5	649	10	311	788
PRODUITS DE CESSION D'ELEMENTS D'ACTIF	0	0	0	0	530	0
VENTE D'IMMEUBLES OP.DEFISCALISEES	1 769	155	155	155	155	155
REPRISES SUR SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	1 142	1 222	1 517	1 353	1 606	1 730
REPRISES SUR GROS ENTRETIEN	1 584	664	1 199	584	200	327
REPRISES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	796	1 182	1 554	1 577	1 666	1 666
TRANSFERTS DE CHARGES	0	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS :	26 635	25 324	26 648	25 963	27 001	29 964
RESULTAT	1 058	2 378	2 495	2 456	3 079	4 638

Autofinancement net 2021 parc non conventionné : + 4 499 k€ (26,7 % des loyers nets)

3. Parc locatif social total

nombre de logements en service	4176	4226	4276	4416	4442	4437
LLS CONV+NON CONV	2018	2019	2020	P1 2020	P2 2020	R 2020
POSTES	K€	K€	K€	K€	K€	k€
FOURNITURES	347	403	376	420	376	289
ENTRETIENS	4 314	4 206	4 250	3 830	4 418	4 569
DEMOLITION	0	30	114	157	164	96
GROS ENTRETIEN	1 586	1 075	844	1 042	677	583
REMUNERATIONS	403	408	413	411	419	421
CREDIT BAIL IMMOBILIER-OP.DEFISC.	5 588	4 883	3 741	3 166	3 032	3 031
ASSURANCES	654	538	323	585	461	463
COTISATION CGLLS	21	165	206	195	199	214
TAXES FONCIERES	1 201	1 213	1 253	1 260	1 368	1 274
TEOM	1 131	1 180	1 200	1 326	1 173	1 195
PERTES SUR CREANCES	124	142	252	149	1 020	942
FRAIS FINANCIERS	1 734	1 808	1 572	1 855	1 660	1 434
FRAIS DE GESTION SEDRIM	0	55	39	79	72	76
AUTRES CHARGES EXCEPT SUR OP.DEFISC TR C	484	344	344	320	294	251
AUTRES CHARGES EXCEPT. SUR OP. DE GESTION	219	238	1 148	250	162	173
VAL.COMPTABLE DES ELEMENTS D'ACTIF CEDES	60	576	1 203	235	865	381
VAL.COMPT. ELMTS ACTIF CEDES OP.DEFISC	1 416	0	0	0	0	0
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	5 137	5 921	6 846	7 971	8 011	7 843
DOTATIONS AU GROS ENTRETIEN	2 053	0	385	0	0	347
DOTATIONS AUX CREANCES IRRECOUVRABLES	1 510	1 932	2 083	2 020	1 696	1 486
DOTATION PROV DEPRECIATION DE STOCKS	0	0	0	0	0	2 216
CHARGES DE GESTION COURANTE	737	772	688	872	729	951
COUT DE STRUCTURE ANALYTIQUE	3 364	3 725	3 811	4 035	4 040	4 158
TOTAL CHARGES :	32 083	29 614	31 091	30 178	30 836	32 392
LOYERS	19 816	20 067	20 555	21 043	21 318	21 402
RECUPERATION DE CHARGES	2 768	3 093	2 930	3 503	2 878	2 982
REMBOURSEMENT DE CHARGES	753	834	829	972	737	689
REMBOURSEMENT DES ASSURANCES	413	348	354	361	529	576
AUTRES PRODUITS	13	11	3	12	10	23
CESSIONS DE PSLA	0	0	0	0	0	657
VARIATION DE STOCK (PSLA)	0	0	0	0	0	-629
REM / CONSTRUCTION PATRIMONIALE	409	693	699	530	811	1 076
AIDE A LA CONSTRUCTION - SUBV. D'EXPLOITAT°	62	22	41	12	373	2 593
INTERETS DES PRÊTS PARTICIPATIFS-OP DEFISC	2 299	2 305	1 522	1 312	1 315	1 315
PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	97	23	757	10	314	795
PRODUITS DE CESSION D'ELEMENTS D'ACTIF	0	0	0	0	530	0
VENTE D'IMMEUBLES OP.DEFISCALISEES	1 769	155	155	155	155	155
REPRISES SUR SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	1 393	1 506	1 781	1 620	1 887	2 049
REPRISES SUR GROS ENTRETIEN	2 179	882	1 552	1 042	596	893
REPRISES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	1 072	1 510	1 933	1 948	2 083	2 083
TRANSFERTS DE CHARGES	98	543	475	113	379	371
TOTAL PRODUITS :	33 141	31 992	33 586	32 634	33 915	37 030
RESULTAT	1 058	2 378	2 495	2 456	3 079	4 638

Autofinancement net 2021 parc complet : + 4 411 k€ (20,6 % des loyers nets)

ANALYSE DES PRODUITS ET DES CHARGES

Détail des produits en K€

LES PRODUITS	2017	2018	2019	2020	2021	17-18	18-19	19-20	20-21
PRESTATIONS FONCIERES	194	346	243	157	317	78%	-30%	-35%	102%
REMUNERATION AMENAGEMENT	1 786	2 119	1 772	1 344	953	19%	-16%	-24%	-29%
REMUNERATION EQUIPEMENT PUBLIC	143	159	89	147	108	11%	-44%	65%	-27%
OPERATIONS CONVENTIONNEES	2 123	2 624	2 104	1 648	1 378	24%	-20%	-22%	-16%
REMUNERATION SUR CONSTRUCTION LLS	1 082	451	810	699	1 076	-58%	80%	-14%	54%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE LOCATIF	1 374	1 638	1 452	1 797	2 109	19%	-11%	24%	17%
REMUNERATION DE GESTION LOCATIVE	428	428	427	433	443	0%	0%	1%	2%
LOCATIF SOCIAL en PATRIMOINE	20 742	26 225	24 632	25 948	28 888	26%	-6%	5%	11%
PRODUITS des OPERATIONS de VENTES	1 412	2 614	958	151	8 021	85%	-63%	-84%	5212%
OPERATIONS PATRIMONIALES	25 038	31 356	28 279	29 028	40 537	25%	-10%	3%	40%
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	1 608	1 354	2 458	2 203	1 431	-16%	82%	-10%	-35%

Les produits des opérations conventionnées connaissent une baisse de 16 %. Seule la rémunération des prestations foncières progresse, mais demeure subsidiaire en valeur absolue (317 k€) en l'absence de contrats publics d'envergure et d'un portefeuille de commandes encore trop réduit, même si la Société a engrangé de nouveaux marchés en 2021 avec diverses collectivités ou organismes (Région, Département, CASUD, Commune de Saint-André, La créole).

Les rémunérations des activités d'aménagement, comptabilisées à 953 k€ (dont 28 k€ de prestations foncières internes au profit des concessions), se situent à un niveau particulièrement bas malgré des dépenses et recettes globalement supérieures à celles de l'an passé. Les dépenses en concession ont été inférieures aux prévisions (18 412 k€ contre 20 079 k€ envisagé lors de la préparation budgétaire), tandis que les recettes sont largement supérieures aux prévisions (23 591 k€ contre 17 944 k€ estimé au budget). Cependant, le résultat est pénalisé dans certaines concessions par l'exclusion de l'assiette de calcul des rémunérations, des recettes telles que les participations du concédant aux équipements publics ou les cessions internes à la SEDRE.

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

- PRU SAINT PAUL : 175 k€, pour 282 k€ prévu au budget
- ZAC EPERON : 169 k€, pour 217 k€ prévu au budget
- ZAC MOULIN JOLI : 104 k€ pour 316 k€ prévu au budget
- PRU SAINTE-MARIE : 120 k€, pour 119 k€ prévu au budget

Les produits sur opérations patrimoniales augmentent très fortement, de 40%. Cela tient pour l'essentiel au niveau très élevé des produits des opérations de ventes, alors qu'ils étaient quasi inexistantes en 2020.

Les produits du parc locatif social augmentent également fortement (+11%) mais il convient de noter que cela est dû en grande partie à la comptabilisation au compte de résultat du CIDOM perçu sur les opérations de PSLA, pour 2 216 k€. Les loyers nets du parc locatif social non conventionné augmentent significativement (16 750 k€ contre 15 989 k€ l'année précédente, soit +4,8%) du fait de la livraison de 165 logements neufs et de l'effet « année pleine » des loyers des logements livrés en 2020.

5 logements en PSLA ont été vendus dans l'opération VACOAS, avec une marge relativement réduite (28 k€ au total) du fait de la répercussion sur les prix de cession aux accédants du bénéfice du crédit d'impôt.

Les rémunérations internes sur production immobilisée de logements locatifs sociaux connaissent une belle progression en 2021, avec un produit de 1 076 k€ contre 699 k€ en 2020 (soit +54 %), du fait d'un niveau de dépenses d'investissement très soutenu en 2021, après un exercice 2020 pénalisé par l'arrêt des chantiers durant 3 mois environ du fait du confinement imposé par le contexte sanitaire.

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 17% (2 109 k€ contre 1 797 k€ l'an passé), principalement en raison de la vente d'un lot de bureaux, pour 435 k€, dans l'immeuble le Quartz à SAINT-DENIS.

Les produits de cessions de logements, de bureaux, de locaux d'activités et de terrains à bâtir hors ZAC ont été comptabilisés à hauteur de 8 021 k€ contre seulement 151 k€ l'an passé. Ces produits concernent principalement les cessions en VEFA des lots du Pôle médical de l'EPERON (3 469 k€, 16 lots sur 22 ayant été vendus), la cession à la commune de Saint-Paul du Pôle de Services YUCCAS à PLATEAU CAILLOU (3 357 k€), et les cessions des derniers logements et commerces de l'opération VOLCAN DE MASCARINS sur le front de mer de SAINT-PAUL (752 k€, 2 locaux commerciaux et 2 logements).

La rémunération de la gestion patrimoniale, qui comprend principalement la rémunération de gestion du parc locatif social conventionné avec 3 collectivités (Saint-Paul, Saint 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 2%, à hauteur de 443 k€, du fait de la légère augmentation du quittancement sur lequel est assise la rémunération de la SEDRE.

Enfin, la ligne des produits financiers et des produits divers enregistre une baisse de 35%. Cette baisse provient essentiellement de la très forte baisse des reprises sur provisions par rapport à celles de l'année précédente, tandis que les produits financiers interopérations sont peu impactés et se maintiennent (922 k€ contre 930 k€ en 2020). Le déficit global de trésorerie des concessions, passé de - 36 990 k€ au 31/12/2020 à - 31 735 k€ au 31/12/2021, s'est en effet redressé moins vite qu'en apparence, avec une cession de 2 499 k€ en toute fin d'année qui n'a donc pas eu d'impact sur les produits financiers.

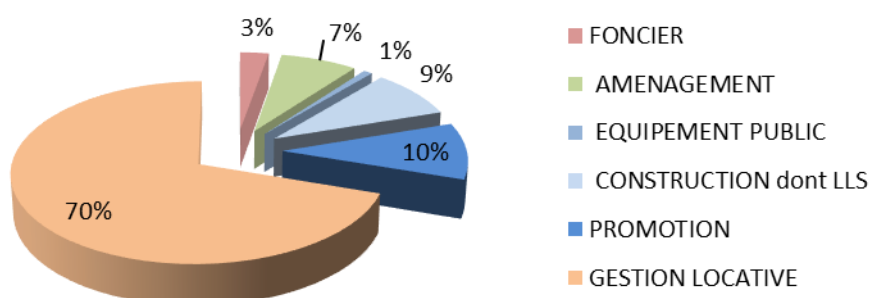
Répartition de la rémunération des activités

La part de la gestion locative dans la rémunération de l'ensemble se tasse mais reste très largement majoritaire dans le total des rémunérations de la SEDRE, avec un poids de 70% contre 74% en 2020.

La contribution de l'activité aménagement, qui demeure malgré tout le support et vecteur des autres activités, est en forte réduction (7 % contre 15% en 2020), tandis que l'activité construction, notamment de logements sociaux, reste à peu près stable avec une contribution de 9% contre 8% l'année dernière.

La rémunération sur mandat d'équipements publics demeure marginale avec 1% (idem en 2020), ainsi que celle générée par les prestations foncières, avec une contribution toutefois en amélioration, de 3% contre 2% en 2020. Enfin, la part de la rémunération sur l'activité de promotion immobilière représente 10% en 2021, année faste pour cette activité alors que la contribution de la promotion était nulle en 2020.

REMUNERATION PAR ACTIVITES



Détails des charges (en k€)

LES CHARGES	2017	2018	2019	2020	2021	17-18	18-19	19-20	20-21
CHARGES SUR OPERATIONS DE VENTES	1 079	2 135	863	624	6 755	98%	-60%	-28%	982%
CHARGES SUR LLS SOCIETE	17 263	22 214	19 220	20 341	21 168	29%	-13%	6%	4%
CHARGES SUR IMMOB. D'ENTREPRISE	1 029	1 315	1 125	1 203	1 640	28%	-14%	7%	36%
TOTAL CHARGES AFFECTEES	19 371	25 664	21 208	22 169	29 563	32%	-17%	5%	33%
FRAIS GENERAUX	1 383	1 438	1 505	1 437	1 486	4%	5%	-5%	3%
FRAIS de PERSONNEL	6 878	7 153	7 176	7 200	7 520	4%	0%	0%	4%
FRAIS DE STRUCTURE	8 261	8 591	8 681	8 637	9 006	4%	1%	-1%	4%
AUTRES CHARGES	632	731	1 920	1 361	1 743	16%	163%	-29%	28%
TOTAL CHARGES NON AFFECTEES	8 893	9 322	10 601	9 998	10 749	5%	14%	-6%	8%

Les charges affectées aux activités opérationnelles ont augmenté globalement de 33% par rapport à l'exercice précédent.

Les charges relatives au logement social sont comptabilisées à hauteur de 25 326 k€ (après imputation de 4 158 k€ de charges analytiques de structure) contre 24 153 k€ en 2020 (après imputation de 3 811 k€ de charges analytiques de structure). Cette hausse apparente des charges tient en réalité à une écriture comptable spécifique de dotation aux provisions pour dépréciation de stocks, à hauteur de 2 216 k€, sur les opérations PSLA livrées en 2021, de manière à affecter le CIDOM au bénéfice intégral des locataires accédants et non pas au bailleur social. Cette dépréciation de stock est compensée strictement par un produit équivalent (subvention CIDOM). En faisant abstraction de cet enregistrement comptable, les charges sur logements locatifs sociaux seraient inférieures de 4,3% à celles de l'exercice précédent.

Pour l'essentiel les baisses de charges par rapport à l'année précédente concernent principalement les crédits-bails immobiliers (-710 k€), les charges exceptionnelles sur opération de gestion (- 709 k€), la valeur comptable des éléments d'actif cédés (-541 k€), et les dépenses de gros entretien (-457 k€). La seule hausse significative parmi les charges concerne les dotations aux amortissements qui progressent (+ 976 k€) avec la réintégration dans le patrimoine de la SEDRE de quatre opérations, représentant 145 logements, au cours de l'exercice.

La charge totale moyenne au logement (charges analytiques incluses) reste stable par rapport à l'année précédente, à 7 324 €/logement en 2021 contre 7 326 €/logement en 2020.

Les charges sur opérations de vente, en très forte hausse et en rapport direct avec les produits correspondants, concernent principalement les variations de stocks des lots cédés en VEFA du Pôle Médical de L'Eperon en cours de construction, les sorties des valeurs nettes comptables des derniers commerces (2) et logements (2) vendus dans l'opération de promotion VOLCAN DE MASCARIN, et la variation de stocks du pôle de service YUCCAS cédé à la commune de Saint-Paul.

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 36%, essentiellement en raison de la sortie de la valeur nette comptable d'un local de bureaux cédé à un professionnel de santé dans l'immeuble le Quartz.

Les charges non affectées, qui augmente de 8 %, 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 augmentent de 3% (1 486 k€ contre 1 437 k€ en 2020), avec des augmentations principalement sur les postes suivants : rémunérations d'intermédiaires et honoraires (+83 k€), honoraires divers (+44 k€), entretien et matériel de bureau (+34 k€). A l'inverse des économies ont été principalement réalisées sur les assurances RC (-23 k€), sur les études sous-traitées (-22 k€) et sur les travaux sur bureaux (-20 k€).

Les frais de personnels et de formation augmentent de 4% entre les deux exercices (7 520 k€ contre 7 200 k€), notamment en raison de la prise en charge par l'Etat en 2020 de dépenses de personnel liées à l'activité partielle (pour 123 k€), d'un différentiel de +92 k€ sur les recrutements et départ de salariés, d'un différentiel sur les médailles du travail (+16 k€), et de l'incidence des augmentations collectives et des promotions. Les effectifs en CDI sont passés de 96 à 101, essentiellement par transformation de contrats CDD en CDI (4 salariés concernés). 2 salariés étaient en CDD au 31/12/2021, et 1 salarié a été recruté en contrat d'apprentissage.

Les autres charges non affectées augmentent de 28%, essentiellement par l'inscription de provisions pour risques de non-recouvrement de créances portant sur des mandats très anciens, à hauteur de 698 k€, et d'une provision pour risques de 82 k€ relatif à un contentieux opposant la SEDRE à la commune de Saint-Paul sur le mandat de réalisation de l'ex-médiathèque. Les charges liées aux impôts est taxé (342 k€) restent stables par rapport à l'exercice précédent.

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	3762	2283	61%	1703	1794	105%	603	688	114%	1758	1427	81%	7826	6192	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%
2021	3 315	925	28%	1 467	2 450	167%	553	345	62%	4 355	8 632	198%	9 690	12 352	127%

La rentabilité globale d'exploitation des différentes activités de la SEDRE est très satisfaisante en 2021, avec un taux de couverture des charges de structure par les résultats et rémunérations à hauteur de 127 %, niveau jamais atteint au cours des dix dernières années. Des difficultés structurelles demeurent toutefois persistantes, voire s'aggravent, dans les métiers en amont de celui de la gestion locative.

L'activité **Aménagement**, qui, prise isolément, n'a jamais été rentable connaît une année 2021 particulièrement mauvaise sur le plan de la rentabilité avec un ratio de couverture des charges, qui continue de baisser et atteint seulement 28% : le volume d'activité des concessions et ce qu'elles génèrent en dépenses et recettes est resté trop faible pour absorber les charges en coût complet des services concernés. Néanmoins l'activité d'aménageur reste encore, 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 aussi 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, malgré des produits très insuffisants.

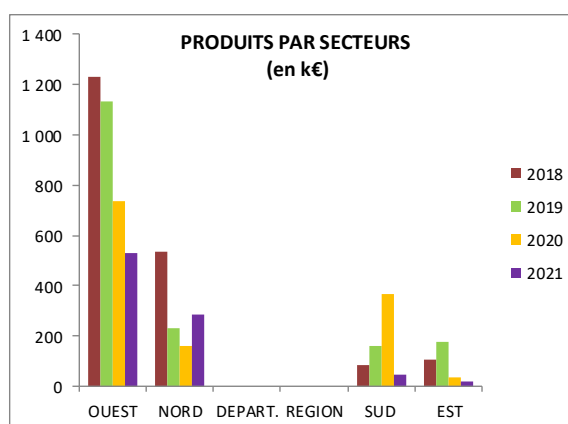
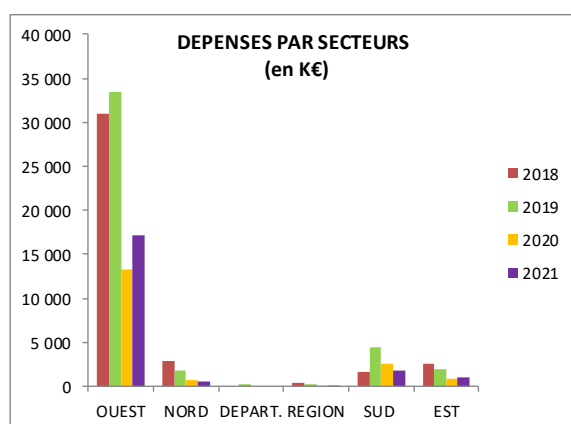
L'activité **Construction** (logement social, équipements publics en mandat, opérations de promotion immobilière) rompt en 2021 avec une absence de rentabilité qui tendait à devenir chronique, et présente cette année un taux de couverture des charges record de 167%. Cette situation exceptionnellement favorable tient surtout à la conjonction des cessions de deux opérations importantes en promotion immobilière (Pôle de Service de Plateau Caillou, en totalité et Pôle médical de l'Eperon, partielle en raison d'une VEFA). Le rythme de production de logements sociaux a également été satisfaisant avec la livraison de 166 logement neufs, et 139 logements en chantier au 31/12/2021, malgré la mise en chantier d'une unique opération de 41 logements en PLS au cours de l'exercice.

La rentabilité de **l'activité foncière** s'améliore très sensiblement en 2021, avec un taux de couverture des charges par les produits de 62% qui reste toutefois en deçà de l'atteinte du seuil de rentabilité. 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 record de couverture de ses charges à hauteur de 198 % en 2021, 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 très élevé en considérant un résultat net égal à 18% du chiffre d'affaires.

LES OPERATIONS EN SECTEUR PUBLIC (en k€)

COLLECTIVITES EPCI	REAL 2018			REAL 2019			REAL 2020			REAL 2021		
	DEP	REC	PROD	DEP	REC	PROD	DEP	REC	PROD	DEP	REC	PROD
LA POSSESSION	5 659	4 819	148	9 941	5 838	268	3 706	4 908	106	4 312	5 556	104
LE PORT	5 771	4 882	214	3 041	4 394	165	126	2 300	5	792	1 906	30
SAINT PAUL	18 616	19 179	871	19 419	17 220	695	9 200	9 090	628	11 852	9 153	396
TCO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT LEU	28	1	0	22	97	4	11	0	0	9	0	0
TROIS BASSINS	915	1 200	0	992	1 240	0	314	662	0	228	768	0
ETANG SALE	115	2 285	40	47	0	0	46	942	0	22	0	1
SAINT PIERRE	303	371	0	1 542	1 671	36	1 757	1 779	119	1 657	3 547	42
CASUD	1 160	1 600	45	2 815	2 375	123	840	447	246	150	11	6
SAINTE MARIE	2 654	4 298	522	494	649	163	577	642	163	403	81	159
SAINT DENIS	243	315	16	1 309	1 106	68	60	37	0	209	2 533	127
CINOR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT ANDRE	769	869	22	409	426	92	354	0	13	808	1 932	14
SAINTE ROSE	1 740	1 364	83	1 506	460	87	548	0	24	234	2 121	4
DEPARTEMENT	0	0	0	284	0	0	0	0	0	0	0	0
REGION	353	0	0	275	0	0	103	0	0	56	0	0
DIVERS	205	0	0	24	0	0	38	77	31	0	0	0
TOTAL	27 142	50 936	1 517	42 121	35 476	1 701	17 680	20 884	1 335	20 731	27 608	883
CONCESSIONS	31 017	34 404	1 879	33 371	26 814	1 587	14 048	19 039	1 125	18 412	23 591	765
MANDATS	7 514	6 779	82	8 750	8 662	114	3 632	1 845	210	2 319	4 017	117
TOTAL	27 142	50 936	1 517	42 121	35 476	1 701	17 680	20 884	1 335	20 731	27 608	883



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 883 k€ (765 k€ en concession et 117 k€ en mandat d'aménagement et de construction), en diminution de 34 % par rapport à l'exercice précédent malgré des recettes et dépenses en hausse, car des postes significatifs ne sont pas nécessairement générateurs de rémunération, et des excédents des recettes permettant une amélioration significative de la trésorerie.

Les dépenses dans les opérations conventionnées restent très fortement prépondérantes dans le secteur Ouest, avec 17 193 k€ contre 13 357 k€ en 2020, soit 83 % de l'ensemble des interventions en secteur public conventionné, contre 76% en 2020.

La part des rémunérations obtenue dans le secteur Ouest représente 60% (530 k€), suivie de celle du secteur Nord (32 %, 286 k€) et du secteur Sud (6 %, 48 k€).

3.2- LE BILAN

EVOLUTION 2020-2021 DE LA STRUCTURE BILANCIELLE

2020 (en millions d'euros)

<p>Immobilisations nettes et emplois à LT</p> <p>317</p> <hr/> <p>Fonds de roulement</p> <p>89,6</p> <hr/> <p>stocks et créances</p> <p>143,0</p> <hr/> <p>Trésorerie</p> <p>20,1</p>	<p>Capitaux propres et ressources à LT</p> <p>406,6</p> <hr/> <p>Dettes et ressources à CT</p> <p>73,5</p> <hr/> <p>Besoin de fonds de roulement</p> <p>69,5</p>
---	---

2021 (en millions d'euros)

<p>Immobilisations nettes et emplois à LT</p> <p>314,8</p> <hr/> <p>Fonds de roulement</p> <p>96,7</p> <hr/> <p>stocks et créances</p> <p>144,7</p> <hr/> <p>Trésorerie</p> <p>28,5</p>	<p>Capitaux propres et ressources à LT</p> <p>411,4</p> <hr/> <p>Dettes et ressources à CT</p> <p>76,5</p> <hr/> <p>Besoin de fonds de roulement</p> <p>68,2</p>
---	---

La structure financière reste solide, avec une amélioration de la trésorerie entre les exercices 2020 et 2021, et un fonds de roulement qui continue de couvrir très largement le BFR. La trésorerie au 31/12/2021, d'un montant de 28,5 millions d'euros représente 218 jours de chiffre d'affaires contre 162 jours de chiffre d'affaires pour l'exercice précédent.

Le bilan global augmente de 7,8 M€ pour s'établir à 487,9 M€ en fin d'exercice (+1,6% par rapport à 2020).

Le fonds de roulement augmente significativement entre les deux derniers exercices (+ 7,1 M€), du fait d'une variation plus importante des ressources par rapport aux emplois. Les ressources croissent avec la hausse de 7,5 M€ des capitaux propres, notamment des subventions d'investissement (+4,5 M€) et du résultat de l'exercice (+2,3 M€), tandis que le capital des emprunts à long terme diminue (-3,7 M€) en raison d'un volume réduit de mises en chantier de logements neufs. Les emplois baissent de 2,2 M€ : l'augmentation des immobilisations corporelles (+15,5 M€), liée notamment à la réintégration dans le patrimoine de cinq opérations de logements sociaux financées en défiscalisation, est totalement compensée par la baisse des immobilisations financières (-16 M€) entraînée par le remboursement à la SEDRE des avances financières consenties aux structures de portage fiscal, tandis que les immobilisations corporelles en cours diminuent de 1,8 M€.

Le besoin en fonds de roulement se contracte légèrement entre les deux exercices (-1,3 M€) : le bas de l'actif du bilan augmente de 1,7 M€, tandis que les dettes et ressources augmentent de manière plus conséquente de 3,0 M€, avec notamment une variation plus conséquente des produits constatés d'avance inscrits au passif (+5,7 M€ dont 3,2 M€ concernant les concessions d'aménagement).

STRUCTURE FINANCIERE 2021

BILAN 2021	OPERATIONS CONVENTIONNEES			TOTAL	OPERATIONS NON CONVENTIONNEES			TOTAL	structure	TOTAL
	CONCESSIONS	MANDATS	LOC.SOCIAL		OP. PROPRES	LOC.SOCIAL		societe	GENERAL	
IMMOBILISATIONS	2		29 252	29 254	14 598	268 515	283 113	2 400	314 767	
stocks et encours net	84 531			84 531	6 633	7 695	14 328		98 859	
clients	10 143	1 682	2 534	14 359	3 930	1 577	5 507	562	20 428	
Clients collectivités mandat		3 370		3 370	0	0	0		3 370	
autres creances	2 170		3 367	5 537	91	10 507	10 598	5 502	21 637	
cppte de regularisation				0	37	289	326	79	405	
disponibilites								28 486	28 486	
ACTIF CIRCULANT	96 844	5 052	5 901	107 797	10 691	20 068	30 759	34 629	173 185	
Cpte liaison OP /société	11 069	8 212	7 098	26 379	3 387	26 967	30 354			
Cpte liaison sté/ concessions								42 807		
Cpte liaison sté/ mandats								3 163		
Cpte liaison sté/ logts sociaux								3 496		
Cpte liaison op propres/sté								23 169		
TOTAL	107 915	13 264	42 251	163 430	28 676	315 550	344 226	109 664	487 952	
capital social								8 867	8 867	
reserves report à nouveau					-78	1 316	1 238	35 211	36 449	
resultat exercice					1 735	4 638	6 373	-3 338	3 035	
subventions affectées			5 617	5 617	6 942	63 480	70 422		76 039	
CAPITAUX PROPRES			5 617	5 617	8 599	69 434	78 033	40 740	124 390	
provisions pour gros entretien			2 588	2 588		6 563	6 563		9 151	
autres provisions	6 934			6 934	586		586	1 098	8 618	
PROVISIONS	6 934		2 588	9 522	586	6 563	7 149	1 098	17 769	
Dettes ets de crédit LT	22 978		23 918	46 896	4 995	216 554	221 549	815	269 260	
Dettes fournisseurs ou à CT	9 295	3 393	572	13 260	2 238	2 652	4 890	1 929	20 079	
Dettes collectivités mandats		6 708		6 708			0		6 708	
autres dettes	48		6 060	6 108	476	4 476	4 952	8 349	19 409	
DETTES	32 321	10 101	30 550	72 972	7 709	223 682	231 391	11 093	315 456	
BANQUE STE découvert									0	
cppte de regularisation	25 853			25 853	2 095	2 389	4 484		30 337	
TOTAL	65 108	10 101	38 755	113 964	18 989	302 068	321 057	52 931	487 952	
Cpte liaison OP /société	42 807	3 163	3 496	49 466	9 687	13 482	23 169			
Cpte liaison concession/sté								11 069		
Cpte liaison mandat/sté								8 212		
Cpte liaison logts sociaux/sté								7 098		
Cpte liaison OP propres/sté								30 354		
TOTAL	107 915	13 264	42 251	163 430	28 676	315 550	344 226	109 664	487 952	

TABLEAU DE FINANCEMENT

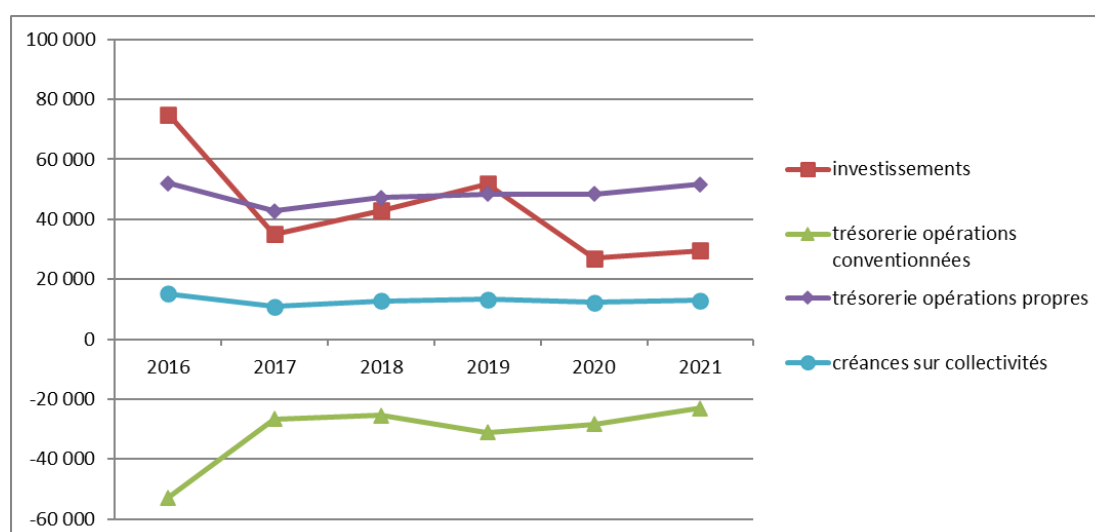
	OPERATIONS CONVENTIONNEES			TOTAL	OPERATIONS NON CONVENTIONNEES			TOTAL	structure	TOTAL
	CONCESSIONS	MANDATS	LOC.SOCIAL		OP. PROPRES	LOC.SOCIAL		Société	GENERAL	
EMPLOIS LT	2	0	29 252	29 254	14 598	268 515	283 113	2 400	314 767	
RESSOURCES LT	29 912	0	32 123	62 035	14 180	292 551	306 731	42 653	411 419	
FONDS DE ROULEMENT	29 910	0	2 871	32 781	-418	24 036	23 618	40 253	96 652	
EMPLOIS CT	96 844	5 052	5 901	107 797	10 691	20 068	30 759	6 143	144 699	
RESSOURCES CT	35 196	10 101	6 632	51 929	4 809	9 517	14 326	10 278	76 533	
BESOIN DE FONDS DE ROULEMENT	61 648	-5 049	-731	55 868	5 882	10 551	16 433	-4 135	68 166	
TRESORERIE 31/12/2021	-31 738	5 049	3 602	-23 087	-6 300	13 485	7 185	44 388	28 486	

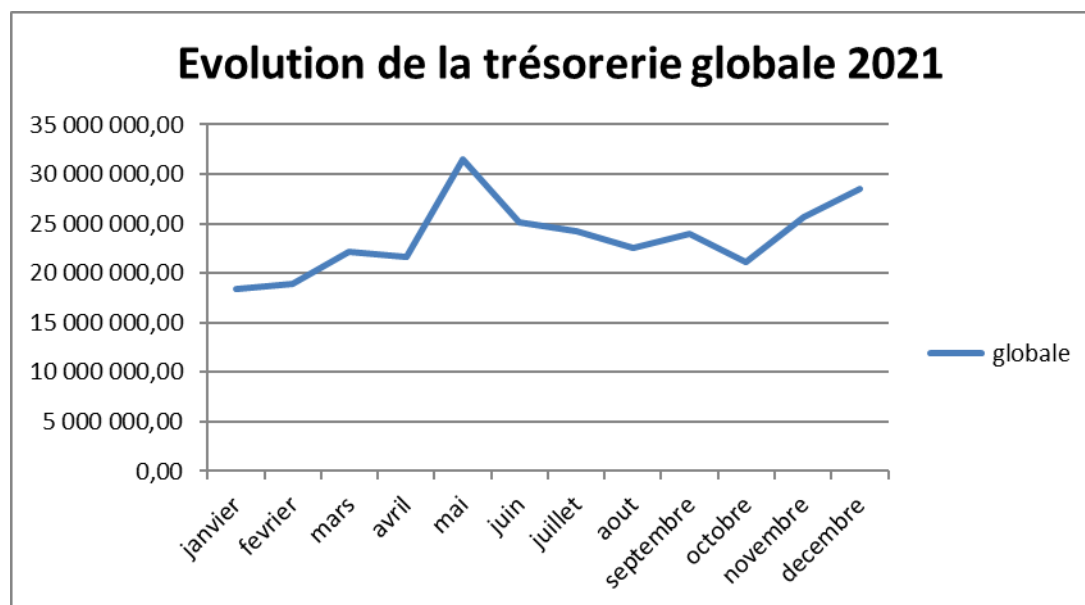
**EVOLUTION DE LA TRESORERIE DES OPERATIONS ET DE LA SOCIETE,
EVOLUTION DES DETTES ET DES CREANCES**

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								
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
2021	29 910	2 871	32 781	-418	24 036	40 253	63 871	96 652
BESOIN DE FONDS DE ROULEMENT								
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
2021	56 599	-731	55 868	5 882	10 551	-4 135	12 298	68 166
TRESORERIE AU 31 DECEMBRE								
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
2021	-26 689	3 602	-23 087	-6 300	13 485	44 388	51 573	28 486

2-EVOLUTION INVESTISSEMENTS ET TRESORERIE (en k€)



3- EVOLUTION DES SOLDES MENSUELS DE LA TRESORERIE NETTE GLOBALE 2021 (en €)**4- EVOLUTION DES CREANCES SUR LES COLLECTIVITES PUBLIQUES AU 31/12/2021 (en k€)**

	<2016	2017	2018	2019	2020	2021	total
au 31/12/2016	15 118						15 118
au 31/12/2017	6 810	4 118					10 928
au 31/12/2018	6 670	1 337	4 834				12 841
au 31/12/2019	5 033	1 232	352	6 709			13 326
au 31/12/2020	3 326	1 226	0	462	7 183		12 197
au 31/12/2021	3 326	83	0	416	3 383	5 659	12 867

5- EVOLUTION DE LA DETTE AU 31/12/2021 (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
2021	22 978	240 473	5 810	269 260

6- ECHEANCIER 2021 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					635					4 515
Montant total des factures concernées HT	83 469	253 680	238 862	2 655 669	3 231 679	11 166	789 253	2 447 479	14 149 654	17 397 552
pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice 2021	0,23%	0,69%	0,65%	7,20%	8,76%					
pourcentage du chiffres d'affaires HT de l'exercice 2021						0,02%	1,65%	5,12%	29,62%	36,41%
(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 – L'IMPACT DE LA CRISE
SANITAIRE COVID-19 POUR LA SEDRE***

L'impact de la crise sanitaire COVID 19 pour la SEDRE

2021, marquée par la persistance de la crise sanitaire liée au CORONAVIRUS - la COVID-19

Du fait de la crise sanitaire mondiale liée au CORONAVIRUS/COVID-19 depuis mars 2020, la SEDRE a continué à être impactée en 2021 sur le plan de son organisation et de son fonctionnement, sur le plan social et enfin sur le plan financier, mais dans une bien moindre mesure qu'en 2020 :

Organisation et fonctionnement de la société durant la crise sanitaire

Le Plan de continuité d'Activité (PCA) élaboré et validé par le Comité Social et Economique en mars 2020 a été reconduit sur 2021. Pour rappel, ce document a défini et acté la mise en œuvre de mesures de protection et de prévention sanitaires au sein de la société.

Conséquences au niveau social/personnel

Contrairement à ce qui s'est produit en 2020, en 2021 la SEDRE n'a pas eu recours au chômage partiel, les mesures de confinement mises en place courant 2021 n'ayant concerné que certains week-ends.

En revanche, et conformément aux recommandations gouvernementales, le télétravail a été remis en place lorsque cela s'est avéré possible à partir du 09/03/2021 et a concerné 54 salariés pour 16% du temps travaillé.

L'activité de la SEDRE en 2021 n'a quasiment pas été affectée par des arrêts de travail liés à la garde d'enfants.

Conséquences financières

Les principales dépenses exceptionnelles supportées par la SEDRE en 2021 ont consisté en l'achat de produits et de matériels de protection sanitaires (12 088 €).

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 de trésorerie

➤ 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 2021, le compte courant de la CDC présentait un solde positif de **+10 505 508 €** en faveur de la SEDRE.

Ce compte n'a pas généré de produits financiers au cours de l'exercice 2021, 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 31/12/2021, 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)**
Capital : 25 362 700 € - Participation 0,011 % (2 837 €)

VI - LE RAPPORT 2021 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 2021

a/ Mandats de **Monsieur Philippe LAPIERRE**, Directeur Général de la SEDRE, représentant permanent :

- Association SOLIHA Réunion - anciennement PACT Réunion :
 - . Administrateur
 - . Trésorier de l'association jusqu'au 26/08/2021- démissionnaire le 18/08/2021
- SODIAC (actionnaire)

b/ Par courrier en date du 02/03/2022, 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 Marie-Annick FLORIAN	SEDRE TCO	Administratrice Conseillère communautaire
	M. Tristan FLORIAN	SEDRE SPL TAMARUN SPL MARAINA Centre de Gestion Parc National CNFPT	Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur
		SEDRE Mairie de Saint-Paul TCO SPL TI BABA SPL AVENIR EPFR	Administratrice Adjointe au Maire Conseillère communautaire Présidente Administratrice Membre suppléant
		M. Irchad OMARJEE	SEDRE SEMTO
DEPARTEMENT DE LA REUNION	Mme Adèle ODON	SEDRE SPL EDEN EPFR AFFAR	Administratrice Administratrice Membre du conseil d'administration Membre du conseil d'administration
COMMUNE DE SAINT DENIS	M. David BELDA	SEDRE NORDEV	Administrateur Administrateur
COMMUNE DU PORT	M. Didier AMACHALLA	SEDRE	Administrateur
COMMUNE DE SAINT PIERRE	M. Olivier NARIA	SEDRE SEMRRE Ville de Saint-Pierre CIVIS SMEP-SCOT Conseil syndical Les Hironnelles Technopole de la Réunion	Administrateur Administrateur Conseiller municipal Vice-Président Membre Membre Membre
REGION REUNION	Mme Huguette BELLO	SEDRE SEMATRA Ecocité (Groupement Intérêt Public) GART (Groupement Autorités Responsable de transport) GPM (Grand Port Maritime de la Réunion) CHU SPL Réunion des Musées Régionaux	Administratrice, 2e Vice-Présidente du Conseil d'Administration Présidente du Conseil d'Administration Présidente du Conseil d'Administration Membre Membre du conseil de surveillance Présidente du conseil de surveillance Présidente
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	M. Christophe LOISEAU	SAS Act'sem SAS TechSud 1 SAS Montaignac SAS Parc des Sables	Représentant légal Représentant légal Représentant légal Représentant légal
		SEDRE SEMATRA SODIAC SODEGIS SEMAC	Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur
CHAMBRE D'AGRICULTURE	M. Julius METANIRE	SEDRE GROUPAMA Chambre d'agriculture Mairie de Saint-Paul TCO GDON Saint-Paul	Administrateur Administrateur Elu Adjoint Elu Administrateur
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	M. François CAILLE	SEDRE SHLMR REUNION HABITAT ANTENNE REUNION TELEVISION AIR AUSTRAL	Administrateur, 1er Vice-président du Conseil d'Administration Président du Conseil d'Administration Président du Conseil d'Administration Administrateur Représentant permanent de Groupe CAILLE SAS, 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 31/12/2021

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 **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 25/08/2021).

- Le Conseil d'Administration du 26/05/2021 a décidé de nommer Madame Sophie BOYER de la GIRODAY, Directrice Générale de la SEDRE, mandataire sociale, en remplacement de Monsieur Philippe LAPIERRE, démissionnaire avec effet au 01/09/2021.

- Pour de graves raisons relevant d'un cas de force majeure, Madame Sophie BOYER de la GIRODAY n'a pas été en mesure de prendre ses fonctions à la SEDRE. A cet effet, le Conseil d'Administration du 25/08/2021 a décidé, dans l'attente de l'aboutissement de la nouvelle procédure de recrutement, de reconduire Monsieur Philippe LAPIERRE, actuel Directeur Général, dans les mêmes fonctions et dans les mêmes conditions jusqu'à la nomination de son successeur.

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