

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-028 Mai 2016

Société d'équipement de la Réunion (SEDRE)

Saint-Denis de La Réunion (974)

Rapport définitif de contrôle n° 2015-028 Mai 2016
Société d'équipement de la Réunion (SEDRE)
Saint-Denis de La Réunion (974)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-028

SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REUNION (SEDRE) - 974

Président : M. Olivier Saunier

Directeur général : M. Philippe Lapierre

Adresse : 53, rue de Paris – BP 172 – 97464 Saint-Denis-de-la-Réunion

Au 31 décembre 2014 :	Nombre de logements familiaux gérés :	2 982
	Nombre de logements familiaux en propriété :	2 982
	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	48

Indicateurs	SEDRE	SEM immobilières d'Outre-mer (2013) (4)	France métropolitaine (2013)	Source
Patrimoine				
Logements vacants (<i>hors vacance technique</i>) (%)	1,3	2,8	3,0	
Logements vacants à plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>) (%)	0,07	1,5	1,6	
Taux de rotation (<i>hors mises en service</i>) (% annuel)	14,5	10,4	9,7	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (%)	25	25		
Age moyen du parc (<i>en années</i>)	13	17,1	36	
Populations logées (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	54,7		19,3	
< 60 % des plafonds (%)	85,8		59,9	
> 100% des plafonds (%)	2,1		10,4	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	85,5		50,6	
Familles monoparentales (%)	26,3		20,0	
Personnes isolées (%)	35,6		37,4	
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,3		5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10,54		13,5	(3)
Structure financière et rentabilité (3)				
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	11,8			
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	11,0	9,7	11,8	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble des OLS

(4) Source : observatoire SEM immobilières 2015 (Fédération des EPL)

- Points forts**
- Professionnalisme du personnel
 - Vocation sociale avérée
 - Traitement social des impayés locatifs
 - Compétence technique permettant une production de logements
 - Maîtrise des coûts de gestion
 - Stratégie de développement du patrimoine locatif
- Points faibles**
- Service des ressources humaines éclaté
 - Modalités d'attribution des logements
 - Augmentation préoccupante des impayés de loyers en 2013
 - Diagnostics amiante des parties privatives à chiffrer et à réaliser
 - Faiblesse de la rentabilité locative
 - Conditions de réhabilitation du patrimoine très préoccupantes

Inspecteurs-auditeurs Ancols

Délégué territorial

Précédent rapport de contrôle : 2000-165 de janvier 2002

Contrôle effectué du 27 mai 2015 au 23 juin 2015

Diffusion du rapport définitif : Mai 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-028
SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA
REUNION (SEDRE) – 974

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	3
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME.....	3
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	4
2.2.1 Présentation de la société.....	4
2.2.2 Actionnariat.....	5
2.2.3 Gouvernance.....	5
2.2.4 Conventions.....	6
2.2.5 Organisation et management.....	7
2.2.6 Commande publique.....	8
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	8
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE.....	9
3.1 OCCUPATION DU PARC.....	9
3.2 ACCES AU LOGEMENT.....	9
3.2.1 Connaissance de la demande.....	9
3.2.2 Contingent réservé.....	10
3.2.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	10
3.2.4 Gestion des attributions.....	11
3.2.5 Contrats avec des associations.....	12
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	12
3.3.1 Loyers.....	12
3.3.2 Charges.....	12
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES.....	13
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	14
3.5.1 Réclamations.....	14
3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE.....	15
4. PATRIMOINE.....	15
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE.....	15
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE.....	15
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE.....	15
4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production.....	15
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	16
4.4 MAINTENANCE DU PARC.....	16
4.4.1 Visite de patrimoine.....	17

4.4.2	Diagnostics techniques.....	18
4.4.3	Gardiennage	18
4.5	VENTE DE PATRIMOINE.....	18
4.6	CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE	18
5.	TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE	19
5.1	LES OPERATIONS DE DEFISCALISATION	19
5.2	ANALYSE FINANCIERE.....	20
5.2.1	Rentabilité de l'ensemble des activités	20
5.2.2	Analyse de l'activité locative.....	21
5.2.3	Structure financière.....	24
5.3	ANALYSE PREVISIONNELLE.....	26
5.4	CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	27
6.	CONCLUSION	28
	LISTE DES ANNEXES	29

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société d'équipement du département de la Réunion (SEDRE) en application de l'article L 342-2 du code de la construction et de l'habitation : *« l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...)».*

Le précédent rapport d'inspection de la Miilos (n° 2000-165 diffusé en janvier 2002) soulevait l'ambiguïté de la situation contractuelle du directeur général, bénéficiant d'un contrat de travail géré par la SCET et la concurrence des nouvelles SEM locales qui conduisait la SEDRE à se repositionner en développant les opérations de construction de logements sociaux.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La Réunion est une île de 2 500 km² située au sud-ouest de l'Océan Indien. Géographiquement, elle est constituée de deux massifs volcaniques accolés, dont l'un est toujours en activité. La protection du milieu naturel est une préoccupation ancienne qui a abouti à la création du parc national de la Réunion situé dans la partie centrale de l'île, et qui couvre plus de 100 000 ha. Une réserve naturelle marine couvre également 7 200 ha, notamment pour protéger les lagons. Depuis le 1^{er} août 2010, le cœur du parc a été inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco. Département d'outre-mer le plus peuplé, la Réunion compte au 1^{er} janvier 2011 828 581 habitants, installés pour la plupart sur la bande littorale. La population réunionnaise continue d'augmenter d'environ 10 000 personnes par an en raison de l'excédent des naissances sur les décès, elle pourrait atteindre le million d'habitants à l'horizon 2030. La population est jeune, avec 34 % de moins de 20 ans. La situation de l'emploi est difficile à la Réunion. Moins de la moitié de la population en âge de travailler occupe un emploi (44 % des actifs). Le taux de chômage des 15 à 64 ans est de 35,9 % en 2012. Celui des jeunes de 15 à 24 ans est proche de 60 %. Le secteur d'activité dominant concerne les emplois liés au commerce et services (67,8 % en 2013), dépassant très largement le secteur administratif (14,1 %). Malgré le caractère touristique de l'activité économique de l'île, celui-ci génère moins de 7 000 emplois salariés, avec une offre hôtelière particulièrement faible (la Réunion n'a accueilli que 416 000 touristes en 2013). Sur le plan social, la Réunion est un département comptant 343 000 personnes vivant en dessous du seuil de pauvreté en 2012 (42 % de la population). L'absence d'emploi et des revenus d'activité insuffisants expliquent principalement cette situation qui a pour

conséquence le recours massif aux minima sociaux (150 000 foyers et 240 000 personnes¹).

En 30 ans, la composition moyenne des ménages réunionnais a fortement diminué, passant de 4,2 personnes en 1982 à 2,7 en 2012. Cette baisse est liée principalement à des modifications des modèles familiaux et à la décohabitation entre générations². La projection de ménages en 2020 donne l'hypothèse que la Réunion comptera près de 80 000 ménages supplémentaires³. Cette évolution dans le nombre et la composition des ménages aura des effets directs sur la demande en logement de la population. A l'horizon 2030, le déficit en logements sociaux est estimé entre 20 000 et 25 000 logements⁴.

Le parc de logements recensés en 2011 était de 329 234 (dont 90,1 % sont des résidences principales). 51,9 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Le parc locatif des bailleurs sociaux représente un parc total de 54 665 logements (17 %) au 1^{er} janvier 2011 et de 61 892 au 1^{er} janvier 2014⁵. Le taux de croissance du nombre de logements sociaux en 2013 et 2014 est de 4,1 % et 4,9 %. Sept bailleurs sociaux se répartissent le parc social de l'île : la SIDR est le premier bailleur social dans le département, elle est propriétaire à elle seule de 36 % du patrimoine locatif social, suivie par la SHMLR (35 %), la SEMADER (11%), la SEMAC et la SEDRE (5 %), la SOGEDIS et la SODIAC (4%).

Les pôles principaux de logements concernent les bassins de vie de Saint-Denis/Sainte-Marie, Saint-Benoît, Saint-Pierre, Saint-Paul/le Port/la Possession, répartis au sein de cinq établissements publics de coopération intercommunale (CINOR - CIREST - CASUD - TCO - CIVIS). Saint-Denis totalise à elle seule, au 1^{er} janvier 2014, 19 973 logements sociaux (32,3 % du parc du département). Le Port comptabilise 6 833 logements sociaux (11 % du parc du département).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présentation de la société

La société d'équipement du département de la Réunion (SEDRE) a été créée le 12 décembre 1968. Le siège social de la société est fixé 53, rue de Paris à Saint-Denis de la Réunion. Fin 2014, le parc de la SEDRE, réparti sur dix communes de l'île⁶, était composé de 2982 logements familiaux propres dont 259 logements individuels et 48 équivalents logements. La totalité du patrimoine a fait l'objet de financements de l'Etat propres aux départements d'outre-mer (DOM) sans mise en place de conventions APL : les financements PLUS et PLAII sont remplacés par des financements LLS (logement locatif

¹ Source étude Insee : présentation de la région Réunion 2011 – mise à jour octobre 2014

² Extrait étude Insee Flash Réunion N° 40 – sept 2015

³ Source Insee : projection de ménages en 2020 à la Réunion

⁴ Rapport n° 007491-01 la gestion du logement social à la Réunion –CGDD- mars 2011

⁵ Source DEAL Réunion – Parc locatif des bailleurs sociaux à la Réunion – Situation au 1^{er} janvier 2014

⁶ Dont quatre sont actionnaires de la société : Saint-Paul, Saint-Denis, Saint-Pierre, Le Port.

social) et LLTS (*logement locatif très social*). 38 % du parc est situé en ZUS. Ce parc inclut des logements que la SEDRE a confiés en gestion à autrui par bail à location de droit commun (cf. § 3.1).

Opérateur des collectivités pour la définition et la mise en œuvre de leur politique foncière, la SEDRE a participé dès l'origine à la création des grands équipements structurants de l'île. Dans ce cadre, elle a initié des opérations d'aménagement d'envergure en concevant des pôles de développement autour d'équipements publics structurants. A partir de 1987, en complément de sa vocation d'intervenant dans l'aménagement et le développement urbain, la SEDRE a développé une activité de promoteur et de bailleur social directement issue des problématiques qu'elle a traitées dans les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

Le patrimoine actuel de logements sociaux de la SEDRE se répartit majoritairement en opérations de RHI (54 %) ou dans des ZAC (30 %). Il est composé d'un parc conventionné avec quatre communes (cf. § 1.2.4) pour plus du tiers du patrimoine.

2.2.2 Actionnariat

La SEDRE est régie par la loi 46-860 du 30 avril 1946. Le capital social de la SEDRE est fixé à 2 400 000 € divisé en 34 758 actions entièrement libérées, en vertu des derniers statuts de la société élaborés le 12 juin 2002.

Les statuts de la société ne précisent pas que la SEDRE est devenue une société d'économie mixte « locale » dans laquelle les collectivités publiques d'outre-mer ou les établissements publics desdits territoires détiennent une participation majoritaire. Le 28 août 2004, par délibération de son conseil municipal, la ville de Saint-Paul, qui détenait 6,82 % des actions, au même titre que les trois autres communes du département actionnaires de la société, est devenue actionnaire de référence (41,86 % des actions). Les 18 février et 9 mars 2004, le conseil d'administration et l'assemblée générale ordinaire de la société ont respectivement entériné cette cession des parts du département⁷ à la ville de Saint-Paul. La société, qui était régie auparavant par les termes de l'article 2-1 de la loi de 1946 (*société d'Etat*) est donc régie depuis 2004 par les termes de l'article 2-2 de cette même loi (*participation majoritaire ..., des collectivités publiques d'outre-mer...*), sans que cette nouvelle situation ait été clarifiée. Compte tenu des avantages et obligations liés à l'un ou l'autre cadre juridique, la SEDRE doit préciser dans ses statuts qu'elle relève des dispositions de l'article 2-2 de la loi de 1946.

2.2.3 Gouvernance

Le 12 juin 2014, à la suite des élections municipales du mois de mars, le conseil d'administration (CA) a élu M. Olivier Saunier président de la SEDRE⁸. Il est adjoint au maire de Saint-Paul, chargé de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Depuis le 30 mai 2007, la direction générale de l'organisme est confiée par mandat social à M. Philippe Lapiere. Le CA a déterminé lors de sa nomination le montant de sa rémunération et une prime de performance plafonnée à 15 % du salaire de base en

⁷ Le département de la Réunion a cédé 12 180 actions et détient dorénavant 11,51 % des actions

⁸ Par délibération du 4 juin 2014, la commune de Saint-Paul s'était portée candidate à la présidence du CA de la SEDRE et avait désigné M. Olivier Saunier comme représentant susceptible d'exercer la fonction de président.

fonction des résultats de la société⁹. Le CA est composé de dix-sept membres, dont deux représentants des locataires. Le CA s'est réuni en moyenne deux fois par an au cours des années 2012 à 2014, avec un taux de participation de 78,8 %. Les procès-verbaux retracent les thèmes abordés et les décisions prises, ainsi que l'intérêt pris aux débats par les administrateurs.

L'information du conseil d'administration est incomplète. En effet, le plan stratégique de patrimoine 2014-2023 n'inclut pas, pour les programmes de réhabilitation, les surcoûts liés à l'amiante lorsqu'elle est présente dans les bâtiments (cf. § 3.4.2). De plus, concernant l'exploitation de la société, un tableau de bord, notamment sur la vacance et les impayés, n'est pas communiqué au CA pour assurer son information. Dans sa réponse, la société précise que ces remarques ont été prises en compte dans le PSP révisé pour l'amiante et dans le rapport de gestion pour les indicateurs.

2.2.4 Conventions

Entre 1987 et 1991, la SEDRE a signé quatre conventions¹⁰ pour la réalisation de programmes de construction de logements sociaux avec les communes de Saint-Denis (540 logements), Saint-Paul (395 logements), Sainte-Marie (130 logements) et Saint-Benoît (50 logements), soit 1 205 logements représentant plus du tiers du parc de la SEDRE. Ces conventions prévoient que les résidences construites (y compris l'assise foncière) deviennent propriété des communes dix-huit mois après le remboursement de la dernière annuité des emprunts, soit de 2023 à 2043 suivant les conventions¹¹. Ce dispositif conventionnel avait déjà fait l'objet d'une observation de la MIILOS dans son précédent rapport.

Par lettre du 20 novembre 2014 la Ville de Saint-Denis a exprimé son souhait de rompre la convention qui la lie à la SEDRE et de lui céder en pleine propriété le foncier et le bâti de l'ensemble du parc conventionné. Cette nouvelle orientation modifie de façon sensible une partie des projections qui avaient été arrêtées dans le plan stratégique de patrimoine 2014-2023 validé à l'unanimité par le CA du 1^{er} octobre 2014, d'autant qu'une rupture anticipée n'est pas prévue dans la convention de dévolution (cf. annexe 3). La SEDRE fait actuellement chiffrer par la société HTC le coût des travaux à engager, elle présentera une proposition chiffrée de sortie de la convention à la mairie de Saint-Denis (cf. § 3.4).

En 2013, la SEDRE a passé pour une durée d'un an, renouvelable trois fois, un marché intitulé « contrat de prestations de services d'assistance générale à la gestion à la direction et de la société et de service d'assurances de responsabilité civile professionnelle » avec la SCET¹² (second cocontractant la société GRAS SAVOYE pour la partie assurance). Cette convention fait suite à une convention antérieure signée pour

⁹ Les cadres perçoivent également cette prime. Les salariés sont appointés sur treize mois avec une prime annuelle complémentaire équivalant en moyenne à 75 % d'un salaire mensuel.

¹⁰ Certaines ayant donné lieu à des avenants signés entre 1989 et 1999

¹¹ Cf. § 3.2 « Stratégie patrimoniale »

¹² Seule soumissionnaire

les années 2010-2012. Elle s'élève à 962 k€ arrondis HT. Le montant des factures de l'année 2014 (214 k€ HT) ne dépasse pas le montant prévu au contrat (241 k€ HT).

Il est à noter enfin que dans le cadre de son activité historique d'aménageur, la SEDRE ne fait pas valider au CA les plans de financement ou le coût prévisionnel des opérations de logement social qu'elle construit, mais simplement les montants des emprunts qu'elle souscrit.

2.2.5 Organisation et management

Au 31 décembre 2014, la société était composée de 90 salariés et organisée autour de cinq directions et un service rattachés au DG (cf. annexe 4) :

- la direction du développement ;
- les deux directions de l'aménagement (*Sud-Est/Nord et Ouest*) ;
- la direction du patrimoine locatif (*DPL*), qui comprend une antenne à Saint-Paul ;
- la direction administrative et financière (*DAF*) ;
- le service foncier.

Un comité de direction mensuel réunit les cinq directeurs autour du directeur général. Ces réunions ne donnent généralement pas lieu à compte-rendu. D'une manière générale, la société n'a pas formalisé de procédures pour son fonctionnement. L'équipe de contrôle a noté que si elle présente au CA et à l'AG un rapport de gestion annuel (*ne contenant notamment aucune information sur les taux de vacance et d'impayés*), la SEDRE ne produit pas de rapport d'activité. Le directeur général a signé par acte authentique une délégation de pouvoirs au directeur du développement le 3 septembre 2010 et au directeur administratif et financier le 25 mars 2011, exclusivement en cas d'empêchement ou d'absence¹³.

L'ancienneté moyenne des salariés est de douze ans, le taux d'absentéisme stable autour de 4 %. Trois recrutements ont été opérés début 2015.

Un audit fonctionnel, organisationnel et d'accompagnement au changement a été mené en 2013. Il a induit certaines évolutions préconisées, comme la création du service foncier, un référentiel « métiers », une note de prescriptions techniques pour les opérations neuves en vue d'assurer une bonne maintenance des équipements ainsi que des mesures concernant la gestion du personnel. Cependant, d'autres actions étaient recommandées, comme :

- la formalisation des processus et des procédures (*cet axe n'a pas été exploré en totalité car il n'a conduit à formaliser ni les règles de fonctionnement du comité d'engagement, ni les comptes-rendus qui en sont issus*) ;
- la création d'un poste de responsable des ressources humaines (*la fonction ressources humaines est toujours partagée entre six personnes à temps partiel*) ;

¹³ Ces délégations de pouvoirs excluent les embauches et affectations de personnel, les procédures disciplinaires ainsi que les aliénations de patrimoine, sauf si elles ont été approuvées par le CA.

- l'amélioration de l'exploitation des outils informatiques (*les logiciels des gestions locative et financière ne sont pas interfacés – cf. § 4*).

La SEDRE réunit régulièrement les instances représentatives du personnel (*comité d'entreprise et CHSCT*). La SEDRE est réactive sur les difficultés posées au sein de la société et les solutions à y apporter (*agressions répétées sur le personnel en 2013 qui ont abouti, d'une part à une condamnation judiciaire, et d'autre part à la sécurisation des locaux concernés*).

La société dispose d'un parc en location de deux véhicules de fonction¹⁴ et 26 véhicules de service directement affectés aux cadres et aux collaborateurs qui se déplacent fréquemment. Les agents dont la mission prévoit des permanences (*par exemple, chargé de questions sociales*) sont indemnisés au taux du barème fiscal en vigueur. Le règlement intérieur de la société prévoit en son article 17 que l'usage des véhicules appartenant à la société est strictement réservé aux besoins de l'activité et que leur utilisation fait l'objet de prescriptions particulières. Une partie du personnel de la société effectue des trajets domicile-travail avec les véhicules de service sans que cela soit prévu par le règlement intérieur. Ce point doit être régularisé.

2.2.6 Commande publique

Selon les dispositions de l'article L. 481-4 du CCH soumettant les sociétés d'économie mixte aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application, la SEDRE est soumise aux règles de la commande publique.

Le service des marchés de la SEDRE, composé de quatre agents et placé sous l'autorité du directeur administratif et financier (*DAF*), intervient en conseil et accompagnement des directions de la société et prépare l'ensemble des marchés - à l'exception de ceux qui relèvent de la DPL. Il assure le contrôle interne des marchés avant visa du DAF et signature du directeur général. Le service des marchés s'appuie sur le logiciel Marco, dont il est administrateur, pour la phase amont de la rédaction des marchés (*jusqu'à la notification des actes de sous-traitance*) et sur le logiciel GO 7, dont la DAF est administrateur, pour les dépenses imputables aux opérations.

La société dispose de deux documents distincts selon le montant des marchés :

- un règlement intérieur (*RI*) de la commission d'appel d'offres (*CAO*), validé par le conseil d'administration le 12 juin 2014 ;
- un RI de la commission des marchés, rédigé en octobre 2010 et mis à jour par notes de service successives en ce qui concerne les montants de seuils.

L'examen de ces documents n'appelle pas d'observation particulière.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La SEDRE est une société dynamique qui a vu évoluer son activité initiale d'aménagement vers une mission de bailleur social partagée entre un parc

¹⁴ Un véhicule de fonction est affecté au directeur général et l'autre à un chargé d'opération précédemment affecté à l'agence de Saint-Pierre fermée en 2005.

conventionné avec plusieurs collectivités territoriales à partir des années 1980 et un parc propre à partir des années 1990. Cependant, le CA n'a pas à ce jour une information suffisamment complète et claire de l'activité pour définir la stratégie. Pour cela, sur le plan organisationnel, le travail engagé dans le cadre de l'audit réalisé en 2013 doit être poursuivi, notamment dans la formalisation des règles de fonctionnement des comités d'engagement.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Cinquième bailleur du département de la Réunion, la SEDRE joue pleinement son rôle social en logeant une population dont plus de 85 % dispose de ressources se situant en dessous de 60 % des plafonds PLUS. Ce taux reste constant entre 2012 et 2014¹⁵. Les familles monoparentales sont nettement plus nombreuses que dans les départements métropolitains (19,6 %), et leur nombre a doublé entre 2012 (26,3 %) et 2014 (55,9 %). En revanche, les personnes seules représentent 28 % des ménages dans le département de la Réunion, alors qu'elles totalisent 37 % des ménages en France métropolitaine. 71,3 % des titulaires de contrats de location se situent dans une tranche d'âge de 30 à 60 ans (67,9 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département de la Réunion, et 60 % au plan national).

En 2012, 85,5 % des ménages étaient bénéficiaires d'une aide au logement (91,1 % en 2014) pour un taux moyen dans le département de 75 % et un taux de 51,1 % au plan national. Le taux de locataires qui ont un emploi stable a augmenté entre 2012 et 2014, passant de 23,6 à 27,7 %.

Ressources des locataires par rapport aux plafonds PLUS	Inférieures à 20%	Inférieures à 40%	Inférieures à 60%	Supérieures à 100%	Bénéficiaires d'une aide au logement
Locataires SEDRE (%) :					
- OPS 2012	54,7	72,3	85,8	2,1	85,5
- OPS 2014	56,0	75,0	85,8	2,3	91,1
Statistiques département La Réunion 2012 (%)	53,0	71,3	84,2	4,1	75,0
Statistiques France entière 2012 (%)	19,9	38,9	60,6	10	51,1

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La SEDRE enregistre les demandes de logement sur son logiciel PREM interfacé avec le système national d'enregistrement. Le tableau ci-dessous comptabilise les demandes qu'elle a enregistrées au cours des trois dernières années :

¹⁵ Source enquêtes OPS 2012 et 2014

Année	2012	2013	2014
Saisie demandes	2769	3070	4692
Renouvellement demandes	448	414	826

Actuellement, l'association réunionnaise des maîtres d'ouvrage sociaux (ARMOS)¹⁶ travaille à un projet de mutualisation externalisée des services enregistreurs des demandes de logement avec le concours de la DEAL¹⁷.

Le délai d'attente anormalement long est fixé à cinq ans à la Réunion. Sur les 1 391 dossiers d'attribution examinés pour la période 2011/2014, le délai d'attente se répartit comme suit :

Délai d'attente	< 3 mois	Entre 3 mois et 6 mois	Entre 6 mois et 1 an	Entre 1 an et 30 mois	< 5ans	<7 ans	Au delà...
Nombre	326	297	303	309	124	17	15
En %	23,4	21,4	21,8	22,2	8,9	1,2	1,1

La quasi-totalité des demandes est attribuée dans la limite du délai anormalement long et les deux tiers (66,6 %) dans un délai inférieur à un an.

3.2.2 Contingent réservé

73,7 % du parc de l'organisme est réservé. La majorité des réservations se fait au bénéfice des collectivités territoriales (76 %). Les communes avec lesquelles la SEDRE a signé des conventions de construction de logements ne sont pas nécessairement réservataires de la totalité des logements des programmes qu'elles font réaliser à la SEDRE.

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (%)
Etat	388	17,3%
Collectivités (<i>Communes et Conseil général</i>)	1708	76 %
Organismes « collecteurs 1% » et autres	151	6,7 %
Total	2247	100 %

3.2.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Etant spécialisée dans les opérations de RHI, la SEDRE oriente prioritairement la politique d'occupation de son parc vers le relogement sur place des populations concernées par le périmètre de ces opérations. Cette règle est clairement énoncée dans l'article 4 du règlement intérieur de ses deux commissions d'attribution des logements (CAL)¹⁸. Elle favorise également les mutations internes, notamment pour éviter les difficultés de relations de voisinage.

¹⁶ L'ARMOS regroupe les sept promoteurs sociaux de la Réunion.

¹⁷ Une réunion de lancement du déploiement du dossier unique a eu lieu le 26 mai 2015.

¹⁸ La SEDRE dispose de deux commissions d'attribution (*Nord-Est et Sud-Ouest*) compte tenu de la dispersion du parc sur l'ensemble du département.

3.2.4 Gestion des attributions

La gestion des attributions s'appuie sur le règlement intérieur des deux CAL. Le 20 mai 2011, ce règlement a été validé par le CA. Le 12 juin 2014, la composition des CAL a été modifiée à la suite des élections municipales de 2014. Sont membres des CAL le président de la société, le directeur général pour la CAL Nord/Est et le chef du service de gestion locative pour la CAL Sud/Ouest, une chargée de clientèle pour la CAL N/E et le responsable de l'antenne de Saint-Paul pour la CAL S/O, deux chargées de questions sociales et un représentant des locataires dans chacune des deux CAL.

Chaque commission se réunit deux fois par mois, au siège de la société. Le nombre d'attributions déjà effectuées par d'autres bailleurs et les refus d'attribution de logement de la part des demandeurs étant importants, la SEDRE est régulièrement amenée à présenter en CAL des dossiers de demandeurs pouvant se situer jusqu'au 8^{ème} rang sur un même logement. Cette pratique permet également d'éviter une vacance trop importante sur les logements.

L'examen global des attributions de logements a été complété par le contrôle détaillé de 80 dossiers répartis sur 35 CAL entre 2010 et 2014.

Huit irrégularités concernant la signature de baux de location ont été relevées (*non conforme à l'article L. 342-14-I-a du CCH*).

- Six baux de location ont été signés sans ou avant passage en CAL.
- Deux baux ont été signés avec la ville de Saint-Denis pour des relogements en transit pendant la durée de réhabilitation de la résidence « Alamandas » sans qu'une convention ait été passée entre les signataires des baux. La Ville de Saint-Denis a résilié ces contrats lors du contrôle.

Dans sa réponse, la société décrit le caractère d'urgence de chacun des six cas relevés et confirme la résiliation des deux baux avec la commune de ST Denis.

Le tableau ci-après récapitule les attributions annuelles :

Année	2012	2013	2014
Nombre d'attributions de logements acceptés par les demandeurs	237	317	511
- dont nombre d'attribution « DALO »	13	8	11
Nombre de refus par les attributaires ¹⁹	89	142	587
- dont nombre de refus « DALO »	3	15	7
Nombre de rejets de candidature ²⁰	1	7	7
- dont nombre de rejets « DALO »	0	1	0
Nombre d'ajournements	62	94	123

Le montant du loyer maximum n'est pas porté sur la quittance de loyer comme le stipule l'article R. 445-13 du code de la construction et de l'habitation. La SEDRE doit prendre les mesures nécessaires pour faire figurer cette mention.

¹⁹ Les principaux motifs de refus ont trait, soit au fait d'avoir été déjà logé par un autre bailleur, soit à la localisation de la résidence, en termes d'attractivité ou d'absence de transports en commun (*résidences Bellepierre et Montgaillard*).

²⁰ Sur les quinze rejets, neuf concernaient des dépassements de plafonds de ressources et trois une absence de justificatif de revenus

3.2.5 Contrats avec des associations

La SEDRE a signé trois contrats de location avec les associations agréées par la préfecture :

- « Allons Deor » : contrat de bail glissant du 2 février 2013 pour un appartement T2 ;
- « Soutien Solidarité Santé » : contrat de bail du 2 février 2002 pour une location à titre temporaire qui concerne cinq logements ;
- « Fondation Abbé Pierre » : contrat de bail glissant du 10 décembre 2014 pour un appartement T4.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Par convention conclue entre l'Etat et la SEDRE, en application de l'article L. 472-1-3 du CCH, les augmentations maximales de loyers sont fixées avec une application au 1^{er} juillet.

Années	2011	2012	2013	2014	2015
Hausse annuelle de loyers votée en CA	1,10	1,90	2,15	0,90	0,57
Hausse maximale autorisée	1,10	1,90	2,15	0,90	0,57

L'augmentation des loyers 2013/2014 a été vérifiée à la résidence et non au logement pour l'ensemble du parc, sur la base des tableaux de surface annexés aux décisions attributives de subvention de l'Etat. Il n'a pas été observé de dépassement de loyer.

38 % du parc locatif social de la SEDRE est situé en ZUS, soit 1 161 logements. Parmi les treize locataires assujettis au supplément de loyer solidarité (SLS) lors du contrôle, quatre n'avaient pas répondu à l'enquête, sept dépassaient les plafonds de ressources entre 20 et 50 %, et deux entre 60 et 80 %.

Supplément de loyer solidarité	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de locataires assujettis	8	4	5	6	13
Montant mensuel ²¹ du SLS encaissé (€)	205	79	67	133	161

Par ailleurs, 70 % des loyers sont réglés en espèces au siège et à l'antenne de Saint-Paul.

3.3.2 Charges

L'analyse a porté sur les charges de l'exercice 2013 régularisées entre mai et décembre 2014. Les provisions sont correctement ajustées. En moyenne sur l'ensemble du parc, elles représentent 98,21 % des charges constatées. Cependant, des écarts plus importants (± 20 %) ont été constatés (*six programmes représentant 211 logements en sur-provision et quatre programmes représentant 140 logements en sous-provision*).

Le niveau moyen de charges (8,21 €/m²) reste inférieur au montant donné par l'observatoire des charges 2013 de l'USH (9,07 €/m²). La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) en représente 40 %, l'entretien des espaces verts 40 %.

²¹ Du mois de décembre de l'année 2014

L'entretien et le gardiennage sont externalisés, mais seule la partie correspondant à l'entretien est récupérée sur les locataires. L'examen des dossiers de charges n'a révélé qu'une facture d'enlèvement d'encombrants (360 €) récupérée à tort.

Le traitement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères dans les charges récupérables est irrégulier (*non conforme à l'article L. 442-3 du CCH*). Les charges sont exigibles sur justification, en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations et des impositions. Les programmes neufs font l'objet d'une provision TEOM la première année de mise en service. Or, cette taxe n'étant pas exigible l'année de mise en service, les provisions ne sont donc pas fondées. Même s'il y a remboursement l'année suivante, les visées pédagogiques avancées par l'organisme ne doivent pas interférer avec la réglementation. Dans sa réponse, la société s'engage à rectifier sa pratique irrégulière.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'organisme dispose de six chargés de clientèle et de deux chargés des questions sociales, une assistante sociale et une conseillère en économie sociale et familiale (CESF). Les locataires concernés par les programmes de résorption de l'habitat indigne (RHI) bénéficient d'un accompagnement spécifique.

Si les relances amiables systématiquement effectuées restent sans effet, le dossier est orienté vers le service contentieux. La procédure réglementaire est appliquée, l'assignation en paiement étant assortie systématiquement de la demande en résiliation du bail.

Une réunion se tient tous les trois mois avec les partenaires (*département, communes, CAF, associations*) pour traiter des dossiers d'impayés. Un compte rendu est ensuite envoyé, selon les cas, à la CCAPEX qui peut demander des éléments complémentaires.

La situation des impayés et son évolution sont présentées dans le tableau suivant :

Année	2009	2010	2011	2012	2013	Médiane nationale 2013
Evolution des créances locataires / loyers et charges (%)	0	1,0	1,0	2,0	3,0	1,3
Créances locataires / loyers et charges récupérées (%)	9,97	8,96	9,02	9,68	10,54	13,1

La situation des impayés se dégrade en 2013. Avec un stock de créances de 10,54 % par rapport aux produits locatifs, la SEDRE se trouve dans une position plus favorable que celle constatée dans les SA d'HLM (13,1 %). Toutefois, la part de locataires en impayés est importante (*environ 35 % sur les trois dernières années*), part relativisée par un faible montant résiduel de loyers à acquitter. L'évolution des créances de 3 % en 2013 est plus importante que la médiane de référence (1,3 %). En 2012, l'évolution (2 %) était également supérieure à celle des SA (1,1 %). Selon l'organisme, une partie de cette augmentation est justifiée par une mise en place trop longue des dossiers d'allocation logement (AL), mettant en difficulté les locataires lors du paiement de leurs premiers loyers. Le montant des créances douteuses corrigées des créances irrécouvrables est en diminution en 2013, alors que les créances simples augmentent de manière

conséquence (cf. annexe 5), participant ainsi à la dégradation des impayés constatée en 2013.

L'état des impayés fourni par l'organisme sur les années 2012 à 2014 fait ressortir une dette locative en augmentation sur les présents :

En €	2012	2013	2014
Locataires présents	232 365	379 246	580 354
Locataires sortis	713 040	687 296	640 034
Total	945 405	1 066 542	1 220 388

Les plans d'apurement ne sont pas limités dans le temps. La liste fournie fait apparaître des durées pouvant aller jusqu'à 175 mois avec une moyenne de 24 mois accordés aux plans hors contentieux et 30 mois pour les plans contentieux.

L'organisme n'a signé aucun protocole de cohésion sociale. De 2012 à 2014, 24 expulsions ont été effectives sur 199 prononcées par la justice.

L'examen de dossiers d'impayés n'appelle pas de remarques particulières.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Le 26 juin 2011, un plan de concertation locative (PCL) a été signé avec deux associations de locataires, la fédération Région Réunion de la CNL et le groupement des locataires de la Réunion, qui sont représentées au CA. Ce plan a été validé par le CA le 20 mai 2011. Deux conseils ont été créés, l'un à Saint-Denis et l'autre à Saint-Paul. Néanmoins, faute pour les deux associations d'avoir désigné leurs représentants au sein de ces conseils, ils n'ont pas fonctionné, comme l'indique l'évaluation triennale du plan relatée au CA du 20 mai 2015. Les deux associations perçoivent néanmoins la subvention annuelle réglementaire. La SEDRE ne diligente pas d'enquête de satisfaction auprès de ses locataires. Cependant, les techniciens de proximité sont présents dans les résidences (cf. § 3.4.1) et ils relaient rapidement les demandes des locataires, voire anticipent les difficultés potentielles.

3.5.1 Réclamations

Les réclamations sont enregistrées dans le logiciel de gestion locative de logement social PREM qui édite un reçu de réclamation. Ce document n'est pas adressé au locataire car il contient le suivi interne du dossier. Néanmoins, les locataires sont contactés sous 48 h par un des quatre techniciens de proximité de la société, chargés du suivi des réclamations. Ils font signer un reçu aux locataires lorsque les travaux ont été réalisés pour clôturer la réclamation. Il n'est pas tenu de statistique sur le délai de traitement de la demande mais, selon les données obtenues auprès de l'organisme (logiciel PREM), 80 % des réclamations font l'objet d'un ordre de service dans le mois qui suit la demande. Pour les travaux résultant des réclamations, la SEDRE a passé cinq marchés avec des prestataires externes.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La SEDRE joue son rôle de bailleur social en logeant, ou relogant dans le cadre de la RHI, les populations du département éligibles au logement social. Cependant, elle doit veiller à respecter scrupuleusement la législation en n'attribuant les logements qu'après décision favorable tracée de la CAL. De plus, la SEDRE doit maîtriser ses impayés et revoir sa politique de provisionnement de charges.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

La SEDRE possède un patrimoine de 3030 logements sociaux (2 008 LLS, 1 013 LLTS et 9 PLS) dont 48 équivalents logements répartis en deux maisons relais et un centre d'hébergement relais social (CHRS-LHSS²²).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le 19 avril 2010, le plan stratégique de patrimoine (PSP) et le plan d'actions de la convention d'utilité sociale (CUS) de la SEDRE ont été validés par le CA. La CUS a ensuite été formellement adoptée par le CA le 25 juin 2010 et signée avec le préfet le 27 juin 2010. Le 1^{er} octobre 2014, un nouveau PSP 2014-2023 a été validé par le CA : en termes de production neuve, il concerne exclusivement le parc non conventionné avec les collectivités locales (les conventions avec elles prenant fin dans une fourchette allant de 2023 à 2029²² pour la commune de Saint-Denis, et de 2028 à 2043 pour Saint-Paul²³).

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production

Le tableau ci-dessous récapitule les livraisons réalisées sur la période du contrôle et en comparaison par rapport aux engagements de la CUS, qu'elles doivent à terme dépasser de 12 %.

Livraisons de logements	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Neuves	110	66	169	251	*344	*431	*1 371
Résidences (maisons relais et CHRS)	0	20	45	0	-	-	65
Total	110	86	214	251	*344	*431	*1 436
Engagements CUS	106	220	250	261	213	227	1 277
Différence	+ 4	- 134	- 36	- 10	*+ 131	*+ 204	*+ 159
PSP	**142	**260	**250	**261	***318	***502	*1 733

*Prévisions : chiffres issus de la présentation au conseil d'administration du 20 mai 2015

**Objectifs PSP 2010

***PSP 2014-2023

²² Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) – Lits halte soins santé (LLHS)

²² Dernier programme amorti : résidence « Bellepierre » dont les remboursements ont débuté en 1995.

²³ A l'exception de la résidence « Le lavoir » qui ne sera pas totalement amortie en 2043.

Les objectifs du PSP révisé pour les années 2017-2023 visent une production moyenne de 227 logements par an.

Les constructions programmées portent sur des logements locatifs sociaux, à l'exception d'une résidence de 19 logements à Saint-Paul financée en prêt social location accession (PSLA)²⁴.

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

Compte tenu des compétences avérées d'aménageur de la SEDRE, la société dispose d'une équipe complète très opérationnelle dans la direction du développement. Sa réserve foncière actuelle, notamment dans les ZAC dont elle est propriétaire, lui permet de se projeter pour préparer les projets des constructions des années à venir. Elle doit toutefois intégrer la raréfaction du foncier et la compétence décisionnelle des communes dans un paysage concurrentiel qui s'élargit.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Le tableau suivant issu des rapports de gestion retrace les montants engagés au titre de la maintenance du parc :

Maintenance (k€)	2011	2012	2013	2014	Hypothèses PSP (moyenne/an)
Entretien courant	528	479	500	583	464
Gros entretien	794	829	793	913	1 543
Amélioration	164	0	223	134	312
Remplacement composants	1 436	432	441	1 234	1 053

Si les montants des travaux d'entretien courant de 2011 à 2014 (523 k€/an) sont en moyenne nettement supérieurs aux hypothèses du PSP, ceux consacrés au gros entretien parviennent à 54 % des prévisions et ceux concernant l'amélioration n'atteignent que 42 % des objectifs. Les composants sont remplacés à hauteur de 84 % de l'enveloppe financière des hypothèses 2011/2014.

Les travaux de maintenance ne sont pas effectués de manière satisfaisante sur le parc conventionné avec les communes. Le parc « conventionné » avec les communes (cf. § 1.2.4) nécessite des travaux importants de renouvellement de composants, de gros entretien et d'entretien courant ainsi que d'amélioration. Si la réalisation de ces travaux est soumise à une contribution financière significative des collectivités au titre de la garantie d'équilibre d'exploitation conventionnelle, compte tenu de la faiblesse du montant des loyers, la SEDRE, propriétaire des logements, doit néanmoins en assurer la maintenance. L'équipe de contrôle a toutefois relevé que, malgré les démarches et relances de l'organisme auprès de ces collectivités, les contributions financières sollicitées n'ont pas été régulièrement versées au rythme nécessité par les travaux à réaliser, ce qui a engendré de la part de la SEDRE un report d'année en année des opérations de grosse réhabilitation (cf. § 3.4.1). De ce fait, la société applique sur ce patrimoine conventionné une politique limitée d'entretien qui la place en position difficile. Les travaux de réfection de toiture sont particulièrement concernés avec les

²⁴ Opération « Les Vacoas », livraison programmée en octobre 2015

cyclones qui provoquent des infiltrations importantes. En 2013, à titre d'exemple, la CAF avait suspendu le versement de l'allocation logement d'un locataire et en 2014 l'Agence Régionale de Santé (ARS) a adressé à la SEDRE une mise en demeure de se conformer aux critères de décence de logement et aux normes d'installation électrique pour un logement à Saint-Denis. Cette dernière affaire a été relatée au CA du 1^{er} octobre 2014.

Le montant prévisionnel de travaux du PSP 2014-2023 s'élève à 51 000 k€, dont 37 000 k€ pour le parc conventionné avec les communes et 14 000 k€ pour le parc non conventionné avec elles. La répartition de ce montant par commune est indiquée dans le tableau ci-dessous :

Commune	Saint-Denis	Saint-Paul	Sainte-Marie	Saint-Benoît	Sous-total	Total
Montant (k€)	14 678	12 219	2 690	1 346	30 933²⁵	37 000²⁶

4.4.1 Visite de patrimoine

La visite du patrimoine a porté sur 1 264 logements (*cf. annexe 6*), soit 41 % du patrimoine de la SEDRE. Elle a mis en évidence des disparités de maintenance dues essentiellement aux difficultés rencontrées dans l'application des termes des conventions passées avec certaines communes. Dans l'attente de décisions de financement, des réhabilitations, parfois lourdes, prévues dans la CUS, n'ont pas été réalisées ou seulement partiellement sur certaines résidences visitées :

- Saint-Denis : réhabilitation partielle pour les résidences Alamandas, Rocate 1/2/3 et Toucouleur ; réhabilitation non entamée lors du contrôle sur les résidences Piranhas/Casse-Pierre et Granits ;
- Sainte-Marie : réhabilitation partielle pour la résidence des Vergers 2, non entamée pour Vergers 1 et 3 ;
- Saint-Paul : réhabilitation prévue en 2014 pour la résidence Chaussée Royale reportée sur 2015/2017 à la suite de la révision du PSP 2014/2023.

Le patrimoine de Saint-Benoît qui n'a pas été visité (*résidence Bras Canot*) n'a pas été réhabilité. Certains locaux étaient également squattés : parking du bâtiment B9 de la résidence Montplaisir cadennassé par les squatteurs – procédure judiciaire d'expulsion en cours, local commun résidentiel de la résidence Verger II, dont la transformation en logement locatif est à l'étude.

Il est à noter que les quatre techniciens de proximité assurent un rôle pivot d'observation et d'information montante et descendante afin d'assurer la qualité du service rendu aux locataires et le suivi du patrimoine. Ils sont formés et appliquent les procédures dont celle relative à la découverte d'épaves de véhicules régulièrement vues sur les parkings.

²⁵ Hors entretien courant, remise en état des logements suite à rotation et surcoûts résultant de la présence éventuelle d'amiante

²⁶ Incluant l'entretien courant, le gros entretien, le remplacement des composants et les travaux d'amélioration

4.4.2 Diagnostics techniques

Les dossiers techniques « amiante » des parties communes (*repérage des produits de listes A et B*) ont été réalisés. S'agissant des parties privatives (*DAPP*²⁷), ils sont effectués en cas de vente ou lors des relocations, conformément aux articles R.1334-15 et -16 du code de la santé publique. Néanmoins, l'organisme n'a pas réalisé les repérages dans les parties privatives et n'a donc pas inclus dans son PSP 2014-2023 le coût de l'incidence potentielle de ces DAPP qui grèveront nécessairement les budgets des résidences concernées²⁸ et doivent intervenir, aux termes de l'article 4 du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011, avant le 3 juin 2020 (*cf. § 1.2.3 et 4.3*). La SEDRE fait cependant procéder à des travaux de retrait d'amiante avant réhabilitation de bâtiment : ainsi, à la résidence « Chaussée Royale » dont les travaux de réhabilitation doivent débuter en 2015, un diagnostic avant travaux a permis de mettre en évidence des produits amiantés dans les parties privatives de certains appartements. Un désamiantage a donc été opéré.

Concernant les économies d'énergie, la production d'eau chaude est assurée pour l'ensemble du parc par des chauffe-eau solaires avec un marché pour leur entretien, signé fin 2012 pour une durée de 48 mois. Il a été résilié en mai 2015 mais une nouvelle consultation a été lancée au mois de juin 2015.

4.4.3 Gardiennage

La SEDRE a signé un marché unique de nettoyage et de surveillance avec une entreprise qui emploie préférentiellement des locataires du parc de la SEDRE au chômage. L'organisme dispose d'agents de médiation mis à disposition par le prestataire dans le cadre du contrat. Le cahier des clauses techniques particulières (*CCTP, article A/3.6*) prévoit la présence d'un agent à temps plein pour l'ensemble des prestations nettoyage et surveillance, et renvoie aux conditions particulières du contrat qui ne précisent pas la répartition entre temps de nettoyage et temps de surveillance. Le planning de travail des gardiens fourni indique bien un temps de surveillance équivalant à 70 % de leur temps de travail. La SEDRE doit faire préciser ce point dans le contrat.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La SEDRE n'a procédé à aucune vente de patrimoine sur la période du contrôle et n'envisage pas d'aliénation de son patrimoine.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Si les capacités de la SEDRE en matière de production neuve sont incontestables, la société doit porter une attention particulière au devenir du patrimoine conventionné avec les communes. Les décisions à venir sur cette partie de patrimoine nécessiteront une inflexion des orientations du PSP.

²⁷ DAPP : Diagnostics amiante des parties privatives.

²⁸ A titre d'exemple, compte tenu du fait que les retraits d'amiante ne peuvent être conservés sur le territoire de l'île, le coût du désamiantage d'une varangue (*terrasse*) est évalué de 10 à 27 k€.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

La direction administrative et financière dispose d'un service comptable de quatre personnes, d'un contrôleur financier dont le poste a été créé en 2012, d'un chargé de mission pour les clôtures d'opérations et le suivi de la trésorerie des mandats et concessions, d'un gestionnaire informatique qui s'occupe également du quittance et d'un gestionnaire assurant le suivi budgétaire et financier. A cette direction sont rattachées les fonctions « Ressources humaines » qui ne disposent pas d'une direction autonome ainsi que le service « Marchés ».

Le système informatique n'autorise pas l'interface entre la gestion locative (*gestion par locataires avec Prem*) et la comptabilité (*gestion par programmes avec Nuevo*), obligeant à des doubles saisies. La gestion patrimoniale est traitée par Sage et le suivi des opérations par GO7.

Afin de sécuriser les encaissements en espèces (*environ 320 k€ par mois*), la société utilise des coffres spécifiques et fait appel à un transporteur de fonds pour un coût actuel de 20 k€ par an.

Une remarque concerne le compte 218400010 « *mobilier logement personnel* » : il aurait dû être soldé, l'actif correspondant ayant été cédé en même temps que la vente du logement de fonction qui contenait ce mobilier.

Le mandat des commissaires aux comptes titulaire (*cabinet Conseil et Audit HDM*) et suppléant (*M. Pierre Alain Frecaut*) a été renouvelé par l'assemblée générale du 28 juin 2013. La comptabilité est correctement tenue et les comptes ont été certifiés sincères par le commissaire aux comptes.

Les frais de conduite d'opération sont calculés de manière forfaitaire et non au coût réel (non conforme au plan comptable général / règlement n° 99-03 du 29 avril 1999 du comité de la réglementation comptable – article 447/72 – production immobilisée). Les coûts internes de conduite d'opération sont calculés forfaitairement à un taux de 3 %. Le compte 72 « Production immobilisée » enregistre le coût des travaux réalisés par l'entité pour elle-même. Il est crédité soit par le débit du compte 23 « Immobilisations en cours » du coût de production des immobilisations créées par les moyens propres de l'entité au fur et à mesure de la progression des travaux, soit directement par le débit des comptes d'immobilisations intéressés si le transit par le compte 23 ne s'avère pas nécessaire. Les biens ou services produits par l'entreprise sont évalués à leur coût de production, les charges directes ou indirectes de production sont prises en compte dans la mesure où elles peuvent être raisonnablement rattachées à la production du bien. En appliquant un montant forfaitaire, il n'est pas possible de démontrer sa correspondance avec celui de la valeur réelle des coûts de production. Dans sa réponse, la société s'engage à rectifier sa pratique irrégulière.

5.1 LES OPERATIONS DE DEFISCALISATION

Les opérations de défiscalisation ont été effectuées selon le schéma de l'article 199 undecies C du code général des impôts accordant la réduction fiscale aux personnes physiques et aux entreprises relevant de l'IR.

La SEDRE construit des immeubles et les vend en VEFA à la structure de portage. Elle les exploite pendant cinq ans et les rachète en fin de période de crédit bail. Pendant la

construction, la SEDRE consent des avances à la structure de portage sous forme de crédit vendeur, gages espèces ou prêts participatifs. Elle se finance par le biais des emprunts CDC et des subventions de la ligne budgétaire unique (LBU). Une part du financement est apportée par les investisseurs qui lui rétrocèdent 65 % de l'avantage fiscal obtenu. Le montage repose sur un principe d'équilibre des flux de trésorerie entre les deux structures :

- en phase fiscale, la redevance de crédit bail équivaut au remboursement du crédit vendeur ;
- au débouclage de l'opération, l'option d'achat équivaut au remboursement du capital restant dû.

Les premiers débouclages interviendront en 2018. Un bilan devrait être conduit sur le coût de ces opérations qui sont grevées de frais supplémentaires (*rémunération de l'arrangeur, frais de notaire dus lors de la vente et de la sortie d'opération*) et de risques juridiques (*avis de France Domaine pour le rachat et écart possible avec le prix de rachat prévu dès le montage de l'opération*). Jusqu'à présent, les avantages réels constatés sont procurés par les montages financiers qui ne requièrent pratiquement pas de fonds propres, et par l'obtention rapide de la rétrocession fiscale, au plus tard dès le début de l'exploitation.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Rentabilité de l'ensemble des activités

Depuis 2012, grâce aux nouveaux montages financiers liés à la défiscalisation, l'activité locative s'est fortement développée. Parallèlement, les activités d'aménagement et de mandat ont eu tendance à se réduire du fait d'une baisse d'investissements des collectivités et de la concurrence nouvelle des SPL (*sociétés publiques locales*). Le tableau ci-dessous retrace l'autofinancement par les flux sur l'ensemble des activités.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur promotion, aménagement	-14 439	-3 591	-10 600	-10 101	-14 497
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	14 038	11 105	10 845	11 157	11 936
Coût de gestion hors entretien	-8 246	-9 485	-10 273	-10 144	-9 697
Entretien courant	-1 066	-972	-683	-867	-809
GE	-62	-70	-735	-826	-788
TFPB	-572	-510	-612	-657	-820
Flux financier	2 175	2 127	2 239	2 128	2 253
Flux exceptionnel	1 761	3 180	4	-296	-587
Autres produits d'exploitation	20 667	8 825	15 605	15 942	27 132
Pertes créances irrécouvrables	-197	-178	-180	-264	-95
Intérêts	-2 184	-723	-1 091	-1 598	-1 485
Remboursements d'emprunts aménagement, locatif (<i>hors RA</i>)	-4 825	-6 641	-9 324	-10 866	-7 830
Autofinancement net	7 050	3 067	-4 805	-6 392	4 713
% du chiffre d'affaires	16,35	11,76	-14,14	-16,74	11,00

Les opérations de défiscalisation n'impactent les comptes qu'à partir de 2013 et pour des montants peu significatifs. La redevance de crédit-bail est de 78 639 €, les intérêts sur avances consenties reversés par la structure de portage s'élèvent à 55 852 €.

En 2013, la rentabilité de la SEDRE se redresse après deux années marquées par un autofinancement négatif. Le chiffre d'affaires global de 44 451 k€ en 2013 retrouve le niveau qu'il avait en 2009 avec une rémunération en hausse des concessions d'aménagement et une vente en hausse des opérations de promotion immobilière. L'activité « mandats » accuse une baisse consécutive à une diminution de la commande publique et une concurrence plus forte des SPL. Le fort développement de l'activité locative procure des produits supplémentaires.

La marge négative des activités de promotion et d'aménagement doit être retraitée des produits issus des concédants (*subventions, participations*) figurant dans les autres produits. Pour 2013, après retraitement, la marge des activités précitées passe ainsi de - 14,5 M€ à + 1,2 M€.

Le parc locatif de la SEDRE est conventionné pour partie avec quatre communes. Sur ce parc, la SEDRE bénéficie d'une garantie d'exploitation dont les déficits devront être perçus en fin de convention, soit après que les emprunts locatifs aient été remboursés. De même, la SEDRE devra reverser aux collectivités le cumul de bénéfices. En cours de convention, la SEDRE peut solliciter les collectivités si la trésorerie du programme est négative ou si celle-ci est insuffisante pour faire face à la maintenance des immeubles. Suite aux nombreuses demandes effectuées auprès des collectivités, particulièrement à la commune de Saint Denis, cette dernière a versé fin 2014 la somme de 1 022 709 € représentant le déficit d'exploitation à fin 2013.

Comptablement, la garantie se traduit par une neutralisation du résultat sur le parc conventionné. Le déficit d'exploitation est neutralisé par un produit inscrit au compte 791 (*autres produits dans le tableau pour un montant de 6 144 k€ en 2013*). Il représente une créance envers la collectivité. De même, les bénéfices sont transférés par le biais d'un compte 6288 (*1 056 k€ en 2013*) et représentent une dette envers la collectivité. Alors que le compte 6288 est à peu près stable sur les trois dernières années, le compte 791 subit des variations importantes. Il est beaucoup moins élevé en 2011 et 2012. Le transfert à opérer est calculé à partir du compte de résultat, qui prend en compte les dotations et reprises. Ainsi, la forte augmentation de la PGE en 2013 (+ 6 232 k€) influe sur le compte 791 de manière importante.

La capacité d'autofinancement, diminuée des remboursements d'emprunts aménagement et locatifs, de 4 713 k€ en 2013, représente 11 % du chiffre d'affaires. Le fort déficit relevé en 2011 et 2012 provient de l'activité aménagement qui enregistre des produits nettement inférieurs à ceux de 2013 et des remboursements d'emprunts plus conséquents. Afin d'avoir une lecture plus juste de l'activité locative de la SEDRE, un focus sur cette seule activité, ne prenant pas en compte les opérations de neutralisation du résultat est établi ci-dessous.

5.2.2 Analyse de l'activité locative

Le tableau ci-après calcule la CAF sur l'ensemble du parc, propre et conventionné.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers	9 574	9 667	10 213	10 550	11 292
Coût de gestion hors entretien ²⁹	-2 368	-2 384	-2 800	-3 114	-2 300
Entretien courant	-1 054	-1 037	-611	-701	-737
GE	-62	-70	-735	-826	-788
TFPB	-533	-476	-577	-623	-786
Flux financier	-100	-123	-151	-186	-209
Flux exceptionnel	42	63	26	0	-19
Autres produits d'exploitation ³⁰	4 339 ³¹	1 353	459	514	518
Pertes créances irrécouvrables	-163	-117	-138	-159	-95
Intérêts opérations locatives	-2 031	-570	-823	-1 305	-1 109
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 996	-4 837	-5 096	-4 684	-4 641
Autofinancement net³²	4 648	1 469	-233	-534	1 126
% du chiffre d'affaires	33,40	13,33	-2,19	-4,83	9,52

En 2013, l'autofinancement représente 9,52 % du chiffre d'affaires (*inférieur à la médiane des SA d'HLM de 11,08 %*), il est en progression par rapport aux années 2011 et 2012 impactées par les cotisations CGLLS (*473 k€ en 2012 et 441 k€ en 2011*), cette charge ne représentant plus que 23 k€ en 2013.

Les flux financiers sur l'activité locative sont peu significatifs. Une grande partie des produits financiers provient de l'activité aménagement (*préfinancement sur fonds propres des opérations*) et n'apparaît pas dans ce tableau.

5.2.2.1 Les produits

Les mises en service ont permis une progression des produits locatifs. Ces produits sont peu impactés par une vacance inférieure à 3 % d'origine essentiellement technique et des taux d'impayés en-deçà des médianes des SA d'HLM. Le niveau des loyers (4 039 €) est toutefois inférieur à la médiane nationale des SA d'HLM (4 290 €/logement).

5.2.2.2 Les charges

(cf. annexe 7)

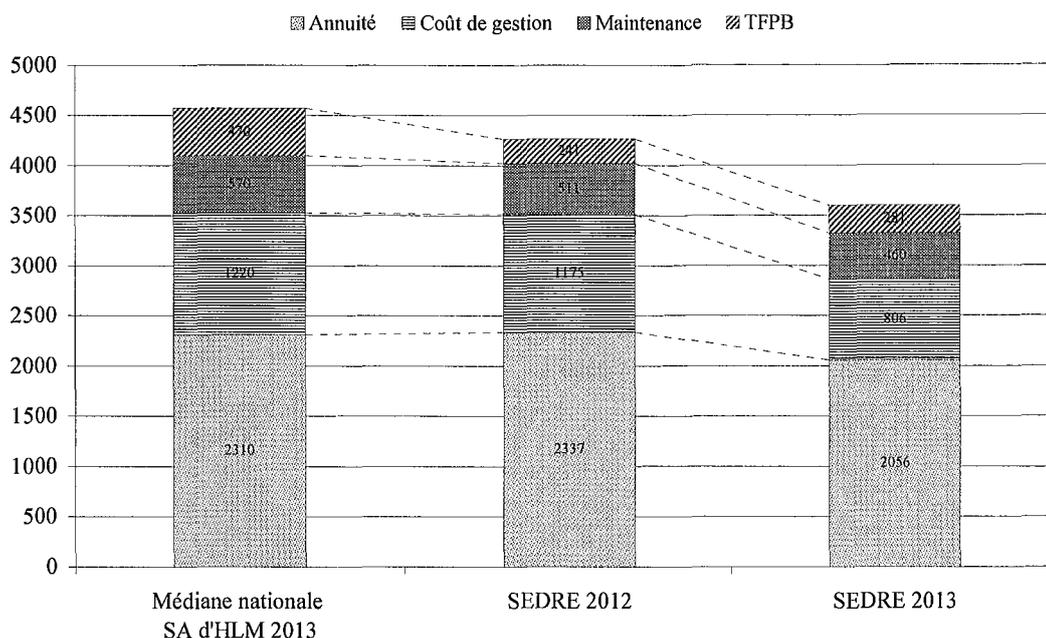
En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2013	SEDRE 2012	SEDRE 2013
Annuité	2 310	2 337	2 056
Coût de gestion	1 220	1 175	806
Maintenance	570	511	460
TFPB	470	241	281

²⁹ Ces coûts comprennent : l'affectation des frais généraux sur l'activité locative calculée par la SEDRE, les coûts d'achats, sous-traitance et assurances affectés directement à l'activité locative, la cotisation CGLLS.

³⁰ Ces produits n'intègrent pas les réparations locatives qui sont des charges récupérées

³¹ En 2009, la neutralisation du résultat des opérations conventionnées avait été effectuée par le biais d'un compte 70, et non par un transfert par le compte 791 avec pour conséquence un montant anormalement élevé de ces produits.

³² L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).



Au regard de l'activité globale, en 2013, les coûts de gestion représentent 16,69 % du chiffre d'affaires. Ils accusent une baisse par rapport aux années précédentes (20,68 % et 23,66 %). Pour la seule activité locative, ces coûts suivent la même évolution tout aussi favorable avec un niveau de 16,64 % des loyers en 2013 et 24,04 % en 2012, la médiane des SA d'HLM 2013 se situant à 24,8 % du produit locatif. Rapportés au nombre de logements, les coûts de la SEDRE ne représentent que 806 €/logement en 2013 pour une médiane de 1 220 €. Par contre, en 2012, les coûts au logement étaient de 1 175 € (médiane de 1 200 €). Deux facteurs expliquent en partie ces disparités. Il s'agit, d'une part d'une anticipation du paiement d'assurances sur 2012 (montant de 489 k€) alors que ce poste n'est plus que de 80 k€ l'année suivante, et d'autre part d'une charge de CGLLS en nette diminution (- 450 k€) du fait de la disparition de la contribution sur le potentiel financier. La clé de répartition définie par l'organisme partage les charges de structure (personnel et frais généraux) sur les secteurs aménagement, foncier, développement et gestion locative en fonction du poids de la masse salariale de chacun de ces secteurs. L'activité développement regroupe les opérations en mandat qui tendent à se réduire, les opérations d'accession restant marginales et les opérations locatives. Les coûts de gestion calculés ci-dessus ne prennent pas en compte les coûts salariaux et charges de structure consacrés au développement du parc.

En 2013, l'annuité locative constituée du remboursement en capital et des charges d'intérêts de 2 056 € au logement est inférieure à la médiane nationale des SA d'HLM (2 310 €/logement). Sur les prêts anciens, l'organisme a bénéficié de taux avantageux de la CDC d'un point en dessous des taux pratiqués usuellement. Par contre, à partir de 2012, les intérêts locatifs augmentent sensiblement, consécutivement à la réalisation des nouveaux emprunts (14 M€ en 2012 et 37 M€ en 2013). Cependant, sur les opérations récentes, l'organisme a bénéficié de différés de remboursement tendant ainsi à une baisse de l'annuité. Jusqu'en 2013, la société n'avait pas d'emprunts à taux

swapé. En 2014, elle a contracté un emprunt de 2,5 M € au taux Euribor 3 mois pour une opération de promotion immobilière.

En 2013, l'effort de maintenance, comprenant l'entretien courant et le gros entretien, ne représente que 460 €/logement (*médiane de 570 €*). Cependant, il faut distinguer le parc non conventionné relativement jeune (*7,6 ans*) et moins concerné par les gros travaux et le parc conventionné plus ancien (*17 ans*) mais dont l'effort de gros entretien se trouve limité par les financements à obtenir auprès des communes concernées. Il faut cependant rappeler que les conditions climatiques particulières dégradent plus rapidement les immeubles et nécessitent un effort plus soutenu. L'entretien courant représente 38,55 % des dépenses et le gros entretien 61,45 %.

Avec un montant de 281 €/logement en 2013, la TFPB est bien inférieure à la médiane des SA d'HLM (*470 €/logement*). Le parc bénéficie d'exonérations diverses venant réduire cette charge : 38,1 % des logements sont situés en ZUS, et l'âge moyen de l'ensemble du parc est de 13 ans. Ainsi, en 2013, 1 414 logements étaient soumis à cette taxe, soit 51 % du parc.

5.2.3 Structure financière

- Étude plus particulière des fonds disponibles (*cf. annexe 8*) – Bilans fonctionnels

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	41 359	48 958	52 775	58 583	65 075
Provisions pour risques et charges	8 945	10 921	10 510	10 671	17 135
<i>Dont PGE</i>	<i>4 929</i>	<i>5 926</i>	<i>6 717</i>	<i>6 724</i>	<i>12 956</i>
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	49 583	53 735	58 057	62 790	68 148
Dettes financières	130 637	146 240	157 539	163 503	202 261
Actif immobilisé brut	-169 001	-181 882	-194 007	-205 266	-224 041
Fonds de Roulement Net Global	61 523	77 972	84 874	90 281	128 578
FRNG à terminaison des opérations³³					-
Stocks (toutes natures)	68 166	80 270	83 216	96 130	109 162
Autres actifs d'exploitation	502 407	536 135 ³⁴	71 326	121 195	130 297
Provisions d'actif circulant	-1 621	-3 014	-2 912	-2 278	-1 678
Dettes d'exploitation	-20 385	-21 556	-19 671	-26 192	-33 111
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	548 567	591 835	131 959	188 855	204 670
Créances diverses (+)	2 845	1 453	0	0	0
Dettes diverses (-)	-494 702	-527 896	-61 085	-102 828	-97 332
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-491 857	-526 443	-61 085	-102 828	-97 332
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	56 710	65 392	70 874	86 027	107 338
Trésorerie nette	4 813	12 580	14 000	4 254	21 240

³³ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

³⁴ A partir de 2011, la présentation comptable du bilan des mandats a été modifiée, ne laissant apparaître que les soldes débiteurs ou créditeurs, alors que précédemment la présentation des comptes intégrait l'ensemble des financements et des dépenses de mandats, d'où une baisse significative à partir de cette date des résultats intermédiaires du BFR.

En 2013, le fonds de roulement de 128 577 k€ est à son niveau le plus haut sur la période de contrôle. Il représente 11,8 mois de dépenses, situation confortable comparée aux SA d'HLM (3,7 mois). Toutefois, ce bon niveau est dû à une augmentation conséquente des ressources externes comprenant les emprunts aménagement et la PGE.

Les capitaux propres progressent régulièrement sous l'effet des résultats bénéficiaires (+ 8 906 k€) et de l'augmentation des subventions nettes (+ 17 620 k€).

Les ressources internes s'élèvent à 82 209 k€ et représentent 28,9 % des capitaux permanents alors que la médiane des SA d'HLM se situe à 32,2 %. Elles sont stables sur la période avec toutefois une progression de 12 955 k€ sur l'année 2013, sous l'effet, d'une part de la PGE (+ 6 232 k€), afin de rattraper le retard pris dans l'entretien du parc conventionné et suite à la révision du PSP, et d'autre part, des subventions d'investissement.

Les ressources externes augmentent sous l'effet de nouveaux emprunts.

L'examen des plans de financement des opérations locatives depuis 2002 fait apparaître un montant de fonds propres investis très faible (0,63 %). Les apports sont constitués de prêts à hauteur de 58 %. Sur les opérations en défiscalisation, la rétrocession fiscale procure 30 % du financement. Ce mode de financement préserve les fonds propres de la société.

Une partie de l'actif est comptabilisée en immobilisations financières dans le cadre des opérations en défiscalisation.

L'examen des plans de financement sur les opérations livrées depuis l'année 2000 fait ressortir un excédent de financement sur l'opération LLTS Carré de l'Eperon de 405 k€, et de 966 k€ au total sur l'ensemble des trois opérations de ce programme (*comprenant le LLS et l'intermédiaire*). Les plans des opérations en cours présentent un surplus de financement de 2 961 k€ (*cf. annexe 9*). Les plans de l'ensemble des opérations terminées soldées et terminées non soldées n'ont pas pu être vérifiés, les documents n'ayant pas été fournis à l'équipe de contrôle. La situation peut toutefois évoluer à la date d'achèvement des travaux (*DAT*) et les opérations retrouver un équilibre de financement. Cependant, l'analyse a été faite avec les documents fournis, faisant ressortir ces surfinancements.

En conséquence, le fonds de roulement à terminaison ne peut être établi.

Le bas de bilan :

Le besoin en fonds de roulement, constatant des créances à court terme supérieures aux dettes de même nature, augmente régulièrement sur la période de contrôle pour atteindre son niveau le plus élevé en 2013. Ce besoin est généré par le portage de stocks dans les opérations d'aménagement et de promotion, les créances des opérations en défiscalisation (62 069 k€), créances sur l'Etat (14 472 k€) et les collectivités (*participations à recevoir sur les concessions d'aménagement pour 5 561 k€*). Dans le même temps l'ensemble des dettes à court terme évolue plus faiblement. Toutefois, durant l'année 2013, ce sont les dettes envers les fournisseurs et fournisseurs d'immobilisation qui augmentent le plus.

En 2013, la trésorerie nette (*hors concours bancaires et soldes créditeurs de banque*) de 21,2 M€ est à son meilleur niveau sur la période de contrôle. Elle bénéficie de différés de remboursement sur les emprunts long terme (*12 à 18 mois en moyenne*) et de la perception des fonds des investisseurs souvent avant l'achèvement des opérations. Toutefois, le portage financier des opérations d'aménagement tend à la faire diminuer. Ainsi la trésorerie de la SEDRE ne couvre que deux mois des dépenses totales (*médiane des SA d'HLM de 3,2 mois*).

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'étude prévisionnelle fournie porte sur la période 2013-2023 (*cf. annexe 10*). Elle est assise sur un PSP actualisé en 2013 présenté au CA du 24 janvier 2014 et validé ensuite par le CA du 1^{er} octobre 2014.

L'étude distingue les parcs conventionnés avec les communes et non conventionnés. Sur le premier ne figurent que les dépenses d'exploitation et de maintien en l'état (*entretien, gros entretien et remplacements de composants*). Les dépenses prévues pour le maintien en l'état sont importantes du fait du retard pris sur les travaux par manque de financement. Toutefois, ces travaux devront être exécutés pendant la période de l'analyse. Ainsi, au total sur la période tous travaux confondus, le montant à investir s'élève à 37 403 k€ alors que le parc non conventionné, plus jeune, ne nécessitera que 13 693 k€ d'interventions.

L'étude prévoit un développement du parc en propre de 1 630 logements en opérations identifiées sur la période 2014-2018 et la production ensuite de 220 logements par an soit un total de 2 730 logements à l'horizon 2022. En fin de période le parc en propre devrait être triplé.

L'organisme n'a pas intégré le coût prévisionnel des travaux résultant des repérages d'amiante sur les parties privatives. Ces travaux ne sont, pour le moment, réalisés qu'en cas de nécessité lors des relocations. Cependant ces surcoûts ne devraient concerner que le parc ancien majoritairement conventionné, et financés par les collectivités dans le cadre de la garantie d'exploitation.

Les hypothèses d'évolution s'approchent des recommandations ministérielles définies dans la note du 15 avril 2014. L'analyse prévoit les taux d'évolution suivants : loyers 1,5 %, charges 2 %, personnel 2,1 %, travaux 1,8 %, TFPB 2,5 %, et des taux de livret A variables chaque année compris entre 1 et 2,25 %.

Les fonds propres dégagés par l'exploitation courante sont évalués à 16 820 k€.

La trésorerie dégagée par les ventes en PSLA est estimée 1 402 k€. Toutefois ce montant doit être révisé pour ne retenir qu'un bénéfice de 563 k€ sur l'opération « les Vacoas » de 19 logements, l'opération PSLA « les Sillages de l'Ouest » étant provisoirement abandonnée sous sa configuration en défiscalisation. Elle pourrait être relancée dans le cadre du crédit d'impôts.

Sur le cycle d'analyse, le pic de production de logements a lieu en 2016. L'autofinancement augmente régulièrement sous l'effet de l'évolution des produits locatifs. A partir de 2017, la consommation en fonds propres pour les opérations

nouvelles devient plus importante, entraînant une baisse progressive de la trésorerie qui s'élève à la fin du cycle à 527 k€.

Au total, les fonds propres dégagés de 17 383 k€ devraient couvrir les besoins en fonds propres des dépenses d'investissement de 15 335 k€. Ce plan paraît réalisable à condition toutefois que les financements, abondés en grande partie par des ressources externes (*seulement 3,45 % de fonds propres*), soient maintenus.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'autofinancement global ne retrouve un niveau correct qu'à partir de 2013. La multi-activité permet de répartir les charges de structure sur les différents secteurs et d'alléger les charges sur le secteur locatif, cependant la règle reste critiquable car elle ne prend pas en compte les charges afférentes au développement du patrimoine locatif. La situation financière reste fragile sur le locatif social au regard des dépenses à mobiliser sur l'entretien du patrimoine, notamment au cas où la SEDRE devrait conserver la propriété pleine et entière du parc conventionné avec la collectivité de Saint-Denis. L'organisme a su profiter des nouvelles conditions de financement liées à la défiscalisation pour augmenter son patrimoine locatif en propre, offrant ainsi des perspectives positives. Ce développement devrait compenser la diminution structurelle des activités mandat et aménagement, jusqu'alors cœur de métier de la SEDRE.

6. CONCLUSION

La SEDRE est une société d'économie mixte dynamique qui partage son activité entre des missions d'aménagement et de bailleur social. Le travail organisationnel engagé doit être poursuivi pour que la société soit dotée d'outils performants utiles à son activité interne et à l'information du conseil d'administration.

D'une manière générale, la société remplit sa mission de bailleur social, notamment dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre pour laquelle elle est très sollicitée et mobilisée. Cependant, une attention particulière doit être portée sur le respect des règles d'attribution des logements.

Au cours de ces dernières années, l'activité de mandataire et d'aménagement a diminué et celle de bailleur social a augmenté. Du fait d'un suivi insuffisant des conventions avec plusieurs communes, le patrimoine s'est fortement dégradé et l'important effort financier nécessaire aujourd'hui pour les réhabilitations est alourdi par une mauvaise anticipation des surcoûts en cas de présence d'amiante. Tout ceci va nécessiter une révision du PSP afin d'introduire les véritables coûts liés aux indispensables réhabilitations pour réduire la fracture entre les logements neufs et ceux du patrimoine ancien à la limite de l'insalubrité.

Le Directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-028
**SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA
REUNION (SEDRE) – 974**

LISTE DES ANNEXES

Annexes au rapport

- 1) Informations générales

- 3) Convention commune de Saint-Denis / SEDRE du 29 avril 1988 et des huit avenants
- 4) Organigramme général de l'organisme
- 5) Evolution du montant des impayés années 2009-2013
- 6) Programme de la visite de patrimoine
- 7) Coûts de fonctionnement de 2009 à 2013
- 8) Bilan fonctionnel
- 9) Liste des opérations en cours et en projet
- 10) Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle
- 11) Sources et sigles utilisés

SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SEDRE) – 974

ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE (ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

RAISON SOCIALE : SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA REUNION

SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 53 rue de Paris	Téléphone : 02 62 94 76 00
Code postal : 97 400	Télécopie : 02 62 21 55 70
Ville : SAINT-DENIS de la Réunion	

PRESIDENT : M. Olivier Saunier

DIRECTEUR GENERAL : M. Philippe Lapierre

ACTIONNAIRE DE REFERENCE : Commune de Saint-Paul

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 26/03/2015

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Commune de Saint-Paul	M. Olivier Saunier	I
	Commune de Saint-Paul	M. Guy Aint-Alme	I
	Commune de Saint-Paul	Mme Sonia Baptiste	I
	Commune de Saint-Paul	Mme Carine Djunia	I
	Commune de Saint-Paul	Mme Isabelle Latchimy	I
	Commune de Saint-Paul	Mme Annie Pignolet-Dumont	I
	Commune de Saint-Denis	M. David Belda	II
	Commune du Port	M. Olivier Hoarau	II
	Commune de Saint-Pierre	M. Gilbert Rivière	II
	Département	M. Alain Nativel	II
	Région	M. Dominique Fournel	II
	Etat - FIDOM	Mme Geneviève Tréjaut	II
	CDC	M. Frédéric Noël	IV
	CCI Réunion	M. Rico Vimbaye	IV
	Chambre d'agriculture	M. Thomy Atanari	IV
Représentants des locataires (SEM) :	CNL	Mme M.- Laurence Richard	III
	CLCV-GLR	Mme Daniella ALEX	III

		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
ACTIONNARIAT	Capital social :	2 400 000 €	Commune de Saint-Paul (41,86 %)
	Nombre d'actions :	34 758	
	Nombre d'actionnaires :	13	

COMMISSAIRE AUX COMPTES : Conseil et audit HDM

EFFECTIFS AU : 31/12/2014	Cadres :	38	Total administratif et technique : 90
	Maîtrise :	26	
	Employés :	26	
	Gardiens :		Effectif total : 90
	Employés d'immeuble :		
	Ouvriers régie :		

1

CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNES

M. LEGROS, Maire de la Commune de Saint-Denis,
stipulant au nom et comme représentant de cette collectivité locale
en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 8 MARS 1987
dénommé ci-après : "La Commune"

D'UNE PART, et

M. Dominique BRIERE, Directeur Général de la S.E.D.R.E.,
stipulant au nom et comme représentant de cette société
en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration
en date du 6 Mai 1986, dénommé ci-après : "La S.E.D.R.E."

D'AUTRE PART.

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT

En raison de l'intérêt général que présente pour la Commune de Saint-Denis, la réalisation, sur son territoire, de Logements Locatifs Sociaux

Compte tenu de ce que la SEDRE, qui a été créée pour agir dans un but d'intérêt général et en dehors de tout esprit de spéculation, a accès, de par la réglementation en vigueur, et dans les meilleures conditions aux prêts aidés par l'Etat

La Commune de Saint-Denis a décidé de confier à la SEDRE l'opération, objet du présent contrat.

X

ly

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

TITRE I - OBJET, DESCRIPTION, AUTORISATION

Article 1.1 - OBJET

La présente convention a pour objet de définir les rapports entre les contractants à l'occasion de la réalisation du programme de construction décrit ci-dessous à réaliser sur le territoire de la Commune de Saint-Denis.

Article 1.2 - DESCRIPTION / PROGRAMME

- Désignation du programme : Les ALAMANDAS II
- Nature des immeubles : Logements Locatifs Sociaux Collectifs
- Implantation : ZAC II PATATES A DURAND, SAINT-DENIS
- Nombre et type de logements : 52 Logements
- Surface des logements : 3 069,40 m² habitables
- Commerces : /
- Equipements publics : /

Article 1.3 - AUTORISATIONS

La Société prend l'engagement de réaliser le programme décrit ci-dessus sous réserve qu'elle obtienne le permis de construire, la décision favorable de financement, et éventuellement les accords prévus ci-dessous :

M. Dominique BRIERE, Représentant de la SEDRE, déclare :

- être propriétaire du terrain d'emprise du programme envisagé ;
- qu'il a été autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration en date du 15 Mai 1987 prise, à la majorité.



TITRE II - MAITRISE D'OUVRAGE

Article II.1 - MISSION DE LA SOCIETE

La Société sera le Maître d'Ouvrage et, à ce titre, réalisera ou fera réaliser les études techniques de toute nature et assurera ou fera assurer la direction des travaux avec les concours extérieurs qu'elle jugera nécessaires ; elle effectuera les opérations administratives, juridiques, financières et comptables concernant le programme et d'une manière générale assurera la coordination indispensable à la bonne fin de l'opération.

En particulier, elle signera les contrats d'études et de travaux ; elle paiera lesdits contrats et réceptionnera les ouvrages. Elle demandera l'exonération de la taxe foncière.

Article II.2 - MODALITES

Pour l'exécution de cette mission, la Société mettra tout en oeuvre pour réaliser l'opération dans les meilleures conditions financières et de qualité, tant par le choix de ses co-contractants, que par l'organisation rationnelle des chantiers et la recherche des moyens financiers les plus appropriés.

Article II.3 - MISSION DE LA COMMUNE

La Commune de Saint-Denis mettra tout en oeuvre pour faciliter la réalisation de la mission confiée à la SEDRE.

➤ *h*

TITRE III - MODALITES DE REALISATION

Chapitre III.1 - Modalités architecturales et techniques

Article III.1.1 - Etablissement des projets

Les projets d'exécution seront établis à la demande de la SEDRE par tous architectes, ingénieurs et organismes qu'elle choisira.

Les cahiers de charges se référeront, pour toute clause non expressément énumérée, au C.C.A.G. des Marchés Publics.

La Société exigera des architectes et techniciens qu'ils établissent un tableau prévoyant, par corps d'état, l'échelonnement et la coordination dans le temps des diverses opérations.

Les dispositions qui précèdent seront communiquées aux techniciens ou organismes visés au premier alinéa du présent article au moment de leur désignation.

Article III.1.2 - Désignation des entrepreneurs, exécution et contrôle des travaux

Les travaux de toutes catégories feront l'objet d'adjudication ou de marchés de gré à gré après appel à la concurrence entre plusieurs qualifiés.

La Société assurera la maîtrise d'ouvrage et règlera les travaux de toute nature qu'elle fera exécuter en vertu de la présente convention.



Chapitre III.2 - Modalités administratives et financières

Article III.2.1 - Financement

Le financement sera assuré, à titre principal, au moyen d'un prêt L.L.S. dans les conditions prévues par les arrêtés du 13 Mars 1986 et les textes qui l'ont complété ou le modifieraient.

Le financement sera assuré, à titre complémentaire, notamment par :

- des fonds mis à la disposition de la Société par la Commune ou par toute autre collectivité territoriale au titre de subventions ;
- tous emprunts complémentaires contractés par la Société et dont le service aura été ou non garanti par la Commune ou par toute autre collectivité territoriale ;
- et de façon générale, tout moyen de financement prévu au titre de la réglementation sur le logement social.

Article III.2.2 - Budget prévisionnel d'investissement et coût de revient

La Société établira un budget d'investissement qui sera soumis à l'approbation de la Commune ; il comprendra :

en recettes : les financements énumérés ci-dessus ainsi que le montant des recettes accessoires de toute nature

en dépenses : le prix prévisionnel d'acquisition du terrain et les frais accessoires, le coût des VRD et des fondations, les dépenses prévisionnelles afférentes à la construction, les honoraires prévisionnels des architectes, techniciens et autres, la somme dont la société sera autorisée à se créditer pour couvrir son coût de fonctionnement, les charges diverses (frais financiers échus pendant la période de construction, assurances, impôts, taxes et droits divers).

Ce budget prévisionnel sera présenté chaque année à la Commune jusqu'à l'achèvement complet des constructions.

Après la réception des travaux et le règlement définitif des dépenses, la Société établira un coût de revient qu'elle communiquera à la Commune. Ce coût comprendra les rubriques fixées ci-dessus.



Article III.2.3 - Garantie d'emprunts

La Commune de Saint-Denis s'engage à apporter sa garantie totale et inconditionnelle aux organismes prêteurs en renonçant expressément au bénéfice de division et de discussion pour le paiement aux échéances convenues des annuités d'amortissement de ces prêts, éventuellement majorées des intérêts moratoires, des impôts et taxes de toute nature et en général de toutes les sommes qui pourraient être dues au titre des contrats de prêt et pour l'exécution de toutes les clauses de ces contrats dont la Commune prendra connaissance.

Article III.2.4 - Compte d'avances

La Commune versera chaque année à la Société des acomptes sur sa participation au financement sur la base du budget prévisionnel d'investissement.

Le montant de la participation de la Commune sera définitivement fixé lors de l'approbation du coût de revient.

Article III.2.5 - Assurances

La Société devra souscrire une assurance dommages-ouvrages conformément aux dispositions de la loi numéro 78.12 du 4 Janvier 1978.

Article III.2.6 - Coût de fonctionnement de la Société

Pour couvrir les frais généraux de la Société engendrés par la mission de construction définie à l'article 2.1 ci-dessus, celle-ci est autorisée à se créditer d'une somme égale à 3 % du coût TTC des autres dépenses TTC visées à l'article III.2.2.

TITRE IV - EXPLOITATION ET ENTRETIEN DU PROGRAMME

Article IV.1 - La Société établira un budget prévisionnel de gestion qui sera soumis à l'approbation de la Commune. Ce budget fera ressortir l'hypothèse retenue pour le montant des premiers loyers et la prévision des hausses annuelles ultérieures ainsi que celle relative à la hausse des charges d'exploitation.

Ce budget prévisionnel sera actualisé chaque année et fourni à la Commune.



Article IV.2 - La Société assurera la gérance des immeubles dès leur achèvement et, à cet effet, accomplira librement tous actes d'administration et de gestion, en se conformant aux stipulations de la présente convention.

1/ CHOIX DES LOCATAIRES

La Société procédera aux locations. Elle attribuera les locaux d'habitation aux candidats proposés par la Commune ; la Société vérifiera ou fera vérifier les conditions d'attribution de l'allocation-logement ; pour ce faire, elle adressera aux candidats sélectionnés un questionnaire, permettant de calculer leur éventuel droit d'allocation-logement.

La Société, dans le cadre de l'application de l'article 16 de la loi d'orientation des DOM TOM, est autorisée à signer avec la CAF une convention lui permettant d'encaisser auprès de cet organisme les allocations-logements éventuellement attribuées aux futurs occupants dans les conditions de la réglementation en vigueur.

Si, un mois avant la date prévue pour la mise en location, le Maire n'a pu fournir de candidats en nombre suffisant pour que la totalité des logements réservés à la Commune ait été louée, la Société pourra louer à d'autres candidats les appartements restés disponibles. Les baux devront respecter les conditions de rédaction imposées par la réglementation en vigueur à la date de signature des présentes.

2/ MONTANT DES LOYERS

Les loyers des locaux d'habitation seront fixés, en accord avec le Maire de Saint-Denis sur proposition de la Société, établis sur la date du budget prévisionnel de gestion, en application de la réglementation afférente au type de financement principal utilisé. Ils devront être établis de façon à assurer, au mieux, l'équilibre financier du compte des résultats de l'opération. Si toutefois cet équilibre ne pouvait être atteint du fait du montant des loyers souhaités par la Commune, celle-ci en assurerait les conséquences financières conformément aux articles IV.7 et IV.8 ci-après.



Article IV.3 - Travaux d'entretien, de réparations et de réfection

Article IV.3.1 - Entretien courant

La Société sera responsable de l'entretien des immeubles qu'elle devra tenir en bon état de réparations et de propreté ; elle pourra toutefois demander à la Ville de Saint-Denis de mettre à sa disposition le personnel et le matériel nécessaires à la mise en oeuvre de cet entretien.

De façon générale, la Société effectuera ou fera effectuer toutes les réparations autres que locatives.

Article IV.3.2 - Grosses réparations

La Société présentera chaque année au Maire un programme détaillé et estimatif des travaux de grosses réparations qu'elle propose d'exécuter l'année suivante. Ce programme sera arrêté en accord avec le Maire. Les dépenses effectuées au titre de grosses réparations seront couvertes :

- par des prélèvements de même montant opérés sur la provision pour grosses réparations indiquée à l'article IV.4, lorsqu'elles constituent des charges d'exploitation ;
- et par reprises de la même provision fractionnées au rythme des amortissements lorsqu'elles constituent des investissements.

Des travaux complémentaires d'investissement, concernant la réalisation d'ouvrages ou de dispositifs nouveaux destinés essentiellement à compléter ou améliorer la qualité, le confort ou la sécurité des immeubles, pourront être proposés par la Société au Maire. Les travaux précités devront faire l'objet de programmes détaillés et estimatifs et seront accompagnés de coût correspondant. Ces programmes, ainsi que les moyens financiers, seront arrêtés avec le Maire.



Article IV.4 - Provisions pour grosses réparations

La Société devra pratiquer, au plus tard à partir de la cinquième année suivant la première mise en location, une dotation au compte de provisions pour grosses réparations, fixée à 0,5 % au moins et 1 % au plus du prix de revient desdites constructions actualisé en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

La constitution de cette provision forfaitaire ne saurait remettre en cause la possibilité qu'a la Société de constituer une provision pour grosses réparations selon le régime de droit commun, notamment dans le cas où la provision forfaitaire se révélerait insuffisante pour assurer le financement des travaux projetés.

Pendant les cinq premières années de mise en exploitation, la dotation sera facultative et pourra être fixée à un taux inférieur ou égal à 0,5 %.

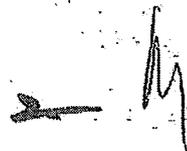
Article IV.5 - Assurances

La Société devra assurer les immeubles contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux, et contre le risque responsabilité civile pour les accidents causés aux tiers.

Les polices devront être contractées en temps utile pour qu'elles aient effet, au plus tard, à la mise en exploitation des immeubles. Elles devront, à tout moment, être modifiées à la diligence de la Société pour tenir compte des variations qui pourraient se produire dans la valeur des constructions afin que la totalité des immeubles soit toujours assurée pour une somme correspondant à leur coût de reconstruction.

Article IV.6 - Compte de résultats

La gestion des immeubles réalisés au titre de la présente convention donnera lieu à l'établissement d'une comptabilité qui sera ouverte à partir de la mise en exploitation des immeubles et qui sera adressée chaque année au Maire.



Article IV.7 - Solde débiteur ou créditeur du programme

Le solde débiteur éventuel du compte de résultat sera porté au débit de la Commune. La Société inscrira à son bilan une créance d'un montant équivalent correspondant à l'engagement de la Commune.

Le solde créditeur du compte de résultats sera d'abord porté au crédit du compte que la Société ouvrira dans ses livres au nom de la Commune de Saint-Denis ; les fonds portés à ce compte seront affectés en priorité à l'apurement du solde débiteur de celle-ci, et au remboursement des avances visées à l'article IV.8 ci-après.

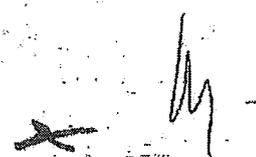
Lors de l'établissement du compte de résultats annuel de la Société, le détail du compte de résultats de l'immeuble sera remis à la Commune.

Article IV.8 - Trésorerie

Pour permettre à la Société de faire face aux besoins de trésorerie de l'exploitation du programme, la Commune pourra consentir dès la mise en location une avance de trésorerie correspondant au déficit prévisionnel de la première année ; cette avance pourra être ajustée annuellement en fonction des résultats prévisionnels de l'année suivante ; ce versement des fonds se fera sur présentation du compte d'exploitation prévisionnel.

Article IV.9 - Coût de fonctionnement de la Société dans le cadre de la gestion de l'immeuble

Pour couvrir les frais généraux de la Société engendrés par la gestion du programme, celle-ci imputera au coût de revient de gestion du programme, par exercice, une somme égale à 8 % du montant des émissions de toute nature.



TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES

Article V.1 - DUREE

La présente convention est passée pour une durée qui expirera 18 mois après le remboursement de la dernière annuité des emprunts contractés pour la réalisation du programme.

Elle pourra être prorogée d'un commun accord entre les parties, notamment dans le cas où la créance inscrite à l'encontre de la Commune en application de l'article IV.7 ne serait pas complètement apurée.

Article V.2 - DEVOLUTION DU PROGRAMME

A l'expiration de la présente convention, les immeubles qu'elle concerne deviendront, sans indemnité, la propriété de la Commune (terrains et constructions de toute nature) qui sera ainsi substituée dans tous les droits et obligations de la Société relatifs à ces immeubles, les frais de transfert étant à la charge de la Commune.

La Commune entrera en possession du montant de la réserve spéciale pour grosses réparations.

En revanche, la Commune devra apurer le compte visé à l'article IV.7, si celui-ci fait apparaître une créance à son encontre.

La Commune prendra en charge le paiement des annuités des emprunts contractés par la Société en vue de l'amélioration, de la réfection et de la transformation des immeubles, dans la mesure où ces emprunts n'auraient pas encore été complètement amortis.

Deux ans avant la date prévue pour l'expiration de la présente convention, il sera adressé contradictoirement un état des lieux des immeubles sur lequel il sera fait mention des défauts d'entretien constatés, compte tenu de la vétusté et de l'usure normales.

Pour assurer la continuité dans la gestion, et d'un commun accord entre les parties, la Commune pourra confier à la SEDRE, au terme d'une convention, la gestion du programme.



Article V.3 - RESILIATION / DECHEANCE

La présente convention ne pourra être dénoncée par l'une des parties qu'en cas de faute de l'autre partie ; elle pourra également être dénoncée par la Commune en cas de mise en liquidation judiciaire de la SEDRE.

En cas de résiliation à la demande de la Commune, celle-ci devra verser à la Société une somme égale à la partie non amortie du programme en question et devra indemniser la Société des frais à sa charge qui résulteront de la résiliation jusqu'à l'apurement des comptes.

La Commune entrera en possession du montant de la réserve spéciale pour grosses réparations.

En revanche, la Commune devra apurer le compte visé à l'article IV.7 si celui-ci fait apparaître une créance à son encontre.

Article IV.4 - RACHAT

Pour un motif d'intérêt général et moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la Commune pourra notifier à la SEDRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter le programme objet de la présente convention.

Dans cette hypothèse :

- les terrains acquis et les constructions réalisées par la Société dans le cadre de la convention feront l'objet d'un droit de reprise par la Commune moyennant un prix égal à la valeur nette comptable desdits biens ;

La Commune entrera également en possession du montant de la réserve spéciale pour grosses réparations.

En revanche, la Commune devra apurer le compte visé à l'article IV.7 si celui-ci fait apparaître une créance à son encontre.

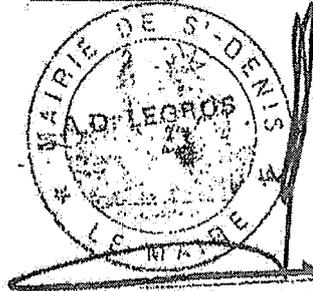
- la Commune devra en outre à la SEDRE une indemnité Hors Taxes égale à 2 % du prix de revient de l'opération actualisé, s'il y a lieu, en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant le dernier indice connu au jour de l'achèvement de l'immeuble et l'indice de référence, le dernier indice connu au jour du rachat.

Article V.5 - CONTROLE

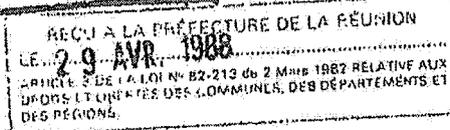
La Commune aura le droit de faire faire, par ses agents, toutes vérifications qu'elle jugera utiles pour s'assurer que les clauses de la présente convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

Article V.6 - CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre la Commune et la Société au sujet de l'exécution de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif, dans le ressort duquel se trouve le siège de la Société, sauf recours devant le Conseil d'Etat.

LE MAIRE,**D.BRIERE,**

Directeur Général.



**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION
EN DATE DU 29 AVRIL 1988**

---0---

En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de SAINT-DENIS, la réalisation sur son territoire de Logements Locatifs Sociaux en vue du relogement des Familles de ZRHI DU BUTOR, la Commune de SAINT-DENIS a décidé de confier à la SEDRE, l'Opération définie par l'Article 1 ci-dessous dans les conditions et obligations de la Convention en date du 29 avril 1988 :

ARTICLE I - DESCRIPTION/PROGRAMME :

- Désignation du programme : "PIRANHAS I" & "PIRANHAS II"
- Nature des immeubles : Logements Locatifs Sociaux Collectifs
- Implantation : ZRHI DU BUTOR
- Nombre et type de logements : 48 LOGEMENTS
- Surface des logements : 2.689,54 m2 habitables
- Commerces : /.....
- Equipements publics : /.....

ARTICLE II :

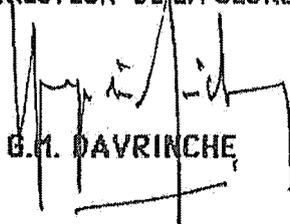
Tous les autres Articles de la Convention en date du 29 avril 1988 restent inchangés.

Fait à SAINT-DENIS, le

LE MAIRE DE SAINT-DENIS

G. ANNETTE

LE DIRECTEUR DE LA SEDRE


G.M. DAVRINCHE

**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION
EN DATE DU 29 AVRIL 1988**

---0---

En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de SAINT-DENIS, la réalisation sur son territoire de Logements Locatifs Sociaux en vue du relogement des Familles de ZAC II DE STE-CLOTILDE, la Commune de SAINT-DENIS a décidé de confier à la SEDRE, l'Opération définie par l'Article I ci-dessous dans les conditions et obligations de la Convention en date du 29 avril 1988 :

ARTICLE I - DESCRIPTION/PROGRAMME :

- Désignation du programme : "LE MAIDO" & "LE CIMENDEF"
- Nature des immeubles : Logements Locatifs Sociaux Collectifs
- Implantation : ZAC DE STE-CLOTILDE
- Nombre et type de logements : 40 LOGEMENTS
- Surface des logements : 2.324,74 m2 habitables
- Commerces : /.....
- Equipements publics : /.....

ARTICLE II :

Tous les autres Articles de la Convention en date du 29 avril 1988 restent inchangés.

Fait à SAINT-DENIS, le 1^{er} JUIN 1989

LE MAIRE DE SAINT-DENIS



G. ANNETTE

LE DIRECTEUR DE LA SEDRE



G.M. DAVRINCHE

RECU A LA BREFE
 2 JUIN 1989
 BUREAU DE LA VILLE DE SAINT-DENIS

**AVENANT N° 4 A LA CONVENTION
EN DATE DU 29 AVRIL 1988**

---0---

En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de SAINT-DENIS, la réalisation sur son territoire de Logements Locatifs Sociaux en vue du relogement des Familles de ZRHI DU BUTOR, la Commune de SAINT-DENIS a décidé de confier à la SEDRE, l'Opération définie par l'Article 1 ci-dessous dans les conditions et obligations de la Convention en date du 29 avril 1988 :

ARTICLE I - DESCRIPTION/PROGRAMME :

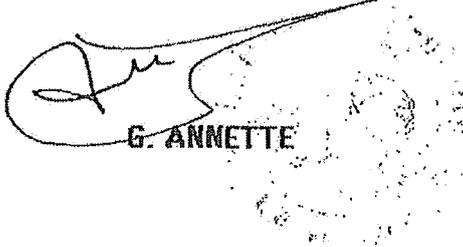
- Désignation du programme : **CASSE-PIERRES**
- Nature des immeubles : **Logements Locatifs Sociaux Collectifs**
- Implantation : **ZRHI DU BUTOR**
- Nombre et type de logements : **42**
- Surface des logements : **2 922,83 m²**
- Commerces : **320 m² utiles**
- Equipements publics : **LCR**

ARTICLE II :

Tous les autres Articles de la Convention en date du 29 avril 1988 restent inchangés.

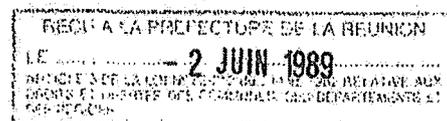
Fait à SAINT-DENIS, le **1^{er} JUIN 1989**

LE MAIRE DE SAINT-DENIS


G. ANNETTE

LE DIRECTEUR DE LA SEDRE


G.M. DAVRINCHE



AVENANT N° 5 A LA CONVENTION

54 / 90

EN DATE DU 29 AVRIL 1988

-0-

609

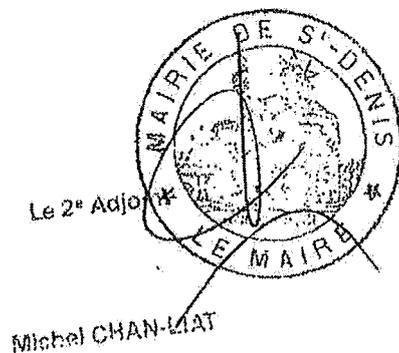
En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de SAINT-DENIS, la réalisation sur son territoire de Logements Locatifs Sociaux en vue du relogement des Familles de Bellepierre, la Commune de SAINT-DENIS a décidé de confier à la SEDRE, l'opération définie par l'Article 1 ci-dessous dans les conditions et obligations de la Convention en date du 29 Avril 1988 :

ARTICLE I - DESCRIPTION / PROGRAMME :

- Désignation du programme : RHI BELLEPIERRE
- Nature des immeubles : Logements Locatifs Sociaux
- Implantation : Voie des Grenadiers
- Nombre et type de logements : 4 T2, 19 T2/3, 13 T3/4, 18 T4/5, 9 T5/6, 2 T6/7 et 1 T7/8 soit au total 66 logements
- Surface des logements :
- Commerces : 239 m2
- Equipements publics : /

ARTICLE II :

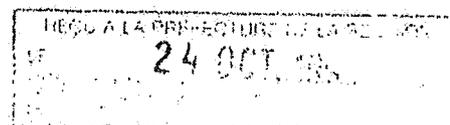
Tous les autres articles de la Convention en date du 29 Avril 1988 restent inchangés.



Le Maire de Saint-Denis,
G. ANNETTE



Le Directeur de la SEDRE
GM DAYRINCHE



AVENANT N° 6 A LA CONVENTION

55 / 90

EN DATE DU 29 AVRIL 1988

— 0 —

610

En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de SAINT-DENIS, la réalisation sur son territoire de Logements Locatifs Sociaux en vue du relogement des Familles de Sainte-Clotilde, la Commune de SAINT-DENIS a décidé de confier à la SEDRE, l'Opération définie par l'Article 1 ci-dessous dans les conditions et obligations de la Convention en date du 29 Avril 1988 :

ARTICLE I - DESCRIPTION / PROGRAMME :

- Désignation du programme : ZAC SAINTE-CLOTILDE
- Nature des immeubles : Logements Locatifs Sociaux
- Implantation : Angle des rues Debussy - Chopin et Bois de Merle
- Nombre et type de logements : 3 T2, 16 T3, 13 T4, 2 T5, 1 T6, soit 35 logements
- Surface des logements :
- Commerces : /
- Equipements publics : /

ARTICLE II :

Tous les autres articles de la Convention en date du 29 Avril 1988 restent inchangés.

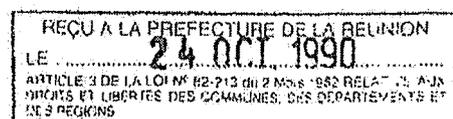


Le Maire de Saint-Denis,
G. ANNETTE

Fait à SAINT-DENIS,
le 23 OCT. 1990



Le Directeur de la SEDRE
GM DAYRINCHE



56 / 90

AVENANT N° 7 A LA CONVENTION

EN DATE DU 29 AVRIL 1988

— 0 —

611

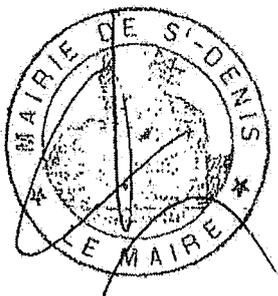
En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de SAINT-DENIS, la réalisation sur son territoire de Logements Locatifs Sociaux en vue du relogement des Familles de Patates à Durand, la Commune de SAINT-DENIS a décidé de confier à la SEDRE, l'Opération définie par l'Article 1 ci-dessous dans les conditions et obligations de la Convention en date du 29 Avril 1988 :

ARTICLE I - DESCRIPTION / PROGRAMME :

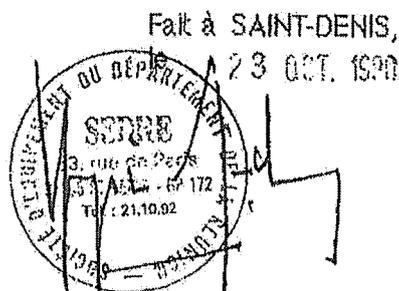
- Désignation du programme : ZAC PATATES A DURAND
- Nature des immeubles : Logements Locatifs Sociaux
- Implantation : Angle de la rue des Fruits à Pains et rue des Alamandas.
- Nombre et type de logements : 14 T2, 23 T3, 21 T4 et 8 T5 soit 66 logements.
- Surface des logements : /
- Commerces : /
- Equipements publics : /

ARTICLE II :

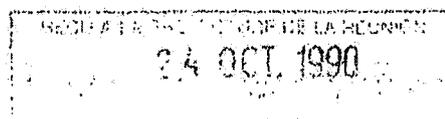
Tous les autres articles de la Convention en date du 29 Avril 1988 restent inchangés.



Le Maire de Saint-Denis,
G. ANNETTE



Le Directeur de la SEDRE
GM DAVRINCHE



92 / 56

AVENANT N°8

A LA CONVENTION CADRE LLS
EN DATE DU 29 AVRIL 1988
entre la commune de SAINT-DENIS et la SEDRE

=====

612

EXPOSE :

Par convention en date du 29 Avril 1988, la commune de SAINT-DENIS a confié à la SEDRE la réalisation de 75 LLS "TOUCOULEUR" au lieu dit Moutia II.

Le présent avenant a pour objet, conformément à la convention précitée de définir le bilan et le compte d'exploitation prévisionnel de l'opération projetée.

ARTICLE 1

Le bilan prévisionnel, tel qu'il est annexé au présent, fait ressortir en dépenses

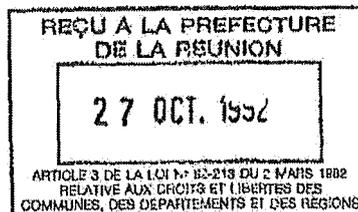
- un montant d'investissement de 29 705 893 F,
- un montant de financement de : 29 705 893 F,
- dont : 28 516 721 F de prêt CDC
- 219 630 F de subvention LBU
- 969 542 F de prêt CDC (révision de prix)

ARTICLE 2

Conformément à l'article 3.2.2 de la convention le compte d'exploitation prévisionnel annexé au présent a été établi sur la base d'un loyer de 22,5F/m2/mois.

ARTICLE 3

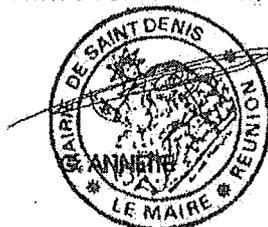
Tous les autres articles de la Convention en date du 29 Avril 1991 restent inchangés.



Fait à Saint-Denis le,
en 3 exemplaires.

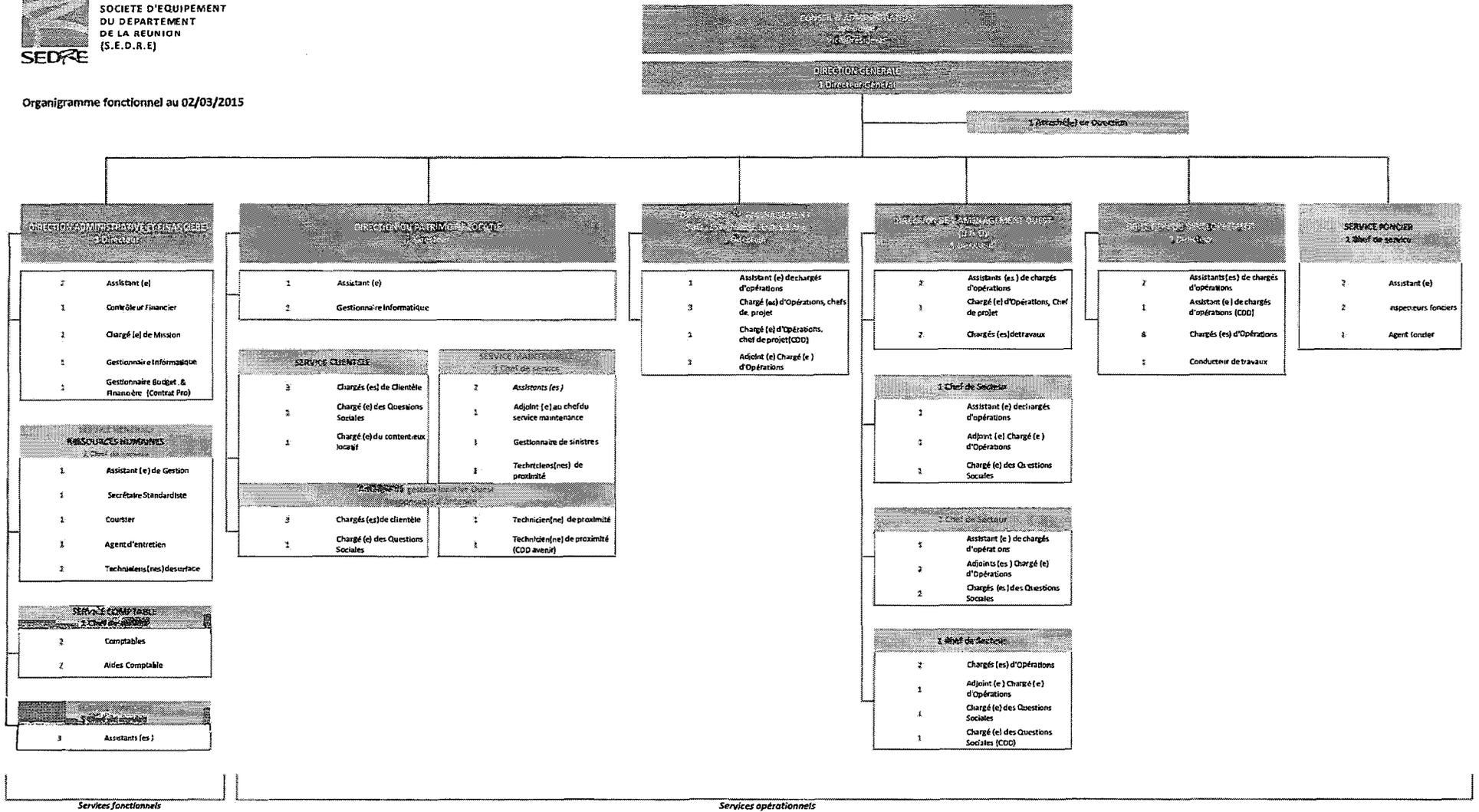
05 MAI 1992

Le Maire de SAINT-DENIS,





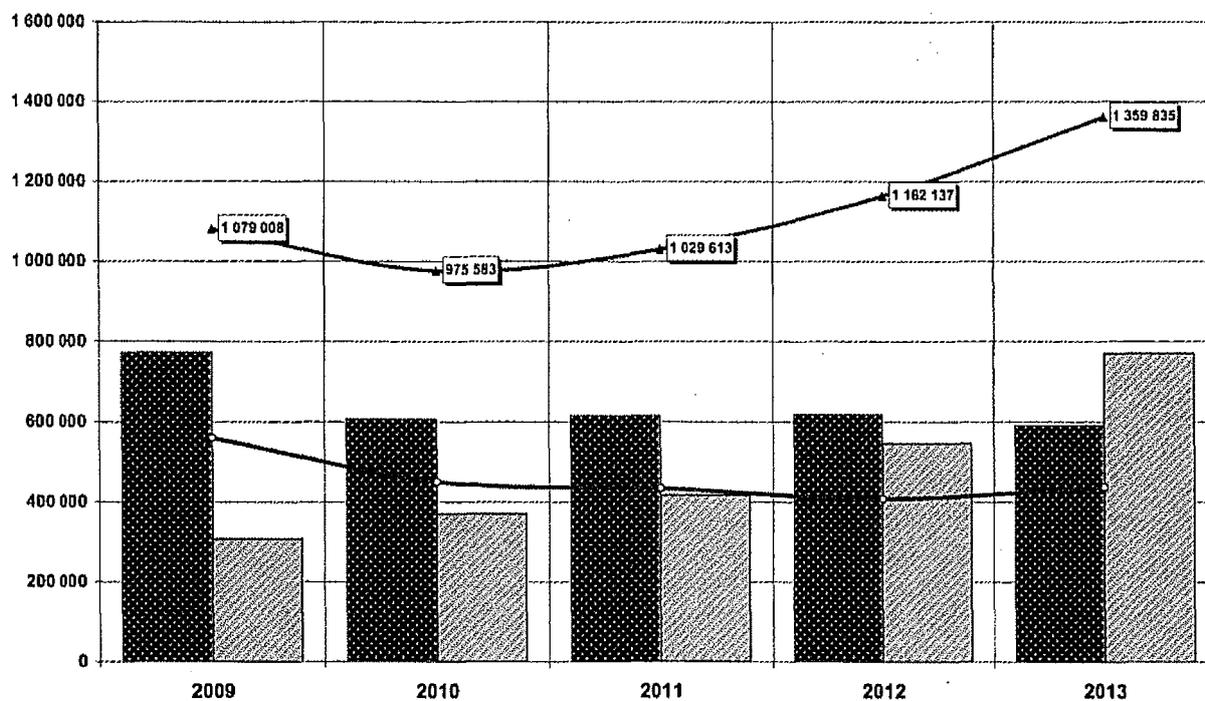
Organigramme fonctionnel au 02/03/2015



Annexe n° 8

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2009 A 2013

SEDRE	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges logements quittancés : (A)	10 824 348	10 887 578	11 416 080	12 011 095	12 904 111
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	610 197	491 694	476 157	457 980	495 277
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/854)	162 744	116 929	137 993	159 148	94 850
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	1 202	2 876	399	309	440
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	771 739	605 747	613 756	616 819	589 687
En jours de quittancement	26,0 jours	20,3 jours	19,6 jours	18,7 jours	16,7 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	7,13%	5,56%	5,38%	5,14%	4,57%
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	558 696	449 059	433 058	407 291	436 025
REPRISE SUR LA PCD	818 335	558 696	449 059	433 058	407 291
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	558 696	449 059	433 058	407 291	436 025
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	912 308	971 283	1 088 248	1 211 713	1 475 528
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	307 269	369 836	415 858	545 318	770 148
En jours de quittancement	10,4 jours	12,4 jours	13,3 jours	16,6 jours	21,8 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	2,84%	3,40%	3,64%	4,54%	5,97%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/854-C/7714) :	1 079 008	975 583	1 029 613	1 162 137	1 359 835
Terme échu total de décembre (créances non exigibles) :					
(C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)	0	0	0	0	0
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu	1 079 008	975 583	1 029 613	1 162 137	1 359 835
En jours de quittancement (corrigé terme échu)	36,4 jours	32,7 jours	32,9 jours	35,3 jours	38,5 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	9,97%	8,96%	9,02%	9,68%	10,54%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		58 117	168 083	270 122	356 537



■ CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.

▨ VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :

—●— TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu

VISITE PATRIMOINE DE LA SEDRE - 11 JUIN 2015

Code interne	Nom programme	Adresse	Commune	Dépt	Antenne ou unité de gestion	Zone géographique 1-191a-2-3	ZUS ZRR	Nature du programme (N - AA - Acq - VEFA)	Conventionné ? OUI/NON	Nature du financement	1208		55		1264		0		15,7	
											Nbre logts en collectif	Nbre logts en individuel	Nbre logts total	Nbre de garages	Année de construction livraison	Année mise en service	Année de réhabilit.	Age moyen du parc		
																				0
0601	ALAMANDAS	SAINTE-CLOTILDE	SAINT-DENIS	974	SIEGE		ZUS	N	OUI	LLS	52		52				1988	1988		1352
602	PIRANHAS	BUTOR	SAINT-DENIS	974	SIEGE		ZUS	N	OUI	LLS	48		48				1988	1988		1246
608	CASSE-PIERRE	BUTOR	SAINT-DENIS	974	SIEGE				OUI	LLS	42		42				1990	1990		1039
0605	ROCADE 1	MOUFIA	SAINT-DENIS	974	SIEGE		ZUS	N	OUI	LLS	55		55				1989	1989		1375
0606	ROCADE 2	MOUFIA	SAINT-DENIS	974	SIEGE		ZUS	N	OUI	LLS	28		28				1990	1990		672
0607	ROCADE 3	MOUFIA	SAINT-DENIS	974	SIEGE		ZUS	N	OUI	LLS	21		21				1990	1990		504
0609	GRANITS	BELLEPIERRE	SAINT-DENIS	974	SIEGE			N	OUI	LLS	82		82				1994	1994		1640
0612	TOUCOULEUR	SAINTE-CLOTILDE	SAINT-DENIS	974	SIEGE		ZUS	N	OUI	LLS	75		75				1993	1993		1575
0633	MONTPLAISIR	BELLEPIERRE	SAINT-DENIS	974	SIEGE			N	OUI	LLS	80		80				1999	1999		1200
0615	CHAUSSEE ROYALE	ETANG	SAINT-PAUL	974	ANTENNE OUEST			N	OUI	LLS	100		100				1993	1993		2100
0619	BADBABS	PLATEAU CAILLOU	SAINT-PAUL	974	ANTENNE OUEST		ZUS	N	OUI	LLS	98		98				1996	1996		1764
0622	SAVANNAH	SAVANNAH	SAINT-PAUL	974	ANTENNE OUEST			N	OUI	LLS		55	55				1996	1996	2010/2011	990
0666	LAVOIR	EPERON	SAINT-PAUL	974	ANTENNE OUEST			N	OUI	LLTS	69		69				2007	2007		463
0667	CHAMPDEMERLE	EPERON	SAINT-PAUL	974	ANTENNE OUEST			N	NON	LLTS	35		35				2007	2007		246
0676	BOIS DE CORAIL	EPERON	SAINT-PAUL	974	ANTENNE OUEST			N	OUI	LLTS	56		56				2011	2011		168
0618	LE VERGER 1	CENTRE VILLE	SAINTE-MARIE	974	SIEGE		ZUS	N	OUI	LLS	75		75				1993	1993		1575
0632	LE VERGER 2	CENTRE VILLE	SAINTE-MARIE	974	SIEGE		ZUS	N	OUI	LLS	42		42				1996	1996		756
0656	LE VERGER 3	CENTRE VILLE	SAINTE-MARIE	974	SIEGE		ZUS	N	OUI	LLS	12		12				2000	2000		168
0672	BOURBON POINTU	MOULIN JOLI	LA POSSESSION	974	ANTENNE OUEST			N	OUI	LLS	46		46				2008	2008		276
0672	BOURBON POINTU	MOULIN JOLI	LA POSSESSION	974	ANTENNE OUEST			N	OUI	LLTS	104		104				2008	2008		624
0685	COMPTOIR DU BUTOR	BUTOR	SAINT-DENIS	974	SIEGE			N	NON	LLTS	41		41				2013	2013		41
0689	LE COROSSOLE	EPERON	SAINT-PAUL	974	ANTENNE OUEST			N	NON	LLTS	48		48				2013	2013		48

PHOTOS 11 y

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013					
Toutes activités					
SEDRÉ					
RATIOS AU LOGEMENT					
	2009	2010	2011	2012	2013
	2 347	2 386	2 497	2 682	2 796
	1 218	1 601	1 737	1 531	1 112
	2 288	2 375	2 378	2 397	2 356
(A)	3 613	3 975	4 118	3 928	3 468
(B)	454	405	278	336	290
(C)	3 608	4 383	4 388	4 264	3 778
(D)	27	29	284	320	282
(E)	244	214	243	254	293
	4 238	4 628	4 929	4 638	4 333
P.M.	2 284	2 375	2 378	2 397	2 356
P.M.	481	437	568	656	571
P.M.	0	0	0	0	0
P.M.	0	0	0	0	0
COMPTES POSTES DE CHARGES NON RUCUPERABLES					
	2009	2010	2011	2012	2013
FRAIS GENERAUX					
802	233 900	0	0	0	0
803	0	0	0	0	0
806	210 596	181 843	267 366	279 592	212 456
F.Maintenance	0	0	0	0	0
811-429	0	0	0	0	0
812	1 391 506	1 502 695	1 456 510	1 570 291	1 872 548
813-96954	72 180	67 699	72 593	77 327	174 847
816	0	56 523	0	0	0
822	387 728	358 630	356 548	580 438	217 468
823	263 823	222 452	356 703	305 340	344 747
825	15 287	14 513	11 765	15 967	24 130
826	79 244	40 954	46 632	38 196	42 471
829	0	0	0	0	1 105 727
Autres 61-62	268 017	1 608 649	301 834	302 762	290 275
881-886	0	0	1 004 575	981 762	0
Autres 177	-214 440	-260 782	-317 633	-759 227	-1 168 200
Ecart de récup.	65 531	-33 450	223 667	-8 840	-4 718
	0	0	0	0	0
	2 773 370	3 761 706	3 784 890	3 363 628	2 911 767
IMPOTS ET TAXES					
Autres 825-836	79 761	57 458	551 897	590 678	198 144
	79 761	57 458	551 897	590 678	198 144
CHARGES DE PERSONNEL					
621	0	0	5 189	0	0
1066	0	0	0	0	0
641-642-643	3 604 409	3 815 381	3 921 770	4 083 954	4 381 800
646-647-648	1 563 646	1 645 958	1 775 369	1 851 156	1 930 330
621-623	195 028	204 218	233 400	254 189	295 433
60	9 616	0	0	0	0
F.Maintenance	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	5 392 990	5 665 567	5 935 728	6 189 309	6 587 563
Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	9 246 121	9 484 731	10 272 515	10 143 615	9 687 474
ENTRETIEN COURANT					
8181	1 065 844	972 398	683 234	866 708	809 443
F.Maintenance	0	0	0	0	0
F.Maintenance	0	0	0	0	0
B	1 065 844	972 398	683 234	866 708	809 443
A + B	9 311 965	10 457 129	10 955 749	11 010 323	10 596 917
EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
8182	62 232	69 992	734 665	826 115	788 461
F.Maintenance	0	0	0	0	0
F.Maintenance	0	0	0	0	0
8183	0	0	0	0	0
F.Maintenance	0	0	0	0	0
C	62 232	69 992	734 665	826 115	788 461
A + B + C	9 374 197	10 527 121	11 690 414	11 836 438	11 295 378
TAXES FONCIERES					
62812	571 588	510 191	612 413	657 078	820 326
D	571 588	510 191	612 413	657 078	820 326
A+B+C+D	9 945 785	11 037 312	12 302 827	12 493 516	12 115 704

Annexe N° 10

1 - BILAN FONCTIONNEL					
SEDRE	2009	2010	2011	2012	2013
Capital et réserves (CA)	10 804 700	21 646 280	24 437 220	25 187 877	26 191 117
Dotations et réserves (CP)	0	0	0	0	0
Report à nouveau	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	2 458 981	2 491 836	750 487	1 093 440	2 219 861
Situation nette	23 858 200	24 437 220	25 187 677	26 191 117	28 410 978
Subventions d'investissement	10 403 374	24 821 187	27 687 118	31 291 596	29 963 831
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Troisième participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	41 358 664	48 958 417	52 774 785	58 582 828	65 874 869
Provisions pour risques et charges	8 844 982	10 820 748	10 810 131	10 821 248	17 134 866
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	46 843 871	83 738 304	86 858 821	82 786 727	88 146 184
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E., intérêts compensateurs et déposit)	128 809 878	144 444 918	150 826 581	154 873 211	153 332 194
compte emprunts accession					
Dépôts et cautionnements reçus	874 981	888 788	808 850	858 327	956 098
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (hors I.C.N.E.)	1 189 434	1 105 434	8 803 454	8 871 430	7 871 430
Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
Resources stables	230 523 390	259 864 317	278 889 832	295 846 881	352 818 804
Immobilisations incorporelles (VI)	483 183	589 827	570 011	618 887	718 838
Immobilisations corporelles (VI)	182 801 780	170 129 181	180 884 132	184 847 207	187 219 896
Immobilisations en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VI)	4 388 870	8 798 221	11 487 878	2 118 800	2 868 783
Immobilisations d'exploitation	187 494 923	189 428 239	192 661 821	187 389 664	200 586 617
Immobilisations financières	1 048 828	1 048 828	1 090 008	7 878 785	23 248 128
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans I.C.N.E. Actif)	486 848	413 181	348 278	298 707	185 231
Immobilisations financières	1 535 478	1 463 789	1 348 273	7 885 462	23 534 381
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, immobilisations)	0	0	0	0	0
Charges différées: intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
Actifs d'exploitation nets	185 959 445	187 964 458	191 313 548	195 275 126	224 121 008
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	56 198 880	80 298 854	83 218 304	86 129 889	108 182 024
Fournisseurs débiteurs	2 583 114	3 982 748	3 888 877	3 861 284	3 308 068
Créances clients et locataires	486 811 862	832 158 354	87 277 842	117 828 788	128 841 773
Autres créances d'exploitation (sans I.C.N.E. Actif)	42 186	48 848	80 858	87 887	48 822
Charges constatées d'exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	-1 821 808	-3 814 082	-2 812 823	-2 277 481	-1 877 147
Provisions d'actif résultant (hors provisions financières)	0	0	0	0	0
Actifs d'exploitation nets	568 982 298	613 380 713	611 829 839	615 948 547	637 761 030
Avances et acomptes reçus sur commandes	803 780	822 324	725 329	131 808	871 321
Dettes sur achats d'exploitation	12 708 214	14 108 128	14 781 711	18 737 488	20 873 301
Dettes fiscales et sociales	8 778 360	8 287 887	4 871 880	6 008 713	8 884 638
Produits constatés d'exploitation	340 450	220 523	81 102	1 113 868	271 720
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Emprunts accession relatifs et (pré)financement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	20 384 834	21 556 289	19 879 832	28 191 839	33 118 978
Dettes diverses	2 846 188	1 483 422	0	0	0
Créances diverses	0	0	0	0	0
Charges constatées d'avance hors exploitation	2 846 188	1 483 422	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Créances diverses Hors Exploitation	2 846 188	1 483 422	0	0	0
Dettes diverses sur immobilisations	1 803 778	3 780 101	3 823 377	8 878 437	18 884 406
Autres dettes diverses	478 293 214	847 128 784	30 786 832	28 218 044	28 812 904
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	889 851	361 208	1 048 333	1 482 237	1 181 073
Produits constatés d'avance hors exploitation	13 833 284	18 818 473	25 703 189	88 474 722	84 378 274
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'indication Passif	0	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	484 782 124	527 895 586	61 084 793	102 827 589	97 331 741
Dettes diverses	2 846 188	1 483 422	0	0	0
Actifs nets	127 074 547	126 514 245	129 433 715	127 026 581	133 359 028
Valeurs mobilières de placement (Nettes des prov. financières)	0	0	0	0	4 732 234
Disponibilités (Valeur nette)	8 808 480	12 879 882	18 010 824	8 110 181	17 774 411
Tresorerie active	8 808 480	12 879 882	18 010 824	8 110 181	22 506 645
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	1 983 987	0	1 911 818	1 887 845	1 288 822
Tresorerie passive	1 983 987	0	1 911 818	1 887 845	1 288 822
Trésorerie	6 824 493	12 879 882	16 999 006	6 222 336	21 217 823
RECAPITULATION EQUILIBRE FINANCIER DU BILAN	2009	2010	2011	2012	2013
Fonds de roulement (Net Discr.) (A)	81 823 883	77 972 288	84 872 438	80 288 555	128 877 934
Reserves sur Fonds de Roulement (B)	0	0	0	0	0
Reserves sur Fonds de Roulement (C)	88 718 620	85 392 368	77 874 414	88 127 438	107 338 311
Tresorerie (FNN) (BPR) (A)+(B)	6 824 493	12 879 882	16 999 006	6 222 336	21 217 823
NOTA: SI LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT EST NEGATIF, IL S'AGIT D'UNE RESSOURCE EN FONDS DE ROULEMENT QUI VAUT SAJOUTER AU FONDS DE ROULEMENT NET POUR DONNER LA TRESORERIE					
P.M. MONTANT MOYEN DEPENSES MENSUELLES	8 084 022	4 862 824	8 180 170	8 348 430	18 884 864
FRNG EN MOIS DE DEPENSES	12,1 mois	18,8 mois	18,8 mois	11,8 mois	11,8 mois
FRNG PAR LOGEMENT CERE	28 213	32 878	34 084	34 848	48 888
PART DU FRNG DANS LA TRESORERIE (%)	127%	028%	80%	212%	08%
TRESORERIE EN MOIS DE DEPENSES	0,8 mois	2,8 mois	2,7 mois	0,8 mois	2,8 mois

ANALYSE DES ENGAGEMENTS A TERMINAISON DES OPERATIONS NON SOLDEES ET EN COURS DE LOGTS SOCIAUX

CILS

en K €

OPERATIONS LOCATIVES		DEPENSES		FINANCEMENTS									
Dénomination des opérations		coûts de revient prévus actualisés	dépenses comptabilisées (classe 2)	Financements provisionnels actualisés				Financements comptabilisés			Financements à comptabiliser		
Codes	Notes	1	2	Emprunts	Subventions	Avenant fiscal rétroactif (10 DM (**))	Fonds propres	Emprunts	Subventions	Avenant fiscal rétroactif (10 DM (**))	Emprunts	Subventions	Avenant fiscal rétroactif (10 DM (**))
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1/ Opérations récemment terminées pour lesquelles il reste des financements à recevoir et des dépenses à comptabiliser (opérations inscrites en c/21) et sorties d'actifs au cours de l'exercice (***)													
XIII.a		Sous-Total 1/											
XIII.b		Reste à décaisser (1-2) =		Ecart :				Total fin. à comptabiliser (8+9+10DM) =					
XIII.c		2/ Opérations en cours (inscrites en c/23) (*)											
XIII.d		Sous-Total 2/											
XIII.e		Reste à décaisser (1-2) =		Ecart :				Total fin. à comptabiliser (8+9+10DM) =					
XIII.f		TOTAUX 1+2/											
XIII.g		Reste à décaisser (1-2) =		Ecart :				Total fin. à comptabiliser (8+9+10DM) =					
XIII.h		3/ Opérations préliminaires (**)											
XIII.i		Sous-Total 3/											

(*) : Ordre de service donné avant la clôture de l'exercice opérations nouvelles, travaux d'amélioration, acquisitions-amélioration (coûts liés à l'acquisition + travaux)
 (**): Dépenses (études, etc...) concernant des opérations nouvelles, acquisitions-améliorations, travaux d'amélioration.
 (***) : Si sorties d'actifs au cours de l'exercice, ventes ou démolitions, indiquer ici en moins les éléments concernant ces programmes avec les dépenses et les financements comptabilisés identiques aux montants provisionnels. Les financements non remboursés doivent être portés en emprunts ou subventions non affectés au passif du bilan en B2.
 (****): Concerne uniquement les Sem d'Outre Mer pour leurs opérations de logements sociaux en défiscalisation.

CILS

Synthèse : Conventionné

1^{er} octobre 2014

Page 14/55

Axe 2	Libellé	Chp18 2013	Per1 31/12/2014	Per2 31/12/2015	Per3 31/12/2016	Per4 31/12/2017	Per5 31/12/2018	Per6 31/12/2019	Per7 31/12/2020	Per8 31/12/2021	Per9 31/12/2022	Per10 31/12/2023
COMPTE DE RESULTAT												
706000	Loyers logements quittancés	6 248 910	6 295 329	6 374 021	6 463 257	6 560 206	6 658 609	6 758 488	6 859 865	6 962 763	7 067 295	7 173 213
706300	Loyers BCA Bureaux Commerces Activités quittancés	38 776	48 735	49 344	50 035	50 785	51 547	52 320	53 105	53 901	54 710	55 531
	<i>Loyers totaux fil de l'eau</i>	6 287 686	6 344 064	6 423 365	6 513 292	6 610 991	6 710 156	6 810 808	6 912 970	7 016 665	7 121 915	7 228 744
706400	Loyers logements quittancés développement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
706430	Loyers BCA quittancés développement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
706900	Pertes loyers sur ventes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL DES LOYERS MER	6 287 680	6 344 064	6 423 365	6 513 292	6 610 991	6 710 156	6 810 808	6 912 970	7 016 665	7 121 915	7 228 744
	Taux de vacance financière des loyers	0,0%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
604000	Vacance sur charges Fil de l'eau	-50 978	-8 637	-8 810	-8 986	-9 165	-9 349	-9 536	-9 726	-9 921	-10 119	-10 322
	VACANCE FINANCIERE DES CHARGES	-50 978	-8 637	-8 810	-8 986	-9 165	-9 349	-9 536	-9 726	-9 921	-10 119	-10 322
654000	Créances irrécouvrables	-73 270	-225 942	-228 939	-232 284	-235 888	-239 548	-243 265	-247 041	-250 875	-254 770	-258 725
	Taux d'impayés / quittancement	0,0%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
	LOYERS NETS	6 163 432	6 109 484	6 185 616	6 272 022	6 365 938	6 461 259	6 558 007	6 656 203	6 755 868	6 857 025	6 959 696
740000	Subventions exploitation	0	1 390 217	1 374 089	2 283 884	2 512 491	2 049 712	2 170 288	1 674 431	2 287 706	1 542 668	834 629
750000	Autres produits (assurances,...)	175 136	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
635000	Taxe foncière	-707 842	-716 429	-772 802	-806 873	-836 382	-873 151	-915 884	-948 118	-993 855	-1 028 018	-1 063 056
615000	Entretien courant	-262 496	-320 646	-326 418	-332 294	-338 275	-344 384	-350 562	-356 873	-363 296	-369 836	-376 493
615400	Gros entretien	-516 956	-1 525 488	-1 534 032	-2 442 061	-2 637 157	-2 218 295	-2 357 745	-1 856 162	-2 475 569	-1 737 460	-1 055 657
610000	Autres charges non récupérables	-142 408	-145 257	-148 162	-151 125	-154 147	-157 230	-160 375	-163 582	-166 854	-170 191	-173 595
620000	Frais de structure	-575 121	-603 494	-628 238	-653 997	-680 812	-708 726	-737 785	-769 036	-799 527	-832 309	-866 435
	CHARGES EXPLOITATION	-2 204 824	-3 331 314	-3 409 652	-4 386 349	-4 696 773	-4 301 766	-4 522 352	-4 692 771	-4 799 101	-4 137 814	-3 545 236
	% des loyers	35,5%	54,5%	55,1%	69,9%	73,8%	66,6%	69,0%	61,5%	71,0%	60,3%	50,9%
	EXCEDENT BRUT EXPLOITATION	4 133 744	4 168 388	4 150 053	4 169 556	4 181 655	4 208 205	4 205 943	4 237 852	4 244 473	4 261 879	4 249 089
	% des loyers	67,1%	68,2%	67,1%	66,5%	65,7%	65,1%	64,1%	63,7%	62,8%	62,2%	61,1%
661000	Charges d'intérêts	-626 162	-505 945	-480 905	-455 608	-430 046	-404 212	-378 099	-351 702	-325 745	-299 751	-273 369
676000	Pénalités et intérêts compensateurs fil de l'eau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Neutralisation Résultat Conventionnés	5 087 911	-735 276	-703 877	-974 122	-1 927 702	-2 149 924	-1 613 129	-1 119 642	-1 701 076	-952 796	-314 152
661600	Coût du portage CI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	AUTOFINANCEMENT BRUT	8 695 494	2 927 167	2 965 272	2 739 827	1 823 908	1 654 070	2 214 715	2 766 519	2 217 653	3 010 334	3 661 569
775200	Ventes individuelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
675200	VNC des cessions	-12 939	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	RESULTAT DES VENTES	-12 939	0									
	RESULTAT DES DEMOLITIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
691000	Dotations amortissement	-2 692 146	-2 676 315	-2 916 369	-2 989 796	-3 078 600	-3 130 460	-3 173 425	-3 202 607	-3 251 706	-3 277 506	-3 213 813
681700	Autres dotations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
777000	Reprises subventions	271 637	271 619	273 227	283 498	305 196	323 753	333 585	343 733	354 021	357 588	347 365
681500	Dotations PGE	-8 835 051	-11 239 289	-11 551 429	-11 594 948	-10 645 251	-9 492 614	-8 667 486	-8 775 133	-9 095 099	-8 185 514	-8 980 634
781500	Reprises PGE	862 999	10 916 818	11 239 289	11 561 420	11 594 948	10 645 251	9 492 614	8 667 488	8 775 133	8 095 099	8 185 514
	CHARGES CALCULEES	-8 582 556	-2 927 167	-2 965 271	-2 739 827	-1 823 908	-1 654 070	-2 214 714	-2 766 518	-2 217 853	-3 010 333	-3 661 568
	% des loyers	139,2%	47,9%	47,9%	43,7%	28,7%	25,6%	33,6%	41,6%	32,8%	43,9%	52,6%
999999	Non affecté par opération	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	RESULTAT	-0	1									
	% des loyers	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Synthèse : Conventionné

Axe 2	Libellé	Chp18 2013	Par1 31/12/2014	Par2 31/12/2015	Par3 31/12/2016	Par4 31/12/2017	Par5 31/12/2018	Par6 31/12/2019	Par7 31/12/2020	Par8 31/12/2021	Par9 31/12/2022	Par10 31/12/2023
AUTOFINANCEMENT NET - TRESORERIE												
	Excédent brut d'exploitation		4 168 388	4 150 053	4 169 556	4 181 655	4 208 205	4 205 943	4 237 862	4 244 473	4 261 879	4 249 089
EBE	dont EBE Fil de l'eau		4 168 388	4 150 053	4 169 556	4 181 655	4 208 205	4 205 943	4 237 862	4 244 473	4 261 879	4 249 089
EBEDev	dont EBE Développement		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBEVentes	dont EBE Ventes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Annuités emprunts		-3 478 628	-3 469 523	-3 460 488	-3 451 522	-3 442 625	-3 433 796	-3 425 036	-3 418 995	-3 309 914	-3 054 424
	% des loyers		56,9%	56,1%	55,2%	54,2%	53,3%	52,4%	51,5%	50,6%	48,3%	43,9%
Annuités	dont Annuités Fil de l'eau		-3 478 628	-3 469 523	-3 460 488	-3 451 522	-3 442 625	-3 433 796	-3 425 036	-3 418 995	-3 309 914	-3 054 424
AnnuitésDev	dont Annuités Développement		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AnnuitésVentes	dont Annuités Ventes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ResFi	Coût du portage du Ci		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	AUTOFINANCEMENT NET		689 760	680 531	709 068	730 133	765 580	772 147	812 826	825 478	951 965	1 194 665
	CUMUL AUTOFINANCEMENT NET		689 760	1 370 290	2 079 358	2 809 492	3 575 072	4 347 219	5 160 046	5 985 524	6 937 489	8 132 155
InvestAmel	Travaux d'amélioration		-114 139	-516 643	-1 107 954	-792 895	-647 019	-605 225	-499 299	-722 849	-321 831	-240 890
InvestRen	Travaux de renouvellement		-640 709	-778 985	-1 490 655	-1 090 138	-931 144	-889 962	-722 670	-1 003 505	-505 734	-401 397
SubRecues	Subventions reçues		0	91 829	451 008	634 971	306 770	305 073	297 586	294 440	15 286	19 351
Emprunts	Emprunts souscrits		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Trésorerie investie : amélioration - renouvellement		-754 848	-1 203 799	-2 147 600	-1 248 062	-1 271 392	-1 190 114	-924 383	-1 431 913	-813 280	-622 936
VarDepotsR	Variation dépôts de garantie Fil de l'eau et Développement		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Autres flux fil de l'eau et développement		0									
InvestNeuf	Constructions décaissées		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SubRecuesDev	Subventions reçues		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EmpruntsDev	Emprunts souscrits		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Trésorerie investie développement		0									
	Trésorerie investie réhabilitations		0									
	Trésorerie investie travaux ventes		0									
PdtsVentes	Produits nets des ventes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AnticipVentes	Remboursements anticipés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VarDepotsRVent	Rembts des dépôts de garantie		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Trésorerie des ventes		0									
	Trésorerie investie démolitions		0									
	Autre trésorerie démolitions		0									
VarSoc	Autres variations trésorerie		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	VARIATION TRESORERIE		-65 088	-523 268	-1 438 532	-517 929	-505 812	-417 967	-111 556	-606 435	138 586	571 729
	CUMUL VARIATION TRESORERIE		-65 088	-588 356	-2 026 888	-2 544 817	-3 050 629	-3 468 597	-3 580 153	-4 186 588	-4 047 902	-3 476 173

Synthèse : Hors convention

1^{er} octobre 2014

Axe 2	Libellé	Chp18 2013	Per1 31/12/2014	Per2 31/12/2015	Per3 31/12/2016	Per4 31/12/2017	Per5 31/12/2018	Per6 31/12/2019	Per7 31/12/2020	Per8 31/12/2021	Per9 31/12/2022	Per10 31/12/2023
	COMPTE DE RESULTAT											
706000	Loyers logements quittancés	4 891 808	5 630 900	5 701 287	5 781 105	5 867 821	5 955 839	6 045 176	6 135 854	6 227 892	6 321 310	6 416 130
706300	Loyers BCA Bureaux Commerces Activités quittancés	112 555	155 222	157 162	159 362	161 753	164 179	166 642	169 141	171 678	174 254	176 857
	<i>Loyers fofaux fil de feu</i>	5 004 363	5 786 122	5 858 449	5 940 467	6 029 574	6 120 018	6 211 818	6 304 995	6 399 570	6 495 564	6 592 987
706400	Loyers logements quittancés développement	0	527 674	1 980 687	4 208 287	6 079 348	7 416 583	9 126 076	10 414 861	11 740 256	13 103 069	14 504 125
706430	Loyers BCA quittancés développement	0	23 848	48 292	48 968	56 330	70 628	71 687	72 762	73 854	74 952	76 056
706900	Pertes loyers sur ventes	0	0	0	0	0	0	0	0	-148 910	-148 200	-340 830
	TOTAL DES LOYERS MER	5 004 363	6 337 644	7 886 828	10 197 722	12 165 252	13 607 228	15 409 581	16 792 618	18 067 670	19 525 394	20 832 318
	Taux de vacance financiers des loyers	0,0%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
604000	Vacance sur charges Fil de feu	-34 116	-5 730	-5 844	-5 961	-6 080	-6 202	-6 326	-6 453	-6 582	-6 713	-6 848
	VACANCE FINANCIERE DES CHARGES	-34 116	-5 730	-5 844	-5 961	-6 080	-6 202	-6 326	-6 453	-6 582	-6 713	-6 848
654000	Créances irrécouvrables	-50 314	-218 506	-268 060	-341 986	-405 264	-451 730	-509 735	-554 328	-595 473	-642 470	-684 648
	Taux d'impayés / quittancement	0,0%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
	LOYERS NETS	4 919 933	6 113 409	7 612 923	9 849 775	11 753 968	13 149 296	14 893 520	16 231 838	17 465 616	18 876 211	20 140 823
740000	Subventions exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
750000	Autres produits (assurances,...)	129 666	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
635000	Taxe foncière	-78 410	-188 110	-263 472	-346 309	-388 226	-401 678	-414 261	-427 753	-441 593	-455 779	-470 320
615000	Entretien courant	-247 772	-249 221	-329 773	-444 414	-544 925	-614 930	-708 026	-780 593	-851 688	-929 994	-1 003 664
615400	Gros entretien	-271 505	-288 818	-456 704	-474 394	-672 116	-352 441	-539 485	-493 275	-879 076	-1 032 185	-540 448
610000	Autres charges non récupérables	-89 910	-92 028	-118 907	-157 310	-191 536	-215 631	-247 609	-272 778	-297 543	-324 527	-350 717
620000	Frais de structure	-839 084	-944 654	-1 142 812	-1 415 094	-1 653 725	-1 841 794	-2 075 091	-2 266 927	-2 457 739	-2 664 345	-2 867 606
	CHARGES EXPLOITATION	-1 517 681	-1 762 830	-2 311 668	-2 837 521	-3 456 528	-3 425 874	-3 984 462	-4 241 326	-4 927 673	-5 465 831	-5 232 755
	% des loyers	30,8%	28,8%	30,4%	28,8%	29,4%	26,1%	26,1%	25,9%	28,2%	29,0%	26,0%
	EXCÉDENT BRUT EXPLOITATION	3 531 917	4 350 579	5 301 255	7 012 253	8 297 380	9 723 422	10 909 058	11 990 512	12 537 943	13 410 380	14 908 068
	% des loyers	71,8%	71,2%	69,6%	71,2%	70,6%	73,9%	73,2%	73,9%	71,8%	71,0%	74,0%
661000	Charge d'intérêts	-702 652	-1 037 721	-1 731 588	-2 077 713	-2 641 985	-3 267 992	-3 894 971	-4 529 669	-5 165 292	-5 426 483	-5 596 173
676000	Pénalités et intérêts compensateurs fil de feu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	Neutralisation Résultat Conventionnés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
661600	Coût du portage CI	0	0	0	0	-86 262	-147 594	-123 766	-125 994	-128 262	-130 571	-132 921
	AUTOFINANCEMENT BRUT	2 829 866	3 312 859	3 569 368	4 934 542	5 569 133	6 307 837	6 890 322	7 334 850	7 244 389	7 863 327	9 178 974
775200	Ventes individuelles	0	0	0	0	0	0	0	0	2 413 734	0	3 040 946
675200	VNC des cessions	-109 532	0	0	0	0	0	0	0	-1 950 692	0	-2 580 696
	RESULTAT DES VENTES	-109 532	0	463 042	0	460 250						
	RESULTAT DES DEMOLITIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
681000	Dotations amortissement	-2 265 413	-3 275 590	-4 436 312	-6 110 976	-7 758 893	-8 627 590	-9 643 949	-10 152 575	-10 639 872	-11 789 549	-13 142 456
681700	Autres dotations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
777000	Reprises subventions	745 858	1 135 641	1 675 428	2 424 723	3 166 046	3 572 253	4 044 466	4 286 113	4 560 150	5 039 647	5 650 642
681500	Dotations PGE	-956 409	-2 472 485	-2 425 313	-2 651 527	-2 791 227	-2 604 907	-2 501 124	-2 512 036	-2 239 458	-1 863 378	-2 140 835
781500	Reprises PGE	696 279	2 039 458	2 472 465	2 425 313	2 651 527	2 791 227	2 604 907	2 501 124	2 512 036	2 239 458	1 863 378
	CHARGES CALCULEES	-1 799 685	-2 572 956	-2 713 734	-3 912 468	-4 732 547	-4 869 016	-5 495 701	-5 877 372	-6 372 821	-6 372 821	-7 769 312
	% des loyers	36,6%	42,1%	35,6%	39,1%	40,3%	37,0%	36,9%	36,2%	33,6%	33,6%	38,6%
999999	Non affecté par opération	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	RESULTAT	920 649	739 903	855 633	1 022 074	836 586	1 438 822	1 394 621	1 457 477	1 840 286	1 480 506	1 869 913
	% des loyers	18,7%	12,1%	11,2%	10,4%	7,1%	10,9%	9,4%	9,0%	10,3%	7,6%	9,3%

Page 24/55

ISEDRE NC

3

Synthèse : Hors convention

Axe 2	Libellé	Chp18 2013	Per1 31/12/2014	Per2 31/12/2015	Per3 31/12/2016	Per4 31/12/2017	Per5 31/12/2018	Per6 31/12/2019	Per7 31/12/2020	Per8 31/12/2021	Per9 31/12/2022	Per10 31/12/2023
	AUTOFINANCEMENT NET - TRESORERIE											
	Excédent brut d'exploitation		4 350 579	5 301 255	7 012 253	8 297 380	9 723 422	10 909 058	11 990 512	12 537 943	13 410 380	14 908 068
EBE	dont EBE Fil de l'eau		3 914 614	3 699 051	3 633 990	3 435 016	3 782 068	3 644 271	3 777 237	3 510 962	3 423 542	4 091 965
EBEDev	dont EBE Développement		435 965	1 602 204	3 378 263	4 862 363	5 941 354	7 264 787	8 213 275	9 152 021	10 113 494	11 106 219
EBEVentes	dont EBE Ventes		0	0	0	0	0	0	0	-125 040	-126 656	-290 117
	Annuités emprunts		-2 596 848	-4 488 608	-5 584 039	-6 825 701	-7 929 711	-8 987 749	-9 954 240	-10 896 699	-11 489 177	-11 992 697
	% des loyers		42,5%	58,0%	56,7%	58,1%	60,3%	60,3%	61,3%	62,4%	60,9%	59,5%
Annuités	dont Annuités Fil de l'eau		-2 596 848	-3 282 126	-3 279 995	-3 277 931	-3 275 934	-3 274 004	-3 272 141	-3 270 344	-3 268 613	-3 266 949
AnnuitésDev	dont Annuités Développement		0	-1 206 482	-2 304 044	-3 547 770	-4 653 776	-5 713 744	-6 682 099	-7 725 577	-8 319 785	-8 942 882
AnnuitésVen	dont Annuités Ventes		0	0	0	0	0	0	0	99 221	99 221	217 134
RosFi	Coût du portage du CI		0	0	0	-86 262	-147 594	-123 766	-125 994	-128 262	-130 571	-132 921
	AUTOFINANCEMENT NET		1 753 731	812 647	1 428 215	1 385 416	1 646 117	1 797 543	1 910 277	1 512 981	1 790 632	2 782 450
	CUMUL AUTOFINANCEMENT NET		1 753 731	2 566 378	3 994 593	5 380 009	7 026 127	8 823 670	10 733 947	12 246 928	14 037 561	16 820 010
InvestAmel	Travaux d'amélioration		0	0	0	0	0	0	-96 465	-166 846	-70 673	0
InvestRen	Travaux de renouvellement		-66 058	-98 449	-158 540	-139 953	-39 291	-37 793	-159 494	-247 200	-127 141	-40 143
SubRecues	Subventions reçues		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emprunts	Emprunts souscrits		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Trésorerie investie : amélioration - renouvellement		-66 058	-98 449	-158 540	-139 953	-39 291	-37 793	-255 959	-414 046	-197 814	-40 143
VarDepotsR	Variation dépôts de garantie Fil de l'eau et Développement		118 558	137 995	215 400	100 104	144 839	106 436	109 468	112 567	115 734	118 971
	Autres flux fil de l'eau et développement		118 558	137 995	215 400	100 104	144 839	106 436	109 468	112 567	115 734	118 971
InvestNeuf	Constructions décaissées		-24 813 246	-57 489 766	-61 293 724	-46 262 321	-42 171 176	-33 337 527	-33 937 602	-34 548 479	-35 178 352	-34 013 247
SubRecues	Subventions reçues		7 744 917	22 742 447	26 033 008	20 173 379	19 881 325	15 655 846	15 937 651	16 224 529	16 516 571	16 198 481
EmpruntsDe	Emprunts souscrits		17 016 932	35 261 845	35 377 929	24 247 325	20 308 392	15 829 595	16 114 528	16 404 590	16 699 872	14 691 122
	Trésorerie investie développement		-51 398	594 525	127 212	-1 841 618	-1 981 458	-1 852 085	-1 885 422	-1 919 360	-1 953 909	-3 123 644
	Trésorerie investie réhabilitations		0									
	Trésorerie investie travaux ventes		0									
PdtsVentes	Produits nets des ventes		0	0	0	0	0	0	0	2 413 734	0	3 040 946
AnticipVente	Remboursements anticipés		0	0	0	0	0	0	0	-1 838 585	0	-2 184 946
VarDepotsR	Rembts des dépôts de garantie		0	0	0	0	0	0	0	-12 310	-185	-16 246
	Trésorerie des ventes		0	562 839	-185	899 754						
	Trésorerie investie démolitions		0									
	Autre trésorerie démolitions		0									
VarSoc	Autres variations trésorerie		-332 908	-339 473	-346 167	-352 994	-359 956	-367 056	-374 296	-381 650	-389 209	-396 886
	VARIATION TRESORERIE		1 421 925	1 107 245	1 266 120	-849 045	-589 738	-352 955	-495 932	-526 699	-634 750	180 499
	CUMUL VARIATION TRESORERIE		1 421 925	2 529 170	3 795 290	2 946 245	2 356 507	2 003 552	1 507 620	980 921	346 171	526 670

- SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible