

RCS : ST DENIS DE LA REUNION

Code greffe : 9741

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de ST DENIS DE LA REUNION atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1974 B 00118

Numéro SIREN : 310 863 592

Nom ou dénomination : SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION

Ce dépôt a été enregistré le 19/10/2022 sous le numéro de dépôt B2022/013696



COMPTES ANNUELS - EXERCICE 2021

SEM : S.I.D.R.

Bilan - ACTIF - Exercice clos le 31/12/2021

N° de compte	ACTIF	Réf. Annexes	EXERCICE N			N-1
			Brut	Amort. & Prov.	Net	Net
109	Capital souscrit - non appelé					
	Immobilisations incorporelles		3 531 931	3 218 697	313 234	773 594
201	Frais d'établissement	1 à 3				
2082-2083-2084	Baux emphyt., à construction et à réhab.	1 à 3				
203-205-206-2088-237	Autres immobilisations incorporelles (1)	1 à 3	3 531 931	3 218 697	313 234	773 594
	Immobilisations corporelles achevées		2 108 950 826	773 566 767	1 335 384 059	1 194 567 608
	Terrains :					
2111	Terrains nus	1, 15	45 532 455	4 293 745	41 238 710	38 019 152
2112-2115	Terrains bâtis et aménagés	1 à 4	186 588 060		186 588 060	160 671 086
2116	Terrains loués à des tiers	1 à 4	656 061		656 061	623 715
	Constructions :					
21315	Bâtiments administratifs	1 à 4	21 774 336	12 199 905	9 574 431	9 434 282
21311-21312	Constructions locatives	1 à 4, 15	1 834 794 161	742 629 723	1 092 164 438	979 300 603
21411	Constructions sur sol d'autrui	1 à 4	7 828 157	5 414 054	2 414 102	2 619 011
2137	Immobilisations grevées de droits	1 à 4				
	Autres immobilisations corporelles :					
218	Autres immobilisations corporelles	1 à 4	11 777 596	9 029 339	2 748 256	3 899 758
	Immobilisations corporelles en cours		107 591 338	518 223	107 073 115	145 858 789
2312	Terrains	1	10 880 066		10 880 066	18 148 081
2313-2316-2317	Constructions	1 & 4	95 623 388	518 223	95 105 165	787 600 797
2315-2318	Autres immobilisations corporelles en cours	1 & 4				
239	Coût de production des immobilisations	1				(662 047 742)
238	Avances et acomptes	1 & 4	1 087 884		1 087 884	2 157 653
	Immobilisations financières (2) (3)		155 889 674		155 889 674	238 821 939
26 sauf 2678 et 2688	Participations et créances rattachées	1, 5	63 357 398		63 357 398	128 460 371
271-272	Titres immobilisés	1, 8				
278	Prêts aux acquéreurs	1, 8				
274	Prêts participatifs (op en défisc)	1, 8	74 635 289		74 635 289	92 483 324
275	Dépôts et cautionnements	1, 8	87 774		87 774	87 774
2761	Autres immobilisations financières	1, 8	16 000 000		16 000 000	16 000 000
2678-2688-2768	Intérêts courus	1, 8	1 809 213		1 809 213	1 790 469
	TOTAL I		2 375 963 769	777 303 687	1 598 660 082	1 580 021 930
	Stocks et en-cours		50 593 186	43 877	50 549 310	54 331 709
322	Approvisionnements (fournit. consommables)	6				191 102
31 (net de 319)	Terrains à aménager	6				
332 à 338	Immeubles en cours	6, 15				142 445
339	Coût de production des produits achevés	6				(207 843)
35 sauf 358	Immeubles achevés disponibles à la vente	6	4 355 719	43 877	4 311 843	4 364 797
358	Immeubles achevés temporairement loués	6				
359	Coût produits finis vendus ou immobilisés	6	(3 086 848)		(3 086 848)	(2 847 440)
321-325-34-37	Autres stocks (dt Aménagement)	6, 15	696 682		696 682	704 315
	En-cours de concession d'aménagement :					
381 à 386	En-cours de concession d'aménagement	6	253 904 717		253 904 717	251 644 729
389	Produits définitifs / en-cours de concession	6	(205 277 084)		(205 277 084)	(199 660 397)
409	Fournisseurs débiteurs	8	7 134 676	3 059 840	4 074 837	1 317 295
	Créances d'exploitation (3)		81 189 001	10 991 903	70 197 098	65 111 622
4111-4112-4113-4117	Clients locataires	8, 15	14 529 973		14 529 973	3 908 741
412	Acquéreurs	8, 15	357 099		357 099	371 614
4151-4152-4153-4157	Emprunteurs	8				
416	Clients douteux ou litigieux (dt acquéreurs)	8	10 992 478	10 991 903	575	576
413-414-417-418-419	Autres clients	8, 15	2 767 348		2 767 348	1 976 679
4411 (net de 4419)	Subventions d'investissement à recevoir	8	47 326 209		47 326 209	53 758 399
4417-4418 (net de 4419)	Autres subventions à recevoir	8	1 911 785		1 911 785	33 567
4456	TVA déductible & Impôts locaux	8	1 341 559		1 341 559	1 979 653
42-43-44sauf441et4456-4675-46761-46871	Autres créances d'exploitation (dt Aménagement)	8	1 962 550		1 962 550	3 082 392
	Créances diverses (3)		23 561 451	200 881	23 360 570	23 060 248
45 sauf 4562	Groupe et associés	8	3 936 022		3 936 022	2 407 849
4562	Capital souscrit - appelé non versé	8				
461	Opérations pour compte (Mandats)	8	431 935	200 881	231 054	242 728
sauf461,4675,46761et46871	Autres comptes débiteurs (dt Aménagement)	8, 15	19 193 494		19 193 494	20 399 672
50	Valeurs mobilières de placement					
	Disponibilités		31 361 646		31 361 646	36 079 994
511	Valeurs à l'encaissement					
512 & 517	Banques		10 230 548		10 230 548	15 486 288
514	Caisse d'Epargne		20 642 569		20 642 569	20 307 646
515	Trésor et établissements assimilés					
518	Intérêts courus		481 768		481 768	281 094
53-54	Caisse		6 760		6 760	4 965
486	Charges constatées d'avance (3)	8	111 941		111 941	111 943
	TOTAL II		193 951 901	14 296 500	179 655 401	180 002 808
481	Charges à répartir sur plusieurs exerc. (III)					
169	Primes de remboursement des obligations (IV)					
476-4781	Ecart de conversion Actif (V)					
	TOTAL GENERAL I + II + III + IV + V		2 569 915 670	791 600 187	1 778 315 484	1 760 024 738
	(1) Dont droit au bail.....					
	(2) Dont à moins d'un an.....				89 880 061	100 818 544
	(3) Dont à plus d'un an.....				105 028 440	178 187 573
	Dont intérêts courus.....				1 809 213	1 790 469



COMPTES ANNUELS - EXERCICE 2021

SEM : S.I.D.R.

Bilan - PASSIF - Avant affectation du résultat - Exercice clos le 31/12/2021

N° de compte	PASSIF	Ref. Annexes	EXERCICE N		EXERCICE N-1
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
	Capital et réserves			132 082 118	131 679 650
101	Capital	9, 11	125 000 000		125 000 000
104	Primes d'émission de fusion et d'apport	9, 11	429 650		429 650
105	Ecart de réévaluation	9, 11			
	Réserves :				
1061	Réserve légale	9, 11	6 652 468		6 250 000
	dont Réserve légale - Activité Agréée (a)		402 469		
1063	Réserves règlementées	9, 11			
1062-1064-1068	Autres	9, 11			
11	Report à nouveau (a)	9, 11	7 646 902	7 646 902	(3 405 626)
11013-11913	dont Report à nouveau - Activité Agréée (a)		24 125 836		12 225 839
12	Résultat de l'exercice (a)	9, 11	13 959 432	13 959 432	11 454 996
12	dont Résultat de l'exercice - Activité Agréée (a)		14 724 714	14 724 714	12 302 466
13	Subventions d'investissement	9, 10		268 934 750	256 711 545
131-138	Montant brut :		502 784 451		480 002 301
139	inscrit au Cpte de Résultat :		(233 849 701)		(223 290 756)
14	Provisions règlementées	9			
	TOTAL I		422 623 203	422 623 203	396 440 566
	Provisions pour risques et charges				
151	Provisions pour risques	15	70 923		174 570
152	Provisions pour risques de perte globale CPA	15			
1572	Provisions pour gros entretien	15	11 017 638		13 352 827
153-155-156-158	Autres provisions pour charges (dt Perte à term. REH. 13 Mc)	15	15 758 919		16 595 482
	TOTAL II		26 847 480	26 847 480	30 122 878
	Dettes financières (1) :			1 237 951 045	1 234 529 285
161-163	Emprunts obligataires	13, 14			
164	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	13, 14	1 191 538 278		1 192 826 690
165	Dépôts et cautionnements reçus	13, 14	10 872 801		10 730 988
167	Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	13, 14			
17 sauf 1788	Dettes rattachées à des participations	13, 14			
166-168 sauf 1688	Autres dettes financières	13, 14	22 067 452		14 204 823
1688-1788	Intérêts courus	13, 14	4 229 852		4 515 238
519 et 5186	Concours bancaires st soldes créditeurs de banque	13, 14	9 242 661		12 251 545
419	Clients créditeurs (1)			2 427 385	3 202 492
911-41950-41981-41991	Locataires	13, 14	2 266 660		2 671 978
41951-41952-41954	Acquéreurs de logements & autres	13, 14	188		188
41953-41956	Acquéreurs de logements & autres (pour compte)	13, 14	160 537		530 325
41948	Autres				
	Dettes d'exploitation (1) :			21 784 812	23 429 915
4017-40311-40811-4088	Fournisseurs, effets à payer, fact. n/ parvenues (Exploita	13, 14	11 124 564		7 853 659
4017-40313-40813-4088	Fournisseurs, effets à payer, fact. n/ parvenues (Mandats	13, 14	2 664		2 664
4021-40321-4082-4088	Fournisseurs, effets à payer, fact. n/ parvenues (Accessio	13, 14	82 027		2 579 430
4023-40323-4082-4088	Fournisseurs, effets à payer, fact. n/ parvenues (Aménag	13, 14	2 656 183		3 375 744
42-43-44 sauf 444	Dettes fiscales et sociales	13, 14	7 919 373		9 618 418
4675-46771-46861	Autres dettes d'exploitation (dt Aménagement)	13, 14			
	Dettes diverses (1) :			38 738 121	38 232 242
404-405-4084&4088	Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	13, 14	13 217 469		15 086 880
269-279	Versements restant à effectuer sur titres	13, 14	10		21
444	Dettes fiscales (Impôt sur les bénéfices)	13, 14			
	Autres dettes :				
45	Groupe et Associés	13, 14			
461	Opérations pour compte (Mandats)	13, 14	8 586		449 657
sauf 456 et 458-46 sauf 461, 4675, 46771 & 46861	Autres comptes créditeurs	13, 14	25 512 056		22 695 683
	Produits constatés d'avance			27 943 438	34 067 361
4871	Au titre de l'exploitation	13, 14	3 673 175		1 446 728
4872	Au titre des op. défisc. (ventes & neutralisation marges)	13, 14	17 463 635		23 648 792
4873	Au titre des opérations d'aménagement	13, 14	6 806 628		8 971 840
4878 sauf 48781	Autres produits constatés d'avance	13, 14			
	TOTAL III		1 328 844 801	1 328 844 801	1 333 461 294
477-4782	Ecart de conversion Passif (IV)				
	TOTAL GENERAL I + II + III + IV		1 778 315 484	1 778 315 484	1 760 024 738
	(1) Dont à plus d'un an			1 225 739 997	1 205 165 530



COMPTES ANNUELS - EXERCICE 2021

Présentation du compte de résultat répondant notamment aux exigences de la loi ALUR (cf. point 2.4) :

COMPTES ANNUELS - EXERCICE 2021		Toutes activités		Dont activités agréées	
		2021	2020	2021	2020
COMPTES ANNUELS - EXERCICE 2021					
	Ventes de terrains	0	0	0	0
	Ventes d'immeubles bâtis accession	225 558	1 496 227	102 977	485 904
	Produits de concession d'aménagement	5 233 187	6 781 404	0	0
	Loyers et charges locatives	144 775 619	140 816 614	144 775 619	140 816 614
	Prestations de services et produits des activités annexes	7 000 664	2 458 717	6 769 292	2 374 708
Chiffre d'affaires	Total	157 235 027	151 552 961	151 647 888	143 677 226
	Production stockée	-3 612 818	-1 808 496	-125 361	-408 682
	Production immobilisée	3 079 569	2 807 008	2 684 888	2 738 079
Production stockée et immobilisée	Total	-533 248	998 512	2 559 527	2 329 397
	Subventions d'exploitation	33 917	17 459	33 917	16 717
	Reprises sur provisions et amortissements	17 831 520	19 901 621	14 988 969	17 179 919
	Transferts de charges	940 544	2 261 291	455 123	459 623
	Autres produits	0	0	0	0
	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	10 558 945	10 101 481	10 558 945	10 101 481
Autres produits d'exploitation	Total	29 364 925	32 281 852	26 036 954	27 757 740
PRODUITS D'EXPLOITATION :	Total	186 066 704	184 833 325	180 244 369	173 764 363
Achats	Achats	-5 485 113	-9 672 094	-3 209 586	-3 339 965
Entretien courant & gros entretien	Entretien courant & gros entretien	-23 045 556	-22 320 673	-23 005 443	-22 269 964
Redevances crédit-bail & location services extérieurs divers	Redevances crédit-bail & location services extérieurs divers	-7 862 962	-12 235 176	-7 862 958	-12 228 664
Impôts, taxes et versements assimilés	Impôts, taxes et versements assimilés	-13 581 977	-9 483 644	-13 055 157	-9 175 035
Salaires et traitements	Salaires et traitements	-20 812 897	-20 263 361	-20 758 445	-20 208 250
Charges sociales	Salaires et traitements	-17 429 148	-17 878 753	-16 611 563	-17 086 208
Intéressement des salariés	Charges sociales	-8 173 132	-8 418 392	-7 788 897	-8 032 324
Dotations aux amortissements	Intéressement des salariés	-1 850 463	-2 196 660	-1 785 697	-2 103 302
Dotations aux provisions	Dotations aux amortissements	-59 024 435	-53 016 437	-58 990 480	-53 032 182
Autres charges	Dotations aux provisions	-9 139 378	-10 835 136	-6 469 171	-9 388 592
	Autres charges	-5 598 046	-4 668 672	-5 597 880	-4 669 837
CHARGES D'EXPLOITATION :	Total	-172 003 108	-170 988 997	-165 135 277	-161 534 323
RESULTAT D'EXPLOITATION :		14 063 597	0	15 109 092	12 230 040
	Produits financiers de participations	3 765 621	5 672 169	3 765 621	5 672 169
	Autres produits financiers	465 967	329 396	465 967	141 614
	Autres intérêts et produits assimilés	121 402	361 398	13 797	290 964
	Transfert charges financières	73 445	147 742	0	0
Produits financiers	Total	4 426 434	6 510 705	4 245 385	6 104 747
	Intérêts sur opérations locatives	-9 043 686	-10 503 190	-9 043 686	-10 503 190
	Autres charges financières	-373 774	-3 205 039	-287 984	-324 630
	Provision	0	0	-9 331 670	-10 827 820
Charges financières	Total	-9 417 461	-13 708 229	-9 331 670	-10 827 820
RESULTAT FINANCIER :		-4 991 026	-7 197 524	-5 086 285	-4 723 073
RESULTAT COURANT :		9 072 570	6 646 804	10 022 807	7 506 967
	Produits des cessions d'éléments d'actif	27 084 410	17 759 525	26 871 987	17 477 991
	Reprises sur provisions	774 711	1 330 777	768 842	1 317 706
	Autres produits exceptionnels	1 855 722	1 824 717	1 862 594	2 085 009
Produits Exceptionnels	Total	29 714 843	20 915 018	29 503 423	20 880 706
	Valeur comptable des éléments d'actif cédés	-19 225 887	-6 268 224	-19 225 887	-6 268 224
	Dotations aux amortissements et aux provisions	-2 600 000	-6 497 895	-2 600 000	-6 497 895
	Autres charges exceptionnelles	-3 002 094	-3 340 707	-2 975 629	-3 319 089
Charges Exceptionnelles	Total	-24 827 982	-16 106 826	-24 801 516	-16 085 208
RESULTAT EXCEPTIONNEL :		4 886 862	4 808 192	4 701 907	4 795 498
Impôt sur les bénéfices	Total	0	0	0	0
RESULTAT NET COMPTABLE :		13 959 432	11 454 996	14 724 714	12 302 465



ANNEXES



PRESENTATION DE LA SOCIETE,
FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE,
PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. PRESENTATION SOMMAIRE DE LA SOCIETE

Date de création : 10 novembre 1949

Forme juridique : Société anonyme d'Economie Mixte créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946

Activité principale : Construction et Gestion d'immeubles

Capital :

Actionnaire	Nombre actions	Montant (€)	%
CDC Habitat	13 325	66 625 000	53.3
AFD – Fonds d'Etat	1	5 000	0.0
DEPARTEMENT	10 800	54 000 000	43.2
PRIVES	874	4 370 000	3.5
TOTAL	25 000	125 000 000	100.0

Le Conseil d'Administration du 07/04/2021 a pris acte de la fin des mandats par démission des administrateurs suivants:

- M. Yves CHAZELLE
- Mme Sandrine SURFARO

Et a ratifié la cooptation des administrateurs suivants :

- Mme Anne-Sophie GRAVE
- M. Clément LECUIVRE

Le Conseil d'Administration est ainsi composé au 31/12/2021 :

- CDC HABITAT représenté par M. Clément LECUIVRE,
- Mme Anne-Sophie GRAVE,
- M. Philippe POURCEL,
- Mme Anne SERY,
- M. Stanislas ALFONSI,
- Banque des Territoires représentée par Mme Nathalie INFANTE,
- Département de la Réunion représenté par M. Jeannick ATCHAPA,
- Mme Fabiola LAGOURDE,
- M. Jean Marie VIRAPOULLE,
- M. Gérard FRANCOISE,
- M. Harold CAZAL.

Le Contrôle est exercé de la manière suivante :

Censeurs désignés par le Conseil d'Administration

- M. André YCHE
- M. Philippe GRAMMONT
- M. Aristide PAYET



2 Commissaires aux comptes titulaires :

- Société ERNST & YOUNG Audit (A.G.O. du 21 juin 2018)
- Société EXA (A.G.O. du 21 juin 2018)

M. Jeannick ATCHAPA a été nommé au CA du 6 décembre 2021 en qualité de Président du Conseil d'Administration.
La CDC-Habitat a été nommée en qualité de Vice-Président du Conseil d'Administration.

La Direction Générale est assurée par M. Thierry OUILLON, Directeur Général, depuis le 1^{er} novembre 2021.

Myriam CHALMETON seconde Thierry OUILLON à la Direction Générale.

PRINCIPAUX CHIFFRES CLES :

DESIGNATION	N-4	N-3	N-2	N-1	N
	2017	2018	2019	2020	2021
Capital social	125 000 000	125 000 000	125 000 000	125 000 000	125 000 000
Capitaux propres (*)	(1 113 315)	(13 527 912)	(6 223 232)	2 844 374	14 299 370
Résultats	(12 414 597)	7 304 680	9 067 607	11 454 996	13 959 432
(*) Réserves & Report à nouveau					
Chiffre d'affaires (Produits des activités)	121 923 756	137 335 216	141 792 997	151 552 961	157 235 027
Ventes d'immeubles bâtis et terrains	1 130 083	2 598 579	1 579 645	1 496 227	225 558
Locations	116 449 493	127 064 602	133 151 433	140 816 614	144 775 619
Prestations de services & produits des activités annexes	1 640 644	975 760	684 284	2 458 717	7 000 664
Produits de conventions d'aménagement	2 703 536	2 645 982	6 377 635	6 781 404	5 233 187
Production de logements					
Secteur Construction locative					
Programmation de l'exercice	62	114	206	23	267
Programmes en cours et en étude	62	114	206	23	267
Livraisons de l'exercice (DAT)	127	147	119	26	235
Autres (dt acquisitions, fin de bail)					
Secteur Acquisition VEFA					
Programmation de l'exercice	293	111	374	138	425
Programmes en cours et en étude	293	111	374	138	425
Livraisons de l'exercice (DAT)	434	224	102	272	301
Secteur accession					
Programmation de l'exercice					
Programmes en cours et en étude					
Livraisons de l'exercice DAT (dt commerces)	13				
Evolution du parc locatif - DAT (hors Location-Vente)					
Nombre de logements au 1.01...	25 417	25 854	26 112	26 235	26 431
Cessions de logements anciens	(105)	(76)	(85)	(80)	(96)
Livraison - Opérations SIDR	127	147	119	26	235
Livraison - Opérations VEFA	434	224	102	272	301
Locaux transformés en logements	1				4
Mise en location - Logts gérés pour le compte d'autrui					
Autres variations (*)	(20)	(37)	(13)	(22)	(2)
Nombre de logements au 31.12...	25 854	26 112	26 235	26 431	26 873
(*) Suite transformation, destruction ou cessions					
Evolution du stock de logements - Accession					
Nombre de logements au 1.01...	67	35	23	18	10
Ventes*	(47)	(18)	(5)	(8)	(2)
Livraisons de l'exercice	15				
Locaux commerciaux		6			
Nombre de logements au 31.12...	35	23	18	10	8
Réhabilitation					
Programmation de l'exercice (OS lancés)		550		60	245
Livraisons de l'exercice	183	385	522	322	352
Parc Réhabilité	4 736	5 121	5 643	5 965	6 317
Terrains nus (Superficie en ha)	54	52	48	48	45



COMPTES ANNUELS - EXERCICE 2021

Les effectifs :

Désignation	Cadres	Agents de maîtrise	Employés	Ouvriers	Total
Situation au 31.12.2020	119	110	144	20	393
Contrats à durée indéterminée dont temps partiel	115 3	110 6	122 3	20	367 11
Contrats à durée déterminée	4		22		26
MOUVEMENTS					
Arrivées					
Contrat durée indéterminée	5	2	8		15
Contrat durée déterminée	2	3	69		74
Changement catégorie	2	3			5
Total Arrivés	9	8	77		94
Départs					
Démission					
Licenciement	1		2		3
Fin de CDD	5	2	64		71
Départ cours période d'essai					
Rupture amiable	3	3	1	2	9
Départ retraite	1				1
Décès		1			
Changement catégorie			3	2	5
Total Départs	10	6	70	4	90
Situation au 31.12.2021 y/c mandataires sociaux	118	112	151	16	397
Situation au 31.12.2021 hors mandataires sociaux	116	112	151	16	395
Contrats à durée indéterminée y/c mandataire sociaux	117	111	124	16	368
Contrats à durée indéterminée hors mandataire sociaux dont temps partiel	115 3	111 6	124 3	16	366 12
Contrats à durée déterminée (*)	1	1	27		29

(*) dont contrats en alternance : 2



COMPTES ANNUELS - EXERCICE 2021

PATRIMOINE LOCATIF

Logements propres à la SEM

Logements avec baux longue durée
(emphytéotique, à construction ou à réhabilitation)
Logements avec convention de dévolution du patrimoine

Logements en immobilisations grevées de droits

Foyers et résidences
(Nombre d'unités = 17 -> en équivalence logement = 17)

Total Logements figurant à l'actif immobilisé du bilan

Logements gérés pour le compte d'autrui

Logements destinés à l'accession à la propriété (classe 3) et
temporairement loués à la date de clôture de l'exercice

Total du patrimoine locatif en fin d'exercice
(y compris les logements vacants)

	Collectif		Individuel		Total	
	Nb. logts	M² S.H.	Nb. logts	M² S.H.	Nb. logts	M² S.H.
Logements propres à la SEM	22 969	1 519 607	3 810	252 295	26 779	1 771 902
Logements avec baux longue durée (emphytéotique, à construction ou à réhabilitation) Logements avec convention de dévolution du patrimoine						
Logements en immobilisations grevées de droits						
Foyers et résidences (Nombre d'unités = 17 -> en équivalence logement = 17)	94	3 129			94	3 129
Total Logements figurant à l'actif immobilisé du bilan	23 063	1 522 736	3 810	252 295	26 873	1 775 031
Logements gérés pour le compte d'autrui						
Logements destinés à l'accession à la propriété (classe 3) et temporairement loués à la date de clôture de l'exercice						
Total du patrimoine locatif en fin d'exercice (y compris les logements vacants)	23 063	1 522 736	3 810	252 295	26 873	1 775 031

dont gestion pour un tiers

--	--

Total Patrimoine locatif, hors location-ventes

23 063	1 522 736	3 810	252 295	26 873	1 775 031
--------	-----------	-------	---------	--------	-----------

AUTRE PATRIMOINE

Autre patrimoine figurant à l'actif du bilan

Commerces et Bureaux

Garages, parkings,... rattachés à un logement (facultatif)

Garages, parkings,... non rattachés à un logement (avec TVA)

Autres (à préciser)

Total autre patrimoine à la clôture de l'exercice

Nombre	M² (SH/SU)
371	27 392
371	27 392

dont gestion par un tiers

--	--

PATRIMOINE LOCATIF EN COURS

Logts en cours de chantier en fin d'exercice

Logts en études en fin d'exercice (inscrits en programmation)

Logts mis en chantier au cours de l'exercice (Ordres de Service)

Logts livrés au cours de l'exercice

Logts vendus au cours de l'exercice

Autres variations de l'exercice (détruits ou transformés)

Nbre de logements	M² de SH
1 401	82 656
692	40 826
536	31 623
96	6 649



ANALYSE DE LA VACANCE

Total logements vacants à la clôture de l'exercice

Nbre de logements	Autres bureaux commerces..
896	41

Taux de perte financière résultant de la vacance : 3,33%

Coût de la vacance financière (y/c charges locatives) 4,9 M€

ACCESSION

Logements terminés depuis l'origine à la clôture de l'exercice :

Logements en Nbre
2 505

Autres en m ²
.....

LOGEMENTS TERMINES DURANT L'EXERCICE ET EN-COURS

Logements terminés durant l'exercice

.....
.....
.....

.....
.....
.....

Logements en cours de chantier à la clôture de l'exercice

Logements en études à la clôture de l'exercice

COMMERCIALISATION

Logements vendus durant l'exercice

Logements transférés en immo durant l'exercice

2
.....
8

.....
.....
.....

Logements terminés et non vendus
(dont depuis plus d'un an en stock)



2. FAITS SIGNIFICATIFS

2.1 Gouvernance

Direction Générale

Monsieur Thierry OUILLON a été nommé Directeur Général de la SIDR à compter du 1^{er} novembre 2021. Monsieur OUILLON dispose d'une grande expérience des métiers du logement social, développée dans plusieurs offices publics de l'habitat, et en particulier des questions de développement/aménagement et réhabilitation du parc ancien.

Présidence du conseil d'administration

Monsieur Jeannick ATCHAPA a été désigné Président de la SIDR lors de la réunion du conseil d'administration réuni le 6 décembre 2021. Monsieur ATCHAPA remplace Monsieur Harold CAZAL.

2.2 Activité

2.2.1 GESTION LOCATIVE

Depuis le mois de janvier 2021, la SIDR procède au quittancement des logements du parc locatif à terme échu. Cette modification explique en grande partie la forte hausse des créances sur les locataires au 31 décembre (14,5 M€ au 31/12/21, contre 3,9 M€ au 31/12/20).

2.2.2 Réaménagement de la dette long terme CDC

Un nouveau plan de réaménagement de la dette SIDR a été validé au CA du 18 octobre 2021, portant sur un volume d'encours de 226 M€ avec pour objectif de libérer des marges de manœuvre financières et piloter le taux moyen de la dette. Les démarches de demandes de renouvellement des garanties auprès des collectivités locales seront réalisées au 1^{er} semestre 2022.

2.2.3 DEBOUCLAGE D'OPERATIONS EN DEFISCALISATION

Sur l'année 2021, la SIDR a procédé à des débouclages d'opérations en défiscalisation, par rachat d'immeubles (817 logements) ou rachat des parts (366 logements). Dans ce dernier cas, la SIDR détient 100 % des parts ou actions des véhicules fiscaux (cf liste des sociétés détenues à 100 % par la SIDR au 31/12/2021, tableau Filiales et participations) et procédera en 2022 à leur clôture, par rachat des actifs.

2.3 Opération « La Marina »

Un incendie s'est déclaré le 13 décembre 2021 sur l'opération La Marina à Saint Denis (114 logts & 113 parkings répartis sur 10 bâtiments). Le bâtiment B comprenant une cinquantaine de logements a été fortement endommagé (coursives bois détruites, intérieur logements détruits, toiture à refaire,...) nécessitant le relogement des familles (70 familles relogées définitivement à fin janvier 2022).

Du gardiennage a été mis en place. Des mesures d'urgence ont été réalisées au niveau des travaux de sécurisation du bâtiment. Une déclaration d'assurance a été réalisée. Des études d'expertise sont en cours pour un diagnostic complet des dégâts et le scénario à retenir : travaux de réhabilitation ou travaux de démolition-reconstruction à chiffrer.

L'opération Marina de 114 logements très sociaux a été acquise en VEFA en 2011 pour un coût de revient de 22,4 M€ dans le cadre d'une opération en défiscalisation financée par des investisseurs. La SIDR a procédé en février 2021 au rachat de cette opération auprès des investisseurs pour un montant de 13 M€. Au 31/12/21, la valeur nette comptable de l'immeuble est de 12,6 M€ dont 3,9 M€ de terrain.

Une provision pour dépréciation d'actif a été constituée au 31/12/21 sur la base de la valeur nette comptable (VNC) des logements détruits (bâtiment B essentiellement) en faisant la moyenne entre la VNC du scénario de démolition et la VNC du scénario de réhabilitation avec l'hypothèse de 50 % de probabilité pour chaque scénario. Un montant de 2,6 M€ a été comptabilisé au 31/12/21. Ce montant sera actualisé annuellement avec l'avancement du dossier.

Pour le calcul de la VNC du scénario de démolition, suivant une 1ère approche, la partie sinistrée de la résidence représente une valeur nette comptable de 3,4 M€ (hors terrain, travaux de VRD & parkings).

Pour le calcul de la VNC du scénario de réhabilitation qui s'élève à 1,8 M€, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- Le composant structure (77,8 % du coût de revient total) est remplacé à 40 % (les lots suivants de la structure sont remplacés à 100 % : cloisons intérieures, peintures intérieures, menuiseries intérieures bois et métalliques, revêtements de sols, coursives structure métallique & bois, charpente et toiture, basse tension,...).
- Les autres composants (22,2 % du coût de revient total) sont remplacés à 100 % : étanchéité, ravalement, menuiseries extérieures, électricité, plomberie sanitaire, ascenseur et équipement solaire.

Une provision de Gros Entretien de 580 K€ a été constituée en lien avec une enveloppe de travaux complémentaires estimative de 850 K€ de GENP sur 2022-2026.

La date de survenance du sinistre et son ampleur nécessitent que les premiers impacts financiers de ce sinistre soient intégrés sur les comptes 2021. Ce chiffrage provisoire évoluera nécessairement sur les années à venir au fur et à mesure de l'avancement des mesures de relogement, de sécurisation et surtout du devenir du bâti en lien avec les prises en charge par l'assurance.

2.4 Autres informations importantes sur le patrimoine locatif

2.4.1 GROUPES HAUTEMENT SINISTRÉS (GHS)

La SIDR a accru son parc immobilier de plus de 20 % ces 5 dernières années en grande partie par le recours à la VEFA auprès de la promotion privée (75 % de la production). Les produits acquis ont été réorientés essentiellement en logements sociaux de type LLS – LLTS pour répondre aux besoins des familles à loger. Malheureusement une partie de ces opérations présentent des désordres importants suite à leur mise en exploitation. Cela concerne plus de 1 000 logements.

On recense 5 principaux ensembles de pathologies :

- Problèmes d'étanchéité des salles de bains nécessitant des compléments et amélioration d'étanchéité.
- Absence ou défauts d'étanchéité au niveau des varangues et des coursives,
- Problèmes d'infiltration au niveau des façades et toitures liés à la conception nécessitant des compléments et amélioration d'étanchéité,
- Problèmes de condensation et remontées capillaires sur opérations à mi-pente nécessitant des compléments d'isolation et d'aération.

- Problèmes d'aménagement/d'adaptation au site : contraintes hydrauliques.

Les travaux couverts par assurance sont comptabilisés en charges exceptionnelles et les indemnités d'assurance en produits exceptionnels. Pour tout solde net de travaux (dépenses globales – indemnités d'assurance) inférieur ou égal à 200 K€ par opération, les dépenses sont comptabilisées en charges et couvertes par une provision pour charges constituée fin 2017. Elle s'élève à 0.7 M€ à fin 2021.

17 opérations ont un montant par opération compris entre 200 K€ et 2 655 K€. Un 1er recensement des travaux a été fait avec pour la majorité des opérations :

- des travaux de complément et/ou d'amélioration d'étanchéité des toitures, des coursives et des varangues,
- et à la fois des travaux dans les logements avec la réfection des salles de bains & pièces voisines avec des montants allant de 7 K€ à 20 K€ au logement avec une moyenne de 13 K€/logt sur plusieurs opérations.

Ces opérations présentent majoritairement des travaux d'amélioration. Il a été retenu de comptabiliser la totalité des travaux en travaux d'amélioration.

2.4.2 OBLIGATIONS RELATIVES A L'AMIANTE

2.4.2.1 Diagnostics amiante

Sur un parc locatif de plus de 26 000 logements et commerces, près de 16 000 ont été livrés avant l'an 2000. Ces 16 000 logements ont fait l'objet, de 2015 à 2018, d'un diagnostic des matériaux de la liste A (flocages, calorifugeages et faux plafond) et d'un diagnostic avant travaux de la liste B (conduits, canalisations, dalles de sol, colle faïence, joints fenêtres, enduits façade,...).

Au 31/12/21, le montant résiduel de la provision relative à ces diagnostics est de 84 K€.

2.4.2.2 Travaux de désamiantage

L'ANRU Camélias, qui concerne au total près de 1 000 logements, représente à l'origine une enveloppe budgétaire initiale de 129.0 M€ de travaux, dont 20.0 M€ financés sur fonds propres SIDR. La totalité des opérations a été livrée à fin 2020, à l'exception de Camélias 36-38.

Camélias 36-38 : Le projet prévoyait initialement un scénario de 133 logements à démolir et 54 logements à réhabiliter. Les locataires ayant refusé cette démolition lors d'une consultation collective en décembre 2015, un nouveau projet (réhabilitation des 187 logements, tous amiantés) a été validé par le CA en mai 2017. L'accord collectif des locataires n'ayant pas été obtenu en 2018 pour ce projet, un nouveau projet mixte est à l'étude : démolition-reconstruction et réhabilitation d'une partie.

En l'absence de développement sur l'exercice 2021, la provision de 3.0 M€ dotée au titre des travaux de désamiantage a été maintenue au 31/12/21.

2.5 Focus sur des opérations de construction neuve à risque

2.5.1. OPERATION « COLLINEAS »

Le 2 juin 2014 la SNC HELIODOM 21 a acquis auprès de la SCCV COLLINEAS 48 logements locatifs sociaux à construire en VEFA sur un terrain de 1 611 m² à Sainte Clotilde. La vente a eu lieu au prix de 8 280 K€, dont 1 242 K€ ont été payés à la signature de l'acte.

Procédure de résiliation de la VEFA : La VEFA a été résiliée par jugement du TGI de St Denis du 23/11/2016 et la SCCV COLLINEAS a été condamnée, avec exécution provisoire, à payer 1 360 K€ à la SIDR et à la SNC HELIODOM 21. La SCCV COLLINEAS a fait appel du jugement le 16/02/2017. La SIDR a soulevé la caducité de l'appel et accessoirement demandé la radiation de l'affaire. Le 5 avril 2018 le conseiller de la mise en état a rejeté notre demande de caducité, mais admis la radiation de l'affaire. La procédure d'appel est donc suspendue. Si dans les 2 ans il n'y a pas de remise au rôle, ce qui supposerait que la SCCV paye sa condamnation, il y aura péremption d'instance et l'appel serait définitivement caduc. Le 17/4/2018, la SIDR a déféré la décision du conseiller de la mise en état devant la Cour d'Appel, pour contester le rejet de notre demande de caducité immédiate. La décision de rejet de la caducité avait fait l'objet d'un appel, l'arrêt ayant été rendu le 21 novembre 2018. S'agissant d'un acte de procédure et l'adversaire ayant conclu, il semble que la péremption d'instance ne serait acquise qu'après le 21 novembre 2020. Le 09/07/2021, la SIDR a fait la demande au tribunal d'acter la caducité de l'appel de la SCCV COLLINEAS et le caractère définitif du jugement de résiliation de la VEFA. L'arrêt de la Cour d'appel sera rendu le 15 février 2022.

Procédure de recouvrement : Procédure lancée en vue de la condamnation des 2 associés personnes morales de la SCCV Collinéas (SCI Compagnie 1931 et SARL Via Augusta). Assignation en référé au TGI le 4/4/2018. Décision de référé rendue le 14 juin 2018 : les deux sociétés associées ont été condamnées à payer à la SIDR 1,468M€ (dont frais d'expertise, de débouclage etc.). Ces deux sociétés ont fait appel de l'ordonnance (non suspensif). Les commandements de payer délivrés par huissier le 11/7/2018 à ces deux sociétés sont restés sans effet, et les PV de saisie de compte en banque du 20/09/2018 se sont révélés infructueux. Ces deux sociétés ont fait appel de l'ordonnance (non suspensif). L'arrêt de la Cour d'Appel du 8 octobre 2019 confirme l'ordonnance de référé du 14 juin 2018 et maintient le montant de 1,468 M€ à payer à la SIDR. Ces deux sociétés ont formé un pourvoi en cassation contre la décision de la Cour d'appel le 8 janvier 2020. L'ordonnance de la Cour de Cassation du 20/05/2021 a reconnu la déchéance du pourvoi formé par les 2 sociétés. De plus, ces deux sociétés sont insolvables, une action en recouvrement a été engagée contre les associés personnes physiques de ces deux sociétés. La SIDR a été déboutée de ses demandes par le juge des référés le 18 juin 2020, le juge ayant estimé qu'il y avait une contestation sérieuse. L'action au fond contre les 2 personnes physiques a donc été engagée le 12/08/2020 devant le Tribunal Judiciaire. Il y a eu des renvois successifs des 2 parties en 2021 avec une décision de justice attendue en 2022.

Hypothèques : L'hypothèque de 800 k€ est maintenue par le Crédit Agricole qui n'a pas recouvré sa créance sur le promoteur.

Travaux de sécurisation : Travaux de remblaiement pour sécurisation du site réceptionné le 05/09/2018. La sécurisation a été complétée par la pose de clôtures en limite séparative.

Programme futur : La commune de Saint-Denis est favorable à une RPA. Programme de 50 à 60 logements envisagé (produits LLTS ou LLS reste à déterminer), pour une charge foncière d'environ 1 M€ (20 k€/logt).

Au 31 décembre 2021, une provision de 1,1 M€ est comptabilisée dans les comptes.

2.5.2. OPERATION « FLACOURT »

Il s'agit d'une opération de 68 logements livrés en VEFA en 2013 à Sainte Marie. L'opération a rencontré dans un premier temps des problèmes d'étanchéité dans les salles de bains. Dans un second temps, des problèmes de stabilité des bâtiments sont apparus avec des fissures au niveau des coursives.

L'expert judiciaire mandaté par le Tribunal Administratif a rendu ses conclusions sur la procédure en cours liée à l'immeuble Flacourt à Sainte-Marie. Son rapport confirme que les différentes mesures conservatoires déployées par la SIDR assurent en l'état la stabilité des bâtiments et la sécurité pour les locataires. A l'issue de la visite d'expertise réalisée le 26 octobre 2020, l'expert judiciaire précise dans son rapport que « Il n'apparaît pas l'existence d'un péril imminent nécessitant en particulier l'évacuation des locataires. Par ailleurs, ce rapport certifie que les différents travaux déjà réalisés et mesures conservatoires prises par la SIDR, depuis 2018, assurent en l'état la stabilité des bâtiments et que la situation ne représente aucun danger pour les occupants.

La SIDR attend les conclusions du TGI sur la nature des travaux à réaliser pour mettre en œuvre tous les moyens humains, techniques et financiers qui permettront de régler définitivement la situation. La SIDR, qui a déjà investi 1,3 M€ dans l'immeuble Flacourt, réaffirme son engagement à intervenir pour régler définitivement le problème dès que les conclusions du cabinet Carrier, premier expert missionné par le Tribunal de Grand Instance en 2019, seront rendues. Une fois les études de sol terminées, le rapport sera remis à l'expert judiciaire qui devrait pouvoir établir enfin son pré rapport d'ici février 2022. Suivrait un délai d'un mois accordé aux parties pour adresser leurs dires ; puis réalisation du rapport d'expertise définitif, sans doute en mars-avril 2022.

Parallèlement, le 30 août 2021 le Juge des Contentieux de la Protection (JCP) de Saint-Denis a rendu des décisions favorables suite aux assignations délivrées le 15 janvier 2021 par 36 locataires à l'encontre de la SIDR, du fait des désordres survenus dans leurs logements et parties communes. 32 locataires ont eu gain de cause, et 4 ont été déboutés. Le 27/9/2021 la SIDR a adressé le règlement des sommes dues aux 32 locataires (70 K€) + le montant de la condamnation aux frais de leur avocat (26 K€), soit au total 96 K€ et a fait le choix de ne pas faire appel de la décision. Par ailleurs, la SIDR renforce l'accompagnement social dédié à la résidence jusqu'à la fin des travaux par la mise en place d'une médiatrice MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) en lien permanent avec les locataires. La SIDR, qui avait d'ores et déjà facilité le relogement de locataires, continuera à procéder aux relogements individuels des familles qui souhaiteraient quitter la résidence.

2.6 Evolution de l'autofinancement

Le décret du 7 octobre 2014 crée un mécanisme d'alerte pour le secteur de l'habitat social basé sur un ratio « autofinancement net HLM / loyers ».

Il est stipulé que si l'autofinancement net HLM est inférieur à zéro sur une année ou que sa moyenne sur les 3 dernières années est inférieure à 3 %, le Conseil d'Administration de la structure HLM doit formellement délibérer :

- sur les causes de cette situation : s'agit-il d'une dégradation ponctuelle ou d'une dégradation structurelle amenée à se prolonger dans les années futures ?
- sur les mesures à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne.

En faisant l'exercice pour la SIDR, la moyenne sur les 3 dernières années de l'autofinancement net HLM est de 10 %. La moyenne nationale s'établit entre 10% (organismes HLM de type offices publics) et 12% (organismes HLM de type ESH).

(en M€)	2019	2020	2021
(a) Capacité d'autofinancement	49,4	55,2	58,0
(b) Remboursement d'emprunts locatifs	-41,3	-42,2	-44,8
(d) = (a) - (b) Autofinancement net HLM	8,1	13,0	13,2
(e) Total des produits d'activité (comptes 70)	143,7	151,6	157,2
(f) Total des produits financiers (comptes 76) hors défiscalisation	1,4	0,8	0,7
(g) Produits concession aménagement (comptes 705)	-6,9	-6,8	-5,2
(h) Charges locatives récupérées (comptes 703)	-18,1	-19,3	-20,1
(i) = (e+f-g-h) : dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	120,1	126,3	132,6
d / i : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	6,7%	10,3%	10,0%

2-7- Evénements postérieurs à l'exercice :

- Sinistre opération La Marina

La date de survenance du sinistre en décembre 2021 et son ampleur nécessitent que les premiers impacts financiers de ce sinistre soient intégrés sur les comptes 2021 à hauteur de 2,6 M€ (provision pour dépréciation d'actif). Ce chiffrage provisoire évoluera nécessairement sur les années à venir au fur et à mesure de l'avancement des mesures de relogement, de sécurisation et surtout du devenir du bâti en lien avec les prises en charge par l'assurance.

- Situation Ukraine

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture annuelle susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'arrêté au 31 décembre 2021.

Toutefois, les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Parmi les impacts observés, on peut citer :

- un gel des avoirs et des restrictions applicables dans certains secteurs d'activité, tels que le secteur financier ainsi que dans les secteurs de l'aéronautique, spatial et de l'énergie.
- des incidences sur l'activité économique :
 - difficultés pour les activités de production et de distribution ayant des incidences sur les ventes, la perturbation de la chaîne d'approvisionnements et de production et la valeur de certains actifs soit directement, soit par l'intermédiaire de filiales en Ukraine;
 - en matière de financement, la situation des banques russes et ukrainiennes pourrait entraîner un risque de liquidité pour certaines entités ;
 - dans le cas des prestataires de services financiers et en particulier des services de crédit et d'assurance, les risques directs liés aux expositions en Ukraine et en Russie mais également indirectes du fait des répercussions de ce conflit sur les autres clients de ces institutions sont susceptibles d'augmenter.

La SIDR n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie.

Néanmoins, ces évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité du patrimoine détenu directement ou indirectement.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

3. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

La présentation des états financiers de la SIDR tient compte de la réglementation générale en vigueur issue du Plan Comptable Général 1999, des particularités des Sociétés d'Economie Mixte (S.E.M.) et des spécificités des Sociétés Immobilières des Départements d'Outre-Mer (S.I.D.O.M.).

Ainsi, certaines informations pertinentes nécessaires à l'analyse des activités de la société ont été apportées dans l'objectif d'améliorer l'information comptable et financière présentée.

3.1 Principes généraux

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux principes généraux suivants : méthode des coûts historiques, continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, respect du principe de prudence, importance relative, intangibilité du bilan d'ouverture.

Les sociétés d'économie mixte agréées établissent un compte de résultat et un bilan faisant apparaître distinctement le résultat de l'activité agréée selon les modalités définies aux articles 171-1 à 173-3 du règlement de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) n° 2015-04 du 4 juin 2015.

Les modalités de répartition des postes de résultat entre activité agréée et autres activités sont les suivantes :

- Le périmètre des activités agréées a été défini. Il correspond pour l'essentiel au périmètre du secteur bénéficiant de l'exonération en matière d'impôt sur les sociétés et tient compte des particularités des activités de la SIDR
- Les produits et charges directs des programmes de l'activité agréée sont affectés directement dans la comptabilité analytique de la SIDR. Il s'agit principalement des loyers, des charges récupérées, des charges récupérables, de la maintenance, du gros entretien (dépenses et provision), de la taxe foncière, des cotisations CGLLS, des impayés (créances irrécouvrables et provisions), des amortissements, des quotes-parts de subventions, des intérêts sur emprunts, et des produits de cessions d'immeubles.
- Les charges de gestion communes à l'ensemble des activités et les produits de placements de la société sont ventilées entre chaque activité à partir d'une clef déterminée sur les effectifs salariés.
- Les produits et charges directs ainsi que les produits et charges ventilés de l'ensemble des activités et programmes de l'activité agréée apparaissent dans la colonne du compte de résultat « dont activités Agréées » ci-dessous.
- Comme imposé par la nouvelle réglementation comptable, ces montants apparaissent en lecture directe dans la comptabilité de la SIDR, au travers d'une opération créée à cet effet « Activités Agréées »

3.2 Règles et méthodes comptables – Eléments du bilan

3.2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels informatiques, et amortis suivant le mode linéaire et sur une durée de 1 à 5 ans.

3.2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES
3.2.2.1 Comptabilisation

Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan pour leur coût de revient total (coût d'acquisition ou coût de production).

Dans le cadre des règles comptables applicables depuis le 1^{er} janvier 2005, la valeur brute des immeubles locatifs a fait l'objet d'une décomposition par composant. Les pourcentages standards proposés par le CSTB ont été retenus. Un composant « Solaire », représentant l'équipement en chauffe-eau solaire (CES), a également été identifié et valorisé sur la base d'un échantillon représentatif d'opérations :

Composant		Durée d'amort.	% Décomposition / Immeubles locatifs	
			Logts collectifs	Logts individuels
1	Structure et ouvrages assimilés	40	77,8%	80,9%
2	Menuiseries extérieures	20	3,3%	5,4%
3	Etanchéité	12	1,1%	/
4	Ravalement avec amélioration	12	2,1%	2,7%
5	Electricité	20	5,2%	4,2%
6	Plomberie/Sanitaire	20	4,6%	3,7%
7	Ascenseur (si applicable)	12	2,8%	/
8	Equipement solaire (si applicable)	12	3,1%	3,1%
9	RDC – Intérieur logements	15		
TOTAL		/	100,0%	100,0%

Pour ceux qui sont significatifs, les nouveaux composants identifiés sont isolés et le composant remplacé est sorti de la structure de l'opération.

Les travaux de réhabilitation, d'amélioration et de remplacement de composant sont comptabilisés directement sur le composant concerné de l'immeuble considéré.

Activation des coûts internes de conduite opérationnelle depuis 2016

Cette méthode est basée sur des coûts standards de conduite opérationnelle par logement, permettant de respecter les principes fondamentaux d'activation des coûts internes de production.

Ordre de service (OS) < 2016	Ancienne méthode appliquée jusqu'à la livraison
OS 2016 & Programmation 2016	Nouvelle méthode pour la construction neuve, VEFA et accession

- Différentes phases

	Constructions de logements neufs, acquisitions VEFA et accession libre
Phase 1	De l'étude jusqu'au dépôt à la DEAL pour agrément (PC obtenu) : 20%
Phase 2	Du dépôt DEAL jusqu'à l'OS : 20%
Phase 3	De l'OS à la livraison de l'opération : 60%



- Coûts standards par activité :

. Constructions de logements neufs et accession libre : Pour un coût moyen de 170 K€ / logt, avec une rémunération globale de conduite d'opération de 5,1 K€/ logt (170 K€ * 3 %), on active :

	Constructions de logements neufs et accession libre
Phase 1	1 K€ / logt au dépôt DEAL
Phase 2	1 K€ / logt à l'OS
Phase 3	3,1 K€ / logt en proportion des travaux réalisés

. Acquisition en VEFA de logements neufs : Pour un coût moyen de 180 K€ / logt, avec une rémunération globale de conduite d'opération de 2,7 K€/ logt (180 K€ * 1,5 %), on active :

	Acquisition en VEFA de logements neufs
Phase 1	0,5 K€ / logt au dépôt DEAL
Phase 2	0,5 K€ / logt à l'OS
Phase 3	1,7 K€ / logt en proportion des travaux réalisés

. Opérations de réhabilitation et Travaux Patrimoine : la méthode retenue consiste à appliquer un taux de 3 % sur les travaux réalisés.

Lors de chaque clôture comptable, un contrôle est par la suite réalisé pour s'assurer que le coût forfaitaire total imputé aux opérations (= coût immobilisé) est inférieur au coût réel de la prestation de conduite d'opération et de maîtrise d'ouvrage.

Activation des intérêts sur capitaux empruntés

Les intérêts se rapportant à des capitaux empruntés pour le financement de la production et se rattachant à la période de construction sont immobilisés. Le montant des charges financières incorporées au coût de production des immobilisations figure au tableau d'incorporation des coûts internes et des frais financiers (cf. tableau n° 4).

Le tableau n°1 « Mouvements des postes de l'actif immobilisé » présente une situation détaillée des immobilisations corporelles, en distinguant notamment les constructions locatives (constructions et travaux d'amélioration-réhabilitation), les bâtiments administratifs (et leurs agencements) et les autres immobilisations corporelles (matériels et mobilier).

3.2.2.2 Amortissement

> Immeubles locatifs : après décomposition des valeurs brutes et comptabilisation par composant des investissements (constructions locatives et travaux immobilisables), chaque composant fait l'objet d'un amortissement linéaire sur les durées suivantes :



Composant		Durée d'amort.	Rappel % Décomposition / immeubles locatifs	
			Logts collectifs	Logts individuels
1	Structure et ouvrages assimilés	40	77,8%	80,9%
2	Menuiseries extérieures	20	3,3%	5,4%
3	Etanchéité	12	1,1%	/
4	Ravalement avec amélioration	12	2,1%	2,7%
5	Electricité	20	5,2%	4,2%
6	Plomberie/Sanitaire	20	4,6%	3,7%
7	Ascenseur (si applicable)	12	2,8%	/
8	Equipement solaire (si applicable)	12	3,1%	3,1%
TOTAL		/	100,0%	100,0%

> Bâtiments administratifs et agencements : la décomposition et l'amortissement sont pratiqués dans les conditions suivantes :

Composant		Durée d'amort.	% Bâtiments administratifs
1	Structure et ouvrages assimilés	40	80,0%
2	Agencement - aménagement	20	20,0%
TOTAL		/	100,0%

> Autres immobilisations corporelles : en fonction du bien considéré, les amortissements sont pratiqués sur les durées suivantes :

Matériel et mobilier de bureau	5-10 ans
Matériel de transport	4-6 ans
Matériel informatique	2-5 ans
Matériel divers	2-5 ans

3.2.2.3 Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles

Se reporter au tableau n° 14 relatif aux mouvements des provisions.

Les dépréciations comptabilisées portent essentiellement sur :

- des surcoûts comptabilisés sur des opérations de réhabilitation (en cours ou livrées partiellement) ou supportés suite à une faillite d'entreprise;
- des dépenses engagées sur des opérations locatives en attente de décision de reprise du projet.

3.2.3 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

3.2.3.1 Comptabilisation

Les prêts aux accédants sont enregistrés à leur valeur nominale, diminuée des remboursements en capital effectués.

Les titres de participation correspondent aux investissements en capital de sociétés et sont comptabilisés à leur coût d'acquisition hors frais accessoires.

Les créances rattachées à des participations concernent des avances en compte courant, des avances subordonnées, des prêts participatifs ou des crédits vendeurs octroyés à des sociétés de portage dans le cadre de montages en défiscalisation.

3.2.3.2 Dépréciation des immobilisations financières

Une dépréciation est éventuellement constituée pour tenir compte de la valeur réelle de ces immobilisations.

3.2.4 STOCKS

3.2.4.1 Règles et méthodes comptables pour les opérations de construction-vente

Durant la période de construction, le montant des travaux est débité au compte « En-cours de production de biens » de la classe 3 puis viré en « Immeubles disponibles à la vente ».

Conformément aux dispositions du plan comptable des SEM, les frais administratifs et les frais commerciaux engagés avant l'achèvement des constructions de logements sociaux sont incorporés au coût de production.

Les intérêts se rapportant à des capitaux empruntés pour le financement de la production et se rattachant à la période de construction sont transférés en stocks. Le montant des charges financières incorporé au coût de production des stocks figure au tableau d'incorporation des coûts internes et des frais financiers (cf. tableau n°7).

3.2.4.2 Règles et méthodes comptables pour les opérations de convention publique d'aménagement

La méthode comptable dite « à l'avancement » préconisée par les textes de référence est retenue. Elle permet d'apprécier globalement l'évolution du résultat : valoriser au plus juste le coût de revient des éléments cédés, déterminer le résultat intermédiaire provisoire en cours de contrat, et traduire dans le compte de résultat les produits réalisés au cours d'un exercice. Elle s'applique que la marge prévisionnelle soit bénéficiaire ou déficitaire, et est considérée comme préférentielle par le PCG.

Conformément aux dispositions de l'avis du 18 mars 1999, règlement n° 99-05 du 23 Juin 1999 publié par le CNC et fixant les règles de comptabilisation des opérations d'aménagement :

- Les charges engagées en cours de contrat sont imputées directement au compte de stocks 38 intitulé « En cours de concession d'aménagement ». En fin d'exercice, ces charges sont inscrites au compte de charges concerné par le crédit du compte variation d'en-cours.
- Les produits réalisés en cours de contrat sont comptabilisés en produits de l'exercice, classe 7.
- Les coûts de revient des éléments cédés sont estimés en fin d'exercice selon la méthode comptable dite à l'avancement, et sont comptabilisés en diminution des en-cours.
- Un résultat intermédiaire provisoire est constaté en cours de concession. Ce résultat provisoire est neutralisé par l'enregistrement d'un produit à recevoir de la collectivité territoriale si les coûts sont supérieurs aux produits, ou d'un produit constaté d'avance dans le cas contraire.
- Toutes les OD d'inventaire relatives aux opérations d'aménagement sont comptabilisées sur la base des CRAC approuvés par la Collectivité au titre de N-1 et des exercices antérieurs, le CRAC de l'année N n'étant pas établi et validé au jour de l'arrêt des comptes.

3.2.4.3 Dépréciation des stocks et en-cours

Se reporter au tableau n°14 relatif aux mouvements des provisions.

Les dépréciations des stocks (44 K€) concernent essentiellement des opérations d'accession.

3.2.5 CREANCES SUR LES LOCATAIRES

3.2.5.1 Comptabilisation des créances

- Loyers : le quittancement est effectué à terme échu depuis le 1^{er} janvier 2021 (logements non conventionnés). Les appartements vacants ne sont pas quittancés.
- Charges locatives : la différence entre les charges récupérables apparaissant dans les comptes de l'exercice, corrigées de la quote-part non imputable (vacance), et les appels de provisions réalisés donnent lieu à comptabilisation d'un ajustement dans les comptes de fin d'année (complément à récupérer à l'actif, excédent de provisions appelées au passif). Depuis l'exercice 2014, la régularisation des charges locatives intègre une approche statistique historique (le calcul sur les chiffres réels définitifs s'effectue en N+1 avec régularisation auprès des locataires).

3.2.5.2 Evaluation des créances à la clôture

Les créances sur les locataires

A la clôture, l'entité doit apprécier s'il existe des indices de perte de valeur des créances. Dans ce cas, un test de dépréciation est effectué. Lorsque la valeur actuelle de la créance est inférieure à la valeur comptable, la valeur comptable est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

a) Créances visées par l'article R423-1-5 du code de la construction et de l'habitation

Article R. 423-1-5 du Code de la construction et de l'habitation : « Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité. Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent. »

Cet article pose le principe de l'existence d'un risque de perte de valeur élevé dans le cas de locataires ayant quitté leur logement et dans le cas d'arriérés de paiement très importants, ce qui présente un risque très élevé de non-recouvrement.

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance
- pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés ;
- dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées en totalité.

b) Autres créances (locataires présents dont les créances présentent un encours inférieur à un an de loyers, charges et accessoires impayés).

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-03. Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'entité peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation. Des statistiques d'irrécouvrabilité des créances impayées qui démontrent une corrélation entre certains événements (ex : ancienneté des impayés, litige) et la perte de valeur, peuvent être utilisées pour fonder des taux de dépréciation applicables au portefeuille de créances.



Au 31 décembre 2021, les taux de provisionnement sont :

	0 à 3 mois	4 à 6 mois	7 à 9 mois	9 à 12 mois	13 mois et +
Locataires présents	0 %	25 %	50 %	50 %	100 %
Locataires partis	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Les taux de dépréciation ont été revus au 31 décembre 2013, suite à une analyse statistique plus fine et non plus forfaitaire, ce qui répond aux exigences de la nouvelle instruction.

Au 31/12/2021, les créances locataires s'élèvent à 25 M€ dont 5,4 M€ d'allocations logements encaissées le 6 janvier 2022. 5,4 M€ de créances ont été annulées ou effacées. Au 31/12/2020 les créances locataires étaient de 18 M€. La variation des flux de créances locataires hors annulation est donc de +12,4 M€ en 2021. Cette forte variation s'explique par le passage du quittancement à échoir au quittancement à terme échu depuis le 1^{er} janvier 2021.

Le montant global des créances locataires présents augmente également en 2021 : 15 M€ contre 11,4 M€ en 2020 .

Le montant de la provision globale sur locataires présents & partis passe de 14,2 M€ à fin 2020 à 11,0 M€ à fin 2021.

3.2.6 AUTRES CREANCES

3.2.6.1 Créances relatives aux subventions d'investissement à recevoir

Les subventions d'investissement sur les opérations locatives sont comptabilisées à la notification.

Les créances correspondent aux subventions notifiées non encaissées sur les opérations locatives, réparties entre « Etat » et « Collectivités et autres organismes ». Ces créances intègrent des montants appelés en attente de versement sur les opérations locatives.

3.2.6.2 Autres créances d'exploitation (dont aménagement) : 5 M€

Ces créances portent principalement sur les appels de fonds non encaissés sur participations des collectivités et subventions d'Etat en opérations d'aménagement et sur les appels de fonds non encaissés sur acquéreurs en accession.

3.2.6.3 Autres créances (dont aménagement) : 16,6 M€

Les autres créances (tableau n° 8) intègrent notamment les créances suivantes :

- Divers créances sur les collectivités dans le cadre des opérations d'aménagement : 4,3 M€
- Produits à recevoir / débiteurs divers : 4,7 M€
Il s'agit principalement des produits à recevoir sur des dégrèvements TFPB pour travaux d'accessibilité (PMR) et d'économie d'énergie, pour 4,3 M€.
- Débiteurs divers: 7,7 M€

Tiers	Montant (K€)	Commentaires
CDC	2 381	Consignations divers
AGEFOS/OPCALIA	1 505	Dépenses formation en attente de remboursement
Débiteurs divers	383	Factures fournisseurs prélevés en 2021 comptabilisées en 2022
EPFR	2 631	Cession Matisse et Bas de La Rivière
Autres	800	
	7 700	

3.2.6.4 Dépréciation des créances – Autres

La dépréciation des fournisseurs débiteurs porte essentiellement sur les créances détenues sur les entreprises en procédure collective (principalement en liquidation judiciaire), telle qu'établie suite au décompte final.

3.2.7 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Elles concernent les autres charges de gestion courante.

3.2.8 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées à leur coût historique. Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur historique. En revanche, aucune plus-value latente n'est enregistrée dans les comptes.

Les placements financiers au 31 décembre 2021 sont décomposés en :

- Certificats de dépôt négociables,
- Comptes et dépôts à terme intégrés aux comptes Banques,
- Compte sur Livret Logement Social auprès de la Caisse d'Epargne ouvert en 2014.

3.2.9 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions d'équipement sont comptabilisées dès réception de la notification d'arrêté de subvention.

Les subventions d'investissement finançant une immobilisation amortissable sont rapportées au compte de résultat au même rythme que les amortissements pratiqués sur le coût de revient de l'immobilisation concernée.

Les subventions d'investissement finançant une immobilisation non amortissable (terrains) et les subventions d'investissement non affectées sont rapportées au compte de résultat sur une durée de 10 ans. Les quotes-parts de subvention d'investissement sont reprises au résultat d'exploitation, dès lors qu'elles se rattachent à des éléments de l'activité courante et qu'elles ont un caractère habituel. Ce traitement comptable, adapté d'un point de vue économique au secteur du logement social, est dérogoire au Plan Comptable Général qui aboutit à la présentation suivante :

(en K€)	2021	2020
Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	10 559	10 101
Résultat d'exploitation suivant modèle PCG	3 505	3 743
Résultat exceptionnel suivant modèle PCG	15 446	14 910

3.2.10 TRAITEMENT COMPTABLE DU CREDIT-IMPOT OUTRE-MER (CIO)

Pour les besoins de financement de ses opérations neuves, la SIDR recourt notamment au dispositif du crédit d'impôt en faveur des investissements réalisés par les organismes de logement social, encadré par l'article 244 quater X du Code général des impôt. Ce dispositif est venu remplacer celui de la défiscalisation Outre-mer dans le logement social.

Conformément à la doctrine comptable (note d'information de l'ANC du 11 janvier 2011), ce crédit d'impôt devait initialement être comptabilisé en totalité en résultat sur l'année de son octroi, en diminution de la charge d'impôt. Ce traitement conduisait à créer un déséquilibre entre la constatation de l'aide à investissement (100 % lors de l'octroi) et celle des amortissements du bien financé (étalés sur 40 ans). Les organismes de logement social étant par ailleurs exonérés d'impôt sur les sociétés sur la quasi-totalité de leur activité, ce traitement comptable n'était pas satisfaisant.

Le 12 octobre 2018, l'ANC a publié le règlement n° 2018-05 afin de modifier le règlement n°2015-04 du 4 juin 2015 et d'améliorer la lecture des états financiers. Ce nouveau règlement traite désormais ce crédit d'impôt comme une subvention d'investissement : « Le crédit d'impôt [...] dont bénéficie une entité est assimilé à une subvention d'investissement. Il est comptabilisé conformément aux modalités de comptabilisation des subventions d'investissements inscrites dans les capitaux propres [...] ».

Ce traitement permet une meilleure traduction de l'objectif économique recherché, à savoir le financement durable par l'Etat du logement social dans les départements d'outre-mer.

La SIDR applique donc le même traitement comptable pour ce crédit d'impôt que pour les subventions d'investissement : le CIO est inscrit en subvention d'investissement à la date d'octroi et repris en résultat, à la livraison de l'immeuble, au même rythme que les amortissements du bien financé.

3.2.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (TABLEAU N° 14)

3.2.11.1 Provision pour gros entretien (11,0 M€)

Le règlement N°2015-04 du 4 juin 2015 précise les nouvelles règles de la mise en place de la provision gros entretien, et les modalités de constitution de la provision conformément aux dispositions du Plan Comptable Général :

- Provision constituée immeuble par immeuble (adaptation au secteur du logement social d'une provision surtout utilisée par l'industrie)
- Le programme pluriannuel comporte trois éléments :
 - Identification de l'immeuble objet des travaux
 - Positionnement dans le temps des travaux
 - Estimation du montant :
 - o Dotations échelonnées sur la périodicité des programmes d'entretien (et non sur la durée des plans pluriannuels glissants)
 - o Reprise en totalité de la provision en cas de déprogrammation des travaux (pas de recyclage)

Un passif doit être constaté à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé (durée prévisionnelle entre deux gros entretiens périodiques). La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le plan pluriannuel.

Une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien doit être immédiatement constatée (vétusté du bien).

Dans le cadre du nouveau règlement, la Direction du Patrimoine, à partir d'une programmation à 5 ans établie sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé, a identifié les travaux éligibles à la PGE :

- Peinture des parties communes tous les 7 ans, avec un coût standard de 400 € /logt
- Ravalement de façades tous les 14 ans, avec un coût standard de 1 600 € / logt

Le taux d'indexation retenu est de 1,2 % (moyenne à 5 ans de l'IRL, du taux d'inflation et de l'ICC).

Concernant la Provision Gros Entretien au 31/12/2021, elle s'élève à 11,0 M€. La provision PGE a été actualisée au 31/12/2021 à partir de la planification de travaux validée dans le PMT actualisé et validé au CA de décembre 2021.

Dans le cadre des actions menées après le sinistre de l'opération Marina, il est proposé d'intégrer au Plan Stratégique de Patrimoine des travaux de Gros Entretien pour les résidences comportant des éléments en bois. Plus de 4 000 logements

sont concernés par des équipements bois extérieurs sur les résidences (bardage bois en façade, coursives bois, garde corps bois, claustras et pergolas en bois...). Du gros entretien sur les éléments bois serait nécessaire tous les 3 à 5 ans sur ces résidences afin d'éviter au bout de 10 à 15 ans de devoir tout remplacer. Une première enveloppe de travaux de 850 K€ a été calculée sur 5 ans par la Direction du Patrimoine avec une provision Gros Entretien de 580K€ sur la période 2022-2026.

3.2.11.2 Autres Provisions pour risques et charges

Provision pour risque sur opérations immobilières (20 K€) : non significatif

Provision pour indemnité de départ à la retraite (3,3 M€) : cette provision est évaluée en prenant en compte les facteurs et hypothèses suivants :

- indemnité de départ acquise calculée en fonction du salaire brut chargé et de l'ancienneté du salarié conformément aux dispositions de la convention collective d'établissement,
- hypothèse de mortalité (table de survie Insee 2011-2023 H & F) et probabilité de présence dans l'entreprise (base taux de rotation moyen observé sur les 3 derniers exercices), à l'âge de départ à la retraite (base âge moyen de départ estimé à 63 ans pour les cadres et 62 ans pour les non-cadres),
- hypothèse de taux de rotation moyen décroissant par âge (et 0% à partir de 60 ans),
- hypothèse de progression des salaires de 3,0 %
- actualisation au taux de 0,8 %,
- part de charges sociales et fiscales à raison d'un taux de 50 %.

Provision pour médailles du travail (0,2 M€) : cette provision est évaluée en prenant en compte les facteurs suivants :

- gratifications à verser prises en compte conformément aux dispositions de la convention collective d'établissement,
- hypothèse de mortalité (table de survie Insee 2015-2017 H et F) et probabilité de présence dans l'entreprise (base taux de rotation moyen observé sur les 3 derniers exercices), à l'âge d'acquisition du droit,
- hypothèse de taux de rotation moyen décroissant par âge (et 0 % à partir de 60 ans),
- actualisation au taux de 0,57 %.

Provision pour primes d'anniversaire (1,3 M€) : conformément aux dispositions de la convention collective de l'Immobilier applicable depuis septembre 2007, cette provision est évaluée pour les salariés ayant 25 à 30 ans d'ancienneté dans l'entreprise, sur la base du salaire global brut mensuel acquis à la date d'anniversaire et des charges sociales et fiscales au taux de 50 %.

Autres provisions pour risques et charges (11,6 M€) :

- Provision sur opérations de réhabilitation : 3 M€ (voir point 2.4.2)
- Provision sur opération Collinéas : 1 M€ (voir point 2.5.1)
- Provision sur opération de construction Champac : 2 M€ Il s'agit d'une opération en défiscalisation de construction de 25 LLTS à Trois Bassins. Le budget initial approuvé était de 4,1 M€. Suite au redressement du titulaire du marché, le surcoût pour terminer les travaux est estimé (estimation de maîtrise d'œuvre) à 2,0 M€. Le redémarrage des travaux a eu lieu en septembre 2021 pour une livraison en septembre 2023.

- Provision pour des travaux à réaliser dans le cadre de démembrement de propriété : 0,7 M€ pour mise en conformité des réseaux sur espaces communs et voiries avant rétrocession au titre d'un portefeuille d'une douzaine d'opérations représentant 500 logements environ.
- Provision sur les Groupes Hautement Sinistrés (GHS) : 0,7 M€ (voir point 2.4.1)

3.2.12 DEPRECIATION DES TERRAINS

- Dépréciation des terrains en réserve foncière SIDR (3.9 M€)

Une revue exhaustive de la réserve foncière a été réalisée, visant à évaluer le potentiel constructif réel à court terme pour la SIDR. Cette revue a fait apparaître la faible disponibilité de terrains réellement constructibles et/ou adaptés à une opération de logement social à court-terme.

Cette analyse a par ailleurs permis au service foncier de recenser au sein de la « réserve foncière » les terrains posant des difficultés particulières en termes de constructibilité et/ou présentant un coût foncier particulièrement incompatible avec les valeurs de référence du logement social. Pour ces terrains non stratégiques pour la construction de logements sociaux, il a été décidé de les positionner en vente avec une dépréciation éventuelle suivant la valeur de marché.

Une actualisation de la provision a été opérée en 2021 suite terrains vendus ou ajustement suivant projet d'offres.

- Dépréciation des terrains de l'opération « Matisse » : 0.3 M€

3.3 Règles et méthodes comptables – Eléments du compte de résultat

3.3.1 COMPTABILISATION DES OPERATIONS D'ACCESSION

Pour les opérations de construction de logements en accession à la propriété, le principe d'inscription comptable des résultats est l'achèvement des travaux, en notant qu'il s'agit en partie de programmes de vente en l'état futur d'achèvement.

3.3.2 REGLE APPLICABLE AUX PRODUITS DES CONVENTIONS PUBLIQUES D'AMENAGEMENT

Conformément aux dispositions de l'avis du 18 mars 1999, règlement n° 99-05 du 23 juin 1999, publié par le CNC et fixant les règles de comptabilisation des opérations d'aménagement :

- Les produits réalisés en cours de contrat sont comptabilisés en produits de l'exercice ;
- Les coûts de revient des éléments cédés au cours d'un exercice font l'objet d'une estimation et sont comptabilisés en diminution des en-cours ;
- Le résultat intermédiaire provisoire constaté est neutralisé par l'enregistrement d'un produit à recevoir de la collectivité si les coûts sont supérieurs aux produits, ou d'un produit constaté d'avance dans le cas contraire ;
- Le résultat comptable de l'exercice n'est pas affecté par ces transactions.

4. PRECISIONS SUR LES OPERATIONS IMMOBILIERES REALISEES DANS LE CADRE DES MONTAGES EN DEFISCALISATION

La SIDR recourt depuis 2008, pour certaines opérations, à des montages faisant appel aux mécanismes de la défiscalisation. Ces montages portent à la fois sur des opérations initiées en propre par la SIDR ou acquises en VEFA auprès de promoteurs immobiliers privés intervenant sur le territoire de la Réunion.

Dans le cadre de ces montages en défiscalisation « externalisée » (c'est à dire réalisée en mobilisant la base fiscale d'un tiers-investisseur fiscal), des véhicules dédiés sont créés. Ces derniers assument le portage de l'opération immobilière avant rachat (de l'immeuble ou des parts) par la SIDR à l'issue de la période de détention obligatoire (généralement proche de 5 ans).

Etant rappelé qu'il existe de façon systématique des engagements de rachat à terme par la SIDR, rachat impératif et dont les conditions sont parfaitement fixées (par le montage fiscal initial bénéficiant d'un agrément fiscal et par les promesses croisées de cession/achat signées dès l'origine). C'est dans ce cadre que la SIDR établit des comptes consolidés.

4.1 Typologie des montages en défiscalisation retenus

On dénombre 3 types de montage en défiscalisation spécifiques :

> Opérations en propre avec mandat de gestion

Il s'agit d'opérations en propre de la SIDR cédées pendant 6 ans à une société de portage et/ou des investisseurs afin de bénéficier de la défiscalisation en associant des investisseurs personnes physiques ou personnes morales.

La société de portage confie à la SIDR la gestion du bien par le biais d'un mandat de gestion avec reversement des loyers.

> Opérations en propre avec crédit-bail ou location longue durée

Il s'agit d'opérations en propre de la SIDR cédées pendant 6 ans à une société de portage afin de bénéficier de la défiscalisation en associant des investisseurs personnes physiques ou personnes morales.

La société de portage loue l'immeuble à la SIDR par le biais d'un crédit-bail immobilier ou d'une location longue durée. L'exploitation est conservée au niveau de la SIDR (loyers et charges). Les financements aidés (subventions et emprunts) sont contractés par la SIDR avec transfert à la société de portage sous la forme d'un crédit vendeur. Il y a compensation durant les 6 ans d'exploitation de la société de portage entre la redevance annuelle de crédit-bail due par la SIDR et le remboursement annuel du crédit vendeur par la société de portage (pas de flux de trésorerie).

> Opérations acquisitions VEFA auprès de promoteurs privés avec crédit-bail ou location longue durée

Il s'agit d'opérations acquises en VEFA par une société de portage auprès de promoteurs privés pour une durée de 6 ans afin de bénéficier de la défiscalisation en associant des investisseurs personnes physiques ou personnes morales.

La société de portage loue l'immeuble à la SIDR par le biais d'un crédit-bail immobilier ou d'un contrat de location longue durée. L'exploitation est conservée au niveau de la SIDR (loyers et charges). Les financements aidés (subventions et emprunts) sont contractés par la SIDR avec transfert à la société de portage sous la forme d'une avance en compte courant libérée au fur et à mesure en fonction de l'avancement des travaux. Il y a compensation durant les 6 ans d'exploitation de la société de portage entre la redevance annuelle de crédit-bail ou le loyer due par la SIDR et le remboursement annuel de l'avance en compte courant par la société de portage (pas de flux de trésorerie).

4.2 Principes comptables adoptés liés aux opérations en défiscalisation

> Comptabilisation des opérations en propre SIDR pendant la phase de construction

Pour les opérations en propre SIDR de construction neuve en défiscalisation (vente à terme ou en VEFA à la société de portage), la société a retenu le principe de comptabilisation des travaux en immobilisations (pendant la phase de construction, avant cession) et non en stock. Ce principe permet une lecture économique en haut de bilan de ces investissements en cours, cédés pendant 6 ans à une société de portage mais revenant à terme dans le patrimoine de la SIDR.

> Comptabilisation des cessions des opérations en propre SIDR

Impacts de la cession sur le compte de résultat : produits exceptionnels et valeur nette comptable (coût de revient du bien cédé y compris les frais de notaire). En cas de plus-value réalisée, cette dernière est enregistrée dans un compte de produits constatés d'avance et reprise sur les résultats ultérieurs sur la durée de vie moyenne du bien (32 ans pour la SIDR).

> Comptabilisation des crédits-vendeurs et avances subordonnées

Les crédits vendeurs (pour les opérations en propre) et les avances en compte courant, crédits subordonnés, dépôt de gage espèces... (pour les opérations construites par des promoteurs privés) sont comptabilisés en immobilisations financières (créances rattachées à des participations), que la SIDR ait ou non une participation financière dans le capital de la société de portage. Cette option est prise du fait du contrôle financier du véhicule fiscal par la SIDR.

> Neutralisation des marges internes financières en phase de construction

Dans les comptes sociaux de la SIDR, cette marge interne financière est l'écart entre les produits financiers tirés de la rémunération de l'avance subordonnée payée par le véhicule de portage et les charges financières issues des emprunts contractés ou des avances de trésorerie mobilisées. On se situe durant la phase de construction. En appliquant le principe de l'image fidèle, cette marge interne financière doit être neutralisée et reprise sur les résultats ultérieurs sur la durée de vie moyenne du bien (32 ans pour la SIDR).

> Comptabilisation des contrats de bail d'immeuble avec option d'achat, comptabilisation des contrats de crédit-bail

Dans le respect des dispositions du Plan Comptable Général : utilisation respectivement des comptes 612 et 613.

> Réalisation de travaux par la SIDR sur des biens appartenant à la société de portage pendant 6 ans

Comptabilisation au compte 218 « Autres immobilisations corporelles ». En fonction de la nature des travaux concernés et des montants en présence : amortissement sur la durée du composant qui sera incrémenté lors de la reprise de l'immobilisation dans le patrimoine de la SIDR.

> Modalité de reprise des subventions en phase de construction

Les subventions sont reprises sur la durée de vie moyenne du bien (32 ans pour la SIDR). La subvention est notifiée en vue du financement d'une opération nommément désignée qui reviendra dans le patrimoine de la SIDR au bout de 6 ans (promesses d'achat et de ventes croisées).



4.3 Impacts de ces opérations sur les comptes sociaux de la SIDR au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, le périmètre de consolidation des opérations de défiscalisation livrées comprend 40 sociétés dont 17 sortantes.

NB : le capital de ces sociétés, ainsi que la quote-part détenue par la SIDR, sont détaillés dans le tableau n° 5 « Filiales et participations » ci-après.

> Opérations en propre avec mandat de gestion

En 2021, il n'y a plus d'opérations en propre avec mandat de gestion.

> Opérations en propre SIDR avec crédit-bail ou location longue durée

Il s'agit de 15 opérations mise en location propre SIDR-regroupées dans 11 sociétés de portage et gérées par la SIDR par le biais d'un contrat de crédit-bail ou de location longue durée.

> Opérations acquisitions VEFA promoteurs privés avec crédit-bail ou location longue durée

Il s'agit de 33 opérations acquises en VEFA auprès de promoteurs privés et mises en locations regroupées dans 28 sociétés de portage et gérées par la SIDR par le biais d'un contrat de crédit-bail ou de location longue durée.

5. PRECISIONS SUR LES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les montants des engagements hors bilan (donnés et reçus) figurent dans le tableau n° 21 « Engagements hors bilan ». Ils se décomposent de la façon suivante :

Engagements donnés :

> Avals, cautions, garanties donnés (dont sûretés réelles) : 130,1 M€ Il s'agit des garanties d'emprunts non réglementés données par la SIDR.

> Redevances de crédit-bail restant à courir : 2,6 M€. Voir détail T21b ci-après.

> Convention opérationnelle d'acquisition foncière : 0,4 M€ Il s'agit de terrains portés temporairement par l'EPFR avec un engagement de rachat à payer à terme par la SIDR :

- POSSESSION : terrain Halte la Pichette : 0,4 M€

> Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives) : 171,2 M€ Il s'agit des engagements de dépenses liés aux marchés de travaux sur les opérations locatives en chantier.

> Engagements donnés correspondant aux promesses de rachat de lots sur les opérations ventes et sur les opérations locatives en défiscalisation :

- montant cumulé des engagements donnés correspondant aux promesses de rachat des opérations locatives livrées en défiscalisation : 119,4 M€

- Engagements reçus :

>Avals, cautions, garanties reçus : 1 131,5 M€. Il s'agit des garanties d'emprunts réglementés de la CDC ou autres partenaires bancaires reçues des collectivités (communes et Département).

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 Honoraires des commissaires aux comptes

La répartition des honoraires de commissariat aux comptes sur 2021, hors frais de débours (tels que prévus dans la lettre de mission annuelle) est la suivante :

En K€	ERNST & YOUNG	EXA	Total
Audit des comptes annuels et consolidés et mission complémentaire sur les opérations recourant à la défiscalisation	51,8 K€	59,0 K€	110,8 K€



TABLEAUX

RELATIFS A

L'ACTIF DU BILAN

TABLEAU N° 1

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	Valeur brute début d'exercice	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		Valeur brute fin d'exercice
		Acquisitions, créations, apports	Virements de poste à poste	Virements de poste à poste	Par cessions ou mises hors service	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux emphyt., à construction et à réhabilitation						
Autres immobilisations incorporelles	3 832 273	174 768		447 812	27 297	3 531 931
Total 1.....	3 832 273	174 768		447 812	27 297	3 531 931
CORPORELLES						
Terrains :						
Terrains nus	45 014 714	30 509	9 840 930	1 999 904	7 353 795	45 532 455
Terrains bâtis et aménagés	160 671 086	98 542	26 499 970		681 538	186 588 060
Terrains loués à des tiers	623 715		45 571		13 225	656 061
Total 2.....	206 309 515	129 051	36 386 471	1 999 904	8 048 558	232 776 576
Constructions :						
Bâtiments administratifs	15 989 344		712 010		5 764	16 695 589
Agenc. des bâtiments administratifs (avant réforme 2005)	5 078 747					5 078 747
s/total 1.....	21 068 091		712 010		5 764	21 774 336
Constructions locatives (par composants)	1 573 502 626	6 196 082	177 251 793		21 947 148	1 735 003 352
Travaux de réhabilitation (avant réforme 2005)	75 049 220				2 634	75 046 586
Travaux d'amélioration immeubles (avant réforme 2005)	14 976 670					14 976 670
Travaux d'amélioration logements (avant réforme 2005)	10 459 184				691 631	9 767 553
s/total 2.....	1 673 987 700	6 196 082	177 251 793		22 641 413	1 834 794 161
Constructions sur sol d'autrui	7 939 848				111 691	7 828 157
Immobilisations grevées de droits						
Total 3.....	1 702 995 638	6 196 082	177 963 802		22 758 868	1 864 396 654
Autres immobilisations corporelles :						
Agenc. aménag. divers s/op Défisc	3 704 484				11 232	3 693 252
Matériel de transport	2 285 890				444 368	1 841 521
Matériel de bureau	1 292 702	4 659			11 727	1 285 634
Matériel informatique	3 163 503	591 192		1 079 090	12 447	2 663 157
Mobilier de bureau	1 742 729	33 049				1 775 778
Mobilier affecté au personnel	15 589					15 589
Mobilier en location	186 016	21 334				207 350
Mobilier et matériel divers	292 409	2 905				295 314
Total 4.....	12 683 323	653 139		1 079 090	479 775	11 777 596
Total 5 (T2+T3+T4)	1 921 988 476	6 978 272	214 350 273	3 078 994	31 287 201	2 108 950 826
EN COURS						
Terrains	18 148 081	1 524 772	1 954 333	10 650 647	96 472	10 880 066
Constructions	788 119 020	86 398 793	3 258 803	781 947 829	205 399	95 623 388
Coût de production des immobilisations	(662 047 742)			(662 047 742)		
Avances et acomptes	2 157 653	2 189 034		3 258 803		1 087 884
Total 6.....	146 377 012	90 112 599	5 213 136	133 809 537	301 871	107 591 338
Total 7 (T5 à T6)	2 068 365 487	97 090 871	219 563 410	136 888 531	31 589 072	2 216 542 164
FINANCIERES						
Titres de participation	104 364	3 007			81 862	25 508
Créances rattachées à des participations	128 356 008	841 608		65 865 725		63 331 891
Titres immobilisés						
Prêts aux acquéreurs						
Prêts participatifs et autres	92 483 324	5 201 326		23 049 362		74 635 289
Dépôts et cautionnements	87 774					87 774
Autres immobilisations financières	16 000 000					16 000 000
Intérêts courus s/créances ratt. à des participations	141 191	138 680		141 191		138 680
Intérêts courus s/prêts participatifs	258 733	140 299		258 733		140 299
Intérêts courus sur titres immo. Et autres immo. FI	1 390 545	163 851		24 162		1 530 234
Total 8.....	238 821 939	6 488 771		89 339 174	81 862	155 889 674
TOTAL GENERAL (1+7+8)	2 311 019 700	103 754 409	219 563 410	226 675 517	31 698 231	2 375 963 769

TABLEAU N° 1 Bis

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Désignation	Valeurs brutes début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes fin d'exercice	A < 1an	A > 1an
PARTICIPATIONS (voir tableau annexe n° 5)	104 364	3 007	81 863	25 508		25 508
CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS (Hors groupe)						0
Avances en compte courant : (arrangeur STARINVEST)	2 247 533		1 275 822	971 711	113 300	858 411
ALCYOM - SNC Héliodom 25	971 711				113 300	858 411
971 711						0
Crédit vendeur / avance en comptes courant : (arrangeur INFI)	41 141 407	724 490	29 223 488	12 642 408	3 906 951	8 735 457
SAS Emissole	132 614				132 614	0
SAS Saphir	3 526 369				3 526 369	0
SAS Zancie	4 317 358				125 332	4 192 026
SAS Guignette	4 666 068				122 636	4 543 432
12 642 408						0
Avances subordonnées : (arrangeur CALYON)	0			0	0	0
Arrangeur : INGEPAR	57 106 564	117 118	22 231 369	34 992 313	26 496 260	8 496 053
SCI LS 7	8 228 858				8 228 858	0
SAS LS 105	10 698 914				10 698 914	0
SAS LS 106	7 384 105				7 384 105	0
SAS LS 107	8 680 436				184 383	8 496 054
34 992 313						0
Contrat d'Avance d'Associé : (arrangeur : HSBC)	14 974 661		249 218	14 725 443	2 656 017	12 069 426
SNC Goyaviers	2 403 530				2 504 192	-100 662
SNC Oasis	6 289 783				84 293	6 205 490
SNC Tanamalaza	6 032 130				67 532	5 964 598
14 725 443						0
Contrat de Prêt d'Associé : (arrangeur : BNP)	12 885 828		12 885 828	0	0	0
Avances SAS Domhélío	15	15		15	0	15
Total Actif L25 : Participations et créances rattachées	128 460 372	844 614	65 947 587	63 357 399	33 172 528	30 184 871
Titres Immobilisées (Obligations)	0			0	0	0
Total Actif L26 : Titres immobilisés	0	0	0	0	0	0
PRETS AUX ACQUEREURS	0			0	0	0
Total Actif L27: Prêts aux acquéreurs	0	0	0	0	0	0
AUTRES PRETS						
Prêts participatifs (arrangeur : CA-CIB)	38 702 223	334 184	8 394 497	30 641 910	32 596 022	-1 954 112
SCI Rock Bail	10 012 424				10 012 424	0
SCI Disco Bail	5 575 771				208 338	5 367 433
SCI Pop Bail	15 053 714				15 053 714	0
SCI Roll Bail	0				7 321 546	-7 321 546
30 641 910						0
Prêts participatifs (arrangeur : INGEPAR)	27 260 237	4 867 143	5 901 275	26 226 105	11 227 371	14 998 734
SAS LS 40	1 706 347				1 706 347	0
SAS LS 53	6 339 636				177 719	6 161 917
SAS LS 65	61 726				0	61 726
SAS LS 99	4 314 607				116 935	4 197 672
SAS LS 39	6 791 200				6 791 200	0
SAS LS 100	7 012 589				301 920	6 710 669
26 226 105						0
Prêts participatifs (arrangeur : SOCIETE GENERALE)	26 520 864		8 753 590	17 767 274	11 049 689	6 717 585
SCI Salazie 2011	4 797 748				4 797 748	0
SNC Héliodom 21	1 390 365				0	1 390 365
SNC Héliodom 32	5 450 840				123 619	5 327 220
SNC Héliodom 33	6 128 322				6 128 322	0
17 767 274						0
Total Actif L28: Autres prêts	92 483 324	5 201 326	23 049 362	74 635 289	54 873 082	19 762 207
AUTRES CREANCES IMMOBILISEES						
Dépôts & Cautionnement	87 774			87 774		87 774
Autres Immobilisations fi. (Bon Prépar Vie)	16 000 000			16 000 000		16 000 000
Intérêts courus sur créances rattachées participations :	141 191	138 680	141 191	138 680	138 680	0
SNC Goyaviers	3 939				3 939	0
SNC Bilimbi	79 137				79 137	0
SNC Tanamalaza	55 604				55 604	0
138 680						0
Intérêts courus sur prêts participatifs :	258 733	140 299	258 733	140 299	250 906	-110 607
SCI Rock Bail	896				896	0
SCI Disco Bail	481				481	0
SCI Pop Bail	1 376				1 376	0
SCI Salazie 2011	8 695				8 695	0
SAS Héliodom 32	60 690				60 690	0
SAS Héliodom 33	68 160				68 160	0
140 299						0
Intérêts courus (op. en mandat de gestion)	0			0	0	0
Intérêts courus (Titres immo. & financiers)	1 390 545	163 851	24 162	1 530 234	1 444 865	85 369
Total Actif L29,30,31 : Autres créances immobilisées	17 878 243	442 830	424 086	17 896 987	1 834 452	16 062 535
TOTAL	238 821 939	6 488 771	89 421 036	155 889 674	89 880 061	66 009 613

TABLEAU N° 2

**TABLEAU DES AMORTISSEMENTS
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

IMMOBILISATIONS	Amortissements début d'exercice	Impact au 01/01/05 Changements de méthode	Augmentations		Diminutions Amortissements des éléments sortis de l'actif, reprises et transferts	Amortissements fin d'exercice
			Amortissements linéaires	Amortissements exceptionnels		
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation						
Autres immobilisations incorporelles	3 058 679		187 315,33		27 297,19	3 218 697
Total 1.....	3 058 679		187 315		27 297	3 218 697
CORPORELLES						
Terrains :						
Terrains bâtis et aménagés						
Agencements et aménagements de terrains						
Total 2.....						
Constructions :						
Bâtiments administratifs	7 142 388		569 051		2 955	7 708 485
Agencements des bâtiments administratifs (avant réforme 2005)	4 491 421					4 491 421
s/total 1	11 633 808		569 051		2 955	12 199 905
Constructions locatives (par composants)	594 859 838		55 840 049		11 065 132	639 634 755
Travaux de réhabilitation (avant réforme 2005)	72 616 272		1 516 942		113 245	74 019 969
Travaux d'amélioration immeubles (avant réforme 2005)	14 988 192					14 988 192
Travaux d'amélioration logements (avant réforme 2005)	10 660 719				691 631	9 969 088
s/total 2	693 125 021		57 356 991		11 870 008	738 612 004
Constructions sur sol d'autrui s/total 3	5 320 837		194 169		100 951	5 414 054
Immobilisations grevées de droits s/total 4						
Total 3.....	710 079 666		58 120 212		11 973 914	756 225 964
Autres immobilisations corporelles :						
Agencement aménagt divers s/op Défisc	1 794 963		198 650		2 590	1 991 024
Matériel de transport	1 756 825		242 180		444 368	1 554 637
Matériel de bureau	1 241 217		46 558		11 727	1 276 047
Matériel informatique	1 855 115		212 720		12 447	2 055 388
Mobilier de bureau	1 687 114		0			1 687 114
Mobilier affecté au personnel	15 589					15 589
Mobilier en location	144 927		13 905			158 832
Mobilier et matériel divers	287 815		2 894			290 709
Total 4.....	8 783 564		716 907		471 132	9 029 339
TOTAL GENERAL (1+2+3+4)	721 921 909		59 024 435		12 472 344	768 474 000

TABLEAU N° 3

 TABLEAU DES AMORTISSEMENTS
 VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS	Eléments transférés	Eléments cédés	Eléments mis hors service et remplacements de composants	Amortissements exceptionnellement repris	Total des diminutions
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation					
Autres immobilisations incorporelles	27 297				27 297
Total 1.....	27 297				27 297
CORPORELLES					
Terrains :					
Terrains bâtis et aménagés					
Agencements et aménagements de terrains					
Total 2.....					
Constructions :					
Bâtiments administratifs			2 955		2 955
Agencements des bâtiments administratifs (avant réforme 2005)					
s/total 1			2 955		2 955
Constructions locatives (par composants)		2 036 102	9 029 030		11 065 132
Travaux de réhabilitation (avant réforme 2005)		110 874	2 371		113 245
Travaux d'amélioration immeubles (avant réforme 2005)					
Travaux d'amélioration logements (avant réforme 2005)			691 631		691 631
s/total 2		2 146 976	9 723 032		11 870 008
Constructions sur sol d'autrui	s/total 3		100 951		100 951
Immobilisations grevées de droits	s/total 4				
Total 3.....		2 146 976	9 826 938		11 973 914
Autres immobilisations corporelles :					
Agencement amenagt divers s/op Défisc			2 590		2 590
Matériel de transport		444 368			444 368
Matériel de bureau	11 727				11 727
Matériel informatique	12 447				12 447
Mobilier de bureau					
Mobilier affecté au personnel					
Mobilier en location					
Mobilier et matériel divers					
Total 4.....	24 174	444 368	2 590		471 132
TOTAL GENERAL (1+2+3+4)	51 472	2 591 345	9 829 527		12 472 344

TABLEAU N° 4

**DES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME DE L'EXERCICE
DANS LE COUT DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS**

OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (compte 722.1)		FRAIS FINANCIERS (2)		AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 722.3) (3)	TOTAL
	Conduite d'opérations	Autres coûts	Imputation directe	Compte 722.2		
Bâtiments administratifs	23 817					23 817
Constructions locatives	1 342 616			128 910		1 471 526
Réhabilitation	135 444					135 444
Travaux programmables (ERE, RDC, TAI ...)	1 054 101					1 054 101
Opérations d'aménagement en propre	11 182					11 182
Affectation aux opérations de terrains aménagés issus de CPA					383 500	383 500
TOTAL	2 567 159			128 910	383 500	3 079 569

(1) Voir commentaires en annexe littéraire sur le calcul des coûts internes

(2) Les frais financiers concernent les intérêts courus entre la date de versement des fonds et la livraison des immeubles financés par ces emprunts.



COMPTES ANNUELS - EXERCICE 2021

TABLEAU N° 5

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières en euros	Capital	Réserves et report à nouveau avt affectation des résultats de l'exercice écoulé	Quote part du capital détenue (%)	Quote part du capital détenue (Nombre de parts)	Valeur brute comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales et Participations										
A/ Filiales										
B/ Autres participations										
S.E.D.R.E. (1)	0	0	0,00	0	0	néant	néant	0	0	0
SODIAC (1)	25 362 700	(33 549)	0,16%	343	15 245	néant	néant	50 824 133	(2 829 957)	0
C/ Participations dans le cadre des opérations en défiscalisation										
SNC GALABERT 2	756 853	(757 359)	100,00%	756 852	9	0	néant	17 647	506	0
SNC HELIODOM 25	801 114	(801 113)	100,00%	801 114	2	971 711	néant	147 868	0	0
SNC GOVAVIERS	1 809 710	(398 734)	100,00%	1 809 709	1	2 403 530	néant	199 522	1 712	0
SNC OASIS	3 281 587	(635 896)	0,00%	1	1	6 289 783	néant	203 303	(185 557)	0
SNC TANAMALAZA	2 961 631	(783 005)	0,00%	1	1	6 032 130	néant	160 664	(188 356)	0
SAS CARDINAL	2 333 331	(441 957)	0,00%	1	1	0	néant	17 781	(1 887 029)	0
SAS HELIODOM 16	3 839 713	(3 824 125)	0,00%	1	1	0	#REF!	1	(647)	0
SAS HELIODOM 19	2 767 039	(546 572)	0,00%	1	1	0	#REF!	20 381	(2 206 376)	0
SAS MACOUA	1 632 696	(267 655)	0,00%	1	1	0	néant	49 050	(1 361 833)	0
SAS MAKO	1 346 675	(244 487)	0,01%	1	1	0	néant	16 218	(1 100 041)	0
SAS OUJETTE	2 937 110	(490 853)	0,00%	1	1	0	néant	35 994	(2 439 769)	0
SAS GUIGNETTE	3 133 687	(152 025)	0,00%	1	1	4 666 068	néant	123 063	(134 216)	0
SCI MARINA	100	(3 416 175)	100,00%	9 999	1	0	néant	0	(5 806 178)	0
DOMHELIO (2)	1	0	0,24%	1	1	15	néant	0	0	0
SAS LS 39	5 269 741	(2 013 060)	100,00%	5 269 741	1,00	6 791 200	néant	179 562	(154 654)	0
SCI LS 7	100	4 115 664	100,00%	10 000	1,01	8 228 858	néant	546 305	(88 440)	0
SCI LS 28	100	(1 960 783)	100,00%	99 999	102,98	0	#REF!	301 667	(1 960 683)	0
SCI LS 29	100	(1 585 169)	100,00%	99 999	0,00	0	néant	175 689	(1 585 069)	0
SCI LS 31	0	0	0,00%	99 999	0,00	0	néant	0	0	0
SCI LS 47	100	(1 307 285)	100,00%	99 999	100,99	0	néant	285 239	1 307 185	0
SCI LS 105	1 000	(2 085 384)	100,00%	10 000	1 002,90	10 698 914	néant	445 016	(421 611)	0
SCI LS 106	1 000	(2 311 867)	100,00%	10 000	1 001,90	7 384 105	néant	357 677	(292 518)	0
SCI LS 107	1 000	(1 479 237)	0,01%	1	0,10	8 680 436	néant	304 773	(222 478)	0
SNC HELIODOM 21	5 000	(145 406)	99,98%	499 900	4 999,00	1 390 365	néant	0	0	0
SNC HELIODOM 23	5 542 091	(1 420 718)	100,00%	499 999	1,00	0	néant	265 758	(4 109 306)	0
SNC HELIODOM 32	3 972 982	(1 272 358)	0,02%	1	7,95	5 450 840	néant	286 456	(139 436)	0
SNC HELIODOM 33	4 631 516	(1 370 539)	100,00%	500 000	11,26	6 128 322	néant	362 562	(130 386)	0
SCI SALAZIE 2011	3 433 249	(808 202)	100,00%	500 000	7,87	4 797 748	néant	298 429	(97 546)	0
SCI POP BAIL	1 000	(2 729 016)	100,00%	100 000	1 000,00	15 053 714	néant	1 050 168	(226 460)	0
SCI ROCK BAIL	1 000	(2 596 543)	100,00%	100 000	1 001,00	10 012 424	néant	778 426	(285 847)	0
SCI ROLL BAIL	1 000	(3 081 801)	100,00%	99 999	1 000,99	0	néant	344 056	(4 029 749)	0
SCI DISCO BAIL	1 000	(1 757 421)	0,00%	1	0,01	5 575 771	néant	393 992	(258 519)	0
D/ Contrôle financier dans le cadre des opérations en défiscalisation (3)										
SAS EMISSOLE						132 614				
SAS MAHOT 3						0				
SAS MAPOU 2						0				
SAS SAPHIR						3 526 369				
SAS ZANCLE						4 317 358				
SAS LS 40						1 706 347				
SAS LS 41						0				
SAS LS 53						6 339 636				
SAS LS 65						61 726				
SAS LS 68						0				
SAS LS 99						4 314 607				
SAS LS 100						7 012 589				
Total					25 508	137 967 179				

(1) Concernant la SODIAC, il s'agit des informations relatives à l'exercice 2020, car les éléments de 2021 ne sont pas connus à ce jour.

Concernant les autres sociétés dans le cadre des opérations en défiscalisation, il s'agit des informations de l'exercice 2021.

(2) La SAS DOMHELIO a été créée en 2011 afin de prendre une participation dans le capital des sociétés de portage (SAS et SNC Heliodom) utilisées pour les montages en défiscalisation

(3) Pour ces sociétés de portage, la SIDR ne détient aucune participation. Il convient toutefois de noter que la SIDR a accordé un crédit vendeur, un prêt participatif ou une avance subordonnée à l'ensemble de ces sociétés pour l'acquisition de logements en défiscalisation



COMPTES ANNUELS - EXERCICE 2021

TABLEAU N° 6

TABLEAU DE VARIATION DES STOCKS

Nature des stocks	Montant brut début d'exercice	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		Montant brut fin d'exercice
		Entrées	Virements de poste à poste	Virements de poste à poste	Sorties	
Approvisionnements	Total 1	191 102			191 102	
Terrains à aménager	Total 2					
En-cours de production de biens :						
- Terrains						
- Travaux, honoraires et divers	184 148	(9 078)		175 071		
- Coûts internes	23 694			23 694		
- Coût de production des études portées en stocks						
- Coût de production des produits achevés	(207 843)			(198 765)	(9 078)	
Total 3		-9 078			(9 078)	
Immeubles achevés disponibles à la vente	4 364 797				9 078	4 355 719
Parcelles viabilisées achevées						
Immeubles achevés temporairement loués						
Coût des produits finis vendus ou immobilisés	(2 847 440)	(239 408)				(3 086 848)
Coût parcelles sorties						
Immeubles acquis (temporairement loués)						
Autres stocks (plants)						
Autres stocks (études accession)	18 100	(18 100)				
Autres stocks (études aménagement)	325 693					325 693
Autres stocks (études & divers)	360 523	10 467				370 989
Total 4	2 221 672	(247 041)			9 078	1 965 553
En-cours de concession d'aménagement :						
- Etudes pré-opérationnelles	2 023 956					2 023 956
- Terrains	83 013 379	365 145			7 496	83 371 027
- Travaux, honoraires et rémunérations (a)	152 341 253	1 838 881				154 180 134
- Frais financiers	9 581 103	176 217			-7 496	9 764 816
- Frais annexes	3 319 329	45 985				3 365 313
- Provison pour charges prévisionnelles	1 365 709	(166 239)				1 199 470
- Produits définitifs	(199 660 397)				5 616 687	(205 277 084)
Total 5	51 984 331	2 259 988			5 616 687	48 627 633
TOTAL GENERAL (1+2+3+4+5)	54 397 106	2 003 869			5 807 788	50 593 186

TABLEAU N° 7

INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS
ET DES COUTS INTERNES DE L'EXERCICE
AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

NATURE DES STOCKS	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE OPERATION	COUTS INTERNES (1) (Compte 713.36)	TOTAL
Opérations Accession LES / PTZ				
Opérations Accession intermédiaire / libre				
Opérations de lotissement				
Autres travaux en cours (VRD)				
TOTAL GENERAL				

(1) Les coûts imputés aux opérations d'accession sont calculés à raison d'un taux moyen de rémunération de 3 % appliqué au volume de travaux réalisés (Bâtiment et V.R.D.) et ne dépassent pas les coûts réels.

**TABLEAU N° 8
ETAT DES CREANCES**

Références Etats financiers	NATURE DES CREANCES	Montant net au Bilan	A un an au plus	A plus d'un an
	CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE			
Actif L25	Participations et créances rattachées	63 357 398	33 172 528	30 184 871
Actif L27	Prêts aux acquéreurs			
Actif L28	Autres prêts	74 635 289	54 873 082	19 762 207
Actif L26	Titres immobilisés			
Actif L29,30,31	Autres créances immobilisées (a)	17 896 987	1 834 452	16 062 536
	Total 1.....	155 889 674	89 880 061	66 009 613
	CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT			
	Créances d'exploitation			
Actif L47	Fournisseurs débiteurs	4 074 837	4 074 837	
Actif L52	Clients douteux ou litigieux	575	575	
Actif L49,53	Locataires et autres clients	14 529 973	14 529 973	
	Clients Groupe	2 767 348	2 767 348	
Actif L50	Créances sur acquéreurs	357 099	357 099	
Actif L51	Emprunteurs			
Actif L56	Personnel et comptes rattachés	11 060	11 060	
Actif L56	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	226 154	226 154	
Actif L58	Etat & Collectivités - Subventions à recevoir	47 326 209	15 204 705	32 121 504
Actif L55,56	Autres créances (dt aménagement)	4 978 681	3 074 518	1 904 163
	Groupe et associés			
Actif L58	Groupe	3 936 022	3 936 022	
Actif L58	Associés			
	Créances diverses			
Actif L59	Capital souscrit appelé non versé			
Actif L60	Opération pour le compte de tiers	231 054	231 054	
Actif L61	Autres créances sur affaires en litige			
Actif L61	Autres créances sur ventes des lots en cours montage en défiscalisation	2 612 517		2 612 517
Actif L61	Autres créances (dt aménagement)	16 580 978	14 200 335	2 380 643
	Total 2.....	97 632 505	58 613 678	39 018 827
Actif L70	Charges constatées d'avance	111 941	111 941	
	Total 3.....	111 941	111 941	
	TOTAL GENERAL (1+2+3)	253 634 120	148 605 680	105 028 440

(*) Dont Subventions notifiées appelées : s/locatifs : 16,5 M€ ; s/cession : 0,4 M€

(a) Dont Bon de capitalisation Bred Prépar - Vie souscrit en 2012 et 2019 pour 16 M€

		Remboursements obtenus au cours de l'exercice
Participations et créances rattachées	3 007	
Prêts aux acquéreurs		
Autres prêts	5 201 326	23 049 362
Titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		



TABLEAUX

RELATIFS AU

PASSIF DU BILAN

TABLEAU N° 9
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres	Montant début d'exercice	Augmentations de l'exercice	Diminutions de l'exercice	Montant fin d'exercice
Capital (*)	125 000 000			125 000 000
Primes d'émission, de fusion et d'apport	429 650			429 650
Ecart de réévaluation				
Réserves :				
Réserve légale	6 250 000	402 468		6 652 468
Réserves réglementées				
Réserves - Incidence changement de méthode comptable 2005				
Autres réserves				
Report à nouveau	(3 405 626)	11 052 528		7 646 902
dont Report à nouveau - Incidence changement de méthode comptable 2015	(15 631 465)	(847 470)		(16 478 935)
dont Report à nouveau - A. Agréée	12 225 839	11 899 998		24 125 837
Résultat de l'exercice	11 454 996	13 959 432	11 454 996	13 959 432
dont Résultat - A. Agréée	12 302 466	14 724 714	12 302 466	14 724 714
Subventions d'investissement	480 002 301	25 013 312	2 231 160	502 784 451
Quote-parts Subventions d'investissement virées au compte de résultat	(223 290 756)	(10 558 945)	0	(233 849 701)
Provisions réglementées				
TOTAL	396 440 566	39 868 796	13 686 157	422 623 203

(*) Le capital social est composé de 25 000 actions d'une valeur nominale de 5 000 €.

TABLEAU N° 10

Réf. Etats financiers : Passif L10, 11, 12

DESIGNATION	Montant brut des subventions				Montant brut repris au résultat				Montant net	
	Début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Fin d'exercice	Début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Fin d'exercice	Début d'exercice	Fin d'exercice
Subventions ETAT	287 086 474	10 000 675	1 061 502	296 025 647	113 650 933	7 467 840		121 118 773	173 435 542	174 906 874
Subventions ETAT - ANRU	5 462 771	800 000		6 262 771	491 604	138 937		630 541	4 971 167	5 632 230
Subventions REGION	15 562 061	321 995	977 062	14 906 995	7 674 757	325 842		8 000 599	7 887 304	6 906 395
Subventions DEPARTEMENT	2 104 587			2 104 587	1 260 315	52 269		1 312 584	844 272	792 003
Subventions COMMUNES	10 213 421			10 213 421	7 408 038	188 158		7 596 196	2 805 382	2 617 224
Subventions EUROPE	10 117 040	146 098	50 885	10 212 253	6 372 876	352 389		6 725 266	3 744 164	3 486 987
Subventions FIDOM-IEDOM	64 100 858			64 100 858	60 931 628	663 398		61 595 027	3 169 230	2 505 831
Subventions COLLECTEURS 1%	8 396 694			8 396 694	7 767 540	124 273		7 891 813	629 154	504 881
Subventions AUTRES	30 419 601	109 731	49 410	30 479 922	16 072 413	978 921		17 051 334	14 347 188	13 428 588
Subventions EPFR	1 828 064			1 828 064	1 189 947	132 445		1 322 392	638 116	505 671
Subvention ETAT - CIJOM	44 710 730	13 634 813	92 302	58 253 242	470 704	134 471		605 175	44 240 026	57 648 067
TOTAL GENERAL	480 002 301	25 013 312	2 231 160	502 784 453	223 290 756	10 558 945		233 849 701	256 711 545	268 934 752

TABLEAU N° 12
ETAT DES DETTES

NATURE DES DETTES	Montant net du Bilan	A un an au plus	A plus d'un an Et cinq ans au plus	A plus de cinq ans	dont dettes garanties par des sûretés réelles
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES					
Emprunts obligataires					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (a)	1 191 538 278	43 219 141	185 813 556	962 505 581	130 140 972
Dépôts et cautionnements reçus	10 872 801			10 872 801	
Emprunts et dettes assortis de conditions particulières					
Dettes rattachées à des participations					
Autres emprunts et dettes assimilées	22 067 452	743 280	3 221 836	18 102 336	
Intérêts courus	4 229 852	4 229 852			
Intérêts compensateurs courus					
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque (b)	9 242 661	9 242 661			
Total 1...	1 237 951 045	57 434 935	189 035 393	991 480 718	130 140 972
DETTES D'EXPLOITATION ET DETTES DIVERSES					
Clients créditeurs	2 427 385	2 427 385			
Fournisseurs :					
Fournisseurs et comptes rattachés - Exploitation	11 124 564	10 819 891	304 674		
Fournisseurs et comptes rattachés - Mandats	2 664	2 664			
Fournisseurs et comptes rattachés - Accession	82 027	82 027			
Fournisseurs et comptes rattachés - Aménagement	2 656 183	45 739	229 802	2 380 643	
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	13 217 469	8 686 284	4 531 185		
Personnel et comptes rattachés	3 909 979	3 909 979			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 314 276	3 314 276			
Etat et autres collectivités publiques - opérations particulières					
Etat et autres collectivités publiques - autres	695 118	695 118			
Groupe et associés :					
Groupe					
Associés					
Opérations faites en commun et en GIE					
Créditeurs divers :					
Opérations pour le compte de tiers	8 586	8 586			
Versements restant à effectuer sur titres	10	10			
Autres dettes	25 512 056	4 482 841	21 029 216		
Total 2...	62 950 317	34 474 798	26 094 876	2 380 643	
TOTAL DES DETTES (1+2)	1 300 901 362	91 909 733	215 130 269	993 861 360	130 140 972
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE					
Sur exploitation	3 673 175	3 673 175			
Sur vente de lots en cours (VEFA)	17 463 635	715 267	4 493 462	12 254 906	
Sur opérations d'aménagement	6 806 628	6 806 628			
Autres produits constatés d'avance					
TOTAL GENERAL	1 328 844 801	103 104 804	219 623 730	1 006 116 267	130 140 972
(a) Hors concours bancaires et soldes créditeurs de banques					
(a) dont sur Gestion des prêts (Promotion immobilière)	2 362 556			2 362 556	
(b) dont sur : Opérations d'aménagement	9 188 000	9 188 000			
(b) dont sur Opérations locatives					
(b) dont sur opération en défiscalisation VEFA					

TABLEAU N° 13
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES
MOUVEMENTS DE LA PERIODE

NATURE DES DETTES	Montant net en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant net en fin d'exercice
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (a)	1 192 826 690	59 901 606	61 190 017	1 191 538 278
Dépôts et cautionnements reçus	10 730 988	742 199	600 386	10 872 801
Emprunts et dettes assortis de conditions particulières				
Dettes rattachées à des participations				
Autres emprunts et dettes assimilées	14 204 823	8 479 000	616 370	22 067 452
Intérêts courus (dt intérêt différés)	4 515 238	4 229 852	4 515 238	4 229 852
Intérêts compensateurs courus				
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque (b)	12 251 545	950 000	3 958 884	9 242 661
Total 1.....	1 234 529 285	74 302 657	70 880 896	1 237 951 045
DETTES D'EXPLOITATION ET DETTES DIVERSES				
Clients créditeurs	3 202 492		775 107	2 427 385
Fournisseurs :				
Fournisseurs et comptes rattachés - Exploitation	7 853 659	3 270 906		11 124 564
Fournisseurs et comptes rattachés - Mandats	2 664			2 664
Fournisseurs et comptes rattachés - Accession	2 579 430		2 497 403	82 027
Fournisseurs et comptes rattachés - Aménagement	3 375 744		719 561	2 656 183
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	15 086 880		1 869 411	13 217 469
Personnel et comptes rattachés	4 618 015	3 909 979	4 618 015	3 909 979
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 126 717		812 441	3 314 276
Etat et autres collectivités publiques - opérations particulières				
Etat et autres collectivités publiques - autres	873 686		178 567	695 118
Groupe et associés :				
Groupe				
Associés				
Opérations faites en commun et en GIE				
Créditeurs divers :				
Opérations pour le compte de tiers	449 657		441 072	8 586
Versements restant à effectuer sur titres	21		11	10
Autres dettes	22 695 683	2 816 373		25 512 056
Total 2.....	64 864 649	9 997 258	11 911 589	62 950 317
TOTAL DES DETTES (1+2)	1 299 393 933	84 299 914	82 792 485	1 300 901 362
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE				
Sur exploitation	1 446 728	2 439 384	212 937	3 673 175
Sur op. défisc. (ventes & neutralisation marges) (c)	23 648 792		6 185 157	17 463 635
Sur opérations d'aménagement	8 971 840	6 806 628	8 971 840	6 806 628
Autres produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	1 333 461 294	93 545 926	98 162 420	1 328 844 801
(a) hors concours bancaires, soldes créditeurs de banques				
(a) dont sur Gestion des prêts (Promotion immobilière)	2 495 399		132 842	2 362 556
(a) dont sur Opérations d'aménagement (emprunts)	463 582		463 582	
(b) dont sur Opérations d'aménagement (concours bancaires)	11 769 000	950 000	3 531 000	9 188 000
(b) dont sur Opérations locatives				
(b) dont sur compte courant				
(b) dont sur Opération Accession (CBC s/op Cap Ouest & Parc Amandine)				
(c) Dont Ventes en VEFA opérations en défiscalisation non livrées : 3,9 M€ ; étalement marge sur opérations en défiscalisation sur plusieurs exercices : 7,8 M€ & étalement marge sur intérêts = 5,6 M€				



TABLEAUX
RELATIFS
A
L'ACTIF
ET AU
PASSIF DU BILAN

TABLEAU N° 14

TABLEAU DES PROVISIONS

NATURE DES PROVISIONS	Montant débet d'exercice	Augmentations de l'exercice	Diminutions de l'exercice		Montant fin d'exercice
		Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	
PROVISIONS REGLEMENTEES					
Amortissements dérogatoires					
Provisions spéciales de réévaluation					
Provisions pour investissement					
Autres provisions réglementées					
Total 1.....					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Provisions pour litiges et autres charges	148 949		97 690		51 259
Provisions pour autres risques					
Provisions pour pertes sur marché à terme					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes de change					
Provisions pour risques sur opérations immobilières	25 621		5 957		19 664
Provisions pour risque de perte globale sur les concessions d'aménagement					
Provisions pour pensions, retraites et obligations similaires	4 995 605		174 413		4 821 192
Provisions pour impôts					
Provisions pour renouvellement des immobilisations					
Provisions pour gros entretien (2).	13 352 827	829 818	3 165 007		11 017 638
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Provisions pour charges sur opérations immobilières					
Autres provisions pour risques et charges (1).	11 599 877	4 513 146	5 175 296		10 937 727
Total 2.....	30 122 878	5 342 964	8 618 363		26 847 480
PROVISIONS POUR DEPRECIATION					
Provisions pour dépréciation sur immobilisations :					
Incorporelles					
Corporelles	8 557 638	2 920 000	3 166 174		8 311 464
Immobilisations grevées de droits					
Corporelles en cours	518 223				518 223
Financières					
Total 3.....	9 075 860	2 920 000	3 166 174		8 829 686
Provisions pour dépréciation des stocks et encours :					
Approvisionnements					
Terrains à aménager					
Terrains en cours					
Constructions et frais annexes en cours	65 397		21 520		43 877
VRD aménagements et travaux en cours					
Immeubles achevés disponibles à la vente					
Immeubles achevés temporairement loués					
Autres stocks (dt aménagement)					
En-cours de concession d'aménagement					
Total 4.....	65 397		21 520		43 877
Provisions pour dépréciation des créances de l'actif circulant :					
Clients douteux ou litigieux	14 178 015	3 431 678	6 649 352		10 960 341
Acquéreurs	31 562				31 562
Emprunteurs					
Autres clients ou fournisseurs débiteurs	3 165 925	44 736	150 822		3 059 840
Opérations pour compte (Mandats)	200 881				200 881
Créances diverses et valeurs mobilières de placement .					
Total 5.....	17 576 383	3 476 414	6 800 174		14 252 623
Total 6 (3+4+5)	26 717 641	6 396 414	9 987 869		23 126 186
TOTAL GENERAL (1+2+6)	56 840 519	11 739 378	18 606 231		49 973 666

(1) dont dotations et reprises :	- d'exploitation	9 139 378	17 931 415
	- financières		
	- exceptionnelles	2 600 000	674 816

TABLEAU N° 15
ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

POSTES CONCERNES	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la structure a un lien de participation	Entreprises avec lesquelles la structure n'a pas de lien de participation mais un contrôle financier exercé par la SIDR	Créances et dettes représentées par des effets de commerce
BILAN				
- Immobilisations financières				
Créances rattachées à des participations (voir T5 et T1b)		110 555 934	27 411 245	
Participations (voir tableaux annexes n°5 et T1b)		25 508		
- Créances diverses				
Créances sur cession d'immobilisation		0	2 612 517	
- Opérations - Arrangeur INFI			0	
- Opérations - Arrangeur INGEPAR			2 612 517	
- Dettes financières				
Agence Française de Développement		32 466 044		
Conseil Général		44 648		
BNP-Paribas		2 362 556		
<u>Emprunts sur opération en défiscalisation :</u>				
Opérations livrées		116 558 104	27 312 689	
Opérations non livrées			2 243 802	
- Dettes diverses				
Versements restant à effectuer sur titres		10		
Mandat de gestion locative pour compte de tiers		0	721	
Dettes d'exploitation diverses		0	0	

TABLEAU N°16

DETAIL DES CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR

POSTES CONCERNES	Montant au bilan de l'exercice	Montant au bilan précédent
CHARGES A PAYER		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (intérêts courus)	4 229 852	4 515 238
Emprunts et dettes financières diverses (intérêts courus)		
Dettes fournisseurs et rattachés	41 431 640	28 423 260
Dettes fiscales et sociales	5 067 023	6 154 761
Autres dettes d'exploitation	19 610	9 610
Autres dettes diverses		
TOTAL	50 748 125	39 102 869
PRODUITS A RECEVOIR		
Créances rattachées à une participation		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	460 158	38 900
Autres créances	4 672 751	5 133 640
TOTAL	5 132 909	5 172 540



TABLEAUX
RELATIFS AU
COMPTE
DE RESULTAT

TABLEAU N°17
VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET

Désignation	Montant de l'exercice	Montant de l'exercice précédent
Ventes d'immeubles bâtis et de terrains	225 558	1 496 227
Loyers et charges locatives		
Sainte Anne		
St Philippe	499 107	503 149
Bras Panon	829 372	838 421
L Etang Sale	596 597	597 534
La Possession	9 383 164	9 159 761
Le Port	9 357 625	9 282 384
Le Tampon	5 958 980	5 879 151
Piton Saint-Leu		
Plaine des Cafres		
Ravine des Cabris		
St Andre	10 649 892	10 421 383
St Benoit	9 038 154	8 602 937
St Denis	56 118 758	55 561 953
St Joseph	2 172 422	2 166 637
St Leu	2 154 600	2 114 515
St Louis	6 975 990	6 256 309
St Paul	7 871 736	7 193 995
St Pierre	13 795 363	13 187 821
Ste Clotilde		
Ste Marie	5 412 843	5 148 176
Ste Suzanne	1 241 771	1 214 514
Les Trois Bassins	414 808	394 109
La Plaine des Palmistes	800 261	789 552
Cilaos	224 110	203 906
Salazie	80 614	83 756
Les Avirons	955 566	923 056
	144 531 731	140 523 019
Autres loyers et charges non ventilés	13 768	78 385
Régul. Nette Charges locatives	539 706	215 210
Produits sur opérations d'aménagement	5 233 187	6 781 404
Prestations de services et produits des activités annexes non ventilés (cf. TA)	6 691 077	2 458 717
	157 235 027	151 552 511

TABLEAU N°18
DETAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

Désignation	Montant de l'exercice	Montant de l'exercice précédent
- Prestations facturées sur opérations d'aménagement	637 128	934 899
- Charges d'exploitation - Ventes logts anciens	49 951	63 736
- Charges d'exploitation - Autres		
- Prestations fournies : avantages en nature	96 282	83 844
- Transfert de charges sur études annulées		
- Coût de commercialisation Adomia	0	0
- Charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	2 670 207	1 365 709
- Transferts de charges diverses : Comité d'entreprise	89 218	67 401
- Dépenses de formation imputables à la participation FC	0	0
- Dépenses de formation : rémunérations	90 867	171 848
- Frais de personnel	143 338	87 759
- Transfert de produits sur opérations d'accession (*)	0	0
- Transfert de produits sur opérations d'aménagement (*)	-2 836 446	-513 904
Total charges d'exploitation	940 544	2 261 291
Total charges financières	73 445	147 742
		0
Total charges exceptionnelles	0	0
		0
Total	1 013 989	2 409 033

(*) pour neutralisation de la reprise sur provision pour charges prévisionnelles



TABLEAU N° 19

ELEMENTS SUR EXERCICES ANTERIEURS

NATURE	MONTANT
DETAIL DES PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS	
Produits de locations diverses 2020	345
TOTAL	345
DETAIL DES CHARGES SUR EXERCICES ANTERIEURS	
Divers taxes 2020	143 221
Divers taxes 2019 société de portage	3 892
Divers	20 361
TOTAL	167 474

TABLEAU N° 20

TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES ET DES PRODUITS EXCEPTIONNELS

1 - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
Sur opérations de gestion		273 793
Frais judiciaires	115 422	
Indemnités remboursements anticipés	0	
Divers	158 370	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés (voir T24.)		19 225 887
Autres charges exceptionnelles		2 728 301
Dépenses couvertes par assurance	1 244 860	
Indemnités RH divers	0	
Dépenses couvertes par assurance	483 158	
Projets abandonnés	143 236	
Charges résiduelles sur opérations livrées	81 726	
Abandon de créances opérations VEFA (arrangeurs : Ingepar & BNP)	222 241	
ANRU	356 759	
Matériel et petit équipement ex régie	191 102	
Divers : montants non significatifs	5 219	
Dotations aux amortissements et aux provisions		2 600 000
Dotation provision pour sinistre Marina	2 600 000	
TOTAL		24 827 982

2 - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
Subventions d'équilibre		
Sur opérations de gestion		5 786 010
Dégrèvements TFPB	5 568 062	
Pénalités et retenues diverses sur entreprises	67 724	
Annulation divers dettes	96 981	
Annulation excédent charges locataires	31 883	
Divers	21 359	
Produits des cessions d'éléments d'actif (voir T24)		21 298 400
Subventions d'investissement virées au résultat		10 558 945
Autres produits exceptionnels		1 855 722
Indemnités sur travaux couverts par assurance	975 636	
Solde trésorerie sociétés de portage cloturées & variation IS faveur SIDR	118 263	
Produits résiduels sur opérations livrées	399 468	
Subvention ANRU	344 264	
Divers : montants non significatifs	18 090	
Reprises sur provisions		774 711
Reprise sur provision pour litiges	0	
Reprise provision sur dépenses GHS	507 126	
Reprise provision sur litige Capdeville	97 690	
Reprise provision démembrement propriété	70 000	
Reprise provision démolition NPNRU	99 895	
Transferts de charges exceptionnelles		0
TOTAL		40 273 788



AUTRES
INFORMATIONS
DE L'ANNEXE



COMPTES ANNUELS - EXERCICE 2021

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

SEM: S.I.D.R.

Désignation	Exercice n	Exercice n-1
EXCEDENT BRUT EXPLOITATION (1) (ou insuffisance brute d'exploitation)	7 796 889	6 658 572
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme (comptes 68111-68112-6811-6823)	62 641 636	58 498 586
- Dotations aux provisions sur l'actif circulant.....		
- Quote-part des subventions d'investissement virées au compte de résultat (777)	-10 558 945	-10 101 481
+ Reprises sur provisions sur l'actif circulant.....		
+ Autres produits d'exploitation :		
Transferts de charges d'exploitation (791)	328 838	239 003
Autres produits de gestion courante (751-752-753-758)	0	0
- Autres charges d'exploitation :		
Pertes sur créances irrécouvrables (654)	-5 565 478	-4 667 358
Redevances et charges diverses de gestion courante (65 sauf 655)	-32 568	-1 314
+ Produits financiers et quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Sous-total issu du tableau des Soldes Intermédiaires de Gestion	587 368	3 188 394
(sauf reprises sur provisions financières (786))		
- Charges financières et quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Sous-total issu du tableau des Soldes Intermédiaires de Gestion	-12 346	-1 281
(sauf dotations aux provisions financières (686))		
+ Produits exceptionnels :		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (771)	5 786 010	5 076 579
Autres produits exceptionnels (778)	1 855 722	1 824 717
Transferts de charges exceptionnelles (797)		
- Charges exceptionnelles :		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (671)	-273 793	-72 904
Autres charges exceptionnelles (678)	-2 728 301	-3 267 804
Provisions sur créances diverses (687)		
- Intéressement des salariés aux résultats de l'entreprise (691)	-1 850 463	-2 196 660
- Impôts sur les sociétés (695 et 697)	0	0
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L' EXERCICE	57 974 570	55 177 048

(1) à partir du tableau des Soldes Intermédiaires de Gestion

Désignation	Exercice n	Exercice n-1
RESULTAT DE L'EXERCICE.....	13 959 432	11 454 996
+ Dotations aux amortissements et provisions (+ Loyers défisc. - Revenus créances : voir SIG)	72 416 380	78 459 148
- Reprises sur amortissements et provisions (hors AME)	-15 769 785	-20 718 493
- Résultat sur cessions d'éléments d'actif	-2 072 513	-3 917 122
- Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat	-10 558 945	-10 101 481
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L' EXERCICE	57 974 570	55 177 048

0,00

Désignation	Exercice n	Exercice n-1
- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remb. anticipés)	-44 768 947	-42 200 418
AUTOFINANCEMENT BRUT (net du remboursement en capital des emprunts locatifs)	13 205 623	12 976 630

**TABLEAU DE FINANCEMENT
EMPLOIS ET RESSOURCES**

EMPLOIS	N	N-1	RESSOURCES	N	N-1
Dividendes mis en paiements au cours de l'exercice			Capacité d'autofinancement	57 974 570	55 177 051
Acquisitions d'éléments d'actif immobilisé	190 140 399	226 789 489	Cessions ou réduction de l'actif immobilisé	110 613 396	141 575 315
Immobilisations incorporelles	-273 045	455 291	Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles :	179 765 749	214 888 716	Immobilisations corporelles	21 298 385	10 185 347
Terrains, agencements et aménagements terrains	27 344 076	28 826 511	Logements anciens locatifs	9 118 969	8 499 569
Constructions	152 847 624	185 008 707	Logements suite portage défiscalisation	5 959 011	468 050
Installations techniques, matériel et outillage			Terrains & autres	6 220 405	1 217 727
Autres immobilisations corporelles	-425 951	1 053 497	Immobilisations mises en concession		
Immobilisations grevées de droits			Immobilisations financières :	89 315 011	131 389 969
Immobilisations financières :	10 647 694	11 445 482	Participations et créances rattachées	66 006 917	85 455 978
Participations et créances rattachées (3)	5 306 069	8 467 236	Prêts aux acquéreurs		
Prêts aux acquéreurs			Titres immobilisés		
Titres immobilisés			Prêts participatifs	23 308 095	45 933 991
Prêts participatifs	5 341 626	2 978 246	Autres immobilisations financières		
Autres immobilisations financières			Augmentation des capitaux propres	25 013 312	38 821 428
Charges à répartir sur plusieurs exercices			Augmentation de capital		
Grosses réparations			Augmentation des subventions d'investissements	25 013 312	38 391 778
Autres charges			Augmentations des autres capitaux propres		429 650
Primes de remboursement des obligations			Augmentation des droits du concédant		
Réduction des capitaux propres	2 231 160	3 215 014	Augmentation des dettes financières (1)	69 122 804	52 471 492
Capital, réserves et autres fonds propres			Locatif	68 380 606	51 768 518
Subventions			Préfinancement locatif		
Diminution des subventions d'investissements	2 231 160	3 215 014	Dépôts de garantie	742 199	702 974
Réduction des droits du concédant			TOTAL DES EMPLOIS	254 182 192	289 353 245
Remboursement des dettes financières (1)	61 810 633	59 348 743	TOTAL DES RESSOURCES	262 724 083	288 045 287
Locatif (2)	44 938 663	43 067 777	DIMINUTION DU FONDS DE ROULEMENT		1 307 959
Préfinancement locatif	16 271 584	15 701 438			
Dépôts de garantie	600 386	579 528			
AUGMENTATION DU FONDS DE ROULEMENT	8 541 891				

(1) Hors Dettes financières affectées au portage des opérations Accession et Aménagement

(2) Dont remboursement anticipé : 16 272 K€

(3) Crédits vendeurs & avances subordonnées liés au montage en défiscalisation + loyers CB & bail op. défisc. net intérêts

**TABLEAU DE FINANCEMENT
EMPLOIS ET RESSOURCES**

Variation du fonds de roulement	Exercice N		Exercice N-1	
	Besoins	Dégagements	Solde	Solde
Variations "exploitation - Accession - Aménagement - Mandats"				
Variations des actifs d'exploitation				
- Terrains à aménager				
- Terrains et immeubles en cours				
- Immeubles achevés		266 586		
- Logements temporairement loués				
- Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		18 100		
- Etudes d'accession				
- En-cours concession d'aménagement	2 426 227			
- Produits définitifs / en-cours de concession		5 616 687		
- Etudes et prestations (aménagement)				
- Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers	43 455			
- Fournisseurs débiteurs (aménagt & mandats)	29 639			
- Créances sur acquéreurs		39 465		
- Prêts acquéreurs - crédit vendeur				
- Autres débiteurs (accession)				
- Opérations pour compte (mandats)		11 674		
- Autres débiteurs (mandats & prestations)		10 036		
- Autres débiteurs (aménagement)		2 411 686		
- Charges constatées d'avances (accession & aménagt)				
Variations des dettes d'exploitation				
- Emprunts accession et aménagement relais préfinancement	596 424			
- Concours bancaires affectés aux opérations d'aménagement et d'accession	2 581 000			
- Fournisseurs, effets, factures non parvenues (mandats)				
- Fournisseurs, effets, factures non parvenues (accession)	1 567 699			
- Fournisseurs, effets, factures non parvenues (aménagement)	719 561			
- Opérations pour compte (mandats)	441 072			
- Produits constatés d'avance au titre des opérations d'accession				
- Produits des ventes sur lots en cours				
- Produits constatés d'avance au titre des opérations d'aménagement	2 165 212			
- Autres dettes au titre des opérations d'aménagement et d'accession	686 525			
TOTAUX	11 256 815	8 374 234		
Diminution du FR d'exploitation "Accession - Aménagement - Mandats"			-2 882 581	-1 673 766
Variations "exploitation"				
Variations des actifs d'exploitation				
- Approvisionnements, Etudes et Divers		162 535		
- Locataires et autres clients	11 411 900			
- Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	24 951			
- Clients douteux ou litigieux		3 217 675		
- Produits non encore facturés				
- Fournisseurs débiteurs	2 578 362			
- Intérêts courus				
- Autres	228 009			
- Charges constatées d'avance (exploitation)				
Variations des dettes d'exploitation				
- Locataires	405 318			
- Acquéreurs et autres	369 789			
- Fournisseurs (exploitation)		2 341 201		
- Effets à payer				
- Factures non parvenues (exploitation)				
- Intérêts courus	285 386			
- Autres produits constatés d'avance		2 226 447		
- Autres	1 521 462			
TOTAUX	16 825 176	7 947 858		
B-Diminution du Fonds de Roulement d'exploitation			-8 877 318	-2 572 250
Variations "hors exploitation"				
Variations des autres débiteurs				
- Autres charges constatées d'avance			6 432 190	
- Subventions d'équipement à recevoir			4 363 026	
- Autres débiteurs sur opérations montage en défiscalisation (en propre)				
- Autres	2 841 877			
Variations des autres créditeurs				
- Fournisseurs d'immobilisations	1 869 411			
- Effets à payer				
- Factures non parvenues				
- Versements restant à effectuer sur titres	11			
- Opérations pour tiers				
- PCA des opérations montage en défiscalisation (en propre)	6 185 157			
- Versements reçus sur augmentation de capital				
- Autres		696 348		
- Concours bancaires affectés aux opérations locatives				
TOTAUX	10 896 456	11 491 564		
C-Augmentation du Fonds de Roulement hors exploitation			595 108	-5 410 531
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT			-11 164 791	-9 656 548
Variations "trésorerie"				
- Valeurs mobilières de placement	139 689			
- Variations des disponibilités (actif)		3 190 175		
- Variations des soldes créditeurs de banques (passif)	427 884			
TOTAUX	567 573	3 190 175		
D-Diminution de la Trésorerie			-2 622 602	-10 964 508
AUGMENTATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL			8 542 188	-1 307 960



Société Immobilière du Département de la Réunion

SIDR

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

Du 23 JUIN 2022

.. * ..

PROCES-VERBAL

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-trois juin, les actionnaires de la S.I.D.R. se sont réunis en Assemblée générale ordinaire en présentiel et en visioconférence, en application de l'Ordonnance N° 2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de covid-19,

à 10 heures 30 au siège social de la SIDR, 12 rue Félix Guyon à Saint-Denis 97400, (soit à 8 heures 30 pour CDC Habitat, dont le siège est au 33 avenue Pierre Mendès France à Paris 13^{ème}), sur convocation du Conseil d'administration.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation des comptes annuels sociaux et du rapport de gestion de l'exercice 2021 ;
2. Approbation des comptes annuels consolidés de l'exercice 2021 ;
3. Quitus aux administrateurs ;
4. Affectation du résultat de l'exercice 2021 ;
5. Convention réglementée - article L 225-38 du code de commerce
6. Fin du mandat de quatre administrateurs par démission
7. Ratification de la nomination de M. Jeannick Atchapa en qualité d'administrateur personne physique en remplacement du Département de La Réunion
8. Ratification de la cooptation d'une administratrice – Mme Fabiola Lagourde
9. Ratification de la cooptation d'un administrateur – M. Gérard Françoise
10. Ratification de la cooptation d'un administrateur – M. Jean-Marie Virapoullé
11. Pouvoirs en vue des formalités

Cette Assemblée générale ordinaire a été régulièrement convoquée :

- 1) Par une lettre recommandée avec accusé de réception adressée le 2 juin 2022 à tous les actionnaires,
- 2) Par un avis paru dans le Journal de l'Ile de La Réunion et le Quotidien de La Réunion le 1^{er} juin 2022.

§ § §

M. Jeannick ATCHAPA, Président du Conseil d'administration, assure la présidence de la séance.

M. Harold Cazal, représentant la Société Foncière de la Plaine

Et M. Philippe Pourcel, représentant CDC Habitat

sont appelés comme scrutateurs.

M. Thierry OUIILLON, Directeur Général de la SIDR, est désigné comme secrétaire.

En application de l'article 36 des statuts et de l'article 5 de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres de l'assemblée qui participent par conférence téléphonique ou audiovisuelle, ou tout autre moyen permettant leur identification.

Après vérification de la feuille de présence, le Président constate que 24 614 actions sur 25 000 sont présentes ou représentées. Le quorum étant atteint l'Assemblée peut valablement délibérer.

Il dépose sur le bureau de l'Assemblée :

- 1°) Un exemplaire des statuts de la Société ;
- 2°) Une copie de l'avis de convocation paru dans la presse ;
- 3°) Copie des lettres recommandées avec AR de convocation ;
- 4°) Copie des lettres recommandées avec AR de convocation des Commissaires aux Comptes ;
- 5°) Copie des lettres recommandées avec AR de convocation des Représentants du Comité Social et Economique ;
- 6°) Le texte des résolutions proposées à l'Assemblée ;
- 7°) La feuille de présence certifiée par le bureau et les pouvoirs donnés par les actionnaires représentés ;
- 8°) Le formulaire de vote par correspondance ;
- 9°) La liste des actionnaires ;

Le Président donne lecture du texte des résolutions à soumettre à l'Assemblée générale ordinaire.

Le Président propose à l'Assemblée de procéder au vote des résolutions.

Il met aux voix les résolutions suivantes :

- SIDR -
TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSEES
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 23 JUIN 2022

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes annuels sociaux 2021

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration, ainsi que celle des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice 2021 tels qu'ils sont présentés ainsi que les opérations traduites par lesdits comptes et résumées dans lesdits rapports.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

Approbation des comptes annuels consolidés 2021

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration ainsi que celle des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice 2021 tels qu'ils sont présentés ainsi que les opérations traduites par lesdits comptes et résumées dans lesdits rapports.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

TROISIEME RESOLUTION

Quitus aux administrateurs

L'Assemblée générale donne quitus, entier et sans réserve, aux Administrateurs de leur gestion pour l'exercice 2021.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

QUATRIEME RESOLUTION

Affectation du résultat 2021

L'Assemblée générale décide d'affecter comme suit le résultat de l'exercice 2021 :

Origine :

Report à nouveau à fin 2020	7 646 902 €
<i>dont Report à nouveau à fin 20 (activité agréée)</i>	24 125 837 €
<i>dont Incidence changement de méthode 2015</i>	- 16 478 935 €
Résultat de l'exercice 2021	13 959 432 €
<i>dont Résultat de l'exercice 2021 (activité agréée)</i>	14 724 714 €
Total (toute activité)	21 606 334 €
<i>dont Total (activité agréée)</i>	38 850 551 €

Affectation :

Réserve légale	697 972 €
Réserves facultatives	0 €
Report à nouveau à fin 2021	20 908 363 €
<i>dont Report à nouveau à fin 2021 (activité agréée)</i>	38 152 579 €
Total	21 606 334 €

Il est précisé les points suivants :

- La loi Alur et le règlement de l'Autorité des Normes Comptables du 4 juin 2015 prévoient que les SEM agréées enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte réservé ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende plafonné. Cette nouvelle réglementation est appliquée à partir des comptes 2016.
- La réserve légale se trouve portée depuis 2012 au niveau de 6 652 000,00 €, soit un niveau de 5 % du capital social. Il est proposé une affectation du résultat de l'exercice 2021 en réserve légale à hauteur de 5% du résultat, le solde en report à nouveau.
- Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours des trois exercices précédents.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

CINQUIEME RESOLUTION

Convention réglementée - article L 225-38 du code de commerce

L'actionnaire CDC Habitat ne prend pas part au vote de cette résolution.

L'Assemblée générale ayant pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du code de commerce portant sur l'opération suivante :

Pour l'information du conseil, à notre connaissance aucune convention réglementée a été conclue au cours de l'exercice 2021.

Par ailleurs, il est précisé qu'une seule convention réglementée conclue en 2019 s'est poursuivie au cours de l'exercice 2021.

La SIDR et CDC-Habitat ont signé en date du 31 janvier 2019 une convention de trésorerie intragroupe pour une durée de cinq ans visant à apporter, en complément de la gestion financière actuelle du pôle SIDOM, des moyens d'appui techniques supplémentaires pour faciliter la gestion, la prévision, la sécurisation des flux, et la mutualisation du cash au sein du pôle, ainsi que l'accès à un progiciel de gestion permettant les échanges bancaires et les échanges de données.

Cette centralisation de la trésorerie permet d'éviter des immobilisations financières coûteuses et de favoriser la coordination et l'optimisation de l'utilisation des excédents ou de la couverture des besoins de trésorerie appréciés globalement au niveau du groupe CDC-Habitat et plus particulièrement au sein de la SIDR.

En contrepartie des moyens humains et matériels constants mis en œuvre et des frais exposés au titre de la présente convention, CDC-Habitat percevra une rémunération annuelle d'un montant forfaitaire de 50 000 € HT.

Pour 2021, l'activité s'est déroulée sur 12 mois avec une rémunération de 54 250 € TTC versée à CDC-Habitat. L'encours moyen sur le compte intra-groupe a été de + 224 K€ et a généré 1 K€ d'intérêts nets créditeurs avec un taux de rémunération de 0,5 %.

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

SIXIEME RESOLUTION

Fin de mandats de quatre administrateurs par démission

Le 28 juillet 2021, le Conseil Départemental a adressé à la SIDR la liste de quatre nouveaux conseillers départementaux proposés pour siéger au conseil d'administration de la SIDR du 30 juillet 2021.

Dès lors, l'Assemblée générale ordinaire prend acte des démissions des quatre administrateurs suivants :

- Monsieur Daniel GONTHIER, représentant le Département de La Réunion
- Madame Jacqueline HENRY, administratrice
- Madame Béatrice SIGISMEAU, administratrice
- Madame Marie-Lyne SOUBADOU, administratrice

L'Assemblée générale ordinaire prend acte de la fin des mandats de Monsieur Daniel GONTHIER et de Mesdames Jacqueline HENRY, Béatrice SIGISMEAU et Marie-Lyne SOUBADOU.

Le Conseil d'administration du 30 juillet 2021 a décidé de soumettre la cooptation comme administrateurs à l'Assemblée générale des actionnaires de la SIDR du 23 juin 2022 des quatre nouveaux conseillers départementaux suivants :

- Monsieur Jeannick ATCHAPA, représentant le Département de la Réunion démissionnaire le 6 décembre 2021
- Madame Fabiola LAGOURDE, administratrice
- Monsieur Gérard FRANCOISE, administrateur
- Monsieur Jean-Marie VIRAPOULLE, administrateur

Le 6 décembre 2021, Monsieur Jeannick ATCHAPA a renoncé à sa qualité de Représentant Permanent pour devenir administrateur, en qualité de personne physique.

Ainsi, il est proposé de ratifier la nomination de Monsieur Jeannick ATCHAPA en qualité d'administrateur en remplacement du Département de la Réunion.

Le 18 mai 2022, le Conseil Départemental a désigné Madame Fabiola LAGOURDE comme représentante permanente au Conseil d'administration de la SIDR, en remplacement de Monsieur Jeannick ATCHAPA.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

SEPTIEME RESOLUTION

Ratification de la nomination de Monsieur Jeannick ATCHAPA en qualité d'administrateur en remplacement du Département de la Réunion

L'Assemblée générale ordinaire ratifie la cooptation par le conseil d'administration lors de la séance du 6 décembre 2021 de Monsieur Jeannick ATCHAPA en qualité d'administrateur en remplacement du Département de la Réunion, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à se tenir en 2024 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Monsieur Jeannick ATCHAPA accepte les fonctions qui viennent de lui être confiées et déclare qu'il n'exerce aucune fonction et n'est frappé d'aucune incompatibilité ou interdiction, susceptible de lui interdire d'exercer ladite fonction.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

HUITIEME RESOLUTION

Ratification de la cooptation d'une administratrice – Madame Fabiola LAGOURDE

L'Assemblée générale ordinaire ratifie la cooptation par le Conseil d'administration lors de la séance du 30 juillet 2021 de Madame Fabiola LAGOURDE, comme administratrice, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

En conséquence, son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

En outre, la cooptation de Madame Fabiola LAGOURDE comme représentante permanente du Département sera proposée au Conseil d'administration du 23 juin 2022.

Madame Fabiola LAGOURDE accepte la fonction qui vient de lui être confiées et déclare qu'elle n'exerce aucune fonction et n'est frappée d'aucune incompatibilité ou interdiction, susceptible de lui interdire d'exercer ladite fonction.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

NEUVIEME RESOLUTION

Ratification de la cooptation d'un administrateur – Monsieur Gérard FRANÇOISE

L'Assemblée générale ordinaire ratifie la cooptation par le Conseil d'administration lors de la séance du 30 juillet 2021 de Monsieur Gérard FRANÇOISE, comme administrateur de la SIDR, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

En conséquence, son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.



Monsieur Gérard FRANCOISE accepte la fonction qui vient de lui être confiées et déclare qu'il n'exerce aucune fonction et n'est frappé d'aucune incompatibilité ou interdiction, susceptible de lui interdire d'exercer ladite fonction.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

DIXIEME RESOLUTION

Ratification de la cooptation d'un administrateur – Monsieur Jean-Marie VIRAPOULLE

L'Assemblée générale ordinaire ratifie la cooptation par le Conseil d'administration lors de la séance du 30 juillet 2021 de Monsieur Jean-Marie VIRAPOULLE, comme administrateur de la SIDR, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

En conséquence, son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Monsieur Jean-Marie VIRAPOULLE accepte la fonction qui vient de lui être confiées et déclare qu'il n'exerce aucune fonction et n'est frappé d'aucune incompatibilité ou interdiction, susceptible de lui interdire d'exercer ladite fonction.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

ONZIEME RESOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour accomplir toutes formalités.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

§ § §

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 11 h 05.

Le Président

Jeannick ATCHAPA

Les Scrutateurs

Harold CAZAL
Sté Foncière de la Plaine

Philippe POURCEL
CDC Habitat

Le Secrétaire

Thierry OULLON



RAPPORT DE GESTION COMPTES SOCIAUX EXERCICE 2021

SOMMAIRE

I. Faits marquants	3
1.1. Environnement et conjoncture	3
1.2. Concernant la SIDR.....	3
II. Activités 2021	8
2.1. Développement et Patrimoine	8
2.1.1 Programme foncier	8
2.1.2 Programmes d'aménagement	8
2.1.3 Programmes immobiliers.....	8
2.1.4 Entretien et Amélioration du patrimoine	10
2.2. Gestion locative	12
2.2.1 Patrimoine locatif	12
2.2.2 Loyers.....	13
2.2.3 Attributions.....	13
2.2.4 Vacance & impayés.....	13
2.2.5 Ventes sur Parc ancien.....	14
III. Résultats financiers 2021.....	15
3.1. Chiffres-clés	15
3.2. Résultat d'ensemble	16
IV. Rapport sur le gouvernement d'entreprise.....	19
4.1. Gouvernance.....	19
4.2. La liste des mandats.....	20
4.3. Les Conventions règlementées.....	22
4.4. Modalité d'exercice de la Direction Générale	22
V. Informations à caractère général	23
5.1. Statuts et objet social	23
5.2. Personnel.....	23
5.3. Information sur l'actionnariat des salariés	24
5.4. Gestion et suivi des risques	24
5.5. Evénements postérieurs à la clôture	24
5.6. Divers.....	25
VI. Annexes.....	27
6.1. Compte de Résultat	27
6.2. Prises de participations en 2021.....	28
6.3. Filiales et participations	29
6.4. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	31
6.5. Affectation du résultat 2021	32

I. Faits marquants

1.1. Environnement et conjoncture

Au 1^{er} janvier 2021, 15,6 % des résidences principales en France sont des logements locatifs sociaux (5,2 millions de logements sociaux).

La Réunion compte 78 957 logements sociaux, soit une progression de 2,3 % par rapport à l'année précédente. Près de 1 800 nouveaux logements ont été mis en service sur un an dont un tiers dans le nord. Le taux de vacance, déjà faible, diminue encore pour atteindre les 1,4 %. Cela reflète les tensions sur le marché du logement social à La Réunion.

En 2021, le nombre total de logements sociaux financés à la Réunion est de 4 522 logements (soit plus de 65 M€) :

- 2 486 logements neufs pour 40,1 M€,
- 2 036 réhabilitations pour 25,2 M€.

Nbre logements OPERATEUR	FINANCEMENT		
	NEUF	REHABILITATION	TOTAL
SIDR	622	168	790
SEMADER	339	123	462
SODIAC	24	37	61
GROUPE CDC HABITAT	985	328	1 313
AUTRES	1 501	1 708	3 209
TOTAL	2 486	2 036	4 522

1.2. Concernant la SIDR

Parmi les faits marquants de l'exercice concernant directement l'activité de la SIDR, on peut relever les éléments suivants :

Gouvernance & Organisation :

- **Direction Générale**

Monsieur Thierry OUIILLON a été nommé Directeur Général de la SIDR à compter du 1er novembre 2021. Monsieur OUIILLON dispose d'une grande expérience des métiers du logement social, développée dans plusieurs offices publics de l'habitat, et en particulier des questions de développement/aménagement et réhabilitation du parc ancien.

Myriam CHALMETON, Directrice Générale Adjointe, a assuré l'intérim du poste de Directrice Générale de la SIDR du 1^{er} août 2021 au 31 octobre 2021, période transitoire entre le départ de Jacques DURAND et l'arrivée du nouveau Directeur Général.

- **Présidence du conseil d'administration**

Monsieur Jeannick ATCHAPA a été désigné Président de la SIDR lors de la réunion du conseil d'administration réuni le 6 décembre 2021. Monsieur ATCHAPA remplace Monsieur Harold CAZAL.

- **Visite de CDC HABITAT**

Déplacement d'une délégation de CDC Habitat du 7 au 10 septembre 2021 composée de Anne-Sophie GRAVE, Présidente du directoire, Philippe POURCEL, Directeur Général Adjoint en charge du réseau outre-mer et Anne FREMONT, Directrice des Affaires Publiques. Déplacement consacré à des visites du patrimoine des 3 sociétés réunionnaises du Groupe (développement et réhabilitation) et rencontres avec les élus et collectivités de l'île pour échanger sur les enjeux et besoins des territoires. Il a illustré l'investissement au quotidien des équipes de la SIDR au service de ses locataires et de la population, à travers ses différents métiers (aménagement, construction, rénovation, gestion locative ...).

Développement & Patrimoine :

- **Incendie MARINA**

Forte Mobilisation des équipes de la SIDR et du Directeur Général suite à l'incendie du 13 décembre 2021 sur le programme « La Marina » à Saint-Denis (114 logements) pour venir en aide aux familles afin d'assurer leur relogement dans les meilleurs délais. Des pertes humaines sont malheureusement à déplorer. Une cellule de crise a été déclenchée pour assurer le pilotage de ce dossier sensible ainsi qu'une cellule d'écoute pour le personnel.

Les équipes ont procédé à la sécurisation de 44 logements situés dans un bâtiment non touché par les flammes pour permettre le retour des locataires dans leurs logements. En parallèle, la SIDR s'est coordonnée avec les autres bailleurs de l'île pour trouver et répartir les logements nécessaires entre les résidents des logements de « la Marina » qui ont été détruits ou rendus impropres à l'habitation tout en veillant à ce que les propositions faites à ses locataires soient situées à une distance raisonnable de Saint-Denis, au plus proche des écoles fréquentées par les enfants.

Le 21 décembre 2021, la totalité des familles (108) avaient été relogées provisoirement grâce à la mobilisation de La SIDR et de ses partenaires, collectivités, associations et entreprises solidaires dans cet accompagnement. La sécurisation du site a également été engagée. La mobilisation s'est poursuivie en 2022 pour des relogements définitifs.

- **Nouveau partenariat SIDR – EDF**

Signature d'une charte partenariale entre le président de l'ARMOS-oi (Association Régionale des Maîtres d'ouvrage Sociaux) et le directeur régional d'EDF afin améliorer l'efficacité des services et le soutien aux familles.

- **Nouveau partenariat SIDR – Ville de Saint-Denis**

Signature avec la Ville de Saint-Denis d'un partenariat innovant en faveur du cadre de vie des habitants des quartiers du Chaudron et de Vauban, pour que les 10 000 Dionysiens concernés bénéficient à terme d'un cadre de vie modernisé, d'un surcroît de mixité sociale et de la possibilité d'être associés directement à ces grandes opérations.

- **Lancement du programme expérimental ECCO DOM**

Participation de la SIDR à l'expérimentation organisée par le CSTB et l'USHOM (Union sociale pour l'habitat Outre-mer). Le programme ECCO DOM (maîtrise des charges Énergétiques, de la Climatisation et du Confort thermique en Outre-Mer) vise notamment à maîtriser les charges énergétiques tout en contribuant à l'amélioration du confort. Plusieurs familles y seront formées et accompagnées.

- **NPNRU**

Engagement de la SIDR pour la rénovation des quartiers sur 6 communes de l'île : 3000 logements concernés, 40 opérations, 132 M€ investis, dans le cadre des nouveaux programmes nationaux de renouvellement urbain (NPNRU). Démarrage des travaux des premières opérations dès 2022.

- **Mon p'tit bureau**

Réunion de la SIDR et de ses partenaires (Association Fond'Ker, BFC, Etat, Ville du Port) autour du projet « P'tit bureau » pour offrir 10 bureaux équipés et proposer des ateliers ludiques à des familles prioritaires de la Ville du Port le 15 décembre 2021. Cet espace de travail innovant composé d'un mobilier durable et responsable et d'un équipement numérique, a été développé par le collectif Akaape, composé de palettes, ce qui permet aussi de réduire l'empreinte carbone. Cette action est financée par l'abattement de TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties). La livraison de 5 autres bureaux est prévue 1^{er} trimestre 2022.

- **Plan de relance - Appel à projets 42 000 logements**

Pour la première fois, la SIDR, la SODIAC et la SEMADER ont engagé une démarche commune auprès des 24 communes pour proposer leur expertise et leur savoir-faire en matière d'habitat et d'aménagement pour le territoire.

Gestion Locative :

- **Revalorisation des loyers 2021**

Basée sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du deuxième trimestre 2020 (publication INSEE du 16 juillet 2020) qui s'établit à 0,66 %, l'augmentation des loyers a été fixée à la variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre soit 0,66 % pour les logements occupés et vacants, dans la limite des loyers plafonds réglementaires ou en deçà en cas de difficulté de location avérée.

- **Nouvelle agence à Saint-André**

Inauguration d'une nouvelle agence dans la Ville de Saint-André, située cité Lamarque afin de renforcer la politique de proximité de la SIDR sur cette commune de l'Est de l'île, où elle loge 2000 familles.

- **Nouvel espace de proximité aux Camélias**

Déploiement d'un nouvel espace de proximité en collaboration avec la Ville de Saint-Denis. Cette Structure de l'Accompagnement Socioprofessionnel Spécialisé dans et vers l'Emploi (SASSE) confirme pleinement les engagements des deux acteurs pour l'insertion et l'émancipation professionnelles des Dionysiens. Les habitants du quartier et les Dionysiens en général pourront bénéficier d'un suivi davantage personnalisé et intégrer des parcours socioprofessionnels plus adaptés à leurs profils.

- **Semaine bleue**

Organisation d'animations pour les locataires de Bras-Panon, la Possession et Saint-Benoît au sein des résidences de personnes âgées Astrolabe, Voilier et la Rosée en partenariat avec les CCAS et les associations.

- **Le guide d'entretien du logement**

Des salariés de la SIDR ont participé à la réalisation d'un guide des réparations locatives, pour faciliter les échanges avec les locataires. Ce document est le premier outil de communication client qui a été mené en réflexion commune avec les filiales de la plaque Océan Indien (SEMADER, SODIAC et SIM), en coordination avec le groupe CDC Habitat.

Finance, Juridique, Ressources Humaines & Général :

- **Veille mécanisme d'alerte**

Le décret du 7 octobre 2014 crée un mécanisme d'alerte pour le secteur de l'habitat social basé sur un ratio « autofinancement net HLM / loyers ».

Il est stipulé que si l'autofinancement net HLM est inférieur à zéro sur une année ou que sa moyenne sur les 3 dernières années est inférieure à 3 %, le Conseil d'Administration de la structure HLM doit formellement délibérer :

- sur les causes de cette situation : s'agit-il d'une dégradation ponctuelle ou est-ce une dégradation structurelle qui est amenée à se prolonger dans les années futures ?
- sur les mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne.

Pour la SIDR, la moyenne sur les 3 dernières années de l'autofinancement net HLM est de 9,0 %, en constante progression depuis 2018, et avec un niveau encore inférieur à la moyenne nationale qui s'établit entre 10 % (organismes HLM de type offices publics) et 12 % (organismes HLM de type ESH) mais supérieur au seuil d'alerte.

(en M€)	2019	2020	2021
(a) Capacité d'autofinancement	49,4	55,2	58,0
(b) Remboursement d'emprunts locatifs	-41,3	-42,2	-44,8
(d) = (a) - (b) Autofinancement net HLM	8,1	13,0	13,2
(e) Total des produits d'activité (comptes 70)	143,7	151,6	157,2
(f) Total des produits financiers (comptes 76) hors défiscalisation	1,4	0,8	0,7
(g) Produits concession aménagement (comptes 705)	-6,9	-6,8	-5,2
(h) Charges locatives récupérées (comptes 703)	-18,1	-19,3	-20,1
(i) = (e+f-g-h) : dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	120,1	126,3	132,6
d / i : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	6,7%	10,3%	10,0%

- **Avancement financement PIV**

Réponse de la SIDR à l'appel à manifestation d'intérêt auprès d'Action Logement pour un total de 19 opérations, soit 955 logements, représentant une enveloppe globale de 37,6 M€ dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) « Outre-Mer ».

- **Réaménagement de la dette long terme CDC**

Un nouveau plan de réaménagement de la dette SIDR a été validé au CA du 18 octobre 2021, portant sur un volume d'encours de 226 M€ avec pour objectif de libérer des marges de manœuvre financières et piloter le taux moyen de la dette. Les démarches de demandes de renouvellement des garanties auprès des collectivités locales seront réalisées au 1^{er} semestre 2022.

- **Participation aux résultats**

Octroi aux salariés SIDR d'une prime de participation suite à l'adhésion aux accords groupe de 2020. La campagne de participation a démarré le 16 mars 2021 par l'ouverture du site Esalia (Société Générale) qui offre des choix de placements pour constituer une épargne salariale à moyen et long termes grâce au plan d'épargne Groupe – PEG et au Plan d'Epargne Retraite d'Entreprise Collectif – PERECO.

- **La SIDR s'engage avec le RSMA-R**

Célébration de l'anniversaire des 55 ans du RSMA-R (Régiment du Service Militaire Adapté de la Réunion) les 3 et 4 juillet 2021 au parc Nordev de Saint-Denis. Fort de son partenariat avec le RSMA-R pour favoriser l'insertion socio-professionnelle des jeunes Réunionnais sur le territoire, la SIDR a été présente aux côtés du RSMA-R pour cet anniversaire.

- **Accord groupe Télétravail**

Signature le 28 juillet 2021 de l'accord relatif à l'application de l'accord groupe Télétravail du 15 mars 2021 avec la liste des métiers éligibles au télétravail définie par la SIDR. Le télétravail peut être fixe (1 jour par semaine) ou occasionnel (35 jours ouvrés). Son application sera effective dès la fin du télétravail liée à la crise sanitaire de la Covid 19.

- **2^{ème} édition du Duo-Day**

Découverte par trois personnes porteuses de handicap auprès des collaborateurs de la SIDR des métiers de l'habitat social et de nouvelles opportunités professionnelles dans le cadre du « Duoday 2021 » le 18 novembre 2021. L'objectif de cette initiative est de favoriser l'insertion dans l'emploi de ces personnes, grâce à l'immersion en environnement professionnel sur une journée.

- **Protocole de sécurité / santé Covid 19**

Mise à jour régulière de l'application du protocole de sécurité / santé Covid 19 mis en place en 2020, avec des modalités de travail visant à lutter contre l'apparition de clusters professionnels et la propagation épidémique (mesures de protection, télétravail, plan de continuité d'activité...).

- **Intranet CDC Habitat**

Accès à l'intranet du groupe CDC via InVivo le Hub ouvert à compter du 13 janvier 2021. Cet espace collaboratif et personnalisé facilite l'accès aux actus, applications, référentiels métiers et données personnalisées sur une même plateforme. Il permet aussi une connexion à l'ensemble des entités, filiales et directions.

- **Déménagement des infrastructures informatiques**

Déménagement des infrastructures informatiques de la SIDR, le vendredi 18 juin 2021. Cette externalisation très structurante pour la SIDR et le GIE CDC Habitat Outre-Mer-Plaque Océan Indien avait pour objectif de disposer d'infrastructures informatiques rationalisées, sécurisées et plus performantes.

II. Activités 2021

2.1. Développement et Patrimoine

2.1.1 Programme foncier

La gestion foncière, prospection et gestion opérationnelle, s'est traduite en 2021 par :

- ✓ l'**acquisition** de 0,0 ha de terrains,
- ✓ l'**affectation** de 0,6 ha aux opérations de construction locative pour 1,8 M€,
- ✓ la **cession** de 4,5 ha pour 7,3 M€

Les terrains nus en portefeuille au 31/12/2021 représentent une surface de 44,5 ha pour 44,2 M€.

2.1.2 Programmes d'aménagement

L'activité « Aménagement » poursuit un double objectif :

- ✓ **répondre aux attentes des collectivités locales** par un positionnement et une prestation « d'ensemblier » : à la fois résorber l'habitat insalubre et produire des quartiers de ville dont l'habitat social est une composante,
- ✓ **produire des terrains aménagés** pour le développement de la construction de logements neufs, à un coût compatible avec les paramètres de production et de financement du logement social.

La rémunération facturée aux activités d'aménagement et mandats s'élève à 637 K€ contre 935 K€ pour 2020 et s'explique par une diminution d'activité liée au contexte sanitaire.

L'activité aménagement présente un portefeuille d'opérations en fin de vie. L'activité s'équilibre juste avec essentiellement des concessions d'aménagement à caractère social (résorption de l'habitat insalubre,..) et ne gérant plus beaucoup de charges foncières pour la construction de logements sociaux. La prorogation de certaines concessions sur quelques années s'est accompagnée de renégociation des rémunérations pour valoriser les missions attendues par les Collectivités.

La plupart des opérations sont en phase de clôture de 2021 à 2024 ce qui permettra de réduire le stock (48,6 M€ en 2021 contre 52,8 M€ en 2020) et de reconstituer la trésorerie. 17 M€ de portage financier mobilisant la trésorerie de la SIDR à fin 2021, dont 13 M€ pour les concessions d'aménagement et 4 M€ pour les opérations en propre.

7 opérations d'aménagement sont gérées par le GIE Territoire Océan Indien.

2.1.3 Programmes immobiliers

Au cours de l'exercice 2021, la SIDR a livré (au sens de la Date d'Achèvement des Travaux) **536 logements neufs** :

- ✓ **240 logements locatifs « en propre »**, soit 5 opérations en programmation LLTS,
- ✓ **296 logements locatifs acquis en VEFA**, soit 3 opérations en programmation LLTS, 2 opérations en LLS et 4 opérations en programmation PLS et libre,
- ✓ **0 logement en accession sociale**.

Les 536 logements livrés sur l'année 2021 sont marqués par des reports d'opérations du 4^{ème} trimestre 2020 sur le 1^{er} semestre 2021 pour 323 logements, en lien avec le confinement de 2020 qui a retardé les chantiers d'environ 8 à 10 semaines, entre l'arrêt total et la reprise avec les normes COVID (Glycines, POLA, Saints Patrons), 2 opérations ont en revanche été livrées fin 2021 en avance (prévision 2022).

SIDR - RAPPORT DE GESTION 2021

Sur les cinq dernières années, la SIDR a livré un total de 2 000 logements, représentant une moyenne annuelle de 400 unités.

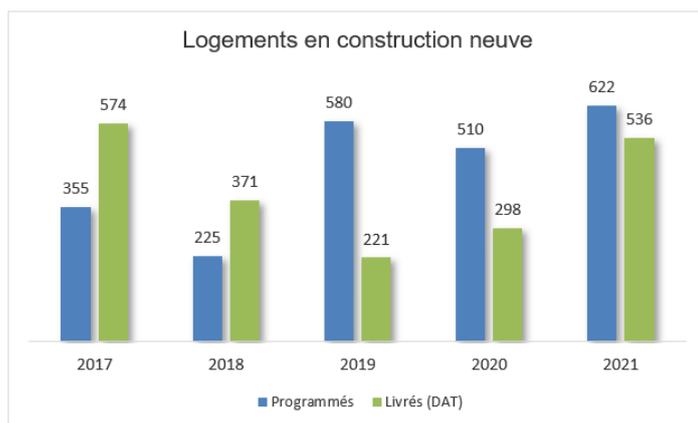
LIVRAISONS (ou acquisitions) DANS L'ANNEE	2017	2018	2019	2020	2021	Total	Moyenne
I - SECTEUR CONSTRUCTION LOCATIVE							
. Très Social (L.L.T.S.)	127	133	119	0	240	619	124
. Social (L.L.S.)	0	14	0	0	0	14	3
. Intermédiaire (P.L.S.)	0	0	0	26	0	26	5
Sous-Total Construction locative neuve	127	147	119	26	240	659	132
. Autres (dt acquisitions, fin de bail)						0	
Sous-Total LOCATIF	127	147	119	26	240	659	132
II - SECTEUR ACQUISITION VEFA							
. Très Social (L.L.T.S.)	368	183	0	216	130	897	179
. Social (L.L.S.)	66	41	0	0	30	137	27
. Intermédiaire (P.L.S.)	0	0	102	56	136	294	59
Sous-Total Acquisition VEFA	434	224	102	272	296	1 328	266
III - SECTEUR ACCESSION							
.Très Social (L.E.S)	13	0	0	0	0	13	3
. Intermédiaire et Libre (dont P.T.Z. Casévo)	0	0	0	0	0	0	0
Sous-Total ACCESSION	13	0	0	0	0	13	3
TOTAL	574	371	221	298	536	2 000	400

Au cours de l'exercice 2021, les **Ordres de Service** (lancement de travaux) ont porté sur **688 logements** (266 en maîtrise d'ouvrage interne et 422 en acquisitions VEFA), en forte augmentation par rapport à 2020 (**161 logements**) et s'explique principalement par des reports d'opérations pour 448 logements, prévus en OS 2019 & 2020, et décalées sur 2021 suite aux retards en maîtrise d'ouvrage interne pris dans les études, avec des coûts estimatifs de travaux qui imposent des recherches d'optimisation avant lancement des appels d'offres, et des appels d'offres infructueux nécessitant des phases de négociation et de recherches de pistes d'économies supplémentaires.

La **programmation** s'est élevée à **622** unités (91 en maîtrise d'ouvrage interne et 531 en acquisitions VEFA).

Sur les cinq dernières années, la programmation de la SIDR correspond à 2 292 logements, représentant une moyenne annuelle de 458 unités financées.

PROGRAMMATION DANS L'ANNEE	2017	2018	2019	2020	2021	Total 17-21	Moyenne 17-21
I - SECTEUR CONSTRUCTION LOCATIVE							
. Très Social (L.L.T.S.)	62	102	115	106	19	404	81
. Social (L.L.S.)	0	12	0	24	19	55	11
. Intermédiaire (P.L.S.) et Libre	0	0	88	60	53	201	40
Sous-Total Construction locative neuve	62	114	203	190	91	660	132
II - SECTEUR ACQUISITION VEFA							
. Très Social (L.L.T.S.)	146	64	74	50	60	394	79
. Social (L.L.S.)	10	0	176	143	150	479	96
. Intermédiaire (P.L.S.) et Libre	137	47	127	127	321	759	152
Sous-Total Acquisition VEFA	293	111	377	320	531	1 632	326
III - SECTEUR ACCESSION							
.Très Social (L.E.S)	0	0	0	0	0	0	0
. Intermédiaire et Libre (dont P.T.Z. Casévo)	0	0	0	0	0	0	0
Sous-Total Accession	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PROGRAMMATION	355	225	580	510	622	2 292	458



Accession / Ventes :

Concernant les activités Accession, les **ventes réalisées** en 2021 ont porté sur 1 logement en accession et 1 commerce neuf :

Ventes Accession	2020		2021	
	Nbre Lots vendus	Chiffre d'affaires	Nbre Lots vendus	Chiffre d'affaires
Logements Accession sociale	5 logts	486 K€	1 logt	122 K€
Logements Accession PTZ				
Logements Accession intermédiaire / libre				
Lots Accession (commerces)	3 lots	1 010 K€	1 lot	131 K€
Total Ventes Accession	8 lots	1 496 K€	2 lots	253 K€

Concernant les activités accession, les ventes réalisées en 2021 ont porté sur 1 logement en accession très sociale (opération BOUILLON 1 à St Paul). Au 31/12/2021, le stock s'élève à 2 LES.

1 commerce neuf sur l'opération Bauhinas à St André a également été cédé. Au 31/12/2021, le stock s'élève à 6 commerces.

2.1.4 Entretien et Amélioration du patrimoine

Les dépenses engagées en matière d'amélioration et de maintenance du patrimoine restent importantes ; elles ont représenté un volume financier total de **55,2 M€** en 2021 :

✓ Réhabilitation :	10,2 M€
✓ Equipement en Chauffe-eau solaire :	1,1 M€
✓ Amélioration et remplacement :	29,7 M€
✓ Charges de maintenance courante :	14,2 M€
Total	55,2 M€

Réhabilitation :

Réhabilitation	2017 *	2018 *	2019 *	2020 *	2021 *
Nbre Logts réhabilités livrés	183	385	522	322	352
Nbre Logts Ordres de service Travaux lancés	0	550	0	60	245
Investissements, en K€	13 673	21 728	25 394	14 643	10 203

* Investissements sur livraisons de l'année

352 logements ont été livrés en 2021 après réhabilitation pour plus de 10 M€ d'investissements, dont 2 opérations sur l'ANRU, 3 opérations qui marquent la fin du Plan 3000 logements avec coût supérieur à 25 K€/logement, la dernière opération PHBB et 1 opération GHS.

245 logements ont été lancés en réhabilitation en 2021 pour plus de 7 M€ d'investissements, avec un coût supérieur à 25 K€/logement.

Le NPNRU concerne 6 quartiers pour la SIDR : Prunel à Saint-Denis, centre-ville Saint-André, Ariste Bolon SIDR haute au Port, Labourdonnais Beaufond à Saint-Benoît, Bois d'Olive à Saint-Pierre, Le Gol à Saint-Louis, avec un montant global de 133 M€ pour 1 240 logements à réhabiliter, 2 430 logements à résidentialiser, 343 logements à démolir et 242 logements neufs à construire.

Le démarrage des premières opérations NPNRU prévu sur le dernier trimestre 2021 a été décalé sur le 1^{er} semestre 2022.

Hors NPNRU, le quartier du Chaudron à Saint-Denis doit faire l'objet d'une étude urbaine pour la requalification du quartier : aménagement, logements à démolir et à reconstruire, logements à réhabiliter,...

Equipement en Chauffe-Eau Solaires (CES) :

116 logements livrés en 2021.

Equipement en Chauffe-eau solaire	2017 *	2018 *	2019 *	2020 *	2021 *
Nbre Logts anciens équipés livrés	516	0	0	78	116
Nbre Logts Ordres de service Travaux lancés	0	252	0	83	0
Investissements, en K€	2 277	0	0	560	1 153

** Investissements sur livraisons de l'année*

Amélioration et remplacement de composants :

Amélioration et remplacement, en K€	2017 *	2018 *	2019 *	2020 *	2021 *
Amélioration	1 787	2 991	3 918	1 223	0
Remplacement de composants	18 201	10 544	19 489	27 343	29 688
Total Investissements Amélioration et Remplacement	19 988	13 535	23 407	28 566	29 688

** Investissements sur livraisons de l'année*

Le montant 2021 de ces dépenses d'amélioration et de remplacement de composants concerne notamment les travaux d'étanchéité toiture, de remplacement de menuiseries extérieures, des améliorations à l'intérieur des logements, des travaux d'étanchéité de salle de bain sur des groupes récemment livrés et sinistrés. Il y a du report de travaux en cours 2020 livrés en 2021.

L'année 2021 est marquée par les travaux de rénovation engagés pour les dernières opérations du Plan 3000. De plus, la diminution des investissements en renouvellement de composants entre 2020 et 2021 s'explique principalement par la requalification de certains travaux de RDC en réhabilitation au vu de la nature des travaux engagés.

Maintenance courante :

Maintenance, en K€	2017	2018	2019	2020	2021
Travaux de Gros Entretien	1 349	2 492	2 920	2 877	2 967
Entretien courant et remise en état Logts	10 150	10 957	11 316	10 930	11 209
Total Charges Maintenance	11 499	13 449	14 236	13 807	14 176

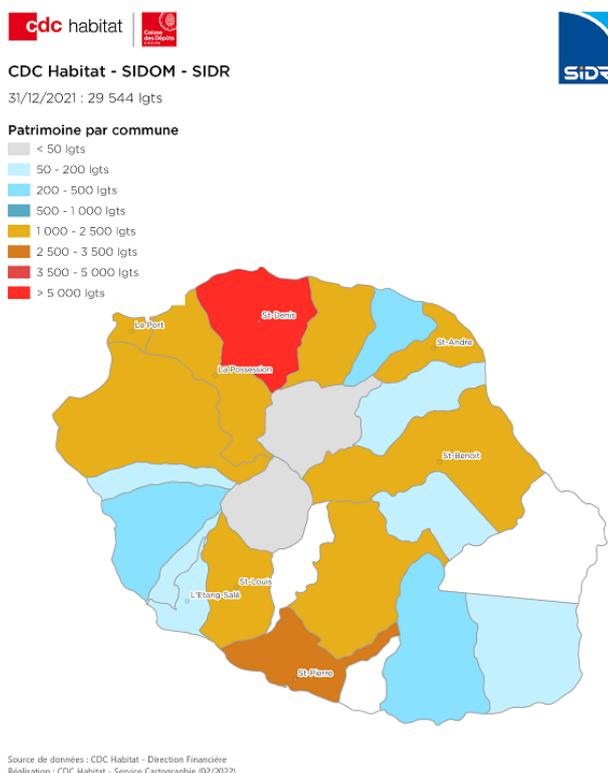
Les dépenses de maintenance passent de 13,8 M€ en 2020 à 14,2 M€ en 2021 avec un ratio de 529 € au logement soit un niveau proche de celui de 2020.

2.2. Gestion locative

2.2.1 Patrimoine locatif

Au 31/12/2021, le patrimoine locatif, en propriété SIDR, atteint 27 243 lots : 26 873 logements locatifs et 370 locaux commerciaux. S'y ajoutent 2 674 logements intermédiaires et commerces gérés pour le compte de CDC-HABITAT.

Parc géré au 31/12/2021



Les 536 logements locatifs neufs livrés en 2021 au sens DAACT expliquent un taux de croissance de 2,0 % du patrimoine géré, hors logements gérés pour le compte de CDC HABITAT.

Compte tenu des cessions en 2021 de 96 logements locatifs anciens, la **progression nette du patrimoine « Logements locatifs » géré** en 2021 atteint 511 unités, en croissance de 1,8 %.

	2020	2021
Logements ouverture	26 141	26 337
Cessions	-80	-96
Démolitions	-17	-1
Acquisitions / constructions	298	536
Ajustement	-5	3
Logements clôture	26 337	26 779
Foyers ouverture	94	94
Cessions	0	0
Démolitions	0	0
Acquisitions / constructions	0	0
Ajustement	0	0
Foyers Clôture	94	94
Nombre total de logements et foyers clôture	26 431	26 873
Logements intermédiaires et commerces gérés pour le compte de CDC HABITAT	2 605	2 674
Total Logements et lots gérés	29 036	29 547

Commerces (+ Autres) ouverture	384	372
Cessions	-11	-9
Démolitions	0	5
Acquisitions / constructions	0	5
Ajustement	-1	2
Commerces (+ Autres) clôture	372	370

2.2.2. Loyers

La surface moyenne des logements SIDR s'établit à **66 m²**, pour un loyer mensuel moyen de **396 €** (auquel s'ajoutent des charges locatives pour 1€ par mois et par m²). Le niveau moyen des loyers du parc locatif de propriété géré par la SIDR s'établit à **6,0 €/m²**, hors charges locatives.

La hausse du loyer mensuel moyen de 2021 par rapport à 2020 s'explique par :

- l'augmentation des loyers pratiqués de + 0,66 % sur près de 80 % du parc, dans la limite des loyers plafonds réglementaires,
- la mise en service de groupes d'habitation avec des loyers supérieurs à la moyenne,
- l'indexation suite relocations et remise en l'état de logements.

La variation du quittancement de + 3,3 M€ entre 2020 et 2021 s'explique principalement par :

- l'impact en année pleine sur 2021 des livraisons 2020 pour 1,3 M€,
- l'impact des livraisons 2021 pour 1,4 M€,
- l'indexation et la revalorisation des loyers pour près de 1,1 M€,
- l'augmentation de la vacance avec augmentation du manque à gagner de loyers de 0,4 M€.

2.2.3 Attributions

Le **nombre de logements attribués** au cours de l'exercice 2021 s'est élevé à **2 370** logements.

Logements locatifs attribués (offre logement)	2017	2018	2019	2020	2021
Sur le parc existant	2 208	1 936	2 413	1 780	1 832
Sur les nouvelles livraisons	652	492	221	295	494
Total Offre locative	2 860	2 428	2 634	2 075	2 326
<i>Dont Offre / Logements sociaux</i>	2 479	2 105	2 219	1 736	2 016

Le taux de rotation sur le patrimoine en service est en hausse : 8,3 % en 2021 vs 7,58 % en 2020. Cette rotation a permis d'attribuer sur le patrimoine existant, en 2021, 1 832 logements (vs 1 780 logements en 2020, soit + 3 %).

L'offre globale de logements (relocation + neuf) est en hausse en 2021 (+ 12 % par rapport à 2020) et impactée principalement par l'augmentation des livraisons en 2021.

2.2.4 Vacance & impayés

L'indicateur de gestion locative « **vacance logements** » augmente, il passe de 2,63 % en 2020 à **2,92 %** en 2021. Le taux de vacance moyenne sur logement relouable et pour travaux sont à un niveau maîtrisé, inférieur au taux du budget initial. Cependant, il reste des marges de manœuvre pour la vacance organisée (1,39 % à fin 2021) liée à des groupes à démolir de 2022 à 2024 dans le cadre du NPNRU nécessitant de reloger les familles ou des groupes sinistrés suite DO avec des travaux en cours : impact positif à compter de 2023. Le nombre de logements vacants est de 896 au 31/12/2021 contre 722 au 31/12/2020.

Vacance moyenne	2020	2021
Taux de vacance s/ relouable	0,45%	0,46%
Taux de vacance s/ organisée	1,13%	1,39%
Taux de vacance s / travaux	0,77%	0,72%
Taux de vacance s/ ventes	0,27%	0,34%
Vacance moyenne totale	2,63%	2,92%

On note une nette amélioration du taux d'évolution annuel des créances qui passe de **3,59 %** à fin 2020 à **1,32 %** à fin 2021, avec des créances locataires qui s'élèvent à 13,9 M€ à fin 2021

contre 18,0 M€ à fin 2020, en lien avec les créances douteuses annulées en 2021 à hauteur de **5,4 M€**.

Le montant des pertes financières est en baisse, mais doit encore être optimisé : - **2,2 M€** en 2021, contre - 3,0 M€ en 2020.

IMPAYES	2020	2021
Stock d'impayés en K€ (<i>présents et partis</i>)	17 973	13 819
Taux d'évolution annuel des créances*	3,59%	1,32%
Poids des créances sur MER hors APL en %	25,4%	20,35%

Taux de perte financière	2020	2021
En K€		
Dotations aux provisions sur clients douteux	4 492	3 400
Reprise de provisions sur clients douteux	-5 434	-6 611
Pertes sur créances irrécouvrables	3 899	5 411
Profits sur non valeur		
Total Perte Financière (a)	2 957	2 200
Mise en recouvrement (b)	70 874	67 912
Taux de perte financière (a) / (b)	4,2%	3,2%

2.2.5 Ventes sur Parc ancien

Depuis de nombreuses années, la SIDR vend en moyenne 100 logements sociaux individuels par an avec un prix moyen de vente de l'ordre de 65 K€. Ce rythme de vente représente environ 0,4 % du patrimoine de la SIDR chaque année. Ces ventes vont se poursuivre avec une montée en puissance à moyen terme pour favoriser le parcours résidentiel des locataires de la SIDR.

S'y ajoutent des programmes collectifs de logements intermédiaires (La Comète et les Ombrelles à St Denis, Balthazar à la Possession, Les Filaos à St Pierre,..) avec un prix moyen de vente de 120 K€/logement.

Une centaine de commerces anciens en pied d'immeuble sont également prévus à la vente sur la période 2019-2023.

Les cessions de logements du parc locatif ancien se sont poursuivies en 2021 ; elles ont porté sur 96 logements, générant des ressources financières de 8,3 M€ et une plus-value comptable de 6,4 M€.

Les cessions de 9 commerces sur le parc ancien ont généré 0,8 M€ de produits et une plus-value comptable de 0,7 M€.

Les cessions de 36 terrains non stratégiques pour la construction de logements ont généré 6,1 M€ de produits et une plus-value comptable de 1,4 M€. Le déstockage de la réserve foncière est un enjeu stratégique du fait de la mobilisation de trésorerie pouvant être réaffectée pour le financement de la maintenance du patrimoine, avec des économies à réaliser également sur les coûts d'entretien, taxes foncières,...

Des ressources de trésorerie de 28,4 M€ (autofinancement, cessions d'actifs) suffisantes pour couvrir les besoins en fonds propres de 27,0 M€ nécessaires à la production et à la maintenance du parc locatif, soit un excédent de trésorerie de + 1,4 M€.

3.2. Résultat d'ensemble

COMPTE DE RESULTAT en K€	2020	2021
Produits locatifs *	118 343	122 030
Maintenance	-13 807	-14 176
Masse salariale de proximite non recuperable	-393	-684
Taxes Foncieres Parc Locatif	-10 599	-10 760
Autres coûts directs	-2 971	-2 979
Coûts directs	-27 770	-28 599
Marge sur coûts directs	90 572	93 431
Produits hors locatifs *	0	0
Charges de personnel admin nettes de refacturation	-23 988	-20 144
Taxes et cotisations	-1 301	-1 295
Autres coûts indirects nets de refacturation	-2 198	-917
GIE Supports et Territoriaux	-1 663	-6 116
Charges indirectes	-29 150	-28 472
EBE	61 423	64 959
DAP nettes de subventions	-51 362	-54 771
Ecart GEP PGE	-112	2 335
RBE	9 948	12 523
Charges financieres	-10 983	-9 538
Produits financiers	3 702	942
Résultat financier	-7 280	-8 596
Frais d'acquisition	0	0
Résultat courant	2 668	3 927
PVC nettes	6 653	8 563
Autres exceptionnels	3 425	2 131
Demolition ANRU et Hors ANRU	105	-12
Résultat avant impôt	12 851	14 608
Participation Salaries	-1 400	-649
Impot sur les societes	0	0
Résultat net	11 451	13 959

* Produits nets = produits locatifs + hors locatifs

Des produits nets qui progressent de 3,3 % avec les mises en service 2020 en année pleine sur 2021 (+ 1,3 M€) et les mises en services de nouveaux logements sur l'année (+ 1,4 M€) ainsi que les revalorisations de loyers (+ 1,1 M€). Cette progression est confortée avec la diminution des impayés avec des pertes sur créances de 2,2 M€ au titre de 2021 contre 3 M€ en 2020. On note cependant une augmentation de la vacance financière (+ 0,4 M€).

Un niveau de maintenance (entretien courant et gros entretien) maintenu à un niveau élevé de 14,2 M€ en 2021 contre 13,8 M€ en 2020 avec un ratio de 529 € au logement.

Une masse salariale globale stable : 27,6 M€ pour 394,3 salariés ETP moyen 2021 (dont 28 CDD) contre 396,2 salariés ETP moyen 2020.

Un impact positif de 0,6 M€ des contributions et des refacturations aux différents GIE en 2021.

Une rentabilité d'exploitation à fin 2021 qui s'améliore par rapport à 2020 : l'EBE représentant 53,2% des produits nets contre 52,0 % pour 2020.

Des dotations aux amortissements (nettes de reprise de subvention) qui augmentent de 3,4 M€ en 2021 avec l'impact de différentiels d'amortissements sur les rachats des groupes d'habitation en défiscalisation et le poids de la valorisation comptable des sorties de composants.

Une reprise de provision gros entretien pour 2,4 M€ du fait d'un redéploiement sur 5 ans d'une enveloppe annuelle de 0,5 M€ de gros entretien vers du gros entretien non programmable. Dans la suite des actions menées après le sinistre de l'opération La Marina, il est intégré des travaux de Gros Entretien pour les résidences comportant des éléments en bois (bardage bois en façade,

coursives bois, garde-corps bois, claustras et pergolas en bois...). Une première enveloppe de travaux de 0,8 M€ a été calculée sur 5 ans par la Direction du Patrimoine avec une provision Gros Entretien de 0,6 M€ sur la période 2022-2026.

Le résultat financier baisse de 1,3 M€ en 2021 (produits financiers de la vente des titres SEDRE en 2020 pour 2,5 M€ non récurrents, baisse des charges financières de 1,4 M€ dû à l'impact de la baisse du Livret A en février 2020 de 0,75 % à 0,5 % répercutée en partie sur 2020 mais également sur 2021).

Le résultat courant s'élève à 3,9 M€ en 2021 contre 2,7 M€ en 2020.

Un résultat sur activité ventes qui pèse pour 8,6 M€ en 2021 constitué pour l'essentiel de la vente de 96 logements sociaux anciens, de la vente de 9 commerces anciens et de 36 terrains.

Quant au résultat exceptionnel, il est de + 2,1 M€ en 2021 expliqué pour l'essentiel par les dégrèvements de TFPB liés à des travaux d'accessibilité et d'économie d'énergie pour 5,6 M€ et par la constitution d'une provision pour dépréciation d'actif de 2,6 M€ pour l'opération La Marina suite au tragique incendie en décembre 2021. La date de survenance du sinistre et son ampleur nécessitent que les premiers impacts financiers de ce sinistre soient intégrés sur les comptes 2021. Ce chiffre provisoire évoluera nécessairement sur les années à venir au fur et à mesure de l'avancement des mesures de relogement, de sécurisation et surtout du devenir du bâti en lien avec les prises en charge par l'assurance. L'impact financier retenu sur les comptes 2021 concerne la perte de valeur de l'actif du bâtiment B avec une provision pour dépréciation d'actif estimée au 31/12/2021 sur la base de la valeur nette comptable (VNC) des logements sinistrés (bâtiment B essentiellement) et d'un scénario moyen entre scénario démolition (la partie sinistrée de la résidence représenterait une valeur nette comptable de 3,4 M€ hors terrain, travaux de VRD & parkings) et scénario réhabilitation du bâtiment B estimé à 1,8 M€, les deux scénarii étant à ce stade en cours d'analyse avec une probabilité équivalente.

Le résultat net comptable ressort à + 13,9 M€ en 2021 contre + 10,4 M€ en 2020.

Bilan Synthétique en K€

	2020	2021
Immobilisations locatives	1 403 495	1 462 122
Immo en cours	145 693	106 624
Total immobilisations locatives	1 549 188	1 568 746
Immobilisations administratives	13 252	12 270
Immobilisations financières	104	26
Actif Immobilisé	1 562 544	1 581 042
Trésorerie nette	43 612	43 553
Stocks	54 332	50 549
Subvention à recevoir	55 994	50 927
Créances Exploitation	31 215	42 994
TOTAL ACTIF	1 747 697	1 769 065
Situation nette	128 274	139 729
Resultat de l'exercice	11 455	13 959
Subventions	212 001	210 682
Subventions defiscalisation ou crédit d'impôts	44 711	58 253
Capitaux Propres	396 441	422 623
Prov pour risques et charges	30 123	26 847
Emprunts KRD	1 204 073	1 211 243
ICNE et interets compensateurs	4 515	4 230
Dettes financières MLT	1 208 588	1 215 473
Autres dettes	78 478	76 178
Produits constatés d'avance	34 067	27 943
TOTAL PASSIF	1 747 697	1 769 065

Un actif immobilisé de 1,6 Mds€ à fin 2021 avec en contrepartie 0,4 Mds€ de capitaux propres et 1,2 Mds€ d'emprunts.

Les 7 513 logements financés avec de la défiscalisation de 2009 à fin 2021 sont comptabilisés dans le bilan comptable pour 60 à 70 % du coût de revient. L'avantage rétrocedé lié à la défiscalisation n'est pas comptabilisé dans le bilan des comptes sociaux.

A l'inverse le crédit d'impôt se substituant à la défiscalisation à compter de 2017 pour la SIDR est comptabilisé en équivalent subvention d'investissement.

IV. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

4.1. Gouvernance

Le Conseil d'Administration du 07/04/2021 a pris acte de la fin des mandats par démission des administrateurs suivants :

- M. Yves CHAZELLE
- Mme Sandrine SURFARO

Et a ratifié la cooptation des administrateurs suivants :

- Mme Anne-Sophie GRAVE
- M. Clément LECUIVRE

Le Conseil d'Administration est ainsi composé au 31/12/2021 :

- CDC HABITAT représenté par M. Clément LECUIVRE,
- Mme Anne-Sophie GRAVE,
- M. Philippe POURCEL,
- Mme Anne SERY,
- M. Stanislas ALFONSI,
- Banque des Territoires représentée par Mme Nathalie INFANTE,
- Département de la Réunion représenté par M. Jeannick ATCHAPA,
- Mme Fabiola LAGOURDE,
- M. Jean Marie VIRAPOULLE,
- M. Gérard FRANCOISE,
- M. Harold CAZAL.

Le Contrôle est exercé de la manière suivante :

Censeurs désignés par le Conseil d'Administration

- M. André YCHE
- M. Philippe GRAMMONT
- M. Aristide PAYET

2 Commissaires aux comptes titulaires :

- Société ERNST & YOUNG Audit (A.G.O. du 21 juin 2018)
- Société EXA (A.G.O. du 21 juin 2018)

M. Jeannick ATCHAPA a été nommé au CA du 6 décembre 2021 en qualité de Président du Conseil d'Administration. La CDC-Habitat a été nommée en qualité de Vice-Président du Conseil d'Administration.

La Direction Générale est assurée par M. Thierry OUILLON, Directeur Général, depuis le 1^{er} novembre 2021.

Myriam CHALMETON seconde Thierry OUILLON à la Direction Générale.

4.2. La liste des mandats

L'état des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice est résumé dans la liste ci-après :

	SOCIETE	FONCTION	Date d'arrivée à la SIDR	Date de sortie de la SIDR
Harold CAZAL	SOCIETE FONCIERE DE LA PLAINE (SARL)	Gérant	12/12/2017	
	SFP AMENAGEMENT (SARL)	Gérant		
	OPTIC DEVELOPPEMENT SAS	Président		
	CBO TERRITORIA SA	Censeur		
	SAS TERRA NOVA	Président		
Stanislas ALFONSI	SOCIETE IMMOBILIERE DE MAYOTTE (SIDOM)	Administrateur	22/01/2020	
	ELECTRICITE DE MAYOTTE	Membre du Conseil de surveillance		
Anne Sophie GRAVE	CDC Habitat	Présidente du Directoire	12/12/2017	
	CDC Habitat Social	Présidente du Conseil de Surveillance		
	AMPERE Gestion	Présidente du Conseil de Surveillance		
	SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUADELOUPE - SIG	Administratrice		
Daniel GONTHIER	CONSEIL DEPARTEMENTAL	Vice Président	12/12/2017	31/07/2021
	CIREST	conseiller communautaire		
	MAIRIE DE BRAS-PANON	Conseiller municipal		
Marie-Lyne SOUBADOU	MAIRIE DE SAINTE-MARIE	Conseillère municipale	12/12/2017	31/07/2021
	CINOR	Conseillère communautaire		
	SODIPARC	Administratrice		
Béatrice SIGISMEAU	MAIRIE DE SAINT PIERRE	Députée commission ouverture des plis en matière de délégation de service public	21/06/2018	31/07/2021
	MAIRIE DE SAINT PIERRE	Députée pour traiter les affaires liées à la commande publique		
	CONSEIL DEPARTEMENTAL	Conseillère Départementale		
	COMMISSION D'APPEL D'OFFRES	Présidente		
	Commission de délégation de Service Publice CDSP	Présidente		
	FOYER DEPARTEMENTAL DE L'ENFANCE DE TERRE ROUGE	Titulaire		
	Fondation pour la mémoire de l'esclavage, des traites et de leurs abolitions	Titulaire		
	Groupe pour la Conservation de l'Environnement et l'Insertion Professionnelle	Titulaire		
	Syndicat mixte de Pierrefonds	Suppléante		
	Commission consultative d'élaboration et de suivi du plan régional de prévention et de gestion des déchets dangereux	Suppléante		
	Commission consultative de l'environnement aéroport de saint pierre Pierrefonds	Titulaire		
	Ecole supérieure d'art de La Réunion ESA Réunion	Titulaire		
	Collège les Tamarins	Titulaire		
	Collège Paul Herman	Titulaire		
	Collège Saint Charles	Titulaire		
	Collège Terre Sainte	Titulaire		
	Groupe pour la Conservation de l'Environnement et l'Insertion Professionnelle	Titulaire		
	Conseil Consultatif de Réussite Educative Collège Terre Sainte	Suppléante		
	Syndicat mixte ILEVA de traitement des déchets micro région sud et ouest de La Réunion	Titulaire		
	Association Théâtres Départementaux	Titulaire		
	Fonds Régional d'Acquisition pour les Musées	Titulaire		
	Fonds Régional d'Aide à la Restauration	Titulaire		
	Commission Départementale Aménagement Commercial	Titulaire		
Commission de Suivi de Site de l'Installation de Stockage des Déchets non dangereux de Pierrefonds	Suppléante			
Commission de développement des territoires et de la transition écologique et solidaire	Présidente			
SPL Ecologie et Développement Durable des Espaces Naturels (EDDEN)	Présidente			
Jacqueline HENRY	CONSEIL DEPARTEMENTAL	Conseillère Départementale	21/06/2018	31/07/2021
Nathalie INFANTE	SEMADER (SEM)	Administrateur	12/12/2017	
	SIM (SEM)	Administrateur		
	SEMATRA (SEM)	Administrateur		
	Air Austral (SA)	Administrateur		
	SPL Est Réunion Développement	Censeur		
		Administrateur		
Clément LECUIVRE	ADOMA	Membre	12/12/2017	
		Vice-Président		
	AMPERE Gestion	Membre		
	CDC Habitat	Membre du Directoire		
	CDC Habitat Social	Membre du Directoire		
	GIE Expertise et Support	Directeur Général		
	GIE Services Clients (ex GIE Ventés)	Administrateur Unique		
	Grand Paris Habitat	Représentant permanent de CDC Habitat Social, Membre du GIE		
		Contrôleur de la gestion		
		Président		
	SAINTE BARBE	Administrateur		
		Représentant permanent de CDC Habitat		
	SEM DE CONSTRUCTION DU DEPARTEMENT DE L'AIN - SEMCODA	Représentant permanent d'ADESTIA, Administrateur		
		Représentant permanent de CDC Habitat, Administrateur et Vice-Président du Conseil d'Administration		
	SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU - SIMKO	Représentant permanent de CDC Habitat, Membre et Président		
		Représentant permanent de CDC Habitat, Membre		
	SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUADELOUPE - SIG	Représentant permanent de CDC Habitat, Administrateur		
		Représentant permanent de CDC Habitat, Membre et Président		
		Représentant permanent de CDC Habitat, Membre		
	SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUYANE - SIGUY	Représentant permanent de CDC Habitat, Administrateur		
		Représentant permanent de CDC Habitat, Membre et Président		
		Représentant permanent de CDC Habitat, Membre		
	SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION - SIDR	Représentant permanent de CDC Habitat, Administrateur et Vice-Président du Conseil d'Administration		
		Représentant permanent de CDC Habitat, Membre et Président		
		Représentant permanent de CDC Habitat, Membre		
	SOCIETE IMMOBILIERE DE MAYOTTE - SIM	Administrateur		
		Membre		
	SOCIETE IMMOBILIERE DE LA MARTINIQUE - SIMAR	Administrateur		
	SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA REUNION - SEMADER	Membre et Président		
	SODIAC	Représentant permanent de CDC Habitat, Administrateur		
	(Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction)	Représentant permanent de CDC Habitat, Membre et Président		
	Mandats échus en 2021			
	JUNO	Administrateur		
SAINTE BARBE	Vice-Président			

SIDR - RAPPORT DE GESTION 2021

Philippe POURCEL	SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SIDOM)	Conseil d'Administration : administrateur Comité des Rémunérations : membre Comité d'Audit : Membre Comité d'Orientation Stratégique : Membre	12/12/2017	
	SOCIETE IMMOBILIERE DE MAYOTTE (SIDOM)	Conseil d'Administration : Représentant permanent de CDC Habitat, Administrateur Conseil d'Administration : Représentant permanent de CDC Habitat, Vice-Président du Conseil d'Administration Comité d'Audit : Représentant permanent CDC Habitat, Membre Comité des Rémunérations : Représentant permanent CDC Habitat, Membre et Président du Comité Comité d'Orientation Stratégique : Représentant permanent CDC Habitat, Membre		
	SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUYANE - SIGUY (SIDOM)	Conseil d'Administration : Vice-Président et administrateur Comité d'Audit : Membre Comité d'Orientation Stratégique : membre		
	SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU - SIMKO (SIDOM)	Conseil d'Administration : administrateur Comité d'Audit : Membre		
	SOCIETE IMMOBILIERE DE LA MARTINIQUE - SIMAR (SIDOM)	Conseil d'Administration : Représentant permanent de CDC Habitat, Administrateur Conseil d'Administration : Représentant permanent de CDC Habitat, Vice-Président du Conseil d'Administration Comité d'Audit : Représentant permanent CDC Habitat, Membre Comité des Rémunérations : Représentant permanent CDC Habitat, membre et Président du Comité Comité d'Orientation Stratégique : Représentant permanent CDC Habitat, Membre		
	SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUADELOUPE - SIG (SIDOM)	Conseil d'Administration : administrateur Vice-Président du Conseil d'Administration Comité d'Audit : membre Comité d'Orientation Stratégique : Membre Conseil d'Administration : administrateur		
	SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA REUNION - SEMADER (SIDOM)	Comité d'Audit : membre Comité d'Orientation Stratégique : Membre Comité des Rémunérations : Membre et Président du Comité		
	SOCIETE DYONISIENNE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION - SODIAC (SIDOM)	Conseil d'Administration : administrateur Comité d'Audit : membre Comité d'Orientation Stratégique : Membre Comité des Rémunérations : Membre et Président du Comité		
	CDC HABITAT OUTRE MER (GIE)	Direction : Administrateur unique		
Anne SERY	SIM	Administrateur	22/01/2020	
	SIDR	Administrateur		
	ACTISEM	représentant légal de SEMADER, Président		
	MONTAIGNAC	représentant légal d'ACTISEM, Président		
	PARC DES SABLES	représentant légal d'ACTISEM, Président		
	TS1	représentant légal d'ACTISEM, Président		
	ECOSUD	représentant légal d'ACTISEM, Président		
	Société Projet Resort de l'Etang-Salé	représentant légal d'ACTISEM, Président		
	ALBIZIA	représentant légal de SEMADER, Président		
	CROIX DU SUD	représentant légal de SEMADER, Président		
	SIMANGAVOLE	représentant légal de SEMADER, Président		
	ETOILE POILAIRE	représentant légal de SEMADER, Président		
	MASCARIN	représentant légal de SEMADER, Président		
LES TOURNEOLS	représentant légal de SEMADER, Président			
LECONTE DELISLE	représentant légal de SEMADER, Président			
COCCINELLE	représentant légal de SEMADER, Président			
SODIAC	Directrice Générale			
Jeannick ATCHAPA	Commune de Bras-Panon	Maire	01/08/2021	
	Département de la Réunion	Vice président		
	Communauté d'agglomération Cires	Vice président		
	SEMADER	Vice président		
	SPL EST REUNION DEVELOPPEMENT association Mission Locale de l'Est	Président		
Jean-Marie VIRAPOULLE	DEPARTEMENT	1er vice-président (jusqu'à juin 2021)	01/08/2021	
	DEPARTEMENT	3ème vice président du Département	01/08/2021	
	DEPARTEMENT	conseiller municipal	01/08/2021	
	la CIREST	conseiller communautaire	01/08/2021	
	GIP SAP-Maison de l'aide à la personne	Titulaire	01/08/2021	
	SPL EDDEN	membre du conseil d'administration.	01/08/2021	
	Agence immobilière à vocation sociale à La Réunion	suppléant	01/08/2021	
	SA Aeroport de la Réunion Roland-Garros	Titulaire	01/08/2021	
	Maison départementale des personnes handicapées	commission exécutive	01/08/2021	
	EPFR	suppléant	01/08/2021	
	SIDR	Titulaire	01/08/2021	
Agence pour l'observatoire de la Réunion, l'aménagement et l'habitat	suppléant	01/08/2021		
Société d'aménagement de périmètres hydroagricoles de l'île de la Réunion -CA	Titulaire	01/08/2021		
Fabiola LAGOURDE	cf lettre	Membre	01/08/2021	
	COMMISSION PERMANENTE	Présidente		
	COMMISSION INSERTION JEUNESSE	Membre		
Gérard FRANCOISE	COMMISSION DES SOLIDARITES ET DE LA COHESION SOCIALE	Membre	01/08/2021	
	VILLE DE SAINT DENIS	Elu - Adjoint au maire		
	CINOR	Elu - Conseiller communautaire		
	DEPARTEMENT	Elu - Conseiller départemental		
	SODIPARC	Administrateur - PDG		
	TERRO'ARTS	Membre de l'Assemblée générale		
NORDEV	Administrateur			
SDIS	Administrateur			

Mandats exercés en 2021 par le Directeur Général et la Directrice Générale Adjointe

	SOCIETE	FONCTION	Date d'arrivée à la SIDR	Date de sortie
Thierry OUILLON	OPHIS PUY DE DOME	Directeur Général	01/11/2021	31/10/2021
	COOPERATIVE CLERDOME (Clermont Ferrand)	Directeur Général	01/01/2021	31/10/2021
Jacques DURAND du 04/10/18 au 31/07/21 Myriam CHALMETON du 01/08/21 au 30/10/21 Thierry OUILLON du 01/11/21 au 31/12/21	ARMOS	Président , Administrateur		
	SEMADER	Administrateur		
	SODIAC	Administrateur		
	ADIL	Administrateur		
	AGORAH	Administrateur		
	SAS MATTISSE 1 - 2 et 3	SIDR Président représentée par son Directeur Général		
	SAS DOMHELIO	SIDR Président représentée par son Directeur Général		
	SAS LS 39	SIDR Président représentée par son Directeur Général		
	SNC HELIODOM 21	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SNC GALABERT 2	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SCI MARINA	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SCI LS 7	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SNC GOYAVIERS	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SCI LS 28	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SCI ROLL BAIL	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SCI POP BAIL	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SNC HELIODOM 23	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SCI SALAZIE 2011	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SCI LS 29	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SCI LS 47	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SCI LS 105	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SCI LS 106	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SCI ROCK BAIL	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SNC HELIODOM 33	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		
	SNC HELIODOM 25	SIDR gérant représentée par son Directeur Général		

4.3. Les Conventions réglementées

Une convention réglementée conclue antérieurement s'est poursuivie au cours de l'exercice 2021 :

- Convention de trésorerie entre la SIDR et CDC-Habitat

La SIDR et CDC-Habitat ont signé en date du 31 janvier 2019 une convention de trésorerie intragroupe pour une durée de cinq ans visant à apporter, en complément de la gestion financière actuelle du pôle SIDOM, des moyens d'appui techniques supplémentaires pour faciliter la gestion, la prévision, la sécurisation des flux, et la mutualisation du cash au sein du pôle, ainsi que l'accès à un progiciel de gestion permettant les échanges bancaires et les échanges de données.

Cette centralisation de la trésorerie permet d'éviter des immobilisations financières coûteuses et de favoriser la coordination et l'optimisation de l'utilisation des excédents ou de la couverture des besoins de trésorerie appréciés globalement au niveau du groupe CDC-Habitat et plus particulièrement au sein de la SIDR.

En contrepartie des moyens humains et matériels constants mis en œuvre et des frais exposés au titre de la présente convention, CDC-Habitat percevra une rémunération annuelle d'un montant forfaitaire de 50 000 € HT.

4.4. Modalité d'exercice de la Direction Générale

Lors de sa réunion du 22 mai 2002 le Conseil d'Administration a adopté la dissociation des fonctions du Président du Conseil d'Administration et du Directeur Général, conformément à l'article L 225-51-1 du Code du Commerce.

V. Informations à caractère général

5.1. Statuts et objet social

La Société Immobilière du Département de la Réunion est une Société d'Economie Mixte d'Etat créée dans le cadre de la loi n°46-860 du 30 avril 1946.

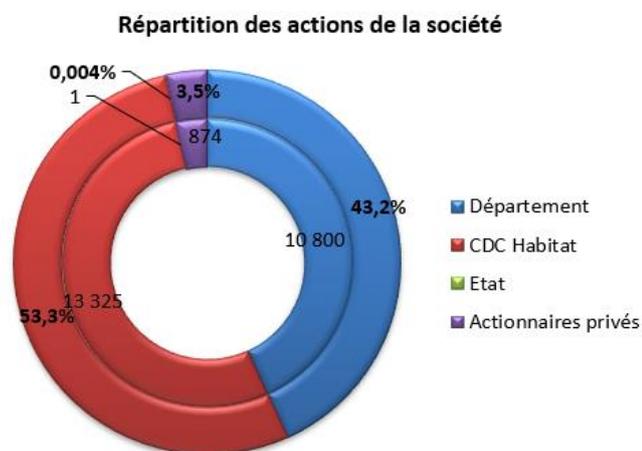
Son **objet social** est :

- ✓ l'étude et la réalisation de toutes opérations d'aménagement,
- ✓ l'achat et la location, l'aménagement de terrains, en vue de la construction de groupes d'habitations de logements sociaux,
- ✓ à titre accessoire, la revente d'une partie de ces terrains,
- ✓ l'étude, l'acquisition, la réalisation, la gestion, l'administration, et l'exploitation de tous programmes immobiliers,
- ✓ toutes opérations quelconques se rapportant directement ou indirectement aux activités sociales ou susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Les **dernières modifications des statuts** ont porté sur :

- ✓ l'objet social suite AGE du 27 mai 2019 avec ajout : participation au capital d'entreprises ou de sociétés ayant des missions d'intérêt général ou d'utilité sociale,
- ✓ le capital social suite CA du 11 décembre 2019 : rachat par CDC-Habitat des 4 826 actions encore détenues par l'AFD, pour le compte de l'Etat.

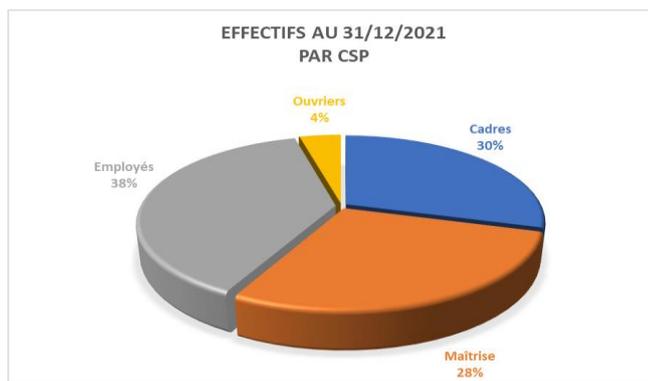
A ce jour, le Département détient 10 800 actions soit 43,2% du capital social, CDC-Habitat possède 13 325 actions (53,3%), l'Etat bénéficie d'une action prêtée par CDC-Habitat (0,004%), et enfin l'ensemble des actionnaires privés totalisent 874 actions, soit 3,5% du capital social de la SIDR.



5.2. Personnel

L'effectif est de **395** salariés au 31/12/2021 (367 CDI et 28 CDD) contre 391 salariés au 31/12/2020 (366 CDI et 25 CDD).

L'**effectif moyen** (ETP) passe de 396 salariés à fin 2020 à **394** salariés à fin 2021.



5.3. Information sur l'actionnariat des salariés

Au dernier jour de l'exercice, les salariés ne détiennent aucune action de la SIDR, soit 0% du capital.

5.4. Gestion et suivi des risques

La SIDR a actualisé en 2021 sa cartographie des risques pour un cadrage global des risques à long terme.

On dénombre au 31/12/2021, une quarantaine d'incidents. Le niveau de risque baisse en 2021 avec des provisions qui passent de 15,8 M€ en 2020 à 14,2 M€ en 2021 (3,0 M€ pour la réhabilitation & amiante, 5,3 M€ lié au volet foncier et 5,9 M€ pour la construction).

Elle fait l'objet d'un suivi régulier de façon transversale (Direction Générale, Direction Développement, Direction Juridique, Direction Financière).

5.5. Evénements postérieurs à la clôture

Parmi les événements postérieurs à la clôture de l'exercice 2021 et susceptibles d'avoir un impact sur la situation et l'activité de la SIDR, on peut relever :

- **Sinistre opération La Marina**

La date de survenance du sinistre en décembre 2021 et son ampleur nécessitent que les premiers impacts financiers de ce sinistre soient intégrés sur les comptes 2021 à hauteur de 2,6 M€ (provision pour dépréciation d'actif). Ce chiffrage provisoire évoluera nécessairement sur les années à venir au fur et à mesure de l'avancement des mesures de relogement, de sécurisation et surtout du devenir du bâti en lien avec les prises en charge par l'assurance.

- **Situation Ukraine**

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture annuelle susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'arrêté au 31 décembre 2021.

Toutefois, les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Parmi les impacts observés, on peut citer :

- un gel des avoirs et des restrictions applicables dans certains secteurs d'activité, tels que le secteur financier ainsi que dans les secteurs de l'aéronautique, spatial et de l'énergie.
- des incidences sur l'activité économique :

- difficultés pour les activités de production et de distribution ayant des incidences sur les ventes, la perturbation de la chaîne d’approvisionnements et de production et la valeur de certains actifs soit directement, soit par l’intermédiaire de filiales en Ukraine;
- en matière de financement, la situation des banques russes et ukrainiennes pourrait entraîner un risque de liquidité pour certaines entités ;
- dans le cas des prestataires de services financiers et en particulier des services de crédit et d’assurance, les risques directs liés aux expositions en Ukraine et en Russie mais également indirectes du fait des répercussions de ce conflit sur les autres clients de ces institutions sont susceptibles d’augmenter.

La SIDR n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie.

Néanmoins, ces évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité du patrimoine détenu directement ou indirectement.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

5.6. Divers

• Délai de règlement fournisseurs

Article D. 441-II : Factures recues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice							
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)		
(A) Tranche de retard de paiement							TOTAL
Nombres de factures concernées	25 439				1 343		26 782
Montant total des factures concernées (en € TTC)	139 071 235	3 491 596	794 919	602 779	768 505	5 657 798	144 729 033
Pourcentage du montant total des factures reçues TTC de l'exercice	93,83%	2,36%	0,54%	0,41%	0,52%	3,82%	97,64%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées							
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	
Montant total des factures exclues (en € TTC)	-	-	-	-	-	-	
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais légaux : 60 jours, en application de la loi n° 2013-100 du 23/01/2013 et du décret n° 2013-269 du 29/03/2013						

• Délai de règlement clients

Les délais de règlement ou d'encaissement de la part des clients tels que prévus à l'article L. 441-6 du code de commerce, qui visent uniquement la clientèle professionnelle, représentent des montants de quittancement peu significatifs (de l'ordre de 2 % du quittancement total).

- **Débouclage d'opérations en défiscalisation**

Sur l'année 2021, la SIDR a procédé à des débouclages d'opérations en défiscalisation :

- **Rachat d'immeubles** : 817 logements dont 505 qui avaient fait l'objet au préalable d'un rachat des parts en 2018 (11 logements - SNC GALABERT), en 2019 (114 logements - MARINA) et en 2020 (380 logements - SNC HELIODOM 23, SCI ROLL BAIL, SCI LS 28, SCI LS 29 et SCI LS 4).

- **Rachat des parts** : 366 logements (cf prises de participations à 100 % dans le capital de sociétés par la SIDR en 2021 selon article L 233-6 al.1 du code de commerce en annexe 6.2. *Prises de participations en 2021*).

Dans ce dernier cas, la SIDR détient 100 % des parts ou actions des véhicules fiscaux (cf liste des sociétés détenues à 100 % par la SIDR au 31/12/2021 en annexe 6.3. *Filiales et participations*).

La période de 2018 à 2022 se caractérise par un rachat progressif des logements en SCI pour les intégrer dans le patrimoine au rythme de 1 000 logements en moyenne par an.

	2019	2020	2021
Nombre de logements dans les SCI	3 225	2 138	1 366
dont nombre de logements livrés	7 416	7 513	7 558
dont nombre de logements sortis	4 191	5 375	6 192
Valeur prévisionnelle de rachat du bien	418 201	533 581	617 335

VI. Annexes

6.1. Compte de Résultat

Présentation du compte de résultat répondant aux exigences de la loi ALUR :

COMPTE DE RESULTAT		Toutes activités		Dont activités agréées	
		2021	2020	2021	2020
	Ventes de terrains	0	0	0	0
	Ventes d'immeubles bâtis accession	225 558	1 496 227	102 977	485 904
	Produits de concession d'aménagement	5 233 187	6 781 404	0	0
	Loyers et charges locatives	144 775 619	140 816 614	144 775 619	140 816 614
	Prestations de services et produits des activités annexes	7 000 664	2 458 717	6 769 292	2 374 708
Chiffre d'affaires	Total	157 235 027	151 552 961	151 647 888	143 677 226
	Production stockée	-3 612 818	-1 808 496	-125 361	-408 682
	Production immobilisée	3 079 569	2 807 008	2 684 888	2 738 079
Production stockée et immobilisée	Total	-533 248	998 512	2 559 527	2 329 397
	Subventions d'exploitation	33 917	17 459	33 917	16 717
	Reprises sur provisions et amortissements	17 831 520	19 901 621	14 988 969	17 179 919
	Transferts de charges	940 544	2 261 291	455 123	459 623
	Autres produits	0	0	0	0
	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	10 558 945	10 101 481	10 558 945	10 101 481
Autres produits d'exploitation	Total	29 364 925	32 281 852	26 036 954	27 757 740
PRODUITS D'EXPLOITATION	Total	186 066 704	184 833 325	180 244 369	173 764 363
Achats	Achats	-5 485 113	-9 672 094	-3 209 586	-3 339 965
Entretien courant & gros entretien	Entretien courant & gros entretien	-23 045 556	-22 320 673	-23 005 443	-22 269 964
Redevances crédit-bail & location services extérieurs divers	Redevances crédit-bail & location services extérieurs divers	-7 862 962	-12 235 176	-7 862 958	-12 228 664
Impôts, taxes et versements assimilés	Impôts, taxes et versements assimilés	-13 581 977	-9 483 644	-13 055 157	-9 175 035
Salaires et traitements	Salaires et traitements	-20 812 897	-20 263 361	-20 758 445	-20 208 250
Charges sociales	Charges sociales	-17 429 148	-17 878 753	-16 611 563	-17 086 208
Intéressement des salariés	Intéressement des salariés	-8 173 132	-8 418 392	-7 788 897	-8 032 324
Dotations aux amortissements	Dotations aux amortissements	-1 850 463	-2 196 660	-1 785 697	-2 103 302
Dotations aux provisions	Dotations aux provisions	-59 024 435	-53 016 437	-58 990 480	-53 032 182
Autres charges	Autres charges	-9 139 378	-10 835 136	-6 469 171	-9 388 592
	Autres charges	-5 598 046	-4 668 672	-5 597 880	-4 669 837
CHARGES D'EXPLOITATION	Total	-172 003 108	-170 988 997	-165 135 277	-161 534 323
RESULTAT D'EXPLOITATION		14 063 597	0	15 109 092	12 230 040
	Produits financiers de participations	3 765 621	5 672 169	3 765 621	5 672 169
	Autres produits financiers	465 967	329 396	465 967	141 614
	Autres intérêts et produits assimilés	121 402	361 398	13 797	290 964
	Transfert charges financières	73 445	147 742	0	0
Produits financiers	Total	4 426 434	6 510 705	4 245 385	6 104 747
	Intérêts sur opérations locatives	-9 043 686	-10 503 190	-9 043 686	-10 503 190
	Autres charges financières	-373 774	-3 205 039	-287 984	-324 630
	Provision	0	0	-9 331 670	-10 827 820
Charges financières	Total	-9 417 461	-13 708 229	-9 331 670	-10 827 820
RESULTAT FINANCIER		-4 991 026	-7 197 524	-5 086 285	-4 723 073
RESULTAT COURANT		9 072 570	6 646 804	10 022 807	7 506 967
	Produits des cessions d'éléments d'actif	27 084 410	17 759 525	26 871 987	17 477 991
	Reprises sur provisions	774 711	1 330 777	768 842	1 317 706
	Autres produits exceptionnels	1 855 722	1 824 717	1 862 594	2 085 009
Produits Exceptionnels	Total	29 714 843	20 915 018	29 503 423	20 880 706
	Valeur comptable des éléments d'actif cédés	-19 225 887	-6 268 224	-19 225 887	-6 268 224
	Dotations aux amortissements et aux provisions	-2 600 000	-6 497 895	-2 600 000	-6 497 895
	Autres charges exceptionnelles	-3 002 094	-3 340 707	-2 975 629	-3 319 089
Charges Exceptionnelles	Total	-24 827 982	-16 106 826	-24 801 516	-16 085 208
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-4 886 862	-4 808 192	-4 701 907	-4 795 498
Impôt sur les bénéfices	Total	0	0	0	0
RESULTAT NET COMPTABLE		13 959 432	11 454 996	14 724 714	12 302 465

6.2. Prises de participations en 2021

Nom de l'opération	Nombre de Logements	Produit	Société de portage	IS/IR	Date de CA autorisant la sortie	DAT	Prix d'acquisition TTC	Prix de rachat	Date acquisition de 100% des parts sociales par la SIDR	Observations
Constance 1A	58	LLTS	SCI LS 105	IS	27/05/2014	18/07/2016	10 340 786 €	1 001,90 €	15/12/2021	SIDR Gérant
Constance 1B	50	LLTS	SCI LS 105	IS	27/05/2014	11/07/2016	8 716 778 €		15/12/2021	SIDR Gérant
Constance 2	61	PLS	SCI LS 106	IS	27/05/2014	27/06/2016	11 832 219 €	1 000,90 €	15/12/2021	SIDR Gérant
Cook	31	LLS	SCI ROCK BAIL	IS	29/11/2012	16/12/2015	8 835 723 €	1 000,99 €	09/06/2021	SIDR Gérant
Corfou	54	LLTS	SCI ROCK BAIL	IS	29/11/2012	16/12/2015	6 039 629 €		09/06/2021	SIDR Gérant
Bras Canot	38	LLS	SCI ROCK BAIL	IS	23/04/2013	18/12/2015	3 902 249 €		09/06/2021	SIDR Gérant
Le Bel Air	64	LLTS	SNC HELIODOM 33	IS	23/04/2013	18/12/2015	10 791 750 €	1,00 €	26/02/2021	SIDR Gérant
Le Portail	10	PLS	SNC HELIODOM 25	IS	09/12/2010	28/09/2016	2 078 000 €	1,00 €	19/07/2021	SIDR Gérant

6.3. Filiales et participations

Informations financières en euros	Capital	Réserves et report à nouveau avt affectation des résultats de l'exercice écoulé	Quote part du capital détenue (%)	Quote part du capital détenue (Nombre de parts)	Valeur brute comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales et Participations										
A/ Filiales										
B/ Autres participations										
S.E.D.R.E. (1)	0	0	0,00	0	0	néant	néant	0	0	0
SODIAC (1)	25 362 700	3 653 933	0,16%	343	15 245	néant	néant	50 824 000	(2 830 000)	0
C/ Participations dans le cadre des opérations en décaissement										
SNC GALABERT 2	756 853	(757 359)	100,00%	756 852	9	0	néant	17 647	506	0
SNC HELIODOM 25	801 114	(801 113)	100,00%	801 114	2	971 711	néant	147 868	0	0
SNC LES EMBRUNS	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS AUGUSTIN 2012	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS CHEMIN CANAL 2012	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS CHRYSTIANE 2012	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 4	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 5	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 6	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 7	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS IMMO SOC 3	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS IMMO SOC 4	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS MANDARINES 2012	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS PERLE DE CORAIL 3	0	0	0,01%	0	0	0	néant	0	0	0
SARL TAMARIN LES BAS	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS VILLAS MYOSOTIS 2012	0	0	0,00%	1	0	0	néant	0	0	0
SA SOLANDRA	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SNC ATLANTIS	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SNC DOMAINE DE LA PAIX	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SNC FLACOURT	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SNC GOYAVIERS	1 809 710	(398 734)	100,00%	1 809 709	1	2 403 530	néant	199 522	1 712	0
SNC HELIODOM 30	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SNC OASIS	3 281 587	(635 896)	0,00%	1	1	6 289 783	néant	203 303	(185 557)	0
SNC TAKAMAKA	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SNC TANAMALAZA	2 961 631	(783 005)	0,00%	1	1	6 032 130	néant	160 664	(188 356)	0
SAS CARDINAL	2 333 331	(441 957)	0,00%	1	1	0	néant	17 781	(1 887 029)	0
SAS CHAMBLY	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS FREGATE	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 2	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 3	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 8	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 10	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 15	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 16	3 839 713	(3 824 125)	0,00%	1	1	0	néant	1	(647)	0
SAS HELIODOM 18	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 19	2 767 039	(546 572)	0,00%	1	1	0	néant	20 381	(2 206 376)	0
SAS HELIODOM 20	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS JULIETTE	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS LE PHOENIX	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS MACOUA	1 632 696	(267 655)	0,00%	1	1	0	néant	49 050	(1 361 833)	0
SAS MAKO	1 346 675	(244 487)	0,01%	1	1	0	néant	16 218	(1 100 041)	0
SAS OUETTE	2 937 110	(490 853)	0,00%	1	1	0	néant	35 994	(2 439 769)	0
SAS HELIODOM 1	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 14	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS GUIGNETTE	3 133 687	(152 025)	0,00%	1	1	4 666 068	néant	123 063	(134 216)	0
SCI BMSA	0	0	0,00%	0	0,00	0	néant	0	0	0
SCI ISA	0	0	0,00%	0	0,00	0	néant	0	0	0
SCI MARINA	100	(3 416 175)	100,00%	9 999	1	0	néant	0	(5 806 178)	0
DOMHELIO (2)	1	0	0,24%	1	1	15	néant	0	0	0
SAS LS 2	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 9	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 11	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS HELIODOM 12	0	0	0,00%	0	0	0	néant	0	0	0
SAS LS 39	5 269 741	(2 013 060)	100,00%	5 269 741	1,00	6 791 200	néant	179 562	(154 654)	0
SCI LS 6	0	0	0,00%	0	0,00	0	néant	0	0	0
SCI LS 7	100	4 115 664	100,00%	10 000	1,01	8 228 858	néant	546 305	(88 440)	0
SCI LS 8	0	0	0,00%	0	0,00	0	néant	0	0	0
SCI LS 9	0	0	0,00%	0	0,00	0	néant	0	0	0
SCI LS 10	0	0	0,00%	0	0,00	0	néant	0	0	0
SCI LS 28	100	(1 960 783)	100,00%	99 999	102,98	0	néant	301 667	(1 960 683)	0
SCI LS 29	100	(1 585 169)	100,00%	99 999	0,00	0	néant	175 689	(1 585 069)	0
SCI LS 31	0	0	0,00%	99 999	0,00	0	néant	0	0	0
SCI LS 47	100	(1 307 285)	100,00%	99 999	100,99	0	néant	285 239	1 307 185	0
SCI LS 105	1 000	(2 085 384)	100,00%	10 000	1 002,90	10 698 914	néant	445 016	(421 611)	0
SCI LS 106	1 000	(2 311 867)	100,00%	10 000	1 001,90	7 384 105	néant	357 677	(292 518)	0
SCI LS 107	1 000	(1 479 237)	0,01%	1	0,10	8 680 436	néant	304 773	(222 478)	0
SNC HELIODOM 21	5 000	(145 406)	99,98%	499 900	4 999,00	1 390 365	néant	0	0	0
SNC HELIODOM 22	0	0	0,00%	0	0,00	0	néant	0	0	0
SNC HELIODOM 23	5 542 091	(1 420 718)	100,00%	499 999	1,00	0	néant	265 758	(4 109 306)	0
SNC HELIODOM 27	0	0	0,00%	0	0,00	0	néant	0	0	0
SNC HELIODOM 29	0	0	0,00%	0	0,00	0	néant	0	0	0
SNC HELIODOM 32	3 972 982	(1 272 358)	0,02%	1	7,95	5 450 840	néant	286 456	(139 436)	0
SNC HELIODOM 33	4 631 516	(1 370 539)	100,00%	500 000	11,26	6 128 322	néant	362 562	(130 386)	0
SCI COULLEE VERTE	0	0	0,00%	0	0,00	0	néant	0	0	0
SCI SALAZIE 2011	3 433 249	(808 202)	100,00%	500 000	7,87	4 797 748	néant	298 429	(97 546)	0
SNC ALLEGRO	0	0	0,00%	0	0,00	0	néant	0	0	0
SCI POP BAIL	1 000	(2 729 016)	100,00%	100 000	1 000,00	15 053 714	néant	1 050 168	(226 460)	0
SCI ROCK BAIL	1 000	(2 596 543)	100,00%	100 000	1 001,00	10 012 424	néant	778 426	(285 847)	0
SCI ROLL BAIL	1 000	(3 081 801)	100,00%	99 999	1 000,99	0	néant	344 056	(4 029 749)	0
SCI DISCO BAIL	1 000	(1 757 421)	0,00%	1	0,01	5 575 771	néant	393 992	(258 519)	0
SNC ANDANTE	0	0	0,00%	0	0,00	0	néant	0	0	0
SNC PRESTO	0	0	0,00%	0	0,00	0	néant	0	0	0

SIDR - RAPPORT DE GESTION 2021

D/ Contrôle financier dans le cadre des opérations en défiscalisation (3)									
SAS APOGON						0			
SAS BADAMIER						0			
SAS EMISSOLE						132 614			
SAS GIRELLE						0			
SAS GRAND NATTE						0			
SAS MAHOT						0			
SAS MAHOT2						0			
SAS MAHOT3						0			
SAS MAPOU						0			
SAS MAPOU 2						0			
SAS ORIFLAMME						0			
SAS PASSIFLORE						0			
SAS SAPHIR						3 526 369			
SAS SAPOTIER						0			
SAS VETIVER						0			
SAS ZANCLE						4 317 358			
SAS LS 40						1 706 347			
SAS LS 41						0			
SAS LS 53						6 339 636			
SAS LS 65						61 726			
SAS LS 66						0			
SAS LS 68						0			
SAS LS 69						0			
SAS LS 70						0			
SAS LS 71						0			
SAS LS 99						4 314 607			
SAS LS 37						0			
SAS LS 38						0			
SAS LS 62						0			
SAS LS 63						0			
SAS LS 72						0			
SAS LS 81						0			
SAS LS 82						0			
SAS LS 93						0			
SAS LS 94						0			
SAS LS 100						7 012 589			
SNC LES JACQUIERS						0			
SNC TALIPOT						0			
SAS VAVANGUES 2011						0			
Total						25 508	137 967 179		

(1) Concernant la SODIAC, il s'agit des "informations relatives à l'exercice 2020, car les éléments de 2021 ne sont pas connus à ce jour".

Concernant les autres sociétés dans le cadre des opérations en défiscalisation, il s'agit des "informations de l'exercice 2021".

(2) La SAS DOMHELIO a été créée en 2011 afin de prendre une participation dans le capital des sociétés de portage (SAS et SNC Heliodom) utilisées pour les montages en défiscalisation

(3) Pour ces sociétés de portage, la SIDR ne détient aucune participation. Il convient toutefois de noter que la SIDR a accordé un crédit vendeur, un prêt participatif ou une avance subordonnée à l'ensemble de ces sociétés pour l'acquisition de logements en défiscalisation

6.4. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	N-4	N-3	N-2	N-1	N
	2017	2018	2019	2020	2021
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	125 000 000	125 000 000	125 000 000	125 000 000	125 000 000
Nombre des actions ordinaires existantes	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximum d'actions futures à créer	-	-	-	-	-
Par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-
II - OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxes	137 335 216	141 792 997	143 716 063	151 552 961	157 235 027
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions (dt amort net capital loyer crédit bail)	55 931 278	65 219 464	64 674 803	67 316 070	62 577 539
Impôts sur les bénéfices					
Prmie intéressement due au titre de l'exercice	500 000	763 221	1 026 912	1 057 960	1 201 745
Bénéfice après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(12 414 599)	7 304 680	9 067 607	11 454 996	13 959 432
Résultat distribué	-	-	-	-	-
III- RESULTATS PAR ACTION					
Bénéfice après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amort. et provisions	1 741	2 901	2 950	3 151	3 061
Bénéfice après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(497)	292	363	458	558
Dividende attribué à chaque action	-	-	-	-	-
IV - PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'ex.	469	429	410	396	396
Montant de la masse salariale de l'exercice	21 477 396	19 617 142	19 082 411	18 936 712	18 630 894
Sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (séc. sociale, oeuvres sociales...)	10 099 767	9 502 450	8 374 544	8 418 392	8 173 132

6.5. Affectation du résultat 2021

Origine :

Report à nouveau à fin 2020	7 646 902 €
<i>dont Report à nouveau à fin 20 (activité agréée)</i>	24 125 837 €
<i>dont Incidence changement de méthode 2015</i>	- 16 478 935 €
Résultat de l'exercice 2021	13 959 432 €
<i>dont Résultat de l'exercice 2021 (activité agréée)</i>	14 724 714 €
Total (toute activité)	21 606 334 €
<i>dont Total (activité agréée)</i>	38 850 551 €

Affectation :

Réserve légale	697 972 €
Réserves facultatives	0 €
Report à nouveau à fin 2021	20 908 363 €
<i>dont Report à nouveau à fin 2021 (activité agréée)</i>	38 152 579 €
Total	21 606 334 €

Il est précisé les points suivants :

- La loi Alur et le règlement de l'Autorité des Normes Comptables du 4 juin 2015 prévoient que les SEM agréées enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte réservé ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende plafonné. Cette nouvelle réglementation est appliquée à partir des comptes 2016.
- La réserve légale se trouve portée depuis 2012 au niveau de 6 652 000,00 €, soit un niveau de 5% du capital social. Il est proposé une affectation du résultat de l'exercice 2021 en réserve légale à hauteur de 5% du résultat, le solde en report à nouveau.
- Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours des trois exercices précédents.

**Société Immobilière du Département de La
Réunion**

SIDR

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

EXA
4, rue Monseigneur Mondon
91400 Saint-Denis de la Réunion
S.A. au capital de 40 000 €

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Saint-Denis (La-Réunion)

ERNST & YOUNG Audit
14, rue du Vieux Faubourg
59042 Lille cedex
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles et du Centre

Société Immobilière du Département de La Réunion SIDR

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la SIDR,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SIDR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 2.3 Opération La Marina » de l'annexe aux comptes annuels, concernant l'incendie de la résidence La Marina survenu en décembre 2021 et la traduction de cet événement dans les comptes annuels de votre société.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- ▶ Les notes « 4.2 - Principes comptables adoptés liés aux opérations de défiscalisation » et « 4.3 - Impacts de ces opérations sur les comptes sociaux de la SIDR au 31 décembre 2021 » de l'annexe aux comptes annuels exposent les règles et les méthodes comptables relatives à la comptabilisation des opérations de défiscalisation et leur incidence sur les comptes.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, sur la base des éléments disponibles à ce jour, nous avons examiné le bien-fondé des méthodes comptables retenues pour la comptabilisation des opérations de défiscalisation et mis en œuvre des tests pour apprécier, par sondages, l'application de ces méthodes. Nous avons également vérifié que les notes de l'annexe fournissent une information appropriée.

- ▶ La note « 3.2.11 - Provisions pour risques et charges » présente les provisions comptabilisées dans les comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2021. Dans le cadre de notre appréciation des évaluations significatives, nous avons apprécié la correcte estimation de ces provisions.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires à l'exception du point ci-dessous.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce appellent de notre part l'observation suivante : ces informations sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion, étant précisé par ailleurs que ces informations n'incluent pas les créances locataires à usage d'habitation privée, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire, conformément à la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et à l'analyse juridique de la direction juridique et fiscale de l'USH. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

■ Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

■ Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

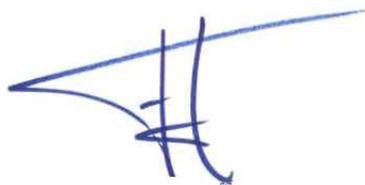
- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Saint-Denis de la Réunion et Lille, le 8 juin 2022

Les Commissaires aux Comptes

EXA



Frédéric André

ERNST & YOUNG Audit



Emilie Poissonnie