RAPPORT D'ACTIVITÉ

12

CBo Territoria

SOMMAIRE

04
LE MOT DU PRÉSIDENT

06
CBo Territoria EN BREF

10
PROMOTION 2012

13
FONCIÈRE 2012

16
RÉSULTATS FINANCIERS







20
DÉVELOPPEMENT DURABLE

24
ACTIONNARIAT ET DONNÉES BOURSIÈRES





12.

18
DÉVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES

22
GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

26
ZOOM SUR LA RÉUNION



Le mot du président

Détermination et sérénité sont sans conteste les deux maîtres mots que je retiendrai pour cet exercice 2012.

Détermination tout d'abord, parce que notre entreprise montre qu'elle est réactive et qu'elle sait s'adapter à un monde en perpétuel changement : gérer l'impact d'un environnement dégradé sur notre entreprise, consolider notre position de référent acquise grâce à notre expertise, maintenir le développement de notre activité en innovant et en nous tournant vers de nouveaux marchés, autant de défis que le management doit anticiper et relever en permanence.

La crise financière est avant tout une crise de la dette publique qui conduit les gouvernements à accroître la pression fiscale aboutissant à limiter les capacités d'investissement des entreprises et des particuliers. Mais elle conduit également à réduire les dépenses publiques et notamment les aides à l'investissement productif souvent mal nommées « niches fiscales ». Ces « aides » sont pourtant les piliers indispensables de la solidarité nationale et des politiques de développement local et le Président de la République a réaffirmé sa volonté d'en maintenir le volume, et les investissements générés, pour l'Outre-Mer. Engagement d'autant plus nécessaire que s'ajoute au plan national et européen la réforme des aides structurelles pour les DOM.

Notre développement est également concomitant de réformes structurelles pour le secteur bancaire, dont « Bâle III », qui réduisent fortement la capacité des banques locales à accompagner les entreprises dans leurs projets de développement par une limitation des nouveaux concours bancaires.

Tel est l'environnement dans lequel nous évoluons, qui ne nous est pas propre, mais se trouve amplifié à La Réunion.

Dans ce contexte, l'année 2012 a été marquée pour notre Groupe par une solide confiance réaffirmée des investisseurs dans nos perspectives de développement de la Foncière (doublement des actifs de rendement à horizon 2015 pour atteindre les 360 M€ et des revenus annuels récurrents de près de 24 M€) **avec la levée d'importants moyens financiers.**

C'est tout d'abord le franc succès de notre émission obligataire avec plus de 26 M€ levés sous forme d'OCEANE, mais aussi le partenariat construit avec Proparco et l'Agence Française de Développement. Ils sont respectivement intervenus à hauteur de 8,5 M€ sur l'OCEANE et de 35 M€ en accord de financement pour



Cap Austral - Grands-Bois (Saint-Pierre)

le développement des nouveaux actifs de rendement. De plus, en 2012, CBo Territoria a levé 29 M€ de prêts bancaires long terme dont 10 M€ auprès de la Caisse des Dépôts et 19 M€ auprès du secteur bancaire privé.

C'est donc fort de 90 M€ de nouveaux financements obtenus, représentant d'ores et déjà 75 % de nos besoins totaux à horizon 2015, que le Groupe peut engager la réalisation de son plan d'investissement au service du développement de la Foncière.

Dans le secteur de la Promotion immobilière, si l'activité se maintient bien en 2012 grâce à la diversité de notre offre, l'arrivée du nouveau dispositif Duflot DOM et la nouvelle réforme sur la défiscalisation dans les DOM annoncée pour fin 2013 auront des conséquences sur cette activité en 2013 et 2014 du fait de l'attentisme des investisseurs. CBo Territoria devrait en partie amortir ce choc du fait de l'éligibilité de ses programmes immobiliers en cours au dispositif Girardin. Par ailleurs, des actions concertées entre l'ensemble des acteurs professionnels sont en cours pour que le dispositif Duflot DOM puisse atteindre l'objectif de 1 500 logements construits localement chaque année.

Pourtant, cette confiance ne se traduit pas encore dans l'évolution du cours de bourse. Celui-ci est marqué, comme pour l'ensemble des sociétés cotées, par une décote historique du cours de bourse par rapport aux valeurs intrinsèques, et notamment par rapport à la valeur d'actif net réévalué qui valorise traditionnellement les foncières. Si le chiffre d'affaires de CBo Territoria est encore très majoritairement marqué par la Promotion (85 %), c'est dans notre profil de Foncière, et son développement maintenant assuré à horizon 2015 que réside, j'en suis convaincu, la juste valorisation de notre société.

C'est donc avec détermination et sérénité que nous poursuivons notre activité, fort de votre confiance renouvelée et de celle des nouveaux investisseurs qui nous accompagnent sans faille dans nos perspectives de développement et l'accomplissement de notre transformation.



Éric WUILLAI
Président-directeur général
CBo Territoria



CBo Territoria en bref

Aménageur - Promoteur - Foncière, CBo Territoria est un opérateur immobilier global actif sur le département de La Réunion.

Propriétaire foncier intervenant en amont de la chaîne de création de valeur, le Groupe développe une offre immobilière particulièrement diversifiée.

Il est ainsi devenu rapidement l'acteur local de référence de l'immobilier. Fort d'une capacité éprouvée de croissance rentable, CBo Territoria est coté sur le marché Euronext de la Bourse de Paris depuis son transfert d'Alternext opéré en décembre 2011.

Un patrimoine foncier unique

Propriétaire d'un patrimoine foncier de 3 000 hectares, CBo Territoria dispose d'un atout unique.

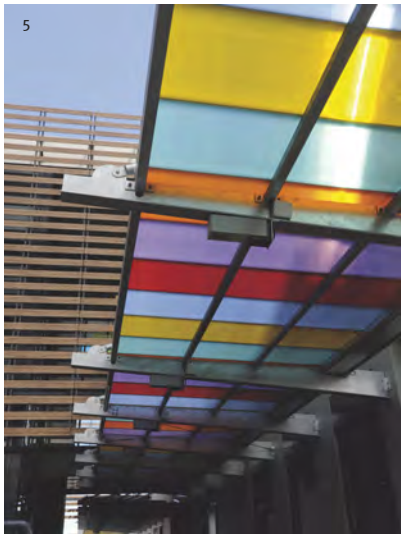
Ces réserves foncières étendues, constituées très majoritairement de terrains agricoles (1 800 hectares) et d'espaces naturels (1 000 hectares) généralement non constructibles à court terme, sont bien situées et desservies par les principaux axes structurants de La Réunion.
Une part importante de ce foncier est ainsi située sur la commune de Saint-Paul, dominant la zone touristique balnéaire de Saint-Gilles. D'autres emprises foncières de grande taille se trouvent à proximité des pôles de développement économique et urbain de Saint-Denis (chef-lieu et capitale administrative et économique, au Nord), de la côte Ouest (et de la ville du Port, point d'entrée de toutes les importations, au Nord-Ouest) et de Saint-Pierre (capitale du Sud, micro-région en fort développement).

Sur un territoire où le foncier aménagé et disponible constitue une ressource rare, CBo Territoria intervient en tant qu'aménageur pour créer sur certaines de ces grandes surfaces foncières et en collaboration avec les acteurs publics, des quartiers résidentiels et des zones d'activités économiques.









1 - Carré Vert Lagon - Vert Lagon (Ermitage-les-Bains) 2 - VM Matériaux - Quartier d'Affaires La Mare (Sainte-Marie) 3 - Quartier d'Affaires Tamarins - Le Portail (Saint-Leu)
4 - Les Villas du Green - Beauséjour (Sainte-Marie) 5 - La Balance - Quartier d'Affaires Savanna (Saint-Paul)

Des opérations d'aménagement en phase opérationnelle qui assurent le potentiel de développement

Opérateur foncier privé intégrant une vision globale d'ensemblier, CBo Territoria valorise une partie de sa réserve foncière par des opérations d'aménagement d'envergure développées sur ses sites stratégiques.

Ce sont ainsi cinq opérations d'aménagement qui sont en phase opérationnelle en 2012, à Sainte-Marie, Saint-Paul, Saint-Leu et Saint-Pierre. Portant sur une superficie totale de près de 150 hectares, ces opérations à développer sur des périodes de 5 à 10 ans, offrent un potentiel constructif total de plus de 2 500 logements et 100 000 m² de locaux professionnels.

Sécurisant la réalisation du plan de développement, cette maîtrise foncière constitue un facteur clé de différenciation en vue du déploiement de programmes immobiliers adaptés et diversifiés, réalisés en promotion et en investissement.

CBo Territoria opère sur deux métiers

- **Promoteur immobilier :** l'activité de Promotion immobilière recouvre les opérations réalisées pour être vendues, en immobilier résidentiel, professionnel et terrains à bâtir.

- **Foncière :** cette activité recouvre la gestion foncière, le développement pour compte propre d'opérations immobilières à vocation patrimoniale, les opérations d'investissement et la gestion de ces actifs.

CBo Territoria se développe avec une stratégie globale en deux axes

- **Réaliser une partie du capital foncier**

Cet axe stratégique se matérialise par la réalisation d'opérations en promotion immobilière, majoritairement sur le secteur de l'immobilier résidentiel, en logements et terrains à bâtir. Cette activité génératrice de cash flows disponibles à court terme permet de générer la capacité d'autofinancement nécessaire pour assurer la réalisation du second axe stratégique.

- **Développer un patrimoine locatif**

Cette activité de Foncière, conforme à la vocation de CBo Territoria, est majoritairement développée dans l'immobilier professionnel offrant un rendement élevé.



1 - Carré des Lataniers - Beauséjour (Sainte-Marie) 2 - Le Domaine des Benjoins - Beauséjour (Sainte-Marie) 3 - Cap Austral - Grands-Bois (Saint-Pierre)

Activité 2012

- Aménagement en cours sur 150 hectares de terrains
- Robustesse des ventes en promotion immobilière à 91,5 M€ (- 12 %),
  - *soutenues par les grands contrats en production et la diversité de l'offre, dans un contexte national peu porteur*
- Poursuite de la croissance des revenus locatifs à 13,0 M€ (+ 17 %),
  - *portée par un patrimoine en développement continu, à la valeur reconnue*

Perspectives

- Portefeuille d'opérations sur des terrains maîtrisés, offrant une réelle visibilité sur le potentiel de développement
- Poursuivre le développement du Groupe, avec une capacité financière sécurisée, vers un profil renforcé de Foncière

Valeurs

- Engagement dans le développement durable, traduit par des actions concrètes
- Transparence, professionnalisme, responsabilité, respect mutuel

Chiffres clés 2012

Chiffre d'affaires : 109,5 M€ (- 8 %)
Résultat des activités : 19,7 M€ (- 6 %)
Résultat opérationnel : 27,1 M€ (+ 1 %)
Résultat net Part du Groupe : 16,2 M€, soit 0,51 € / action (- 2 %)
Cash flow courant : 15,5 M€ (- 7 %)
Capitaux propres Part du Groupe : 148,4 M€ (+ 10 %)
Valeur totale des actifs patrimoniaux : 292,9 M€ (+ 12 %)
Endettement net : 43 % des actifs immobiliers
Actif net réévalué : 151,9 M€, soit 4,75 € / action (+ 10 %)

Chiffre d'affaires :
- 8 %

109,5 M€

Résultat opérationnel
+ 1 %

27,1 M€

Résultat net Part du Groupe

16,2 M€

soit 0,51€/action


2


3

Valeur totale des actifs patrimoniaux
+ 12 %

292,9 M€



Actif net réévalué

151,9 M€

soit 4,75€/action



Promotion : activité 2012

Conformément à ses orientations stratégiques, CBo Territoria développe prioritairement ses opérations de promotion immobilière sur le secteur de l'immobilier résidentiel avec une offre diversifiée en logements et terrains à bâtir.

Après une année 2011 record, les activités en promotion immobilière se maintiennent à haut niveau avec un chiffre d'affaires global 2012 de 91,5 M€.

Dans un contexte national peu favorable (environnement macro-économique dégradé, instabilité fiscale), l'activité en promotion immobilière confirme en 2012 son maintien à haut niveau avec un chiffre d'affaires total de 91,5 M€, en recul global de 12 %.

Avec un chiffre d'affaires de 86,8 M€, les lignes de produits stratégiques en immobilier bâti (Logement privé, Logement social, Immobilier d'entreprise) enregistrent un recul limité à 7 % et forment près de 95 % du chiffre d'affaires total.

Les ventes de terrains à bâtir ont généré un chiffre d'affaires limité à 4,7 M€ en 2012 (- 57 %), en l'absence d'offre nouvelle en parcelles individuelles et de ventes de grands terrains aménagés.

Poursuite de la dynamique sur le secteur résidentiel privé

Au cours de l'année 2012, six nouveaux programmes, totalisant 234 logements, ont été lancés en travaux pour former une offre « actable » en 2012 de 242 logements en hausse de 80 %. Les livraisons ont porté sur six programmes pour 190 logements. Ces développements ont été réalisés sur les nouveaux quartiers de Beauséjour à Sainte-Marie et Canne Mapou à Saint-Denis, ainsi qu'à Saint-Pierre.

Le nombre de lots actés en 2012 (ventes notariées signées) a atteint 154 logements, contre 136 en 2011. Le prix moyen de vente est stable et s'est élevé à 3 300 € / m² de surface utile (honoraires de commercialisation inclus, TTC).

Dans ce contexte d'une offre 2012 significativement accrue, les stocks au 31 décembre 2012 portent sur 107 logements (achevés et en-cours), dont 43 bénéficient de contrats de réservation signés.

Ces indicateurs d'activité témoignent de la reconnaissance de la qualité des programmes et logements proposés par CBo Territoria au sein de ses « quartiers à vivre », et positionnent le Groupe comme un acteur de référence sur le secteur résidentiel privé.







1 - Les Portes de Beauséjour (Sainte-Marie) 2 - Les Villas du Green - Beauséjour (Sainte-Marie)
3 - Bois de Joli Cœur - Beauséjour (Sainte-Marie) 4 - Maezad - Canne Mapou (Saint-Denis)

Concrétisation du fort développement sur le secteur du logement social

Le partenariat et l'accord-cadre signés en septembre 2009 avec le 1er bailleur social de La Réunion, portant sur le développement et la vente de 1 300 logements sur 2010-2015, se sont concrétisés sur l'année 2012, notamment par :

- La livraison de quatre programmes pour 158 logements, et la poursuite des travaux sur 380 logements à livrer en 2013.
- La vente notariée (en état futur d'achèvement) de deux programmes portant sur 68 logements, suivie de leur mise en chantier ; et la signature de contrats de réservation portant sur deux nouveaux programmes pour 73 logements.

C'est ainsi plus de la moitié du volume total prévu qui se trouve engagée à fin 2012.

Bien que réalisés avec un niveau de marge limité - cible de 6 % en marge nette -, ces programmes vendus en bloc à un opérateur de référence, sont stratégiques pour le développement de CBo Territoria : développées sur des terrains réservés à cet usage exclusif (dans le cadre du programme constructif global défini avec la collectivité locale dans la convention d'aménagement), avec un process opérationnel permettant la maîtrise de la qualité architecturale (supprimant tout marqueur social), ces opérations participent à l'aménagement et assurent le développement durable des « quartiers à vivre ».

Promotion en immobilier professionnel : des opérations dédiées à des clients-utilisateurs

L'activité dégageant du chiffre d'affaires en 2012 a porté principalement sur deux opérations, chacune dédiée à un client spécifique :

- Sur le quartier résidentiel de Beauséjour, CBo Territoria a poursuivi le développement du siège régional de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion pour une surface utile de 9 800 m², avec un niveau d'avancement qui atteint 65 %

Un cadre fiscal en évolution

Les investissements en immobilier résidentiel réalisés en Outre-Mer bénéficient de dispositifs de soutien offrant des réductions d'impôts aux investisseurs.

Le dispositif Scellier en vigueur en Métropole a été étendu en 2010 à La Réunion sous la forme du « Scellier Dom » avec un régime plus attractif offrant aux investisseurs personnes physiques des réductions d'impôts majorées.

La loi de Finances 2013 a mis fin à ce dispositif au 31 décembre 2012, et mis en place un nouveau dispositif « Duflot Dom » qui est entré en vigueur au 1er janvier 2013. Si ce nouveau dispositif est attractif en terme de taux de réduction d'impôt (qui atteint ainsi 29 % du montant de l'investissement, étalé sur 9 ans), son inclusion dans le plafond global des réductions d'impôts à 10 000 € / an apparaît pénalisant et susceptible d'aboutir à une orientation de l'offre vers des logements de taille réduite ne correspondant pas aux besoins locaux.

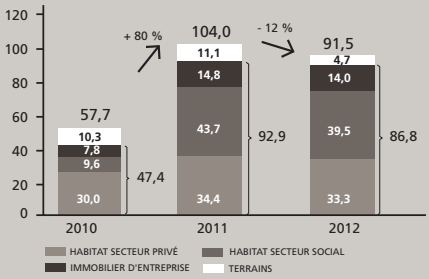
Alors même qu'une nouvelle réforme semble prévue pour 2014, l'année 2013 s'annonce comme une nouvelle année d'instabilité fiscale peu favorable aux décisions d'investissement.

Fort d'une offre de qualité et bénéficiant de sa situation particulière, CBo Territoria se tient prêt à adapter son offre aux nouveaux équilibres de marché qui résulteront du nouvel environnement législatif.

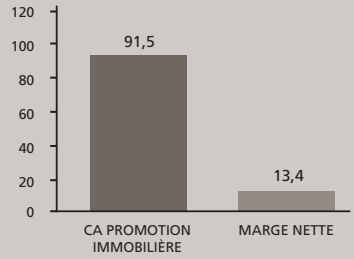




ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PROMOTION (en M€)



UN NIVEAU DE MARGE MOYEN DE 15 % EN PROMOTION IMMOBILIÈRE (en M€)



en fin d'année en vue d'une livraison au 3ème trimestre 2013.

- Sur le site du Trapèze à Saint-Gilles, 2 300 m² de locaux professionnels (Bureaux et Locaux d'activités) ont été livrés, dont 2 000 m² développés sur mesure pour un établissement de santé.

Développés ponctuellement sur différents sites, ces programmes d'immobilier professionnel réalisés en promotion immobilière répondent notamment à des demandes spécifiques et participent à la réussite des quartiers d'ensemble développés par le Groupe. Elles marquent également l'ouverture des sites aux acquéreurs-utilisateurs, signe de crédibilité et facteur de stabilité.

Ventes de terrains à bâtir : dynamique et opportunités

En matière de ventes de parcelles individuelles en lotissement résidentiel, l'offre disponible en 2012 s'est établie à 110 lots en intégrant un nouveau lotissement résidentiel de haut standing à Beauséjour lancé en commercialisation en fin d'année, alors que les ventes ont porté sur 33 lots.

Concernant les ventes d' « Autres terrains », activité ponctuelle et opportuniste, l'exercice 2012 n'a pas enregistré de ventes de grandes parcelles aménagées.

Marge nette des activités en promotion immobilière de 13,4 M€

Sur le chiffre d'affaires total des activités en promotion immobilière de 91,5 M€ en 2012, la marge nette dégagée s'est élevée à 13,4 M€ (vs 16,0 M€ en 2011).

Le taux moyen de marge de 14,6 % (vs un niveau moyen de 15,4 % en 2011) reflète l'évolution du mix produit avec une concentration du chiffre d'affaires sur les ventes en immobilier bâti (95 %) intégrant une contribution importante du segment des ventes de logements sociaux.

Ces niveaux de marge s'inscrivant au-delà des normes du secteur d'activité bénéficient de la prise en compte de terrains « produits » par l'entreprise à un coût de revient inférieur aux valeurs de marché, et reconnaissent ainsi un complément de valeur issu de l'activité amont d'aménageur du Groupe.

Facteurs clés de succès

L'activité en promotion immobilière reste portée par trois facteurs clés de succès :

- un foncier maîtrisé sur des sites attractifs : du Nord au Sud en passant par la Côte Ouest, au sein de nouveaux quartiers d'ensemble conçus avec une approche globale.
- la qualité et la diversité de l'offre : les opérations 2012 et les projets illustrent la diversité de l'offre développée par CBo Territoria : logements collectifs, maisons en bande ou jumelées, parcelles de terrains à bâtir, ponctuellement des opérations en immobilier d'entreprise, l'ensemble sur différents sites. Elles démontrent également l'adaptation des produits aux différents segments de clientèle : investisseurs en défiscalisation, propriétaires occupants et utilisateurs, institutionnels.
- les réseaux de commercialisation : la mise en place de réseaux de commercialisation étendus (métropolitains et locaux) et l'établissement de liens renforcés avec des opérateurs institutionnels se concrétisent par le développement des ventes.

Le chiffre d'affaires 2012 intègre des grands contrats dont la production se poursuivra en 2013. Ces réalisations illustrent par ailleurs la diversité de l'offre qui sécurise le développement et positionne le Groupe comme acteur de référence de la promotion immobilière.



Foncière : activité 2012

1 - CAF - Beauséjour (Sainte-Marie)
2 - Aurar - Mont Roquefeuil (Saint-Gilles-les-Bains)
3 - Le Portail (Saint-Leu)

Développeur pour compte propre, investisseur et gestionnaire d'un patrimoine en immobilier professionnel et résidentiel, CBo Territoria a vocation à renforcer son profil de Foncière, notamment sur le secteur de l'immobilier professionnel.

Développement en immobilier professionnel

En matière de développements immobiliers patrimoniaux, l'année 2012 a enregistré la livraison de 5 300 m² de locaux, principalement à vocation commerciale. La mise en service de ces opérations permet d'enregistrer une progression des surfaces du patrimoine Immobilier d'entreprise de 11 %.

L'année 2012 se trouve par ailleurs marquée par le lancement d'une opération phare : au Portail, les travaux du Centre commercial (17 800 m² Shon, dont 7 800 m² en surface de vente avec un hypermarché de 4 800 m² et une galerie commerciale offrant 3 000 m² de boutiques) ont été lancés en fin d'année en vue d'une livraison au 3ème trimestre 2014. Cet actif d'ores et déjà loué (au franchisé régional E.Leclerc) et financé, bénéficie d'une valeur expertisée de plus de 42 M€ et représentera à lui seul un accroissement du patrimoine locatif de plus de 20 %. Sur le site du Portail, des projets complémentaires (retail park, logistique) représentant plus de 25 M€ d'actifs, sont étudiés avec un objectif de lancement des travaux au second semestre 2013.

L'année 2012 voit ainsi la poursuite de la constitution de la Foncière concentrée sur des actifs d'immobilier d'entreprise, avec le lancement de l'opération phare de la zone du Portail, dont l'effet accélérateur est attendu sur le développement de la totalité du site.

Développement en immobilier résidentiel

CBo Territoria poursuit ses investissements sur ce secteur dans le cadre d'opérations en logements intermédiaires bénéficiant des mécanismes de défiscalisation à l'impôt sur les sociétés (« Loi Girardin IS »).

La livraison d'une 2ème opération locative à Beauséjour (53 logements) a permis d'enregistrer une progression des surfaces du patrimoine Habitat de 12 % ; avec un haut niveau de location, elle a par ailleurs confirmé l'attractivité du site sur lequel une 3ème opération (40 logements) sera livrée au 1er semestre 2013.

Le lancement d'une nouvelle opération à proximité du centre-ville de Saint-Pierre au sein de l'opération mixte « Jardins d'Ugo » avec la réalisation des fondations au 31 décembre 2012 et l'obtention de l'agrément fiscal préalable, a permis d'enregistrer une économie d'Impôts sur les sociétés de 2,4 M€ rattachable à l'exercice 2012 (et représentant plus de 25 % du coût total de développement).

CBo Territoria poursuit ainsi son développement d'un patrimoine de logements locatifs intermédiaires, qui participent au développement des quartiers grâce au levier fiscal, avec des volumes d'investissement phasés avec les résultats fiscaux du Groupe permettant de réduire fortement l'Impôt sur les sociétés exigible.

Des actifs patrimoniaux d'une valeur totale de 293 M€, reconnue par expertise indépendante

La valeur totale au 31 décembre 2012 des actifs patrimoniaux (total des actifs immobiliers, hors Stocks de l'activité de promoteur) s'élève à 292,9 M€ (260,4 M€ au 31/12/2011), en progression de 12 %.

Les investissements nouveaux se sont élevés à 25 M€ en aménagement et construction. La réévaluation en juste valeur des actifs, réalisée par expertise indépendante confiée au cabinet DTZ Eurexi, a permis d'enregistrer en 2012 un gain net de 6,7 M€, représentant plus de 2 % de leur valeur, reconnaissant de nouveaux droits à construire sur des terrains et confirmant la robustesse de la valeur des actifs locatifs.

Participant à ces actifs patrimoniaux, la valeur des actifs de rendement (immeubles locatifs bâtis) en service atteint 199,9 M€ au 31 décembre 2012 (+ 23,0 M€, soit + 13 %), composé d'immobilier professionnel pour 113,4 M€ et d'immobilier résidentiel pour 86,6 M€.

Des revenus locatifs sécurisés, en progression de 17 %

CBo Territoria a enregistré en 2012 une progression de 17 % de ses revenus locatifs bruts à 13,0 M€, contre 11,1 M€ en 2011.

Les actifs d'immobilier d'entreprise ont généré 65 % des revenus locatifs totaux, avec des loyers sécurisés par des baux conclus majoritairement avec des filiales de grands groupes et des locataires issus des secteurs public ou para-public. L'attractivité du patrimoine est confirmée par le niveau d'occupation supérieur à 90 %.

Les revenus nets de charges immobilières dégagés en 2012 se sont élevés à 11,9 M€ (+ 18 %). Cet excédent brut d'exploitation atteint ainsi le niveau de 91,6 % des revenus locatifs bruts, bénéficiant de la maîtrise des charges immobilières et d'une contribution accrue des loyers générés par les actifs en immobilier d'entreprise.

Un patrimoine locatif diversifié et rentable

Au 31 décembre 2012, CBo Territoria est propriétaire et gestionnaire d'un patrimoine locatif en exploitation (actifs de rendement) composé de 49 500 m² d'immobilier d'entreprise et de 460 logements (37 300 m²).

Le patrimoine du pôle Immobilier professionnel est diversifié et composé de 21 500 m² de locaux commerciaux, de 21 200 m² de bureaux et de 6 800 m² de locaux d'activités. Le rendement brut moyen de ces actifs, mesuré sur la valeur d'actif expertisée, atteint le niveau élevé de 9,1 %.

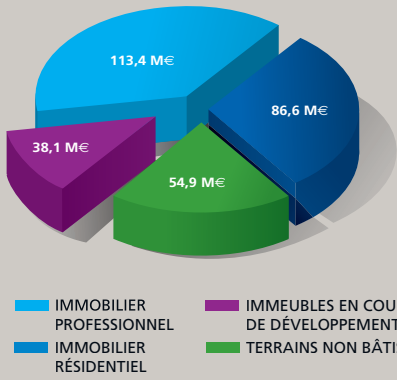
La totalité du patrimoine locatif du pôle Immobilier résidentiel, représentant 37 300 m² de surface utile, a bénéficié du soutien des mécanismes de défiscalisation en vigueur en Outre-Mer.

La valeur prise en compte à l'actif comptable ressort à 2 320 € / m² pour un rendement brut de ce patrimoine de 5,2 %. La valeur expertisée atteint un niveau moyen de 2 460 € / m² non prise en compte du fait de l'incessibilité de ces actifs pendant la période de détention obligatoire de six ans.

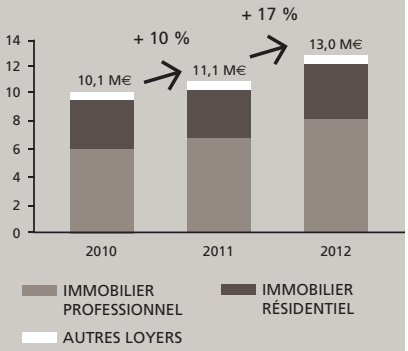
Ce patrimoine a vocation à être cédé en fin de période de défiscalisation, participant ainsi au marché de l'immobilier intermédiaire récent de qualité. C'est ainsi qu'une 1ère opération (36 logements) a été proposée à la vente à l'unité en 2012, avant l'accroissement de l'offre disponible dès 2013.

CBo Territoria poursuit le développement d'un patrimoine locatif de grande qualité, et confirme le renforcement continu de son profil de Foncière.

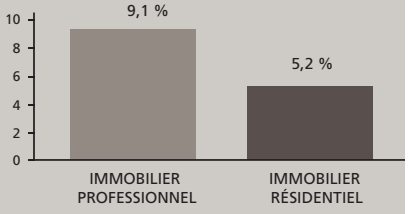
DES ACTIFS PATRIMONIAUX DE 293 M€
Au 31/12/2012



CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS
(en M€)

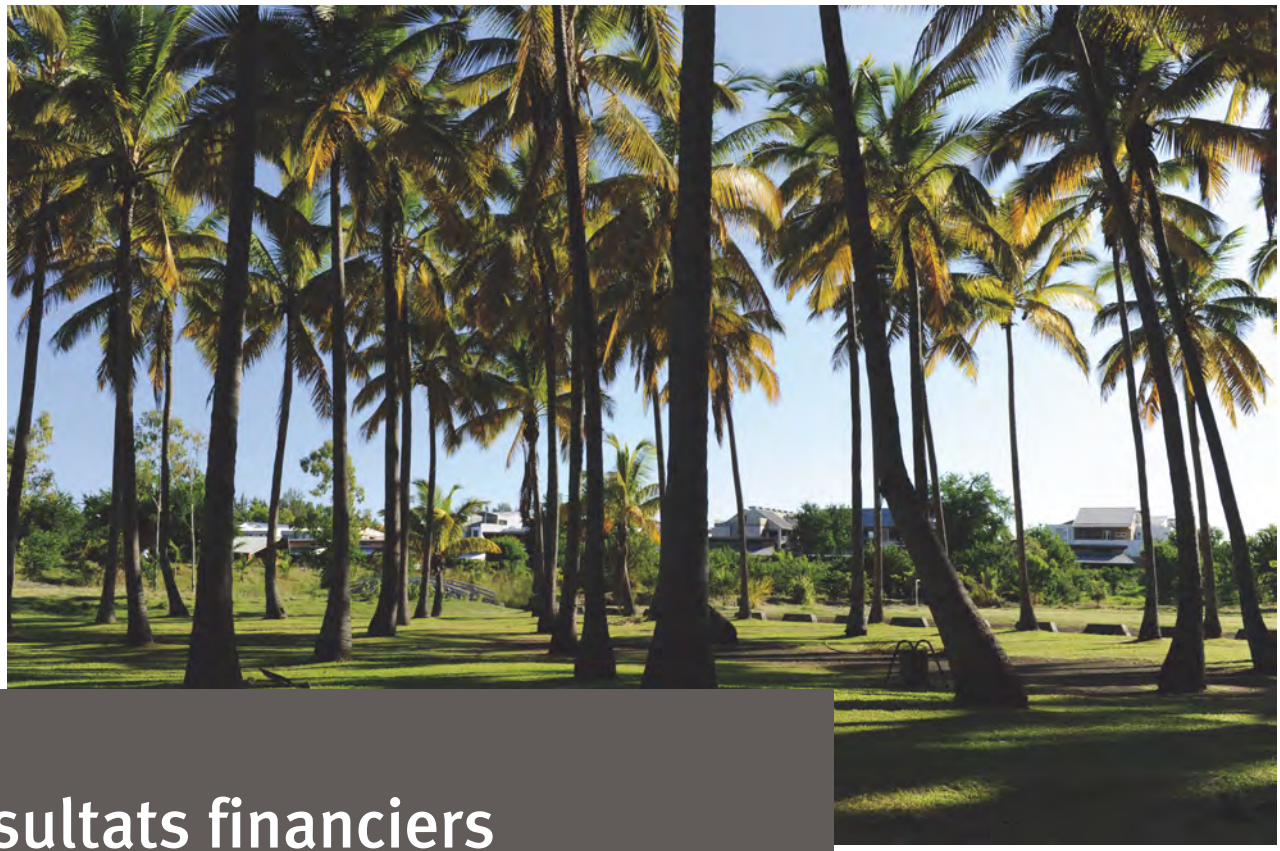


RENDEMENT BRUT DES ACTIFS PATRIMONIAUX (en %)
Au 31/12/2012



Cap Austral - Grands-Bois (Saint-Pierre)





Parc de la Cocoteraie (Étang Saint-Paul)

Résultats financiers 2012

Les résultats annuels 2012 concrétisent ce positionnement de Développeur - Promoteur - Foncière et font ressortir :

Chiffre d'affaires de 109,5 M€ (- 8 %)

En 2012, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires total de 109,5 M€ (- 8 %) avec une évolution contrastée selon les deux activités du Groupe :

- La Promotion immobilière, après une année 2011 de forte progression (+ 80 %), enregistre un chiffre d'affaires total de 91,5 M€ en recul de 12 %, avec un recul plus sensible en matière de ventes de terrains à bâtir.
- L'activité de Foncière poursuit sa progression régulière avec des revenus locatifs bruts de 13,0 M€, en hausse de 17 %.

Résultat des activités de 19,7 M€ en recul limité (- 6 %)

Les niveaux de marge dégagés par les activités évoluent en adéquation avec le mix produit et restent soutenus :

- La marge en Promotion dégagée en 2012 atteint 13,4 M€ contre 16,0 M€ en 2011 (- 16 %).
  Le taux moyen de marge de 14,6 % (vs un niveau moyen de 15,4 % en 2011) reflète l'évolution du mix produit avec une concentration du chiffre d'affaires sur les ventes en immobilier bâti (95 %) intégrant une contribution importante du segment des ventes de logements sociaux.
- Le revenu net (EBITDA) dégagé par l'activité de Foncière atteint 11,9 M€ en hausse de 18 %.
  Cet EBITDA représente 91,6 % des revenus locatifs bruts contre 90,4 % en 2011, soutenu par la bonne maîtrise des charges d'exploitation immobilières et une contribution croissante des revenus dégagés par les actifs d'immobilier d'entreprise.

Après prise en compte des Frais de gestion non répartis (5,5 M€, + 8 %), la résistance de la marge en Promotion et la progression régulière des revenus locatifs nets de la Foncière permettent au résultat des activités de n'enregistrer qu'un recul limité de 6 % pour s'élever à 19,7 M€ contre 20,9 M€ en 2011.

Stabilité du résultat opérationnel et du résultat avant impôts à 21,9 M€

Du fait d'un impact des réévaluations en juste valeur des immeubles de placement à hauteur de + 6,7 M€ vs + 5,3 M€ en 2011 (soit + 1,4 M€), le résultat opérationnel 2012 atteint 27,1 M€ et enregistre une progression limitée (+ 1 %).

Le résultat financier constitué en quasi-totalité du coût de l'endettement net lié à l'activité de Foncière et bénéficiant d'un coût de la dette maîtrisé, est contenu à - 5,1 M€.

Le résultat avant impôts atteint ainsi 21,9 M€ (+ 1 %).

Résultat net Part du Groupe maintenu à haut niveau (16,2 M€ / - 2 %)

Les investissements locatifs résidentiels réalisés en 2012 ont généré une économie d'impôts de 2,4 M€ (défiscalisation Outre-Mer à l'IS) vs 2,2 M€ en 2011.

Intégrant ainsi une charge d'impôts sur les sociétés limitée à 5,4 M€ (et constituée en partie d'impôts différés), et après prise en compte du résultat revenant aux minoritaires (0,1 M€), le résultat net Part du Groupe atteint 16,2 M€, représentant un niveau de 0,51 € par action, en retrait de 2 %.

Robustesse du cash flow dégagé

Soutenu par la constitution des résultats opérationnels, et notamment par l'excédent net de la Foncière, le cash flow courant dégagé en 2012 atteint 15,5 M€ (- 7 %).

Conformément à la stratégie de développement du Groupe, le cash flow disponible accumulé sera réinvesti à hauteur de 80 % pour constituer les fonds propres nécessaires au développement de la Foncière.

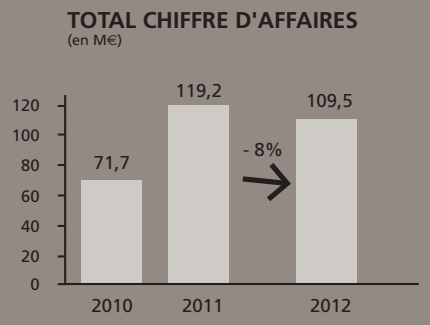
Une structure financière équilibrée et solide

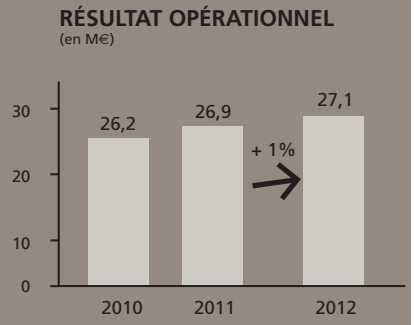
- Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 149,4 M€ au 31/12/2012 (dont Part du Groupe à hauteur de 148,4 M€ / + 13,2 M€).
- L'actif immobilier total atteint 352,8 M€ : le patrimoine constitué d'immeubles de placement s'élève à 292,9 M€, auxquels s'ajoutent des stocks immobiliers de 59,9 M€.
- Le niveau d'endettement net global est maîtrisé : l'endettement net s'élève à 151,9 M€, représentant 43 % de la valeur totale des actifs immobiliers.
- Le financement des activités a été assuré par la mise en place de crédits bancaires affectés (crédit-promoteurs et emprunts à long terme adossés aux actifs patrimoniaux) ; une émission d'obligations convertibles à hauteur de 26,5 M€, largement sur-souscrite, a permis une diversification des sources de financement en vue de la poursuite du développement.

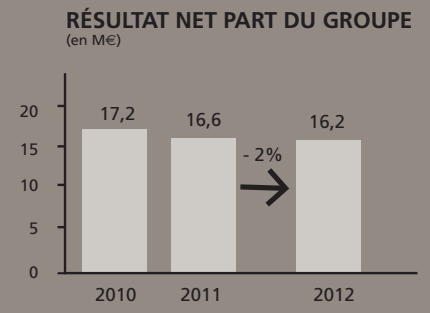
Un actif net réévalué représentant 4,75 € par action (+ 10 %)

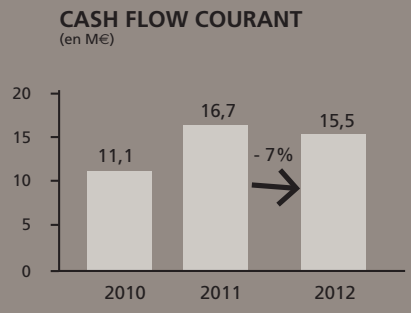
L'actif net réévalué, proche des capitaux propres Part du Groupe, atteint 151,9 M€ au 31 décembre 2012, représentant un niveau de 4,75 € par action en progression de 10 % sur un an (après versement d'un dividende de 0,09 € / action en juin 2012).

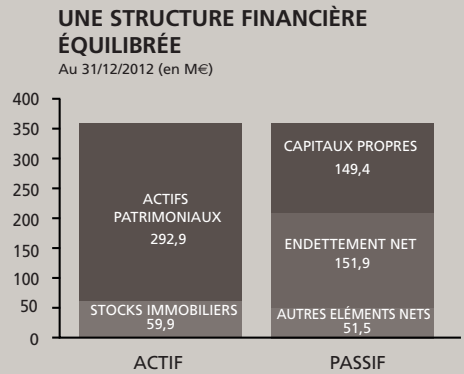
N'intégrant pas la valeur des activités en Promotion (et les marges futures à dégager), cet ANR traduit principalement la valeur de Foncière.

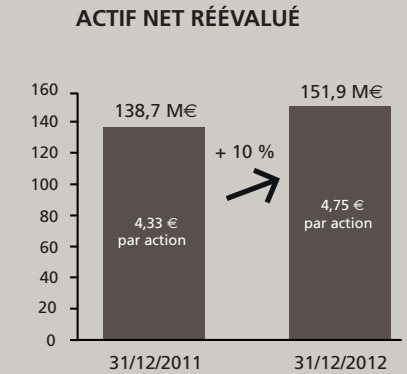












Développement et perspectives



Des terrains maîtrisés qui assurent le potentiel de développement à moyen terme

Sur le secteur résidentiel, les opérations d'aménagement en phase opérationnelle, portant sur plus de 100 hectares, disposent d'un potentiel constructif résiduel de plus de 2 000 logements. Une nouvelle opération d'aménagement, Marie Caze à Saint-Paul, devrait voir aboutir en 2013 les dernières procédures réglementaires préalables avant le lancement des premiers travaux de viabilisation en fin d'année 2013 ; elle offrira un potentiel de 800 logements supplémentaires. Cette maîtrise foncière permet la mise à disposition continue de terrains pour le développement des activités, sur une longue période (5 à 10 ans).

En immobilier professionnel, les quartiers d'affaires de La Mare à Sainte-Marie et Savanna à Saint-Paul offrent un potentiel constructif résiduel de plus de 20 000 m² en secteur tertiaire. La zone d'activité du Portail à Saint-Leu verra son développement se confirmer avec le lancement attendu de nouveaux projets. Enfin, l'implantation de locaux professionnels (commerces, services et bureaux) est prévue au sein des « quartiers à vivre » développés par CBo Territoria qui privilégient la proximité, et représentent plus de 20 000 m² en projet. Ces terrains maîtrisés et aménagés, à exploiter en immobilier d'entreprise, permettent une forte visibilité sur les 5 ans à venir.

Une année de transition en Promotion immobilière

Sur le secteur du logement privé, la commercialisation sera concentrée sur les stocks résiduels existants au 31 décembre 2012 ; l'offre nouvelle sera lancée en travaux dès les conditions de pré-commercialisation réunies alors que celles-ci restent en partie soumises à l'attractivité limitée du nouveau dispositif Duflot Dom.

En habitat social, les chantiers en cours se poursuivront avec la livraison de 380 logements ; l'activité devrait aussi se trouver soutenue par la vente de deux nouveaux programmes (73 logements) dont le démarrage est prévu en cours d'année 2013.

En immobilier d'entreprise, le siège régional de la CAF sera livré en milieu d'année 2013 et de nouvelles opportunités sont étudiées pour 2014.

Au niveau des ventes de terrains à bâtir, les ventes seront soutenues par l'offre nouvelle en parcelles résidentielles à Beauséjour ; les ventes d'autres terrains seront portées par l'accélération des ventes des parcelles à vocation d'activités économiques sur le site du Portail.

Au niveau commercial, le carnet de commandes acquis au 31 décembre 2012 atteint 75 M€ (vs 109 M€ au 31 décembre 2011) avec un chiffre d'affaires à réaliser principalement sur 2013.

Les Jardins d'Ugo (Saint-Pierre)



La Réunion : des besoins en immobilier importants

Le secteur immobilier résidentiel est soutenu par la forte croissance démographique d'une île en phase de transition auxquels s'ajoutent des phénomènes de décohabitation et une évolution dans les « modes d'habiter ». Les besoins en logements sont ainsi évalués à 9 000 nouveaux logements par an, un besoin durable sur les vingt prochaines années. Cette demande globale est diverse : des logements sociaux (un besoin évalué à 4 000 logements nouveaux par an) aux logements intermédiaires et de standing (marché évalué à 4 000 logements nouveaux par an), en passant par les terrains à bâtir.

Le secteur de l'immobilier professionnel est aussi en cours d'évolution. Il se caractérise par la perte de vitesse des centres-villes saturés et aux équipements peu adaptés, et par la recherche de locaux au sein de zones économiques dédiées offrant une « adresse », des équipements et des services. La demande est portée par les secteurs public, associatif et privé, avec des besoins de modernisation, de regroupements d'activités et de locaux générant de la productivité.

Développement continu de la Foncière

Les nouveaux locaux à livrer en 2013 représentent 1 500 m² en bureaux et 40 logements en patrimoine habitat (3 400 m²) ; ils permettront une nouvelle augmentation de près de 10 % du patrimoine d'actifs de rendement.

En immobilier professionnel, CBo Territoria poursuivra le développement de ses projets sur le parc d'activités du Portail : le pôle commercial prend forme progressivement avec l'avancement du chantier du centre commercial sur 18 000 m² (dont 8 000 m² en surface de vente) et le lancement à suivre du retail park (5 000 m²) ; une seconde opération de bureaux est prête à être lancée sur le pôle tertiaire et un projet important d'implantation d'une activité de logistique est étudié.

Sur le secteur résidentiel, CBo Territoria poursuivra ses investissements en logements intermédiaires permettant de diversifier son patrimoine et de bénéficier de réductions d'impôts sur les sociétés, avec un volume prévisionnel 2013 de 40 à 80 logements.

Pour le développement de son activité de Foncière à horizon 2015, CBo Territoria bénéficie d'une visibilité accrue avec un pipeline d'opérations identifiées et une sécurisation de sa capacité d'endettement acquise à hauteur de 90 M€ par les accords de financement d'ores et déjà obtenus.

Eléments financiers 2013

Dans un contexte externe peu favorable (environnement macro-économique dégradé, instabilité fiscale), CBo Territoria anticipe un recul du chiffre d'affaires en promotion immobilière, qui dégagera néanmoins une capacité d'autofinancement toujours nettement positive assurant le renforcement des capacités d'investissement en fonds propres du Groupe.

Pour l'activité de Foncière, l'objectif de croissance des revenus locatifs est de + 8 % en 2013 pour dépasser 14,0 M€, avant une augmentation bien plus significative à compter de 2015.

Dans ces conditions, et avec un portefeuille d'opérations identifiées et créatrices de valeur, dont le financement est d'ores et déjà assuré à plus de 75 %, CBo Territoria confirme son objectif de porter son patrimoine d'actifs de rendement à 360 M€ à fin 2015 (vs 200 M€ à fin 2012), assurant la transformation du Groupe en une véritable Foncière aux revenus significatifs et récurrents.

1 - Les Bambous - Beauséjour (Sainte-Marie)
2 - Les Joncs - Beauséjour (Sainte-Marie)
3 et 5 - Le Belvédère - Beauséjour (Sainte-Marie)
4 - Maezad - Canne Mapou (Saint-Denis)

Développement durable

Propriétaire foncier et premier aménageur privé de La Réunion, CBo Territoria se trouve investi d'une responsabilité particulière et s'est engagé, depuis son origine, en faveur du développement durable de façon volontariste et concrète.

Un processus d'amélioration permanente

Les équipes de CBo Territoria ont aujourd'hui parfaitement intégré les contraintes et enjeux liés à la conception de bâtiments et logements adaptés au climat tropical. Eau chaude solaire systématique, système de climatisation moins énergivore (stockage du froid la nuit), orientation des bâtiments en fonction de la course du soleil, sélection des matériaux et ventilation naturelle ... sont des fondamentaux. Les équipes ont également intégré le savoir-faire nécessaire à la réalisation de quartiers durables : composition d'équipes et pilotage de projet, en gardant la souplesse nécessaire pour s'adapter à un monde qui change en permanence. Le défi de 2012 a été de changer d'échelle territoriale : savoir faire la ville. Beauséjour en est le symbole.

Une ambition : inventer la ville de demain

"Beauséjour", la ville grandeur nature, est la démonstration de l'effort aujourd'hui porté par CBo Territoria non plus uniquement sur l'habitat, ni sur la création de quartiers, mais sur les villes durables. Sur une superficie de 78 hectares, le projet prévoit la réalisation de 2 300 logements à terme et de nombreux services de proximité et commerces, pour accueillir environ 8 000 habitants en plus des 11 000 déjà présents dans les quartiers avoisinants. Respect des chemins de l'eau, tracé des voies publiques dans les courbes de niveau pour favoriser les déplacements doux, implantation d'une voie réservée à un transport en commun en site propre, préservation de corridors écologiques, gestion des nuisances de chantier comme le bruit et la poussière, mais aussi implantation d'espaces culturels, de sports et loisirs, gestion de la mixité sociale et surtout création d'un véritable centre-ville offrant tous les équipements (mairie annexe, écoles) et commodités (commerces et services) sont les principaux éléments qui ont guidé la conception de cette nouvelle ville par CBo Territoria.

Répondre aux besoins d'aujourd'hui en respectant l'histoire

CBo Territoria, c'est aussi le lien entre tradition et modernité. À La Mare, à Savanna et à Grands-Bois, la réhabilitation d'anciennes usines sucrières, désaffectées depuis plus de 20 ans, en quartiers d'affaires ou pôles d'équipements et de centralité urbaine permet de redonner vie à des sites qui furent les poumons économiques et sociaux de ces quartiers.

En 2012, consolidation du savoir-faire

Les actions engagées en 2012 ont permis de capitaliser un certain nombre de savoir-faire au sein de quatre domaines métiers de CBo Territoria : l'aménagement, l'immobilier résidentiel, l'immobilier d'entreprise et la gestion locative.

- En aménagement, l'accent a été mis sur la gouvernance de projets complexes, et sur la recherche de compétences internationales capables d'accompagner CBo Territoria dans sa montée en puissance sur le thème « faire la ville tropicale de demain ».
- En immobilier résidentiel, l'année 2012 a vu se concrétiser la mise en place de procédures opérationnelles permettant la prise en compte des problématiques de maîtrise des dépenses énergétiques.
- Enfin, en immobilier d'entreprise, en partenariat avec la gestion locative, un important travail d'optimisation de la production de froid a été engagé sur les bâtiments de bureaux. Comment minimiser les charges des locataires dans une logique de coût global d'exploitation. Cet axe de progrès aboutira en 2013 et fournira des résultats concrets.

Ce dernier travail illustre la synergie entre les différents métiers de CBo Territoria. Dans ce cas précis, l'exploitant est en capacité d'informer le concepteur du bâtiment des conséquences concrètes (positives ou négatives) de décisions prises en amont pour les clients, en aval. Il s'agit là d'une amélioration organisationnelle dans la gestion opérationnelle des projets qui permet de tirer profit de la plus-value générée par la coexistence de tous les métiers de l'immobilier au sein de l'entreprise.

2012 est l'année de mise en œuvre effective des démarches de recherche et développement initiées en 2010 et 2011 par CBo Territoria, mais aussi des savoir-faire capitalisés.

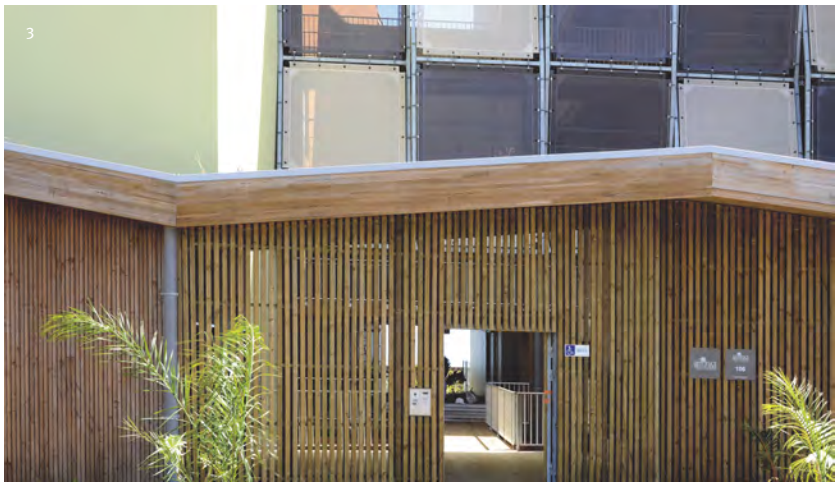
Penser global, agir local

La concertation, la culture, l'économie, le patrimoine, le respect de la nature, des hommes de conviction ; autant d'éléments qui fondent les valeurs du développement durable. C'est en tenant compte de tous les paramètres de ses territoires de projets que CBo Territoria veut apporter la meilleure réponse à l'ensemble des parties prenantes.

CBo Territoria intègre le « développement durable » dans ses façons de penser et d'agir, et concrétise ses engagements, ceux d'un acteur qui s'inscrit durablement sur son territoire, dans une logique de responsabilité envers le monde économique et la société réunionnaise dans toutes ses composantes.











Gouvernance et Management



de gauche à droite :

Jérôme Burgaud
Directeur Général Adjoint - Finances

Jean-Jacques Ballester
Directeur Général Adjoint - Immobilier

Éric Wuillai
Président-directeur général

Une structure de gouvernance renforcée

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria est composé de huit membres, dont au moins cinq sont des administrateurs indépendants.

Réuni régulièrement (quatre fois en 2012), le Conseil d'Administration détermine les orientations stratégiques de la société, veille à leur mise en œuvre et s'assure de la bonne marche de la société.
Afin de formaliser son fonctionnement et ses responsabilités, le Conseil d'Administration s'est doté en 2011 d'un règlement intérieur et a adopté le code Middlenext comme code de référence sur la gouvernance.
Il est présidé par M. Éric Wuillai, qui assure également en tant que Directeur Général la mise en œuvre de la stratégie.

Deux Comités spécialisés (Comité d'Audit, Comité des Nominations/Rémunérations et de la Gouvernance) réunissant chacun trois administrateurs (et ouverts à tous les administrateurs), sont en charge d'accompagner de façon approfondie les travaux du Conseil d'Administration, renforçant la gouvernance.

Une organisation professionnelle

Le Directeur Général est soutenu dans ses missions par deux Directeurs Généraux Adjoints, respectivement en charge des opérations immobilières et des finances, formant le Comité Exécutif.



Le Comité de Direction réunit les DGA et quatre Directeurs opérationnels, tous professionnels expérimentés de l'immobilier.

Les équipes dédiées aux métiers de l'immobilier regroupent 50 collaborateurs, aux compétences complémentaires en développement, maîtrise d'ouvrage, gestion immobilière et finances.

Compétents et motivés, ils sont aussi associés à la réussite du projet d'entreprise. Concernant le développement des opérations immobilières, un Comité d'investissement est en charge de l'examen et de la validation de chaque projet, aux différentes phases d'engagement et aux niveaux technique, commercial, juridique et financier.

Une gestion transparente

En matière de gestion, CBo Territoria dispose d'un système d'information, d'analyse et de contrôle de gestion transversal et renforcé. Cet objectif de bonne gestion interne participe aussi à la production d'une information financière de qualité, notamment en vue de la mise en évidence de la contribution des différents secteurs d'activités à la formation des résultats d'ensemble.

Les comptes consolidés du Groupe, produits et diffusés chaque semestre, sont élaborés conformément aux normes comptables internationales IFRS et bénéficient d'un dispositif d'audit de premier plan (avec un cabinet local et une signature internationale). La mission d'évaluation en juste valeur des immeubles patrimoniaux est confiée à un cabinet indépendant reconnu.

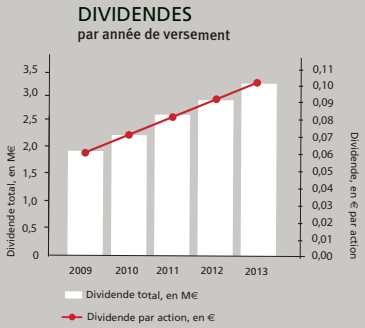
Société cotée sur NYSE Euronext, CBo Territoria livre une communication financière régulière sur son activité et ses résultats, retranscrite notamment sur son site cboterritoria.com.

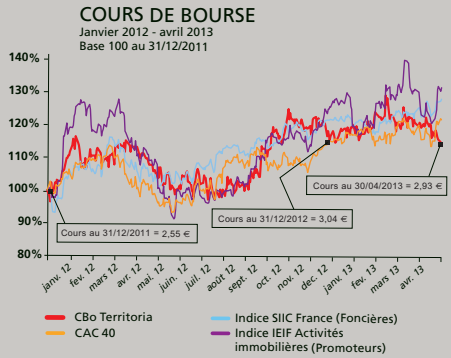
CBo Territoria démontre ainsi sa volonté de se positionner en entreprise professionnelle, responsable et transparente, vis-à-vis de ses partenaires, clients et actionnaires.

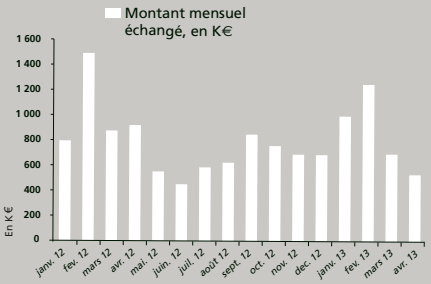
Actionnariat et données boursières

	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre d'actions au 31/12	31 752 325	31 752 325	31 938 325	32 010 325	32 018 825
Cours de l'action (à la clôture), en €					
Dernier (31/12)	1,84	4,21	4,02	2,55	3,04
Plus bas (annuel)	1,50	1,71	3,65	2,34	2,46
Plus haut (annuel)	3,70	4,42	5,61	4,54	3,19
Capitalisation boursière au 31/12, en M€	58,4	133,7	128,4	81,6	97,3
Résultat net par nombre pondéré d'actions, en €	0,44	0,48	0,54	0,52	0,51
Dividende par action, au titre de l'exercice, en €	0,06	0,07	0,08	0,09	0,10 *
Dividende total, en M€	1,9	2,2	2,6	2,9	3,2 *

* Dividende proposé à l'approbation de l'Assemblée Générale du 5 juin 2013 statuant sur les comptes de l'exercice 2012.







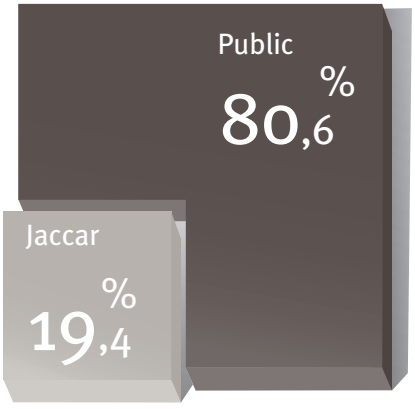
Transfert et cotation sur NYSE Euronext depuis décembre 2011

Société créée en 2004 en vue de recevoir les actifs fonciers de Bourbon, CBo Territoria a été introduite sur le marché Alternext de la Bourse de Paris en mai 2005.

Fort d'un historique de croissance rentable et d'une gouvernance éprouvée, CBo Territoria a opéré le transfert de ses actions vers le Marché NYSE Euronext en décembre 2011, avec pour objectifs de rejoindre le marché de cotation des opérateurs immobiliers comparables (Promoteurs et Foncières), de s'ouvrir à de nouveaux investisseurs et de favoriser la liquidité du titre.

Détention du capital

L'actionnaire de référence de CBo Territoria est la Société Jaccar Holdings, holding de la famille de M. Jacques de Chateauvieux, qui détient 19,4 % du capital. Le flottant détenu par le public s'élève à 80,6 %.



Agenda et contact Actionnaires

5 juin 2013 :
Assemblée Générale des actionnaires, à Sainte-Marie - Ile de La Réunion

14 août 2013 :
Annonce du Chiffre d'affaires 1er semestre 2013

27 septembre 2013 :
Annonce des Résultats 1er semestre 2013

Jérôme Burgaud
Directeur Général Adjoint - Finances :
contact@cboterritoria.com







1 - Villa Orchidéa - Beauséjour (Sainte-Marie) 2 - Les Perles du Lagon - Vert Lagon (Ermitage-les-Bains) 3 - Épicéa (Saint-Pierre)

Zoom sur La Réunion : dynamique d'un département français de l'océan Indien

Au cœur de l'océan Indien

Dans le Sud Ouest de l'océan Indien, La Réunion est située à 170 kilomètres de l'Ile Maurice et 700 kilomètres de Madagascar, et se trouve ainsi positionnée sur un axe Afrique du Sud / Inde.

L'île, d'origine volcanique, s'étend sur 2 500 km² et offre une diversité de paysages exceptionnelle, du lagon transparent jusqu'au Piton des Neiges qui culmine à 3 070 mètres d'altitude. Avec un parc naturel qui occupe 41 % du territoire, La Réunion a été inscrite en 2010 au patrimoine mondial de l'Unesco pour ses « pitons, cirques et remparts ».

Un département français et européen

À la fois département et région française, ainsi que Région Ultra Périphérique de l'Union européenne, les institutions et le fonctionnement administratif du territoire sont les mêmes qu'en métropole, tout en bénéficiant d'aménagements législatifs et réglementaires favorables.

L'île bénéficie d'équipements et de dispositifs aux standards européens, que ce soit en matière d'infrastructures et réseaux routiers (avec par exemple l'ouverture récente de la spectaculaire Route des Tamarins), de santé (avec l'existence d'un dispositif de qualité de niveau CHU), d'éducation (avec une université, et une offre de formation professionnelle et supérieure diversifiée), de technologie (avec un réseau haut débit performant), ou encore au niveau de ses équipements à vocation culturelle (salles de spectacle, conservatoires,...).

Une population jeune

Le département abrite à ce jour 840 000 habitants (contre 530 000 en 1980). Majoritairement issus d'un métissage entre populations venues de divers horizons (Europe, Afrique de l'Est et Madagascar, Inde et Chine), les Réunionnais ont développé une véritable culture commune du « bien vivre ensemble ».

Avec un taux de fécondité encore légèrement plus élevé qu'en métropole (2,4 contre 2,0), la population devrait atteindre, selon les projections de l'Insee, 1 million d'habitants en 2030, et achever alors sa phase de transition démographique.

La Réunion bénéficie ainsi d'une population jeune (35 % des Réunionnais ont moins de 20 ans, contre 25 % au niveau national) et formée, avec notamment plus de 10 000 étudiants dans l'enseignement supérieur.

Une économie développée

Avec la départementalisation de 1946, La Réunion est réellement entrée dans une phase de modernisation et de développement économique, soutenue notamment par la convergence avec la Métropole.

De 1993 à 2007, La Réunion a ainsi été la région française qui a connu la croissance économique la plus rapide, avec un taux de croissance de 4 à 5 % par an, deux fois plus élevé que celui de la Métropole. Depuis 2008, la croissance de l'économie atteint des niveaux moins favorables, proches de la stagnation, subissant en partie le ralentissement mondial et la crise des finances publiques européennes.

Indépendamment des aléas conjoncturels, le paysage économique réunionnais est comparable à celui d'un pays développé, tant en termes de législation, de pratique des affaires, de productivité et technologie ou encore de tertiarisation de l'économie.

Pour diminuer la dépendance aux transferts publics et s'orienter vers un développement économique endogène, la stratégie économique réunionnaise mise notamment sur deux secteurs : l'industrie touristique qui constitue un enjeu et un relai de croissance majeur, l'innovation et la recherche axées sur des savoir-faire spécifiques aux milieux tropicaux (énergies renouvelables, filières agroalimentaires,...) permettant de rayonner sur l'océan Indien.







2



3

1 - Le Port Réunion
2 - Centre-ville (Saint-Denis)
3 - Hôtel Palm & Spa (Petite Ile)
4 - Le Sud Sauvage

Carte de l'île de La Réunion (IGN)



4

CBo Territoria

S.A. au capital de 42 264 849 €
RCS SAINT-DENIS 452 038 805 - APE 6420Z

Cour de l'Usine
La Mare - BP 105
97438 SAINTE-MARIE
Tél : 02 62 20 32 04
Fax : 02 62 53 24 06

www.cboterritoria.com



Design photographique : © Richy Nuvor