

**RAPPORT N° 2022/5-49  
au Conseil de la Communauté  
en séance du samedi 17 décembre 2022**

**OBJET**

**RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE DE LA CINOR A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SODIAC – EXERCICE 2021**

Conformément aux dispositions de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, les organes délibérants des collectivités territoriales actionnaires doivent se prononcer sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au Conseil d'Administration de sociétés d'économie mixte locales.

Au titre de l'exercice 2021, la collectivité était représentée au sein de la SODIAC par Monsieur Maurice GIRONCEL, représentant au Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale des actionnaires (délibération n°2020/2-07 du Conseil de la Communauté en date du 20 juillet 2020).

**1 - La société :**

La SODIAC a été créée le 27 juillet 1990, sous la forme d'une société anonyme d'économie mixte locale, avec comme principaux actionnaires publics : Commune de Saint Denis, CINOR, Région et principaux actionnaires privés : Caisse des Dépôts et Consignations, SOLENDI REUNION, SOFIDER. Elle a été transformée en SIDOM au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Le siège social est situé au 121, Boulevard Jean Jaurès à Saint-Denis et la société est enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le Code APE 90B385 et le N° SIRET 378918510.

Cette Société intervient pour le compte de la CINOR et des autres collectivités en matière d'aménagement, de logement social et d'immobilier d'entreprise et accompagne plus particulièrement notre collectivité dans le cadre de son projet de territoire et dans de futurs enjeux liés aux déplacements, aux déchets et à l'énergie.

**2 – La Gouvernance :**

Conformément à la décision du Conseil d'Administration, la fonction de Présidente de la SODIAC a été confiée à Mme Monique ORPHE.

Madame Anne SERY a exercé sur l'exercice 2021, la fonction de Directrice Générale.

**3 – Le Capital social :**

En 2020, CDC Habitat est entrée dans le capital de la SODIAC avec une augmentation de 15 M€ et en est devenue l'actionnaire majoritaire (AGE du 17 mars 2020).

Le capital social de la SODIAC est constitué de 218 278 actions d'une valeur nominale de 119 €, soit un montant de 25 975 082 € et le tableau suivant, récapitule l'actionnariat de la SODIAC au 31 Décembre 2021 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital souscrit en €	% Capital
Commune de Saint Denis	37 499	4 462 381	17,18%
CINOR	26 283	3 127 677	12,04%
REGION REUNION	4 551	541 569	2,08%
<b>TOTAL COLLEGE PUBLIC</b>	<b>68 333</b>	<b>8 131 627</b>	<b>31,31%</b>
Caisse des Dépôts et Consignations	18 428	2 192 932	8,44%
CDC HABITAT	126 050	14 999 950	57,75%
Action Logement Immobilier	2 022	240 618	0,93%
SHLMR	686	81 634	0,31%
SEMADER	343	40 817	0,16%
SIDR	343	40 817	0,16%
Caisse d'Epargne Provence Alpes-Corse-Réunion	391	46 529	0,18%
SOFIDER	1 405	167 195	0,64%
HOLDAR	60	7 140	0,03%
HILDEBERG S.A / SARL ALIZES	52	6 188	0,02%
SGMR Enseigne SUPER U	51	6 069	0,02%
SEDRE	57	6 783	0,03%
Ets I.A RAVATE	40	4 760	0,02%
SOGENICO	17	2 023	0,01%
<b>TOTAL COLLEGE PRIVE</b>	<b>149 945</b>	<b>17 843 455</b>	<b>68,69%</b>
	<b>218 278</b>	<b>25 975 082</b>	<b>100,00%</b>

#### 4 – Le Bilan social :

Au 31/12/21, l'effectif de la SODIAC était de 72 salariés contre 80 en 2020, décomposé de la manière suivante, avec une ancienneté moyenne de 9 ans et un âge moyen compris entre 35 et 39 ans : 36 Cadres, 29 Agents de maîtrise et 7 Employés.

La nouvelle organisation mise en place en juin 2021 a favorisé des évolutions internes et du fait du contexte sanitaire, très peu de formations ont été organisées sur l'exercice : 668 heures pour 73 participants.

La SODIAC a permis en 2021, à 11 stagiaires d'avoir une première expérience dans le milieu professionnel, grâce à l'immersion au sein de ses équipes.

De nombreuses réunions d'échanges (17) ont eu lieu avec les représentants du personnel sur l'année 2021.

#### 5 - Les résultats et comptes annuels :

Le chiffre d'affaires pour l'exercice 2021, qui s'élève à 51 454 K€ contre 50 824 K€ en 2020, est en augmentation de 630 331 € (+1,24%).

Avec les résultats ci-dessous, la clôture de l'exercice laisse apparaître un excédent de 2 980 K€ contre un déficit de 2 830 K€ au titre du précédent exercice :

- Produits de l'exercice : 65 099 810 €
- Charges de l'exercice : 62 119 168 €

Les produits d'exploitation et les charges d'exploitation de la société sont en baisse sur 2021, avec 55 776 K€ de produits contre 58 714 K€ en 2020 (-5 %) et 50 219 K€ de charges contre 61 389 K€ en 2020 (-18,20%).

Les charges de personnel ont baissé de 466 471 €, avec 5 908 316 € contre 6 374 787 € en 2020 (-7,32 %).

Au 31/12/21, le montant des dettes s'élève à 385 282 K€ dont 286 321 K€ à plus de 5 ans. Le montant des emprunts souscrit au cours de l'exercice s'élève à 29 992 K€ et les emprunts remboursés s'élèvent à 8 630 K€.

Accusé de réception en préfecture  
de 5 ans : le montant des emprunts  
Date de télétransmission : 22/12/2022  
Lieu de dépôt : préfecture : 22/12/2022

**Il n'y a pas eu de dividendes et autres revenus mis au paiement au titre des trois exercices précédents.**

## **6 - Activité opérationnelle 2021 :**

La SODIAC a réussi sur l'année 2021 à redéfinir une stratégie claire et ambitieuse ; ce qui a permis d'améliorer sa situation financière et relancer son investissement au sein de son parc.

### **- Secteur locatif social :**

La SODIAC n'a pas livré de logements sociaux en 2021.

Il a été procédé à l'engagement de 2 opérations :

- Clos des Arums (51 logements) sur St Denis ;
- Chant de Canne (18 logements) sur St Denis.

### **- Secteur de l'Immobilier d'entreprise :**

En décembre 2021, au niveau de la promotion immobilière, les 2 programmes Centre Indoor Prima (complexe sportif regroupant des locaux commerciaux et des plateaux sportifs pour 4 363 m2) et Cour Kerveguen ont été livrés.

Les opérations d'aménagement actuellement suivies par la SODIAC sont les suivantes :

- QUADRILATERE OCEAN à St Denis : CRAC 2020 validé, arrêtés des comptes 2018-2021 en préparation et demande de prolongation en cours ;
- ZAC DES GREGUES (LES TERRASS) à St Joseph : prolongation de la CPA et commercialisation pour 839 K€ ;
- ZAC ENVIRONNEMENT (ECO PARC) au Port : poursuite de la commercialisation ;
- RHI ST FRANCOIS LE BRULE à St Denis : en cours d'achèvement et versement du solde de la subvention par l'Etat ;
- CŒUR DE VILLE DE SAINTE SUZANNE à Ste Suzanne : étude de faisabilité pour déterminer la capacité constructive suite au classement du périmètre en zone rouge, clôture de la concession en cours ;

La rémunération sur les opérations d'aménagement s'élève à 222 K€ en 2021.

### **- Mandats :**

La SODIAC a poursuivi ses activités de mandat tant sur des missions de conduite d'opération que des concessions d'aménagement : CHU Nord et Sud, Lycée St Denis (Lycée Nord Bois de Nêfles), Réfection Toiture Université.

La rémunération sur les opérations de mandat s'élève à 166 K€ en 2021 (360 K€ en 2020).

## **8 - Participations et activités des filiales :**

La SODIAC possède des parts dans les 4 filiales ci-dessous :

- 1) **SCI Quai Ouest** : Détenu à 100% par la SODIAC, la SCI affiche un résultat de 324 K€.
- 2) **SCI Parking Rieul-Lardy** : La SODIAC détient 15% du capital de la SCI qui affiche un résultat de 32 K€. Des parts de la SCI ont été vendus pour 655 K€ (valeur des parts : 87 K€).
- 3) **SAS Océan Aménagement** : Détenu à 51% par la SODIAC, elle ne dégage pas de résultat.
- 4) **SAS Grand Canal** : Détenu à 100% par la SODIAC, elle ne dégage pas de résultat.

## **9 - Evolutions et perspectives :**

La situation actuelle de la SODIAC a conduit le Conseil d'Administration à orienter le développement de la société autour de 3 grands axes stratégiques afin de redresser la rentabilité d'exploitation pour financer le développement et la maintenance du parc et permettre le désendettement de la société :

### **- Améliorer durablement la situation financière de l'entreprise :**

Une amélioration des conditions d'exploitation (réduction de la vacance et du taux des impayés, maîtrise des coûts de gestion et de maintenance) devrait permettre à la société de retrouver un équilibre.

### **- Poursuivre un programme équilibré de constructions nouvelles et préserver la qualité du patrimoine :**

La SODIAC retient un volume cible de 100 logements locatifs sociaux à construire par an et mettra en œuvre un programme de réhabilitation pour les bâtiments de plus de 25 ans.

Accusé de réception en préfecture  
974-249740119-20221217-CC2022-5-49-DE  
Date de télétransmission : 22/12/2022  
Date de réception préfecture : 22/12/2022

Contenu du vieillissement de la population, la SODIAC souhaite compléter son offre de logements en incluant des services spécifiques conçus pour les séniors.

- **Promouvoir la vocation sociale de la SODIAC :**

La SODIAC souhaite renforcer les liens de confiance avec ses locataires et leur accompagnement durant leurs parcours résidentiels par une écoute attentive de leurs doléances et un meilleur traitement des réclamations. L'enjeu étant de redresser les résultats, stabiliser la maintenance, améliorer les coûts de gestion et améliorer la qualité de service.

Le document présenté au Conseil de la communauté comprend le rapport de gestion, le bilan et le compte de résultat concernant l'année 2021.

En conséquence, il est proposé :

- Conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment de l'article L.1524-5, de prendre acte du rapport écrit du mandataire de la CINOR à l'Assemblée Générale de la SODIAC relatif à l'exercice 2021

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président  
Maurice GIRONCEL**



**DELIBERATION N° 2022/5-49  
du Conseil de la Communauté  
en séance du 17 décembre 2022**

**OBJET :**

**RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE DE LA CINOR A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SODIAC – EXERCICE 2021**

**LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE**

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes C.I.N.O.R ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur l'avis des Commissions ;

Sur le RAPPORT n° 2022/5-49 du Président ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE UNIQUE**

Prends acte, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment de l'article L.1524-5, du rapport écrit du mandataire de la CINOR à l'Assemblée Générale de la SODIAC relatif à l'exercice 2021.

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Sainte Clotilde

12 2 DEC 2022

Le Président,  
Maurice GIRONCEL





SECRETARIAT DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE

### **AVIS DES COMMISSIONS**

#### **RAPPORT N°2022/CG/5-49**

Rapport annuel du mandataire de la CINOR à l'assemblée générale de la Sodioc – Exercice 2021

#### **COMMISSION AMENAGEMENT & ECONOMIE**

La commission prend acte.

#### **COMMISSION ADMINISTRATION FINANCES**

La commission prend acte.