

**RAPPORT N° 2023/5-27
au Conseil de la Communauté
en séance du jeudi 02 novembre 2023**

OBJET

RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE DE LA CINOR A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SODIAC – EXERCICE 2022

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 2022, 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^{er} 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 2022, la fonction de Directrice Générale.

3 – Le Capital social :

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 2022 :

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%
TOTAL COLLEGE PUBLIC	68 333	8 131 627	31,31%
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%
TOTAL COLLEGE PRIVE	149 945	17 843 455	68,69%
	218 278	25 975 082	100,00%

4 – Le Bilan social :

Au 31/12/22, l'effectif de la SODIAC était de 80 salariés (72 en 2021), avec une ancienneté moyenne de 11 ans et un âge moyen compris entre 40 et 44 ans. Ces employés sont décomposés de la manière suivante (41 femmes et 39 hommes) : 31 Cadres, 33 Agents de maîtrise, 9 Employés, 3 Gardien et 4 Employés d'immeubles/Ouvriers.

Au niveau de la formation professionnelle continue, 1 512 heures de formation ont été réalisées en 2022 (668 heures en 2021) avec 133 participants, pour un coût global de 114 163 €.

La SODIAC a permis en 2022, à 64 stagiaires d'avoir une première expérience dans le milieu professionnel, grâce à l'immersion au sein de ses équipes.

De nombreuses réunions d'échanges (12) ont eu lieu avec les représentants du personnel sur l'année 2022.

5 - Les résultats et comptes annuels :

Le chiffre d'affaires pour l'exercice 2022, qui s'élève à 41 363 K€ contre **51 454 K€** en 2021, **est en diminution de -10 090 259 € (- 19,61%)**. Cette baisse s'explique par la fin de commercialisation de deux principales d'opérations Centre Indoor Prima et Cour Kerveguen.

Avec les résultats ci-dessous, **la clôture de l'exercice laisse apparaître un excédent de 121 K €** contre un bénéfice de **2 980 K €** au titre du précédent exercice :

- Produits de l'exercice : 60 424 015 €
- Charges de l'exercice : 60 302 325 €

Les produits d'exploitation et les charges d'exploitation de la société sont en baisse sur 2022, avec 44 358 K€ de produits contre 55 776 K€ en 2021 (-20,47 %) et 41 935 K€ de charges contre 50 219 K€ en 2021 (-16,50%).

Les charges de personnel ont baissé de 89 256 €, avec **5 819 060 €** contre **5 908 316 €** en 2021 (-1,51 %).

Au 31/12/22, **le montant des dettes s'élève à 347 053 K€** dont 267 353 K€ à plus de 5 ans. Le montant des emprunts souscrit au cours de l'exercice s'élève à 720 094 K€ et les emprunts remboursés s'élèvent à 29 390 914 K€.

L'exercice 2022 est marqué par l'augmentation du taux de livret A, qui induit une augmentation forte de charges d'intérêts sur emprunt ;

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

6 - Activité opérationnelle 2022 :

La SODIAC a réussi sur l'année 2022 à maintenir une stratégie claire et ambitieuse ; ce qui a permis d'améliorer sa situation financière, de relancer son investissement et de poursuivre sa politique de rénovation de son parc.

- Secteur locatif social :

La SODIAC a procédé en 2022 :

- à la livraison de 59 logements sociaux (les Berges de Flacourt 2) ;
- à l'engagement d'une opération : KALOUPILE (63 logements LLTS/PLS + 1 commerce) sur la commune de St André pour un coût de 10 042 K€ ;
- au retour de 7 immeubles en défiscalisation, représentant 424 lots.

L'agrément a été obtenu sur 183 lots composant les programmes du Clos des Vacoas (120 lots).

- Secteur de l'Immobilier d'entreprise :

A la fin de 2022, le parc compte 302 lots représentant 63 108 m2 d'immobilier d'entreprise :

- 32% d'ateliers
- 40% de bureaux tertiaires
- 1% de commerces
- 1% d'appartement

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

- QUADRILATERE OCEAN à St Denis : CRAC 2021 validé et fin du traité de concession ;
- ZAC DES GREGUES (LES TERRASS) à St Joseph : prolongation de la CPA et lancement de l'appel d'offre travaux pour 900 K€ ;
- ZAC ENVIRONNEMENT (ECO PARC) au Port : poursuite de la commercialisation ;
- RHI ST FRANCOIS LE BRULE à St Denis : réalisation des études en vue des travaux VRD ;
- CŒUR DE VILLE DE SAINTE SUZANNE à Ste Suzanne : remise du CRAC de clôture ;
- CENTRE DE SAINTE CLOTILDE à St Denis ;
- PARCE DE LOISIRS DU COLORADO à St Denis ;
- PARC DE LA TRINITE à St Denis ;
- RHI SAINT BERNARD à St Denis (la Montagne) ;
- ZAC DU CERF à St Denis ;

La rémunération sur les opérations d'aménagement s'élève à 113 K€ en 2022.

- 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 Nord Bois de Nèfles à St Denis
- Réfection Toiture Université.
- AFL
- ESIROI
- UFR SANTE
- AEROPORT

La rémunération sur les opérations de mandat s'élève à 303 K € en 2022 (166 K€ en 2021).

8 - Participations et activités des filiales :

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

- 1) **SCI Quai Ouest** : Détenue à 100% par la SODIAC, elle affiche un résultat de 326 K€.
- 2) **SCI Parking Rieul-Lardy** : La SODIAC détient 15% du capital de la SCI qui affiche un résultat de 16 K€.
- 3) **SAS Océan Aménagement** : Détenue à 51% par la SODIAC, elle ne dégage pas de résultat.
- 4) **SCI Central FAC IX** : Détenue à 25%, 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.

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

- 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 2022.

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 2022

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président
Maurice GIRONCEL

**DELIBERATION N° 2023/5-27
du Conseil de la Communauté
en séance du 2 novembre 2023**

OBJET :

**RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE DE LA CINOR A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SODIAC – EXERCICE
2022**

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° 2023/5-27 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE UNIQUE

Prend 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 2022.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE PREND ACTE.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte Clotilde

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**