

**RAPPORT N° 95/4-17**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

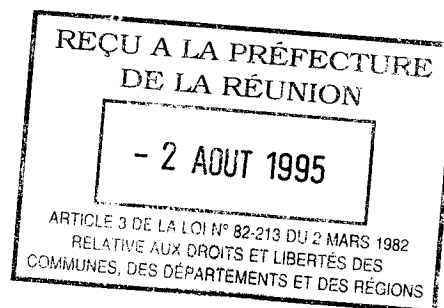
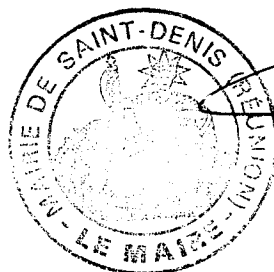
**RAPPORT DE GESTION 1994**  
**DES ADMINISTRATEURS DE LA SODIAC**

La Loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux Sociétés d'Economie Mixte Locales dispose que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires d'une SEML se prononcent au moins une fois par an sur le Rapport qui leur est soumis par leurs représentants au Conseil d'Administration. Ce Rapport porte sur la situation de la société.

En conséquence, je vous demande de vous prononcer sur le Rapport de Gestion de la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC), au terme de l'Exercice 1994 –lequel est annexé au présent Rapport.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**



**DELIBERATION N° 95/4-17  
du Conseil Municipal  
en séance du samedi 22 juillet 1995**

**OBJET**

**RAPPORT DE GESTION 1994  
DES ADMINISTRATEURS DE LA SODIAC**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Vu la Loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux Sociétés d'Economie Mixte Locales ;

Sur le RAPPORT N° 95/4-17 du Maire ;

Vu le rapport de Alain ARMAND, 1er Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Aménagement, Entreprise Municipale / Finances ;

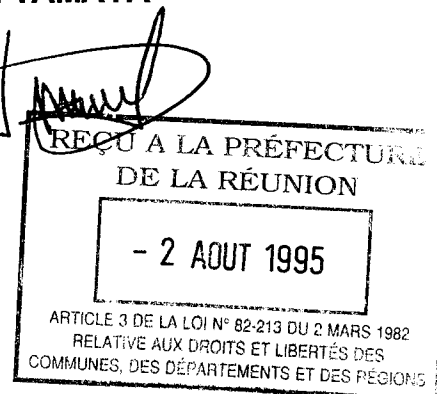
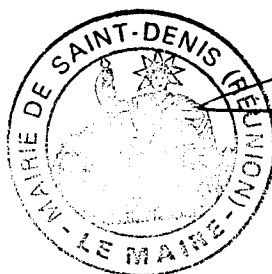
Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS (2 absentions)**

Prend acte du Rapport de Gestion 1994 de la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC) -lequel est annexé au Rapport-.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 28 JUIL. 1995

**LE MAIRE  
Michel TAMAYA**



## RAPPORT D'ACTIVITE 1994

### SODIAC

#### SOCIETE DYONISIENNE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

La SODIAC est intervenue au cours de l'exercice 1994 dans l'ensemble des métiers de l'aménagement urbain et de la construction.

Le rapport d'activité à l'assemblée générale des actionnaires (joint aux présentes) vous en donne le détail.

D'une manière générale, au cours de l'exercice qui s'est achevé au 31 décembre 1994, le volume d'investissement global réalisé par la SEM a connu un tassement avec une baisse du chiffre d'opérations de 28 % par rapport à l'exercice précédent.

Les principales raisons de ce tassement sont :

- Des délais d'étude et de montage des opérations extrêmement long,
- La baisse constante de la programmation LBU de la SODIAC.

Les conséquences de ce tassement se traduisent pour la SODIAC par une baisse des produits de 6,28 %.

En tout état de cause, la SEM aura dégagé un résultat net global de 881 KF dont l'assemblée générale a accepté le principe d'affectation suivant :

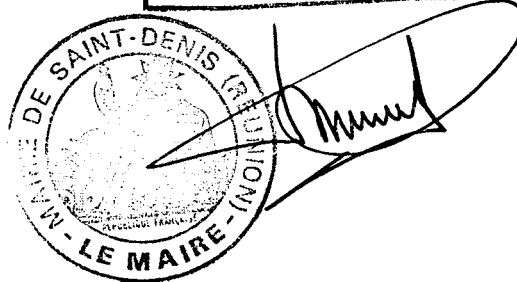
• Réserve légale	44 069,74 Frs
• Distribution nette aux actionnaires	269 700,00 Frs
• Précompte mobilier	134 850,00 Frs
• Réserves facultatives	432 775,09 Frs

En ce qui concerne les perspectives d'avenir, les prévisions budgétaires font état d'une tendance à l'équilibre avec :

- La montée en régime de l'activité d'aménageur,
- La signature de plusieurs mandats, tant publics que privés,
  - Garage municipal
  - Parking "Espace République"
  - Bureaux de la C.G.E.
  - Logements (SIDR)
- Une programmation LBU revenue à la hauteur des objectifs de la SODIAC en 1995 (206 logements).

Vu par le Conseil Municipal  
en séance du 22 JUIL 1995

Michel TAMAYA



MAIRIE DE SAINT-DENIS (RÉUNION)  
LE MAIRE - INOIN

REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION

- 2 AOÛT 1995

ARTICLE 3 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

## **ACTIVITE 1994**

Au cours de l'exercice 1994, votre société est intervenue dans l'ensemble des métiers de l'aménagement urbain et de la construction, au travers de secteurs courants :

- Aménagement urbain
- Maîtrise d'ouvrage déléguée
- Investissement patrimonial
- Gestion du patrimoine
- Opérations propres
- Prestations de services.

### **1 AMENAGEMENT URBAIN**

L'activité d'aménagement urbain de votre société a vu au cours de l'exercice 1994 :

- d'une part, augmenter son plan de charge avec la concession à la SODIAC de deux opérations d'aménagement :

- la restructuration du centre de Sainte-Clotilde,
- la RHI du Brûlé.

Votre société, à fin 1994, mène donc huit opérations d'aménagement ;

- d'autre part, l'exercice 1994, a vu l'entrée en phase opérationnelle de deux premières opérations, à savoir, ZAC Trinité et Parc du Colorado.

Votre société a réalisé, en 1994, un chiffre d'opérations de 7 523 KF avec un transfert de charge de 1 048 KF.

Ces résultats, bien qu'en baisse par rapport à 1993 (exercice marqué par les acquisitions du CERF), indique clairement l'entrée en phase active de ce secteur d'activité.

### **2 CONSTRUIRE POUR LE COMPTE DE TIERS**

L'exercice 1994, aura été principalement marqué, sur ce secteur, par la conduite du chantier du parking Sainte-Anne pour le compte de la Ville et par la conduite des études de "l'Espace République" et des "Résidentiales".

La longueur des phases d'études n'aura pas permis de concrétiser ces mandats sur l'exercice 1994.

Néanmoins, ce secteur d'activité a marqué une nette progression au cours de l'exercice 1994 qui devrait se concrétiser sur l'exercice 1995 avec, entre autre, la délégation par la Ville de la réalisation du Garage Municipal.

### 3 DEVELOPPER LE PATRIMOINE

Ce secteur d'activité a été caractérisé par :

- la livraison de 251 logements :

• Petit Marché	60 LLS + Commerces
• La Fontaine	75 LLS
• Les Manguiers	32 LLS
• Montgaillard	84 LLS.

- la mise en chantier de 147 logements :

• Petite-Ile	16 LLS
• Moufia	40 LLS
• Trinité	91 LLS + Commerces.

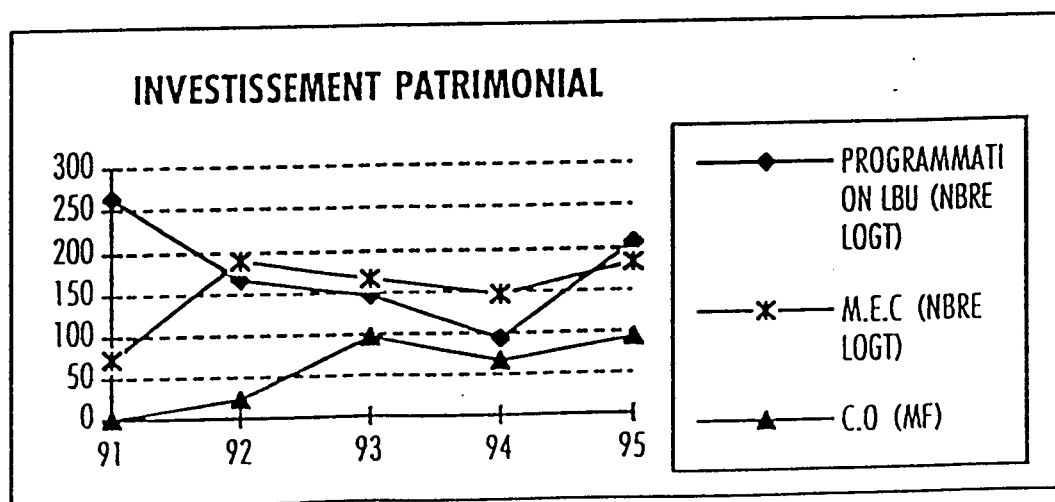
- la conduite des études de 182 logements :

• Chaudron Centre	55 LLS + Commerces
• Sainte-Clotilde	35 LLS + Commerces
• Chaudron Rex	62 LLS + Commerces
• Le Hautbois	30 LLS.

Toutefois, cette activité aura principalement été marquée par une baisse de la programmation LBU (92 logements en 1994).

Cette baisse, confortée par des délais d'études de plus en plus longs, n'a pas permis à votre société, de voir son chiffre d'opérations se développer à hauteur de nos prévisions.

Votre société aura réalisé sur ce secteur, un chiffre d'opérations de 68 328 KF en baisse de 30 % par rapport à 1993, avec un transfert de charge de 3 086 KF, de 10 % inférieur à l'exercice précédent.



## **4 GERER LE PATRIMOINE**

Avec 251 logements livrés en 1994, votre société gère, à la fin de l'exercice, 429 logements représentant un loyer mensuel théorique de 825 KF.

Votre société aura quittancé 6 183 KF avec un taux de perte sur vacant, période de mise en location comprise (3 mois), de 10,78 %.

Elle aura encaissé 5 941 KF dont 478 KF de transfert de charge.

Le taux d'impayés constaté, représentant le cumul des comptes "clients-débiteurs" (138) sur le montant annuel théorique à quittancer, est, au 31/12/94, de 3,02 % dont la plus grande part provient du retard de paiement sous plan d'apurement :

- 20 % de la mise en place de l'Allocation Logement sur les opérations nouvellement livrées,

- avec 2 contentieux lourds dont le traitement en justice est en cours.

Ce secteur d'activité aura surtout été marqué par la mise en place du module de gestion locative "Habitat 400" qui a permis à la société au travers de la rigueur de gestion et de la rapidité de l'information un suivi très rapide et proche du patrimoine et de ses clients.

## **5 LES OPERATIONS PROPRES**

Le secteur d'activité surtout caractérisé pour votre société par des opérations de maîtrise foncière a vu le lancement d'une opération de 6 LES dans la RHI du Brûlé.

## **6 LES PRESTATIONS DE SERVICES**

Ce secteur a retrouvé son niveau d'activité avec un montant de rémunération de 1 431 KF réparti en :

- 463 KF d'études,
- 968 KF d'assistance et prestations diverses.

## 7 RECAPITULATIF

D'une manière générale, l'activité de votre société a connu un tassement avec une baisse du volume de chiffre d'opérations de 28 % par rapport à l'exercice précédent.

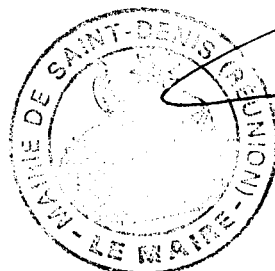
Les raisons de ce tassement sont essentiellement dues :

- aux délais d'étude et de montage extrêmement longs des opérations,
- à la baisse constante de la programmation LBU SODIAC.

Les conséquences de ce tassement se traduisent par une baisse des produits société de 6,28 %, heureusement limitée par le développement de la gestion locative.

Vu par le Conseil Municipal  
en séance du 22 JUIL. 1995

Michel TAMAYA



REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION

- 2 AOUT 1995

ARTICLE 3 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS