

**RAPPORT N° 00/8-69  
au Conseil Municipal**

**OBJET**

**RAPPORT DE GESTION 1999 DE LA SODIAC**

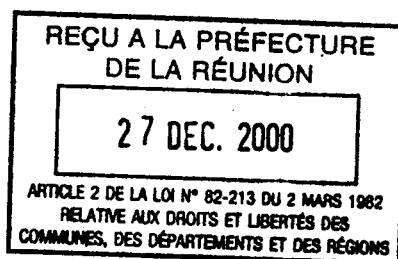
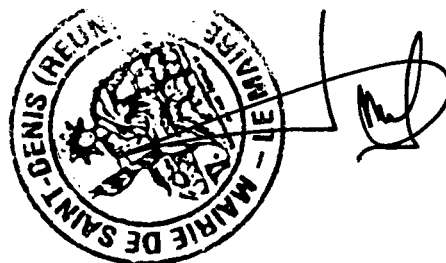
La Loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux Sociétés d'Economie Mixte Locales dispose que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires d'une SEML se prononcent au moins une fois par an sur le rapport qui leur est soumis par leur représentants au Conseil d'Administration. Ce document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

La Commune est actionnaire de la SODIAC.

En conséquence, je vous demande de vous prononcer sur le Rapport de Gestion de la SODIAC pour l'année 1999 -document ci-annexé-.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE  
Michel TAMAYA**



DELIBERATION N° 00/8-69  
du Conseil Municipal  
en séance du jeudi 14 décembre 2000

OBJET

RAPPORT DE GESTION 1999 DE LA SODIAC

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

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

Vu le Code des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 00/8-69 du Maire ;

Sur le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint, présenté au nom de la Commission Entreprise Municipale/ Finances ;

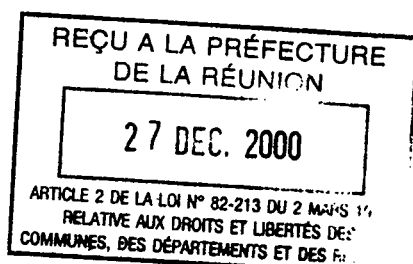
Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

**APRES AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

Prend acte du Rapport de Gestion 1999 de la SODIAC.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 21 DEC. 2000

LE MAIRE  
Michel TAMAYA



# Des opérations...

## **Programme de Renouvellement Urbain**

Premier protocole des DOM signé avec la ville de Saint-Denis et la CDC pour la revitalisation du centre ville.

## **Technopole de la Réunion**

Regroupement de structures universitaires, de recherche, de sociétés innovantes, et pôle d'accueil pour de nouvelles entreprises, il assure l'avenir économique de la CINOR.

## **C.H.D. de Bellepierre**

Rénovation, reconstruction et agrandissement de l'établissement pour un montant de 450 MF de travaux en partenariat avec la SCIC Développement.

## **Sentier littoral Nord-est**

Mise en valeur de l'ancien tracé du Chemin de Fer Réunionnais du Barachois à Sainte-Suzanne.

## **Z.A.C. Bas de la Rivière**

Requalification de l'espace urbain par la création d'un parking public de 500 places, d'une galerie commerciale, de logements, d'un mail piéton, et mise en valeur du patrimoine.

## **Collège du Chaudron**

Restructuration et réhabilitation lourde d'équipements scolaires en fonctionnement.

## **Lotissement Les Filaos**

120 parcelles dans une nature préservée à proximité du village de la Montagne.

## **Parc Urbain de la Trinité**

Création d'un parc paysagé de 10 hectares au cœur de la ville de Saint-Denis.

## **Développement de l'habitat social**

Réalisation de 150 logements neufs par an, gestion d'un patrimoine de 1300 logements, organisation de la vente de 800 LTS communaux de Saint-Denis.

*La SODIAC, outil privilégié*

*de la Ville de Saint-Denis et de*

*la Communauté des Communes du Nord,*

*au service du développement local.*



## ... des compétences

Renouvellement urbain

Résorption de l'habitat insalubre

Montage d'opérations complexes

Assistance à maîtrise d'ouvrage

Développement économique

Immobilier d'entreprise

Gestion locative

Acquisitions foncières



SOCIÉTÉ D'OUVRIÈRE D'AUBOURGNIER ET DE CONSTRUCTION

## ANALYSE DES RESULTATS ET DU BILAN 99

### Les résultats

Le résultat net de l'année 1999 s'élève à 1,6 MF (contre 2,5 MF en 1998) et provient pour l'essentiel du résultat du secteur gestion locative (+ 4,1 MF). Ce dernier est en nette progression en raison des deux baisses successives du taux du livret A (impact d'environ 800KF), mais également d'une bonne maîtrise des indicateurs de gestion. Le niveau des marges sur opération propre reste important (+2,3 MF), et permet de compenser en partie le déficit du secteur société (-4,6 MF) qui recouvre les activités traditionnelles de la SEM (concessions, mandats, prestations de services...).

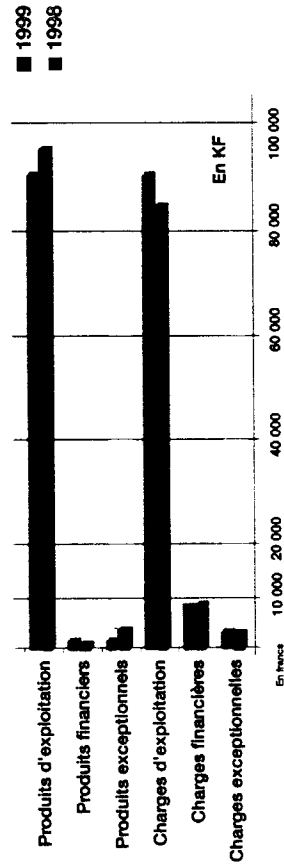
Les trois opérations phares en 1999, Parc Technologique, Boulevard Vauban, missions foncières du Boulevard Sud, n'ont pu compenser la perte de rémunération liée à la pause marquée en 1999 par la Ville dans ses investissements, ainsi qu'à la gestion des fins d'opérations très mal rémunérées.

Le résultat exceptionnel de -1741 KF provient de la cession de l'opération les Résidentiales pour 100 KF et des pertes passées sur les opérations abandonnées pour 91 KF, compensées par des reprises sur provisions antérieures et d'une provision pour risque sur opérations à hauteur de 1550KF.

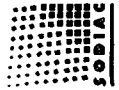
Le résultat financier évolue au rythme des remboursements de prêts du secteur locatif aidé. Il se maintient au niveau de 1998 du fait de la baisse du livret A. Malgré les livraisons de nouveaux programmes locatifs, il représente 26 % des produits d'exploitation de la gestion locative contre 34% en 1998.

L'immobilisation de la trésorerie due au portage de foncier et des opérations propres ne permet pas encore de réaliser de résultat financier significatif sur le secteur société (+200 KF) même si celui-ci est en progression.

POSTES BUDGETAIRES (EN KF)	RESULTAT 1998 CONSOLIDE			RESULTAT 1999 CONSOLIDE			RESULTAT PREVISIONNEL 2000 CONSOLIDE		
	SOCIETE	CLOTURE 31/12/98 GESTION LOCATIVE	TOTAL	SOCIETE	CLOTURE 4/1/00 GESTION LOCATIVE	TOTAL	SOCIETE	ACTUALISE 4/1/00 GESTION LOCATIVE	TOTAL
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>									
CHIFFRE D'AFFAIRES	2.506	24.374	26.880	3.792	30.689	34.481	4.452	36.783	41.235
Marges sur Opé Pro	877	0	877	2.297	0	2.297	1.353	0	1.353
Production immobilisée	3.792	0	3.792	3.361	0	3.361	2.471	0	2.471
Subvention d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reprise sur amortissement et provision	0	346	346	0	1.708	1.708	0	0	0
Transfert de charges	6.030	157	6.186	5.336	0	5.336	8.948	0	8.948
Autres produits	444	0	444	0	0	0	250	0	250
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>13.648</b>	<b>24.876</b>	<b>38.524</b>	<b>14.786</b>	<b>32.397</b>	<b>47.182</b>	<b>17.474</b>	<b>36.783</b>	<b>54.256</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>									
Frais de personnel	8.734	0	8.734	8.881	0	8.881	10.000	0	10.000
Prestations et honoraires	1.200	0	1.200	3.169	0	3.169	2.930	0	2.930
Impôts et taxes, TFPB et ITPNB	667	0	667	566	175	741	747	0	747
Achats	2.611	274	2.885	1.395	144	1.539	684	0	684
Services extérieurs	0	0	0	0	0	0	2.019	0	2.019
Travaux rétroactifs	0	3.175	3.175	0	3.744	3.744	0	162	162
Charges récupérables	0	531	531	0	818	818	4.666	0	4.666
Charges non récupérables	0	2.494	2.494	0	3.257	3.257	1.789	0	1.789
Rémunération société	915	6.236	7.151	893	8.202	9.095	950	3.771	3.771
Dotations aux amortissements	0	363	363	0	1.007	1.007	10.697	0	10.697
Dotations aux provisions clients douteux	0	609	609	0	1.758	1.758	1.245	0	1.245
Dotations aux provisions douteux	0	264	264	0	519	519	967	0	967
Perte sur clients douteux	0	0	0	0	0	0	75	0	75
Perte sur régularisation de charges	0	0	0	0	0	0	141	0	141
Provisions pour imprévus	0	0	0	407	0	407	300	0	300
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>14.128</b>	<b>13.946</b>	<b>28.074</b>	<b>15.830</b>	<b>19.623</b>	<b>35.453</b>	<b>17.630</b>	<b>23.933</b>	<b>41.563</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-480</b>	<b>10.930</b>	<b>10.450</b>	<b>-1.044</b>	<b>12.774</b>	<b>11.729</b>	<b>-157</b>	<b>12.850</b>	<b>12.693</b>
Produits financiers de placements	1.315	0	1.315	1.104	0	1.104	1.350	0	1.350
Transfert de charges financières	0	26	26	0	55	55	0	0	0
Intérêts sur emprunts PAE	1.420	8.196	9.616	908	8.579	9.487	1.210	10.110	11.320
Amort. Int. Compensateurs	0	325	325	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-105</b>	<b>-8.495</b>	<b>-8.600</b>	<b>196</b>	<b>-8.524</b>	<b>-8.328</b>	<b>140</b>	<b>-10.110</b>	<b>-9.970</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>592</b>	<b>61</b>	<b>653</b>	<b>-1.657</b>	<b>-84</b>	<b>-1.741</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT GLOBAL PREV.</b>	<b>8</b>	<b>2.496</b>	<b>2.503</b>	<b>-2.505</b>	<b>4.166</b>	<b>1.661</b>	<b>-17</b>	<b>2.740</b>	<b>2.723</b>



Compte de résultat synthétique



## LA TRESORERIE

La consolidation de la trésorerie de la SODIAC effectuée en 1998 par le financement des immobilisations s'est poursuivie en 1999 par le déstockage des locaux commerciaux et du lotissement du Colorado.

Néanmoins la société continue à porter 12 MF de foncier non encore opérationnel, et 5 MF de locaux commerciaux à Phoenix (Bas de la Rivière).

Le secteur des concessions reste positif compte tenu des avances versées par les collectivités (+ 6,8MF) mais est compensé en partie par les avances consenties par la Société sur les mandats (-3 MF).

La Trésorerie de la Société au 31 décembre 1999 s'élève à 21,8 MF contre 31 MF au 31 décembre 1998.

**Le Fonds de Roulement (F.R.)** de la Société s'élève à +15,5 MF au 31/12/99 soit une diminution de - 9,4 MF par rapport à 1998 liée au blocage des versements de prêts PAE CDC (pas d'indexation automatique des prêts sur le taux du livret A). De ce fait le F.R. reflète objectivement la capacité de financement à long terme du patrimoine de la société au 31/12/99.

Le Capital Social de la SODIAC reste donc disponible.

### Le Besoin en Fonds de Roulement (B.F.R.)

de la société au 31/12/99 qui représente le besoin de financement de l'activité en cours, se stabilise au niveau de 1998 soit - 6,2 MF dans l'attente du financement de l'opération de lotissement «Les Filas».

## LES CAPITAUX PROPRES

Le Capital Social de la société a été porté en 1999 de 12 615 KF à 15 138 KF par incorporation des réserves dans le cadre d'une augmentation de Capital.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 Juin 1999 a lancé une deuxième augmentation de Capital de 4,437 MF à laquelle la CINOR a déjà décidé de souscrire pour 3,480 MF correspondant à la cession des droits préférentiels de souscription de la ville de Saint-Denis.

La CDC a également manifesté son intérêt pour porter sa participation à 10%.

Bailleurs **5%**

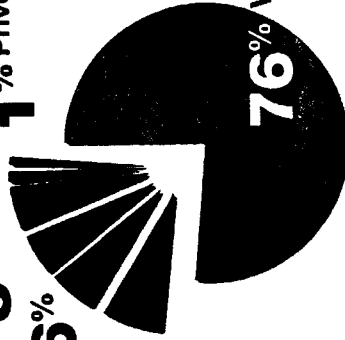
**1%** Caisse d'épargne

SODERE - SOFIDER **5%**

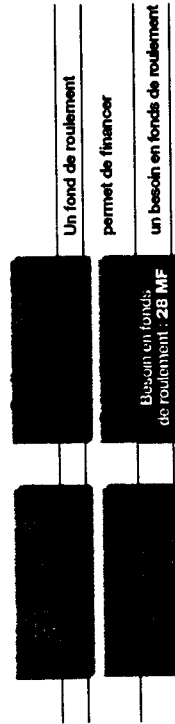
**1%** Privés

CILR **6%**

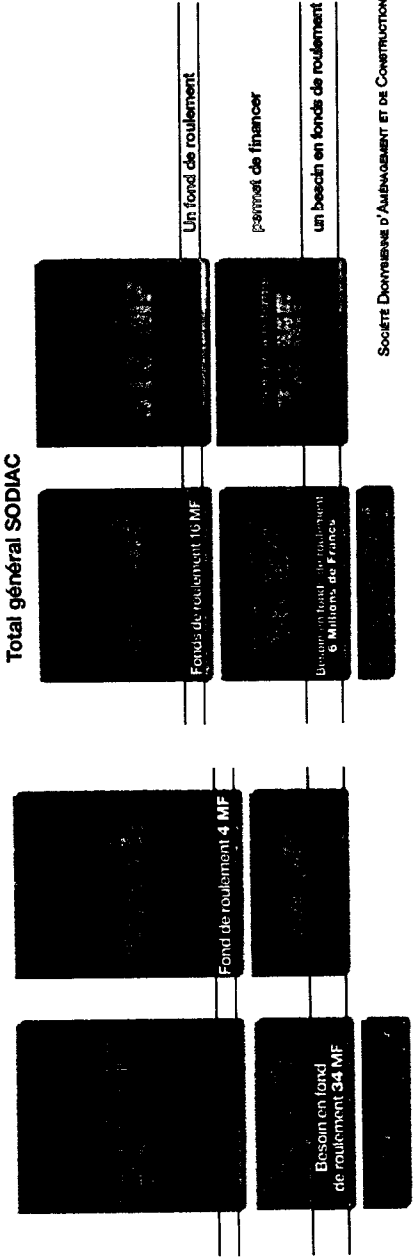
CDC **6%**



### Structure financière société



### Structure financière Patrimoine



## ANALYSE DE L'EVOLUTION DES PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitation de la Société (rémunérations et réaffectations de charges) progressent globalement de 13 % en 1999, mais avec des écarts significatifs entre les différents domaines d'activités :

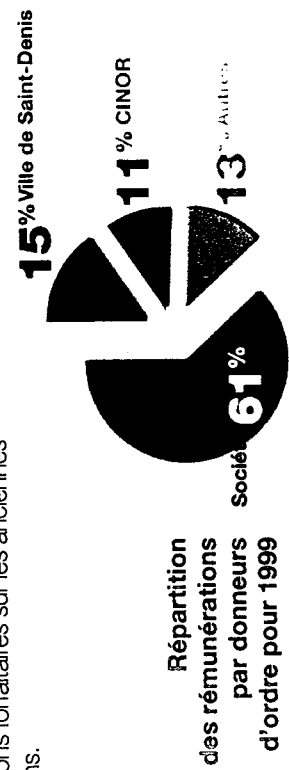
**Forte progression** des rémunérations en mandat et prestations de service (3,8 MF soit + 73%), ainsi que des réaffectations de charges en gestion locative qui suivent l'évolution du parc de logement.

**Maintien** des réaffectations de charges sur le secteur patrimonial (3,3 MF) et des résultats de la promotion en cumulant les rémunérations et marges sur opérations propres (2,5 MF).

**Tassement** des rémunérations en concession (1,9 MF soit - 22%) malgré la forte progression du chiffre d'opération.

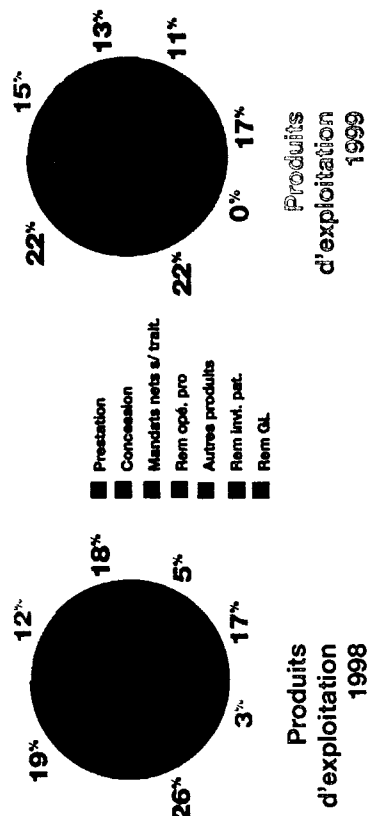
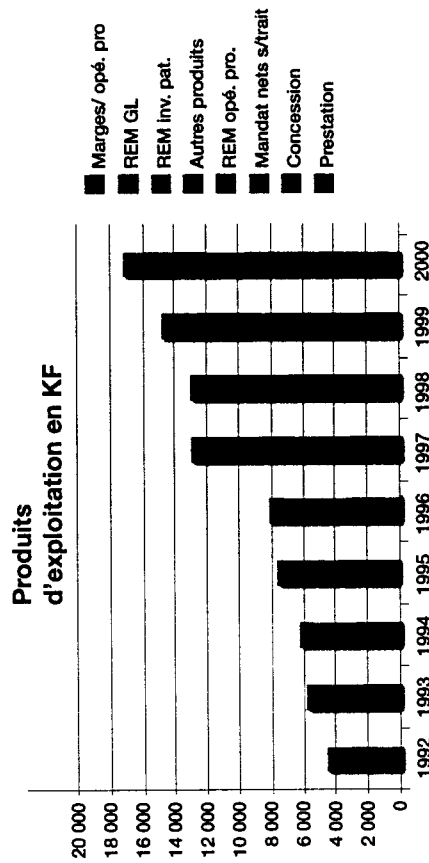
La répartition des rémunérations par donneur d'ordre varie sensiblement de celle du chiffre d'opération. Si la ville de Saint-Denis représente 26% du C.O. elle ne représente que 15% des rémunérations en raison notamment d'une rémunération de la société fortement sous évaluée au regard des charges de gestion dans les phases d'achèvement des opérations (2% des dépenses).

La société négocie la mise en place de rémunérations forfaitaires sur les anciennes concessions.



## EVOLUTION DES PRODUITS D'EXPLOITATION SODIAC

<b>TOTAL</b>	4,639	5,836	6,206	7,599	8,160	12,878	13,099	14,783	17,241
<b>TOTAL hors marges</b>	4,639	5,836	6,206	7,599	8,160	8,495	12,222	12,486	15,889



## ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'OPÉRATION

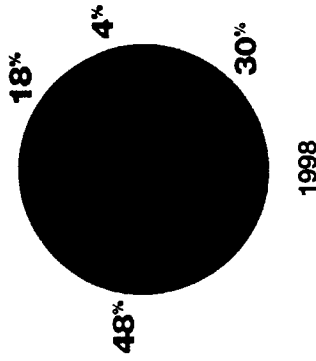
Le montant des investissements réalisés par la SODIAC pour son propre compte ou pour le compte de tiers s'élève à 145 MF en 1999, soit en progression de 15% par rapport à 1998, ce qui permet de retrouver le niveau de 1996.

Sa répartition varie sensiblement. Le secteur du logement social se maintient à 51% des investissements contre 25% pour les concessions qui progressent à nouveau de 56% sur 1998 confirmant le redémarrage de cette activité due essentiellement au Parc Technologique.

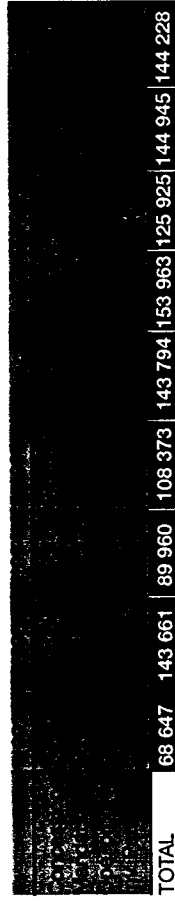
Le secteur des mandats progresse fortement en raison de la réalisation de l'opération Boulevard Vauban. Le secteur propre marque un net repli dû notamment au retard dans le lancement de l'opération de lotissement Les Filaos. Les opérations patrimoniales et de promotion de la Société constitue 59% du chiffre d'opération.

Les opérations confiées par la ville de Saint-Denis représente 26% des investissements contre 15% pour la CINOR, ce qui est significatif pour un premier exercice.

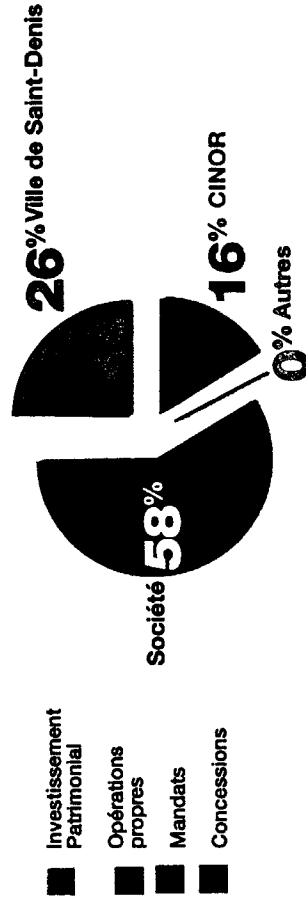
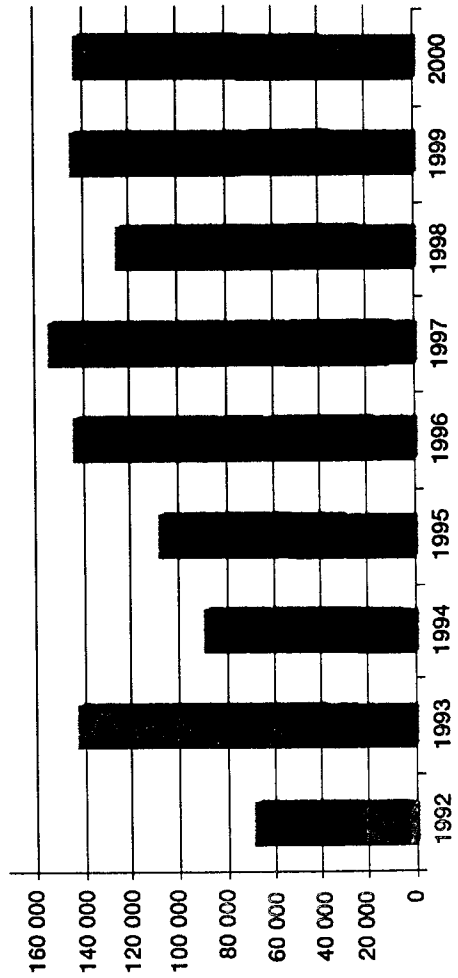
- Concessions
- Mandats
- Opé. propres
- C.O. Inv. Pat.



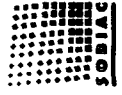
## ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'OPÉRATION



Evolution du chiffre d'opération



Répartition du chiffre d'opération par donneur d'ordre pour 1999



# LES MISSIONS POUR COMPTE DE TIERS

## Les concessions

Les opérations en concession confiées à la Société se répartissent de la façon suivante :

Zones à vocation principale : Phase	Habitat et Equipement	Résorption de l'habitat insalubre RHI	Activités économiques
Démarrage : études, acquisitions foncières	Canne Mapou (ZAC privé)	Le Brûlé Saint-Bernard	La Jamaïque Le CERF
Opérationnelle	Se-Clotilde Centre Bas de la Rivière Parc de la Trinité Pannelias Parc du Colorado		Parc Technologique
Clôture			

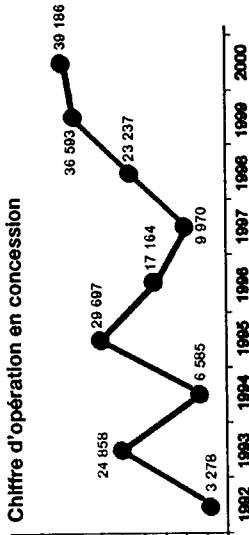
L'année 1999 a été marquée par le démarrage des travaux d'aménagement du Parc Technologique (22 MF de travaux), la finition des espaces publics de la Trinité, la réalisation du chemin Hautbois à la Montagne, le démarrage de l'aménagement du mail piéton du Bas de la Rivière, et l'aménagement des aires de jeu du Colorado.

Le dossier de ZAC privé Canne MAPOU a été mené à terme dans le cadre de la concession du CERF.

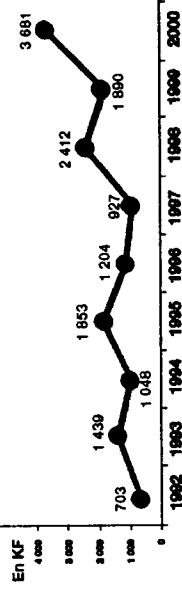
L'opération de RHI du Brûlé doit être clôturée en 2000, la ville souhaitant orienter son action sur l'amélioration de l'habitat en diffus. Les études de la Jamaïque ont été relancées en décembre 1999 en vue de la création d'une zone d'activité économique.

Chiffre d'opération en concession

En KF

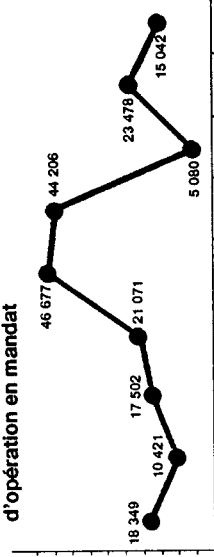


Rémunération en concession

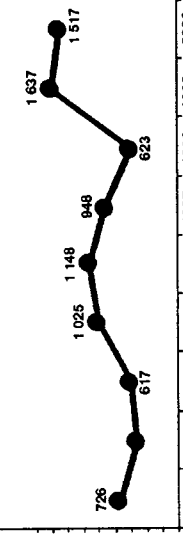


Chiffre d'opération en mandat

En KF



Rémunération en mandat

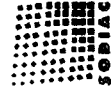


## Les maîtrises d'ouvrage mandatées

Les mandats signés au 31/12/99 se répartissent en deux catégories à savoir des mandats de travaux et des mandats d'études.

Nature de Mandat		
Phase	Mandat Public Superstructure	
Etude		
Opérationnelle		Parking Ste-Anne Parking Espace République Garage Municipal
Clôture		

L'année 1999 a été marquée par la réalisation de l'opération de doublement du Boulevard Vauban pour 17,5 MF de C.O., et le démarrage d'une première tranche de travaux sur le Parc Urbain (3,4 MF).



SOCIÉTÉ DOUYEYSSÈNE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION



## LES MISSIONS POUR COMPTE DE TIERS (suite)

### Les mandats d'études et les prestations de service

#### Les conduites d'opération

l'année 1999 a été marquée par la livraison du chantier de réhabilitation du collège du Chaudron et la mise au point du projet immobilier «GHANTY» jouxtant la CASE RIEUL.

#### Les études

Ont été menées à terme en 1999 les études suivantes :  
Le schéma directeur des réseaux EU et AEP de St Bernard et la Montagne, le sentier littoral entre le Bocage et le Barchois; le traitement de l'entrée EST de St Denis; le recensement des zones d'habitat précaire et insalubre de St Denis; la programmation du PRU (Programme de Renouvellement Urbain).

Cette dernière étude a abouti à la mise en place d'une direction de programme PRU au sein de la Société fin 1999.

#### Le Boulevard Sud

Le mandat de réalisation des études urbaines confié par la Ville a été mené à terme et a permis l'approbation du Plan de Référence début 2000. La mission de chef de projet Boulevard Sud s'est conclue par le principe du versement d'une indemnité compensatrice de 450 K€ par la Région. La mission foncière réalisée pour le compte de la Région et l'Etat a permis la libération des terrains d'assiette des premiers tronçons, à l'exclusion des terrains communaux occupés par des activités économiques dont le règlement est en cours.

#### La mission de vente des LTS

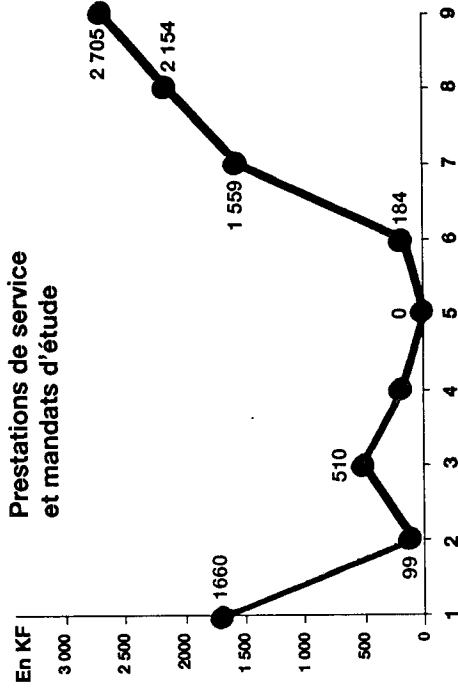
24 LTS ont pu être vendus en 1999, tandis que 84 compromis restaient en souffrance suite au décret de juin 1999 fixant un taux d'effort minimum de 25% aux acquéreurs. Le décret modificatif n'est toujours pas publié au 1<sup>er</sup> Mai 2000.

## Les grandes études d'aménagement

- Etudes urbaines Boulevard Sud
- Aménagement du site du C.E.R.F.
- Bas de la Rivière Saint-Denis
- Etudes Estrie Est
- R.H.I. Montagne
- Programme de Renouvellement Urbain



## Prestations de service et mandats d'étude



## LES OPERATIONS POUR PROPRE COMPTE

### Les opérations propres

#### Les locaux en pied d'immeuble.

La vente des locaux commerciaux en pied d'immeuble s'est poursuivie en 1999 de la façon suivante :

- Cession du dernier local sur Chaudron centre
- Cession de 901 m<sup>2</sup> de locaux sur Mascarine au Port et mise en location en 1999 du dernier local de 51 m<sup>2</sup>.
- Cession à la Ville des locaux de Trinité et Résidentiales pour un montant de 8MF, sur la base de l'avis des domaines et moyennant règlement du prix de vente sur 5 ans.

Cette opération dégage un résultat comptable de 1MF en 1999 (dont 200 KF de reprise sur amortissement), les frais financiers liés au découvert de trésorerie pendant la période de portage du prix de cession ne pouvant être provisionnés comptablement.

Les stocks au 31 Décembre 1999 ne concernent que l'opération PHOENIX située dans le Bas de la Rivière d'une surface utile de 618 m<sup>2</sup>, et d'une valeur de 4,3 MF.

La réalisation des travaux du mail piéton et de l'opération Astrolabe de la SIDR n'ont pas permis une commercialisation efficace.

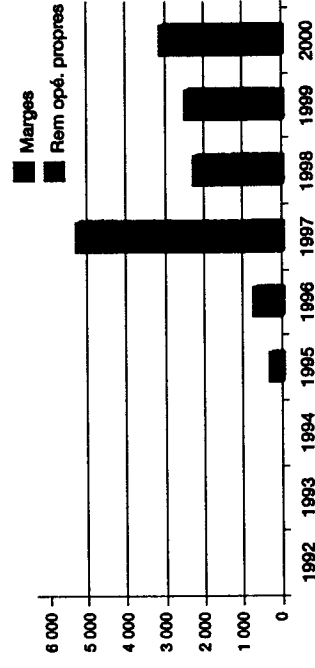
#### Les opérations propres en cours

- **Lotissement et Villas du Colorado**  
Les 6 dernières parcelles du lotissement ont été vendues fin 1999, ce qui a permis la liquidation de ces deux opérations.
- **Lotissement "Les Filaois" à la Montagne**  
L'opération a connu un important retard en 1999 lié à l'obtention du permis de lotir (problème de délimitation de la zone ND). Elle connaît depuis un vif succès puisque l'intégralité de la première tranche est sous compromis. La réalisation de l'ensemble du lotissement initialement prévue sur 4 ans devrait être fortement raccourcie.
- **La Case RIEUL**  
Le débouclage de cette opération devrait se faire courant 2000, avec la réalisation d'un parking dans le cadre d'une SCI et la reconstruction de la Case en opération patrimoniale, les deux opérations étant menées distinctement.

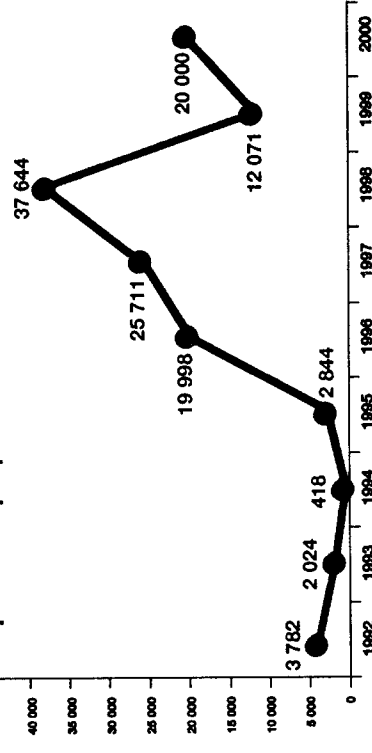
#### Les autres Opérations en STOCK

- La SODIAC porte en stock sur ses fonds propres 12 MF de foncier dont la sortie opérationnelle envisagée est la suivante :
  - Terrain Rudel à Domenjod : réalisation d'un lotissement en cours d'études,
  - Terrain Dufour à Domenjod : portage en attente mise en œuvre opérationnelle,
  - Terrain Wong-Hoi à St Bernard : cession à la RHI St Bernard en cours de mise au point,
  - Parking St Jacques : réintégration dans le programme de logements et de commerces en cours d'études sur l'îlot St Jacques.

### Rémunération et marges sur opérations propres



### Chiffre d'opération en opérations propres



## LE PATRIMOINE Logement Social

L'année 1999 a été marquée par une progression de 20% par rapport à 1998 des investissements dans le domaine du logement locatif social avec un chiffre d'opération de 72,8 MF correspondant à 200 logements en chantier.

Les rémunérations se sont maintenues au même niveau que les années antérieures (3,3 MF).

Les mises en chantier se sont limitées aux 53 LLTS du programme EUROPE à la Trinité en anticipation du prêt, ce qui a eu pour conséquence de résorber l'intégralité des avances de versement sur les autres PAE CDC au 31 décembre 99.

L'opération Ilôt du Marché n'a pu être engagée en 1999 faute de libération de l'ancien marché.

En accord avec la ville du Port, la société a négocié du foncier avec des propriétaires privés sur les terrains avoisinants l'opération Mascarine.

Deux programmes représentant environ 150 logements sont à l'étude et devraient permettre d'optimiser à terme les frais de gestion du parc locatif sur cette commune.

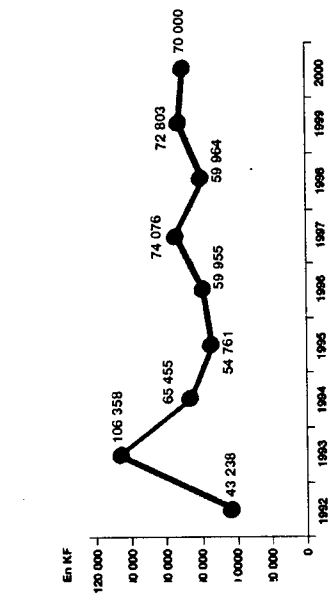
La société ne dispose pas de foncier aménagé disponible sur Saint-Denis. La réalisation des programmes à St Bernard et sur l'îlot St Jacques nécessiteront la mise en oeuvre d'opérations d'aménagement de type R+I et la mobilisation du FRAFU.

Enfin des discussions sont en cours pour la reprise de l'opération Pierre Loti à Prima.

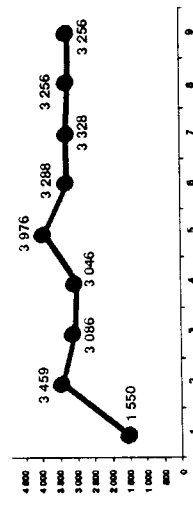
La société maintient sur les nouveaux programmes l'objectif de zéro fonds propres.

## Etat du parc locatif social de la SODIAC

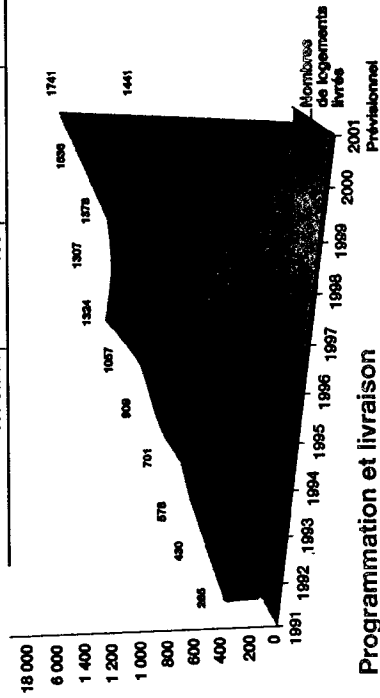
TOTAL 96 et antérieurs	701	CUMUL	701
TOTAL 97	73	CUMUL	774
TOTAL 98	213	CUMUL	987
TOTAL 99	176	CUMUL	1163
TOTAL 2000	144	CUMUL	1307
Mise en chantier 2000	249	CUMUL	1556
A l'étude	185	CUMUL	1741



Chiffre d'Opération en  
investissement Patrimonial



Rémunération  
investissement Patrimonial



Programmation et livraison  
des logements locatifs en cumulé



SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION  
SODIAC

## LA GESTION LOCATIVE

### Les livraisons de l'année 1999

L'année 1999 a été marquée par la livraison de 176 logements :

- 33 LLS Claude Monet à Sainte-Clotilde au mois de mars
- 71 LLS Kour Prima en octobre
- 24 LLS Guétali à Sainte-Suzanne en octobre
- 48 LLS ( 1ere tranche) de l'opération de 93 logements Mascarine au Port.

La société gère au 31/12/99 un parc de 1163 logements.

### La mise en place des commissions d'attribution

Conformément aux attentes de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, la SODIAC a mis en place 3 commissions d'attributions sur :

- Saint-Denis
- Sainte-Suzanne
- Le Port

C'est ainsi qu'au cours de l'année 1999 aucune attribution n'a dérogé à ce principe de transparence, et que le taux de vacance a été considérablement réduit.

### Mise en place de tableaux de bords

Des outils de gestion ont été élaborés avec l'aide du pôle gestion de la SCIC, à travers sa mission d'assistance. L'effort a porté notamment sur la mise en place de tableaux de bords et d'indicateurs de suivi de gestion. Ces outils permettent d'améliorer la réactivité des équipes face aux problèmes d'impayés.

### Loyers quittancés - Rémunération

Le montant des loyers quittancés est passé de 20 547 KF à 27 018 KF en 1999, soit une augmentation de 19,6 % par rapport à l'année précédente.

Les réaffectations de charges calculées sur la base de 12% des loyers quittancés ont suivies la même progression en passant de 2 494 KF à 3 256 KF.

### Les charges locatives

La maîtrise des charges locatives est assurée sur l'ensemble des programmes ce qui limite les montants appelés en régularisation de charges.

Concernant l'opération Montgailard la société a fait appel au GLEM pour l'embauche de deux agents de médiation afin de renouer le dialogue avec les locataires et ainsi réduire les dégradations importantes sur cet ensemble.

### Les locaux commerciaux

Au 31/12/99, le nombre de lots en gestion était de 41 lots (dont 38 en pied d'immeuble) représentant une surface totale de 3 794 m<sup>2</sup>.

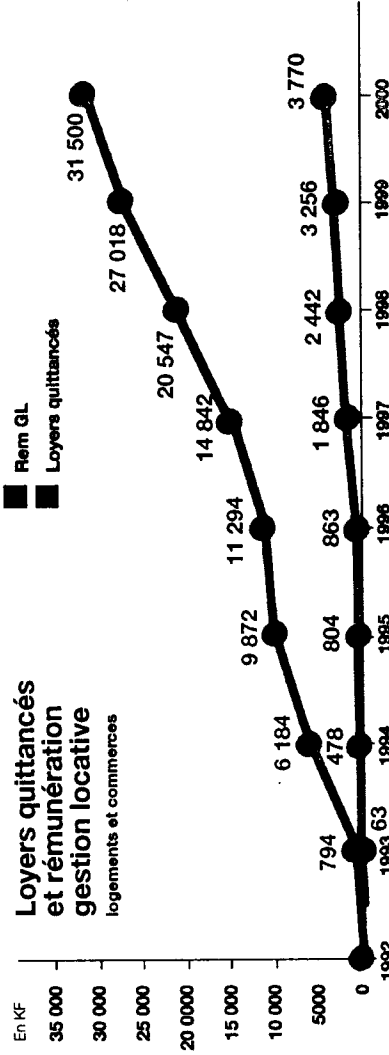
12 lots représentant 1 038 m<sup>2</sup> de surface utile était libre à la location, soit un taux de remplissage de 72.62%.

Le taux de vacance élevé provient des programmes Ruisseau Blanc (problème de localisation commerciale) et Desbassyns (Surfaces non adaptés et problèmes de stationnement).

L'opération Clos Tesson se remplit progressivement.

Le montant des loyers quittancés s'élève à 1 413 KF avec un taux d'impayé moyen de 19 % dont 67% sur des locataires sortis.

Ce secteur d'activité dégage néanmoins un résultat net positif de +275 KF en 1999 avec un taux de couverture des immobilisations à 98% par des emprunts.



## LES INDICATEURS DE LA GESTION LOCATIVE

### La vacance

L'amélioration de la vacance amorcée en 1998 s'est confirmée en 1999. L'effort a également porté sur la primo-attribution par la communication aux réservataires des grilles de loyer des logements très en amont des livraisons. Une première grille prévisionnelle est transmise 6 mois avant la livraison, la grille définitive 3 mois plus tard.

De même, le travail d'accompagnement social mené conjointement avec la M.O.U.S. de la R.H.I Prima a permis de passer sans encombre l'entrée dans les lieux de 71 familles du quartier.

L'analyse de la vacance par programme permet de mettre en évidence des problèmes liés à certains quartiers (Trinité), ainsi que des difficultés de location des logements de type T2 (problème de solvabilisation des familles par l'allocation logement).

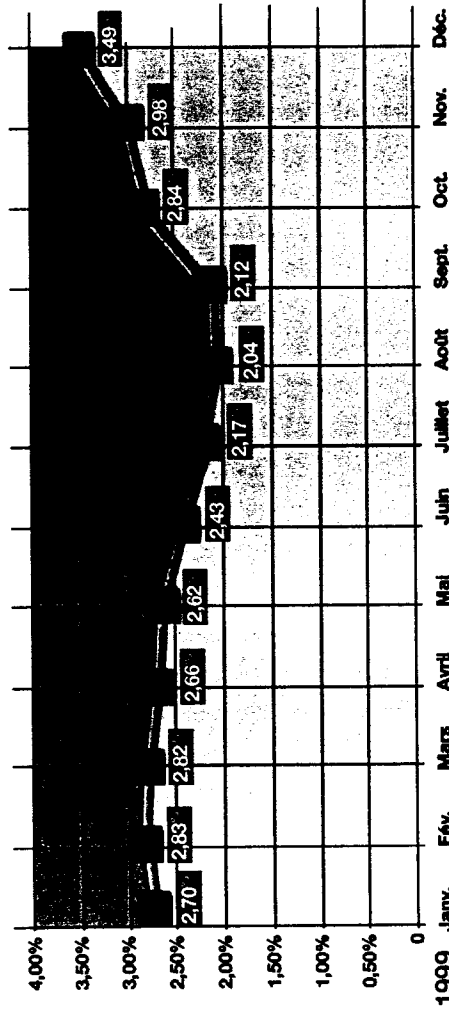
### Le taux d'encassement

Le taux d'encassement des loyers revêt un caractère fluctuant lié à des aspects conjoncturels et structurels : La priorité des familles pour d'autres dépenses que le loyer au sortir des fêtes de fin d'année et lors de la rentrée scolaire est indéniable et se traduit dans les faits par une baisse immédiate du taux d'encassement.

L'important inflechissement de la courbe les mois d'octobre et novembre est principalement lié aux livraisons des opérations Kour Prima, Guétail et Mascarine, où des étaléments de paiement ont été négociés sur les premiers quittancements. En effet la précarité des revenus des personnes relogées ne leur permet pas d'avoir une épargne suffisante pour subvenir aux premiers frais liés à la location à savoir :

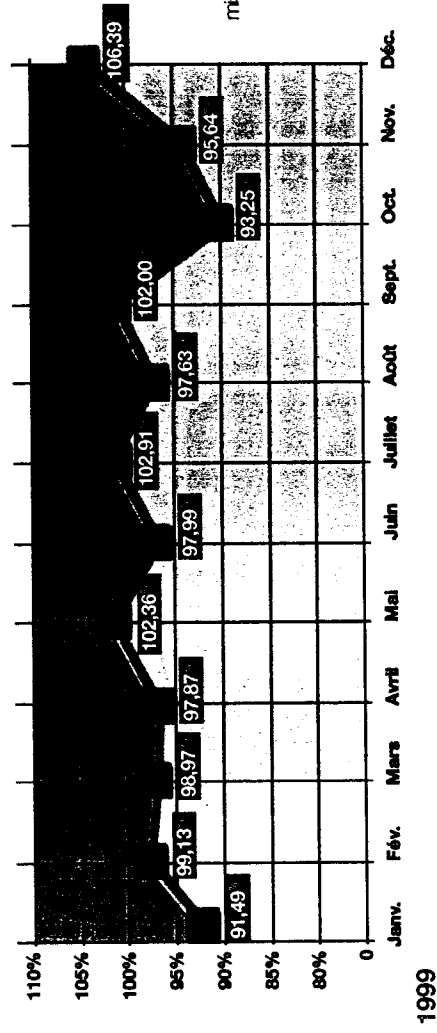
- le paiement du dépôt de garantie,
- le règlement des deux premières échéances à 100%, compte tenu du fait que l'exigibilité du loyer est à échoir alors que le versement de l'allocation logement intervient avec un mois de décalage, et à terme échu.

Taux de vacance



Taux de vacance =  
nombre de lots vacants /  
nombre de lots total

Taux d'encassement



Taux d'encassement =  
encaissement /  
mise en recouvrement du mois



SOCIÉTÉ DOYRIÈRE D'AUBOURGEMENT ET DE CONSTRUCTION  
**SODIAC**

## LES INDICATEURS DE LA GESTION LOCATIVE (suite)

### Les impayés

Après une baisse sensible des impayés entre janvier et juin (avec une réorption de l'ordre de 0.5% de la masse des impayés) le mouvement s'inverse à partir du mois d'août et s'amplifie aux mois de novembre et décembre.

Cette période correspond à la mise en location des opérations Kour Prima et Mascarine au Port, qui a fortement mobilisé les équipes de la gestion locative. Néanmoins le taux de progression de l'impayé sur une période de douze mois reste inférieur à 3%.

L'année 1999 est également marquée par un meilleur suivi des contentieux qui a abouti à l'éviction du parc de 6 gros débiteurs représentant 337 KF soit 10.91% du montant des impayés au 31/12/99.

Une commission mensuelle de suivi des impayés a été mise en place fin 1999.

Elle statue également sur les provisions pour clients douteux.

C'est ainsi qu'il a été décidé le passage en perte de 480 KF de créances irrécouvrables, déjà provisionnées à 100%.

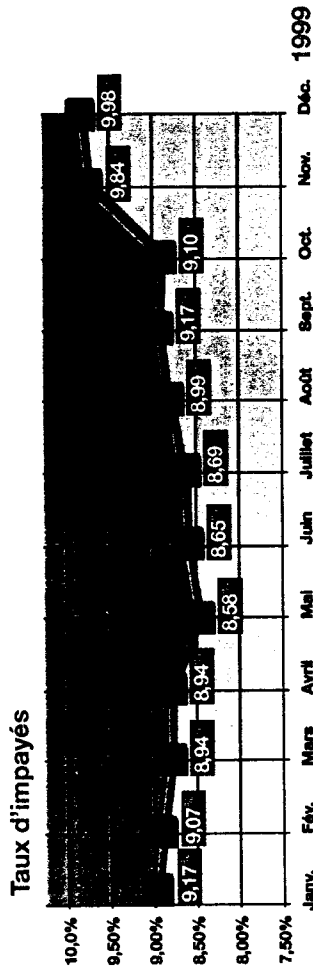
### Le taux de rotation

Le taux de rotation sur l'ensemble du parc a été de 11.35% en 1999 soit 112 mouvements pour 987 logements, les logements livrés lors du dernier trimestre n'étant pas pris en compte.

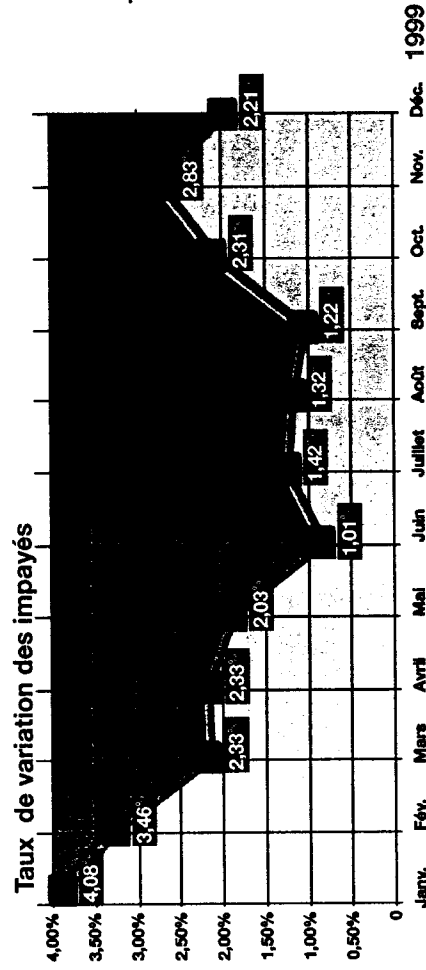
Les mouvements sur les logements de type T1 et T2 représentent 26 % de l'ensemble des mouvements enregistrés.

Enfin les mutations internes dans le parc qui sont privilégiées dans les critères d'attribution, ont concernés 21 logements soit 20% des mouvements.

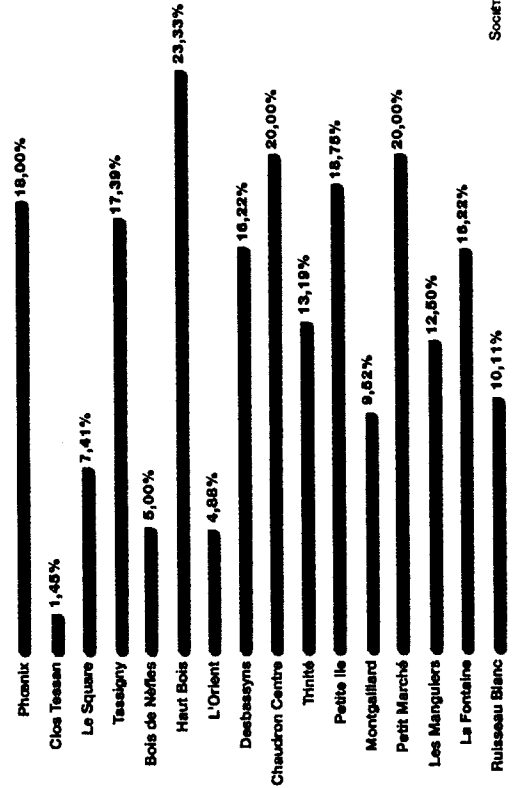
### Schéma du taux de rotation



Taux d'impayés =  
masse impayée totale /  
mise en recouvrement des  
12 derniers mois glissants



Taux de variation des impayés =  
(masse impayée du mois M -  
masse des impayés du mois M-12) /  
masse en recouvrement  
12 derniers mois glissants



Taux de rotation =  
nombre de congés de l'année /  
nombre de lots total



SOCIÉTÉ D'ORLÉANS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION  
**SODIAC**

## LES MOYENS DE GESTION

### Effectif

La société comptait un effectif moyen de 35 personnes en 1999. L'année 1999 a été marquée par le recrutement du Directeur de Programme de Renouvellement Urbain dans le cadre d'une concession confiée à la SODIAC par la Ville de Saint-Denis. Il renforce l'encadrement en assurant une mission transversale de coordination des différents secteurs opérationnels sur le périmètre du P.R.U.

Par ailleurs, l'équipe s'est renforcée à différents niveaux :  
 ● création d'un poste d'assistante PRU (embauchée dans le cadre de l'accord ARTT),  
 ● embauche d'une assistante à la gestion locative (embauchée dans le cadre de l'accord ARTT),  
 ● embauche d'un assistant au service foncier (mission vente de LTS).

Au 31/12/99, il est envisagé de recruter un chargé d'études en CDD, pour assister le service aménagement et de restructurer l'équipe de la gestion locative en remplaçant le poste de conseillère en économie sociale et familiale par un poste d'agent de gestion principal, intervenant en appui au responsable de la gestion locative.

### Politique sociale :

#### L'accord ARTT

Un accord offensif sur l'aménagement et la réduction du temps de travail a été signé en juin 1999. Cet accord a été mis en application au 1er septembre. Afin de minimiser le phénomène d'absence et de permettre aux équipes de collaborer au mieux, le principe adopté est une fermeture de l'entreprise le vendredi après-midi ainsi qu'une semaine de fermeture entre Noël et le jour de l'An. Pour l'équipe comptable, l'annulation du temps de travail a été la méthode retenue.

L'accord prévoyait 2 embauches en CDI qui ont été réalisées avant le 31 décembre.

### Nouvel accord d'intéressement

L'accord d'intéressement conclu en 1996 étant arrivé à échéance, un nouvel accord a été conclu avec les délégués du personnel dans le cadre de la négociation globale sur l'ARTT. Cet accord favorise les salaires les plus modestes au travers de sa partie non hiérarchisée. Elle permet au mieux le versement d'un mois et demi de salaire brut en prime.

### Œuvres sociales et culturelles

Pour la première fois, un voyage à l'île Maurice, regroupant 20 personnes de l'entreprise a été organisé en 1999. La société a participé à hauteur de 60% (budget société = 45 KF) en favorisant également les revenus modestes.

### La formation

Les actions principales engagées courant 1999 ont porté essentiellement sur des formations « métiers » :

#### ● La cellule marchés

Formation à la réglementation des marchés et à l'outil informatique avec constitution d'une véritable cellule marché, devant à terme constituer un centre de ressources pour les chargés d'opérations.

#### ● La gestion locative

Formation d'une semaine par un spécialiste de la FNSEM en vue d'améliorer la professionnalisation globale de l'équipe de gestion.

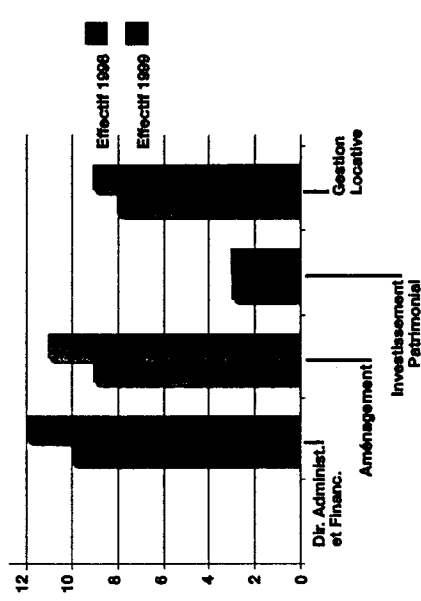
#### ● Les opérationnels

Formation d'une semaine par un spécialiste de la SOET sur la gestion des opérations en vue de leur clôture. Le budget consacré à la formation en coût direct est de 120 KF pour cette année, soit le double du budget obligatoire.

### L'informatique

L'exercice a été marqué par la stabilisation des systèmes et outils informatiques. Les différents traitements et saisies informatiques ont pu s'opérer en temps réel, et la société ne connaît aujourd'hui aucun retard dans le traitement de l'information.

Des réflexions sont menées pour éviter les saisies multiples d'une même information, et pour optimiser le partage et l'archivage des données.



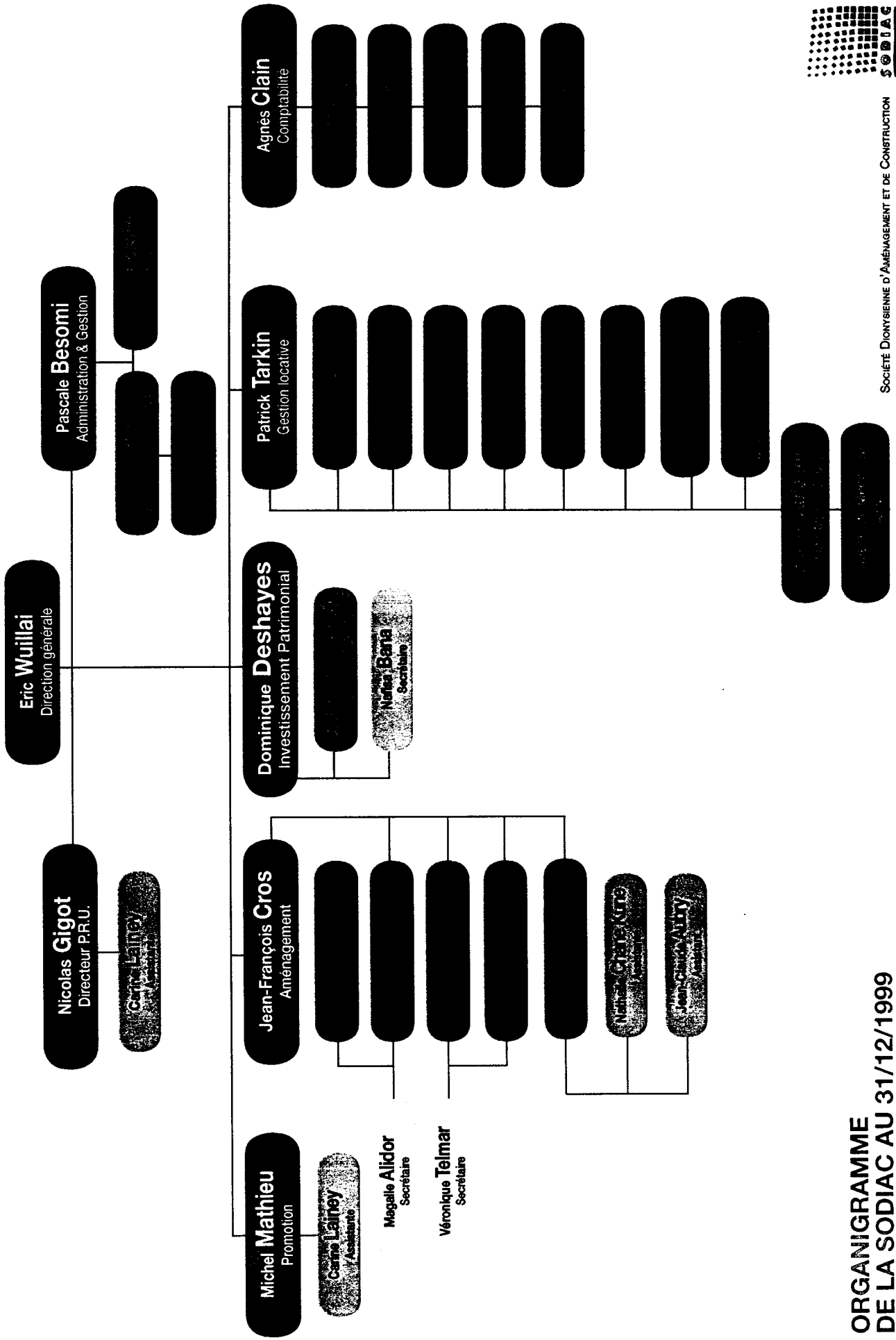
Répartition de l'effectif en 1999



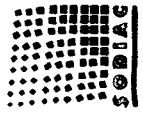
SERVICES	Effectif 99	Dont Employés	Dont Cadres
Dir. Administrative et Financière	12	9	3
Aménagement	11	8	3
Investissement Patrimonial	11	8	3
Gestion Locative	11	8	3
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>23</b>	<b>12</b>



SOCIÉTÉ D'OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION



**ORGANIGRAMME  
DE LA SODIAC AU 31/12/1999**



SOCIÉTÉ DIONYSIENNE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION



## PERSPECTIVES POUR 2000

La Société sera amenée courant 2000 à se préparer pour relever de nombreux défis et commencer à récolter les fruits de ses investissements dans de nouveaux secteurs d'activité avec notamment :

- la mise en œuvre du Programme de Renouveau Urbain du centre ville de Saint-Denis avec la mise en place de la première OPAH en milieu urbain à la Réunion,
- l'aboutissement du projet complexe de parking et réhabilitation de la CASE RIEUL,
- la poursuite des études sur les îlots prioritaires et notamment l'Espace Océan,

- le développement de l'immobilier d'entreprise en patrimoine sur le secteur du Parc Technologique, et la mise en œuvre des équipements publics : centre de ressources, pépinière...
- la mise en œuvre de nouvelles zones d'activités sur Saint-Denis et Sainte-Marie,
- la réhabilitation et l'extension du CHD de Bellepierre,
- l'aménagement du sentier littoral entre Saint-Denis et Sainte-Suzanne suite aux études menées en 1999,
- le démarrage de la RHI St Bernard à la montagne et Cœur de Ville,
- la mise en place d'une concession d'aménagement pour mettre en œuvre le plan de référence des Franges du Boulevard Sud.

**Le développement de ces métiers nécessitera une réorganisation de l'équipe SODIAC avec des apports de compétences nouvelles, mais aussi d'engager une démarche de progrès interne pour motiver et préparer le personnel existant à relever ces défis.**

- Z.A.C. du Parc de la Trinité
- Z.A.C. du Bas de la Rivière
- Z.A.C. Montagne
- Sainte-Croix
- Parc Urbain Trinité
- Fleurissement 96/2000
- Immobilier d'entreprise/ARTV
- Case/parking Rieul
- Lotissement les Filas
- C.H.D. Bellepierre
- Parc Technologique

- R.H.I. Saint-Bernard
- Ilot Montheyon
- Ilot Océan
- R.H.I. Cœur de ville
- Ilot Saint-Jacques
- R.H.I. Le Brulé
- Jamaïque
- Pépinière/ Technopole
- Z.A.C. Triangle
- Sentier littoral Nord/ Est
- Etudes prép. Saint-François
- Ilot Cathédrale
- Terrain Rural
- Parc du Colorado
- Boulevard Vauban
- Garage municipal
- Ecole de golf
- Espace République
- Jardins de la Trinité(CILR)
- Parking Sainte-Anne
- Lotissement/ villes du Colorado
- Collège du Chaudron

