

L'an DEUX MIL VINGT-ET-UN, le MERCREDI 22 DÉCEMBRE, à 15 h 32, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SEPTIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle des délibérations, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 18 h 52).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination du secrétaire de séance pris dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**ÉTAIENT PRÉSENTS**

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA (arrivée à 16 h 17, au rapport n° 21/7-006), Gérard FRANÇOISE, Ibrahim DINDAR, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé à 16 h 06, au rapport n° 21/7-003), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, François JAVEL, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY, Wanda YENG-SENG BROSSARD

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS**

(dans l'ordre du tableau)

Monique ORPHÉ		par Audrey BÉLIM
Dominique TURPIN		par Jacques LOWINSKY
Éric DELORME		par Gérard FRANÇOISE
Érick FONTAINE		par Véronique POUNOUSSAMY
Aurélie MÉDÉA	(toute la durée de la séance)	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE		par Henriette BABET
Jean-Régis RAMSAMY		par Wanda YENG-SENG
Vincent BÈGUE		par Jean-Pierre HAGGAI
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY		par Noela MÉDÉA

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (44 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés à divers titres n'ont pas pris part (en leur nom personnel et/ ou comme mandataires) aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	rapports n°
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-001
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			
<hr/>			
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-020
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			
<hr/>			
(4) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	
- Éricka BAREIGTS	présidente	CDÉ	
- Christelle HASSEN	déléguées / ville		
- Claudette CLAIN			
- Joëlle RAHARINOSY			
- Nouria RAHA			
- Noela MÉDÉA MADEN			
<hr/>			
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	
<hr/>			
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-025
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			

→ voir page suivante

## ÉLUS INTÉRESSÉS (suite)

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	rapports n°
(4) <b>Aurélie MÉDÉA</b> (mandataire : Jean-Max BOYER) - <b>Jean-Max BOYER</b>	délégués / ville	CROUS	21/7-025
(4) <b>Aurélie MÉDÉA</b> (mandataire : Jean-Max BOYER)	lien de parenté lien de parenté partenaire partenaire	AMAJEVIR Kréolide CAP Prévention PÉI	
- <b>Philippe NAILLET</b>	lien de parenté	ADRIE	
- <b>Éricka BAREIGTS</b>	présidente	MLN	
- <b>Jacques LOWINSKY</b>	délégué(e)s / ville		
- <b>Raihanah VALY</b>			
- <b>Gérard FRANÇOISE</b>			
- <b>Christèle BEAUMIER</b>			
- <b>David BELDA</b>	délégué / département		
- <b>Éricka BAREIGTS</b>	présidente	CDÉ	
- <b>Christelle HASSEN</b>	déléguées / ville		
- <b>Claudette CLAIN</b>			
- <b>Joëlle RAHARINOSY</b>			
- <b>Nouria RAHA</b>			
- <b>Noela MÉDÉA MADEN</b>			
- <b>Arnaud HUGUET</b>	vice-président	OMS	
(5) <b>Vincent BÈGUE</b> (mandataire : Jean-Pierre HAGGAI)	salarié de la structure	SGH	21/7-031
(1) <b>Dominique TURPIN</b> (mandataire : Jacques LOWINSKY) - <b>Jacques LOWINSKY</b>	élus délégués	PRUNEL	21/7-032
- <b>Gilbert ANNETTE</b>	délégués / CINOR	ÉPFR	21/7-033
- <b>Jean-François HOAREAU</b>			et 21/7-034
- <b>Julie PONTALBA</b>			
- <b>Benjamin THOMAS</b>			
(1) <b>Dominique TURPIN</b> (mandataire : Jacques LOWINSKY) - <b>Jacques LOWINSKY</b>	élus délégués	PRUNEL	

CCAS	Centre communal d'Action sociale de Saint-Denis	CAP	Club Animation Prévention
CDÉ	Caisse des Écoles de Saint-Denis	BCD	Basket Club dionysien
CROUS	Centre régional des Œuvres universitaires et scolaires de la Réunion (Théâtre Vladimir Canter)	... PÉI	Prévention par des Pratiques éducatives informelles
ADRIE	Association pour le Développement des Ressources pour l'Insertion et pour l'Environnement	MLN	Mission locale nord
OMS	Office municipal des Sports de Saint-Denis	SGH	Secrétariat général des Hauts
ÉPFR	Établissement public foncier de la Réunion	CINOR	Communauté intercommunale du nord de la Réunion
(1)... (5)	absents à la séance		

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Virgile KICHENIN	arrivé à 16 h 06	au rapport n° 21/7-003
Julie PONTALBA	arrivée à 16 h 17	au rapport n° 21/7-006
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 16 h 51	au rapport n° 21/7-010
	revenu à 16 h 55	au rapport n° 21/7-011
Joëlle RAHARINOSY	sortie à 16 h 52	au rapport n° 21/7-011
	revenue à 17 h 15	au rapport n° 21/7-018
Yassine MANGROLIA	sorti à 16 h 57	au rapport n° 21/7-012
	revenu à 17 h 09	au rapport n° 21/7-017

La maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de ville de Saint-Denis, le VENDREDI 24 DÉCEMBRE 2021, et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 44 sur 55.

**OBJET      Rapport d'activité de la SODIAC pour l'année 2020**

---

L'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales régissant l'administration et le contrôle des Sociétés d'Economie Mixte Locales (SEML) prévoit que les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements d'actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance.

La Commune de Saint-Denis est actionnaire de la SODIAC, devenue SIDOM le 28.07.2020, et possède 27 % de son capital.

CDC Habitat est rentrée dans le capital avec un apport de 15 000 000 € et devient ainsi l'actionnaire majoritaire avec 37 % des parts.

Au sein du Conseil d'Administration, la Ville est représentée par Monsieur Philippe NAILLET et Madame Monique ORPHÉ, présidente du CA.

La SODIAC a principalement pour missions de développer et gérer des programmes de logement social, le développement et la gestion des programmes d'immobilier d'entreprise ainsi que la participation à des opérations d'aménagement sur le territoire de la Réunion.

### **Les faits marquants pour l'activité en 2020**

En 2020, la SODIAC a livré 353 logements et réhabilité 2 résidences de 46 et 71 logements, principalement sur le territoire de la CINOR. La société a également déployé de nouveaux moyens de paiement. Le locataire a désormais le choix, pour payer son loyer, entre le prélèvement automatique, le paiement en ligne, le virement et le chèque.

2020 a par ailleurs été marquée par la mise en œuvre de la nouvelle organisation de la proximité avec un renforcement des ressources et ce afin de garantir la coconstruction et la réalisation des projets à l'échelle des communes et des EPCI.

### **Bilan économique**

Il ressort du bilan économique pour l'année 2020 un résultat d'exploitation de 3 616 000 € contre – 3 387 000 € en 2019 et un résultat net de – 2 830 000 € contre – 18 898 000 € en 2019.

### **Les perspectives pour 2021**

La priorité pour 2021 est de consolider les bases de l'entreprise, s'attacher à optimiser le patrimoine d'immobilier d'entreprise de la société et relancer le développement de nouvelles opérations de construction.

La stratégie envisagée pour 2021 vise, par ailleurs, à améliorer la qualité des services dédiés aux locataires.

Sur le plan environnemental, la SODIAC s'inscrit dans une politique volontariste de respect de l'environnement.

Conformément à la réglementation,

**Je vous demande de bien vouloir prendre acte de ce rapport.**

**OBJET**      **Rapport d'activité de la SODIAC pour l'année 2020**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le RAPPORT N° 21/7-046 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Gilbert ANNETTE - 13ème adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**  
**(pas de vote)**

Prend acte du rapport d'activité de la SODIAC pour l'année 2020.

# BÂTIR ENSEMBLE

AMÉNAGEMENT

IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE

HABITAT

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

INGÉNIERIE



sodiac

**cdc** habitat





# SOMMAIRE

<b>Édito</b>	3
<b>CDC Habitat en Outre-mer</b>	4
<b>CDC Habitat devient actionnaire majoritaire de la SODIAC</b>	6
<b>La gouvernance</b>	7
<b>Ça s'est passé en 2020</b>	8
<b>Les chiffres clés</b>	9
<b>Les résultats financiers</b>	11
<b>Notre patrimoine</b>	12
<b>Les livraisons 2020</b>	13
<b>Les actions 2020</b>	14
<b>Le développement immobilier</b>	16
<b>L'actualité</b>	17
<b>L'aménagement</b>	18
<b>L'ingénierie</b>	20
<b>Les ressources humaines</b>	22



# ÉDITO

**POUR CE QUI EST DE L'AVENIR,  
IL NE S'AGIT PAS DE LE PRÉVOIR MAIS DE LE RENDRE POSSIBLE**

SAINT-EXUPÉRY

Après avoir traversé une crise économique en 2019, nous avons fait preuve de résilience. Nous sommes restés mobilisés préservant ainsi l'ensemble des activités de la société.

En 2020, la crise sanitaire a engendré des répercussions sur l'ensemble de l'économie mondiale. Face à l'adversité, nous avons maintenu nos efforts pour assurer nos missions de bailleur, aménageur et bâtisseur de l'île de La Réunion. Nous avons tenu notre planning en livrant plus de **350 logements**, essentiellement sur le territoire Nord de l'île de La Réunion. L'activité gestion locative s'est adaptée à la crise et a fait évoluer sa relation client. Nous avons limité les contacts et les déplacements tout en maintenant un niveau de qualité du service client.

Le 28 juin 2020, c'est un nouveau souffle pour nous, avec l'arrivée de CDC Habitat comme actionnaire de référence.

C'est le début d'une transformation, une évolution. La SODIAC rejoint la SEMADER, la SIDR et la SIM pour former la plaque Océan Indien du Groupe CDC Habitat.

La mutualisation des expertises du groupe nous permet d'envisager un avenir plus serein et plus productif. L'appropriation des procédures rigoureuses de CDC Habitat, concourra à faire progresser les indicateurs et à améliorer durablement notre situation financière.

Et demain ? Nous devons nous réinventer, adapter notre organisation et nos méthodes de travail pour assurer les fondamentaux de nos missions : concevoir un programme équilibré de constructions, entretenir notre patrimoine et offrir un service de qualité à nos locataires.

Au travers de l'impulsion du groupe CDC Habitat, nous devons réaffirmer notre rôle de bailleur social et d'aménageur, sur le territoire réunionnais.

Monique Orphé  
Présidente



Anne Séry  
Directrice générale



# CDC HABITAT EN OUTRE-MER

CDC Habitat est actionnaire de référence de huit sociétés immobilières d'Outre-mer, regroupées en trois plaques territoriales : Océan Indien, Antilles, Guyane.

Un patrimoine géré représentant 50% du parc social outre-mer 93 000 logements et commerces

## Plaque Antilles

Guadeloupe



**SIG**

Société Immobilière de Guadeloupe

**19 513**

logements et commerces

**190**

collaborateurs

Pointe-à-Pitre : 1800 logements de la ville de Pointe-à-Pitre sont gérés par la SIG pour le compte de la ville de Pointe-à-Pitre.

Martinique



**SIMAR**

Société Immobilière de Martinique

**12 404**

logements et commerces

**93**

collaborateurs

## Plaque Guyane

Guyane



**SIGUY**

Société Immobilière de La Guyane

**8 556**

logements et commerces

**91**

collaborateurs

**SIMKO**

Société Immobilière de Kourou

**8 741**

logements et commerces

**87**

collaborateurs

## Plaque Océan Indien

Mayotte



**SIM**

Société Immobilière de Mayotte

**2 155**

logements et commerces

**122**

collaborateurs

La Réunion



**SIDR**

Société Immobilière du Département de La Réunion

**29 404**

logements et commerces

**391**

collaborateurs

Apavou : Le patrimoine d'Apavou (2601 logements et commerces gérés) est géré par les équipes de la SIDR pour le compte de CDC Habitat.

**SODIAC**

Société dionysienne d'Aménagement et de Construction

**4 433**

logements et commerces

**77**

collaborateurs

**SEMADER**

Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Développement et d'Équipement de La Réunion

**8 246**

logements et commerces

**165**

collaborateurs



**Anne-Sophie Grave**  
Présidente du directoire de CDC Habitat

## SODIAC – DES PERSPECTIVES NOUVELLES DE DÉVELOPPEMENT

En 2020, face à une crise sanitaire sans précédent, la SODIAC a démontré sa résilience et sa capacité à maintenir l'activité malgré les contraintes.

Très rapidement une organisation de continuité d'activité a été mise en place, permettant d'accompagner les locataires les plus fragiles, de mettre en place des dispositions spécifiques pour les commerces fermés par décision administrative, de poursuivre la maintenance du parc de logements et les entrées dans les lieux de locataires - avec en particulier la livraison de 353 logements neufs en fin d'année.

Indépendamment de la crise sanitaire, l'année 2020 pour la SODIAC a été paradoxalement une année de sortie de crise économique, grâce à l'implication de ses actionnaires, historiques et nouveaux, et de l'augmentation de capital souscrite par CDC Habitat pour relancer l'activité.

Grâce à ces investissements et à la réorganisation de l'entreprise, la SODIAC a raccourci ses délais de paiement fournisseurs et assuré le paiement de sa dette. La confiance de ses partenaires s'en est trouvée réconfortée. Son résultat courant est désormais positif et ses indicateurs de gestion, notamment la vacance des logements, sont en amélioration.

Fort de ces avancées, la SODIAC se fixe désormais deux objectifs principaux pour les mois à venir. Tout d'abord, poursuivre l'amélioration des fondamentaux de gestion, en s'attachant à optimiser le patrimoine d'immobilier d'entreprise de la société, ensuite, et surtout, relancer le développement de nouvelles opérations de construction. Notre ambition est que la SODIAC puisse retrouver toute sa place dans le développement de l'habitat et de l'aménagement foncier, notamment au bénéfice du développement de la ville de Saint-Denis, de la CINOR et de leurs habitants.

# CDC HABITAT DEVIENT ACTIONNAIRE MAJORITAIRE DE LA SODIAC

La SODIAC est créée en 1990, son positionnement et son expertise aujourd'hui font de l'entreprise l'un des principaux acteurs du développement du territoire réunionnais. Son engagement se mobilise dans la création de villes tropicales, durables, solidaires et connectées à haute qualité de vie.

Opérateur privilégié des collectivités et des entreprises dans la mise en oeuvre de leurs projets de développement territorial, la SODIAC porte l'ambition de « bâtir ensemble » les espaces urbains de demain.

## **Acteur innovant et responsable du développement territorial**

Organiser un développement durable des territoires, soucieux des hommes, respectueux de l'environnement et source de haute performance économique, telle est notre vision de l'urbanisme.

L'innovation est au cœur de nos solutions pour répondre aux enjeux des villes de demain. Nos réalisations sont empreintes d'un haut niveau de responsabilité sociale et environnementale.

## **Les activités de l'entreprise**

- Logement social
- Immobilier d'entreprise
- Mandat et conduite d'opération

## **Une société mixte fondée sur un actionnariat solide**

La SODIAC est devenue SIDOM le 28 juillet 2020, avec pour actionnaire majoritaire CDC Habitat aux côtés des actionnaires historiques de la ville de Saint-Denis et la CINOR.

À travers le pacte contractualisé par les principaux actionnaires, la SODIAC dispose aujourd'hui d'un actionnariat solide et solidaire autour de son confortement, afin de déployer ses projets au service du territoire.

# LA GOUVERNANCE

## LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :



### Représentants de la Commune de Saint-Denis

Présidente du conseil d'administration :  
Mme Monique ORPHÉ nommée par  
le conseil d'administration du 13 octobre 2020  
M. Philippe NAILLET

### Représentant de la CINOR

M. Maurice GIRONCEL

### Représentants de la Caisse des Dépôts et Consignation

M. Christophe LOISEAU  
M. Alexandre PROFIT

### Représentants du Comité Social et Économique

Mme Clara ALAMELOU  
+ un second membre déterminé quelques jours avant le conseil  
parmi les membres du CSE.

### Représentants de CDC HABITAT

Vice-Président du conseil d'administration :  
M. Philippe POURCEL nommé par  
le conseil d'administration du 7 avril 2021  
M. Yves CHAZELLE  
M. Jacques DURAND

### Représentant de ACTION LOGEMENT

M. Gilles TARDY

### Représentants des locataires

La CNL Réunion – Mme Marie-Noëlle EGERARD  
La CNL Réunion – M. Bertrand FRUTEAU

### Commissaire aux comptes

M. Pierre-Yves TESSIER – Société EXA  
et un suppléant

# ÇA S'EST PASSÉ EN 2020

## ■ RÉTROSPECTIVE DES TEMPS FORTS



**21 janvier :** visite de M. Pourcel, Directeur général adjoint en charge des SIDOM à CDC Habitat, sur les opérations de la SODIAC (Desbassyns, Îlot du Marché, Bois Bleu, Parnasse, Pitaya, Ateliers Grand Canal, Charmoy, Séquoia, Roseau & Cristalline, Centre Indoor Primat et Cour Kerveguen).



**12 février :** inauguration de la résidence Opale à Saint-Denis (Bellepierre).

**10 septembre :** visite officielle sur le Centre Indoor Primat en présence de M. Lemaître directeur de Décathlon et de ses équipes.



**14 septembre :** inauguration du Burger King - Les Terrass à Saint-Joseph.



**8 octobre :** GESER : semaine du développement durable, encourager la bonne alimentation, la santé et soutenir l'entrepreneuriat local responsable par la livraison de fruits & légumes frais.



**15 octobre :** visite de Mme ROGER, chargée de mission pour l'Outre-mer à la direction de l'aménagement, du logement et de la nature, Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages, avec la Deal Réunion, sur les opérations de la Sodiacy.

**6 novembre :** inauguration des locaux aménagés du CFA Levavasseur sur SEQUOIA.



**23 novembre :** inauguration de l'ESIROI.

**21 décembre :** GESER : don de jouets pour le Noël des enfants hospitalisés.



**13 octobre :** Mme Orphé est nommée Présidente par le conseil d'administration.



# CHIFFRES CLÉS

NOMBRE DE COLLABORATEURS  
**77**

**81%**

DU PARC SITUÉ SUR  
LE TERRITOIRE DE  
LA CINOR

**65**  
RÉSIDENCES  
SOCIALES  
SUR 90

**HABITAT** • **4141 logements**

**IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE** • **62 159 m<sup>2</sup>**

**AMÉNAGEMENT** • **10 projets**

**INGÉNIERIE** • **16 projets**

CHIFFRE D'AFFAIRES 2020  
**50 824**  
k€



-  Habitat
-  Immobilier d'entreprise
-  Aménagement
-  Ingénierie
-  Opérations en cours





# RÉSULTATS FINANCIERS

**LA STRATÉGIE DÉPLOYÉE POUR AMÉLIORER LES INDICATEURS COMMENCE À IMPACTER POSITIVEMENT LES RÉSULTATS FINANCIERS DE L'ENTREPRISE.**

**Chiffre d'affaires :**

2019 : 46 477 k€  
2020 : 50 824 k€

**Trésorerie :**

2019 : 9 585 k€  
2020 : - 3 741 k€

**Résultat net :**

2019 : - 18 898 k€  
2020 : - 2 830 k€

**Ratio des frais de gestion :**

2019 : 50,2 %  
2020 : 32,4 %

**Capitaux propres :**

2019 : 83 334 k€  
2020 : 107 340 k€

**Endettement :**

2019 : 339 351 k€  
2020 : 339 461 k€

**Subventions d'investissement :**

2019 : 72 393 k€  
2020 : 84 228 k€

**Résultat d'exploitation :**

2019 : - 3 387 k€  
2020 : 3 616 k€

**Revenus locatifs bruts :**

2019 : 27 177 k€  
2020 : 30 605 k€

## OBJECTIF 2021

Les premiers mois de l'année 2021 montrent une tendance positive des indicateurs de l'entreprise.

La société doit poursuivre sa stratégie afin d'améliorer durablement sa situation financière.

# NOTRE PATRIMOINE

## LES CHIFFRES AU 31/12/2020

Nombre de résidences : 90

Logements en gestion : 4141

PLS : 297

PSLA : 35

T1 : 266

T4 : 1102

LLS : 2376

IME : 31

T2 : 930

T5 : 299

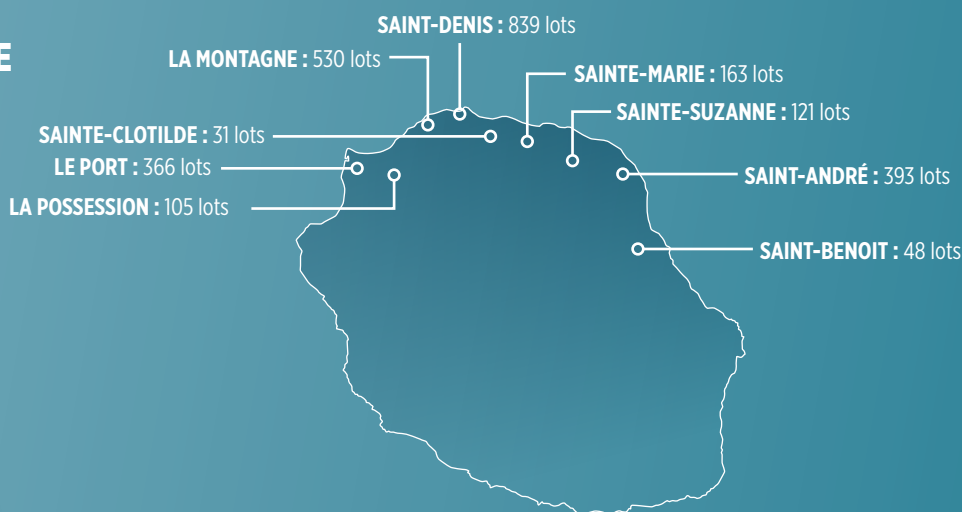
LLTS : 1402

T3 : 1504

T6 : 9

Logements en vente : 31

## PATRIMOINE PAR COMMUNE



## LOGEMENT TYPE SODIAC :

Surface moyenne : 70,49 m<sup>2</sup>

Type : T3

Loyer moyen hors charge : 428 €

Allocation logement moyenne  
mensuelle : 321,41 €

Reste à charge moyen : 259,69 €

## NOS LOCATAIRES :

18 à 54 ans : 2750

+ de 55 ans : 1104

Ancienneté moyenne des  
locataires : 7 ans

Nombre de bénéficiaires  
de l'AL : 2997

## ÉVOLUTION :

Taux de vacance :

2019 : 6,24 %

2020 : 5,91 %

# LIVRAISONS 2020

## PLUS DE 350 NOUVEAUX LOGEMENTS

- **Les Berges de Flacourt** (163 logements) : Sainte-Marie
- **Le Zéphyr** (38 logements) : Saint-Denis
- **Le Centre 2** (29 logements) : Saint-André
- **Pitaya** (51 logements) : Sainte-Clotilde
- **Les Chrysalides** (72 logements) : Sainte-Clotilde

## LA SODIAC POURSUIT L'ENTRETIEN ET LA RÉHABILITATION DE SON PATRIMOINE

En 2020, 2 résidences sont réhabilitées :

- **Bellepierre 46 logements** : 1,8 M€ d'investissement
- **Ilot du marché 71 logements** : 1,6 M€ d'investissement

Résidence Le Zéphyr

## 2020 – MESURES DÉPLOYÉES POUR LE COVID

Dès l'annonce du confinement, la SODIAC s'est adaptée afin de répondre rapidement aux besoins des locataires. Les agences SODIAC ont fermé leurs portes et les équipes ont travaillé pour dématérialiser les services essentiels.

Afin d'assurer la sécurité des locataires et des collaborateurs de la SODIAC, la majorité des échanges se sont effectués par téléphone, par mail ou par courrier. La réception du public au siège s'est faite uniquement sur rendez-vous.

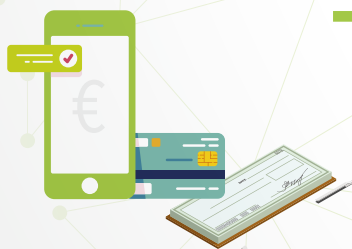
Une attention particulière a été portée sur l'entretien ménager des résidences et notamment sur les points contacts des équipements communs.

Sur nos 3 résidences prioritaires aux séniors, nous avons mis en place une approche individuelle auprès des locataires.

Sur le Port, en collaboration avec l'ensemble des bailleurs et le CCAS, une distribution de paniers de fruits et légumes frais a été organisée.

Avant tout, pour éviter le déplacement de nos locataires, la SODIAC a dématérialisé ses moyens de paiement.

## NOUVEAUX MOYENS DE PAIEMENT



La SODIAC a déployé en à peine 15 jours, de nouveaux moyens de paiement. Ainsi, le locataire a désormais le choix pour payer son loyer :

- le prélèvement automatique
- la carte bancaire (par téléphone et en ligne)
- le virement
- le chèque

Le déploiement de ces moyens de paiement répond à deux besoins : celui de sécuriser les échanges durant la crise sanitaire mais aussi celui de proposer de nouveaux services aux locataires.



## AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET DU CADRE DE VIE

---

### ENGAGEMENT

La SODIAC a engagé des actions sur ses résidences situées dans les quartiers prioritaires.

Ainsi, pour cette année, la SODIAC, via la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties), a renforcé la présence du personnel de proximité et créé du lien social par le développement d'animations pour les résidents.

### GRUPE DE PARTENARIAT OPÉRATIONNEL (GPO) : ÎLOT SAINT-JACQUES

Depuis 2019, la SODIAC a travaillé en collaboration avec la Police Nationale et la Ville de Saint-Denis afin de favoriser le bien vivre ensemble au sein de la résidence Îlot Saint-Jacques.

L'objectif de cette action est d'améliorer la salubrité, la cohésion sociale mais surtout la sécurité du bâtiment.

Le travail de chaque acteur a permis sur les 2 premières années de voir une amélioration du cadre de vie de la résidence. Ainsi, nous avons pu observer une baisse de la vacance.

La GPO se clôture officiellement en 2021 mais l'ensemble des acteurs poursuivront leur collaboration sur cette résidence.

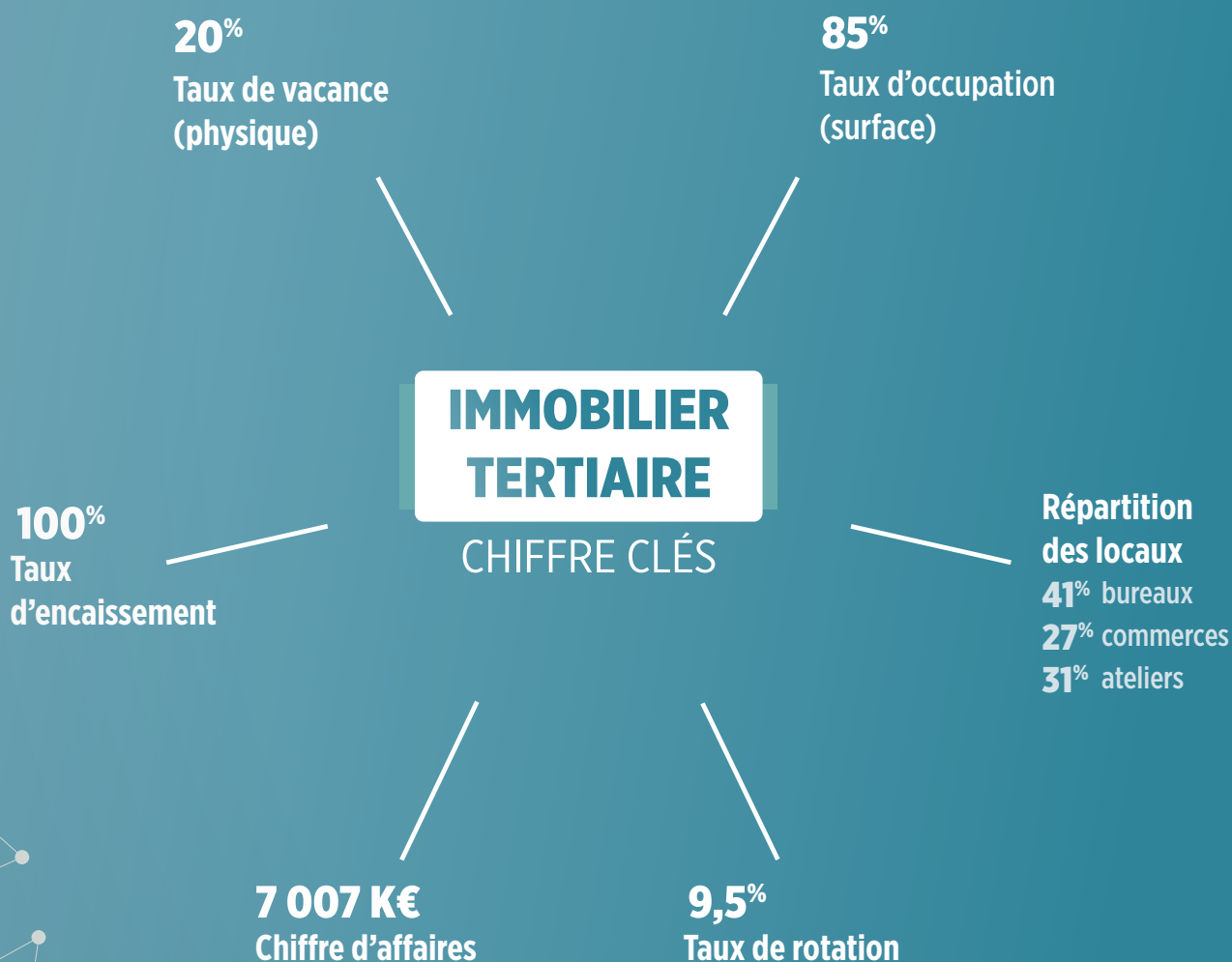
## ET DEMAIN ?

La stratégie déployée pour 2021 vise à améliorer la qualité des services dédiés aux locataires :

- Création de la Direction de la Relation Client et de la Dynamique Territoriale : garantir une relation client de qualité par le délai et la fiabilité des réponses ; accompagnement des publics en difficultés sociales ; traitement des réclamations techniques.
- Affirmation de notre présence auprès des acteurs de proximité, État, Collectivités, afin de proposer des actions sociales de quartier aux locataires, dans les quartiers prioritaires.
- Réouverture de l'accueil au public.

# DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

au 31/12/2020



# ACTUALITÉS

## CHANTIER EN COURS :

**Centre Indoor Primat** : avec une surface de plus de 15 000 m<sup>2</sup> dédiés au sport, loisir et au bien-être, le Centre Indoor Primat sera le premier centre de ce type à La Réunion. Les travaux de fondation et de terrassement ont débuté en 2019. Répondant à un vrai besoin, le centre est commercialisé à plus de 90 %. La livraison est prévue à la fin de l'année 2021.



**Cour Kerveguen** : situé au cœur de la Zone d'activité du Chaudron, Cour Kerveguen est composé de bureaux et de commerces sur plus de 9000 m<sup>2</sup>. Bâtiment certifié Haute Qualité Environnementale, les travaux ont démarré en 2018. La livraison est prévue en 2021.

## DISPOSITIF SPÉCIFIQUE LIÉ AU COVID :

Dans le cadre de la crise sanitaire du COVID 19, le Président de La République a lancé un appel pour une solidarité de tous les bailleurs vis-à-vis des petites entreprises en difficulté.

Un geste de solidarité important, notamment pour les commerces non essentiels qui ont dû fermer lors du premier confinement.

La SODIAC a approuvé sans réserve ces mesures d'urgence mises en place par le gouvernement et votées au travers de la loi d'urgence du 23 mars 2020 : suspension du paiement des loyers à compter du 1er avril 2020 et paiement reporté après la période d'état d'urgence.

Une campagne téléphonique a été lancée à destination des locataires directement affectés par les mesures de confinement avec cessation de leurs activités, afin de les informer de ces dispositions et faire le point sur leur situation.



# AMÉNAGEMENT

La SODIAC conçoit des aménagements durables au service des acteurs publics dans la réalisation de projets d'envergure, novateurs et écologiques.

La SODIAC bâtit des villes intelligentes, conciliant des espaces humains, culturels, sociaux et environnementaux interconnectés.

*Zac Technor*



### **ZAC TECHNOR**

Située à Sainte-Clotilde sur le territoire de la CINOR, la ZAC TECHNOR est un parc d'activité dédié principalement aux entreprises. La SODIAC est responsable de l'aménagement et de la commercialisation de la zone. En 2020, 2 entreprises ont démarré les travaux de leur bâtiments et les termineront à la fin 2021. La première pierre du Cube, opération de la CINOR, a été posée en novembre 2021.

### **ZAC LES TERRASS**

*20 ha éco-aménagés à Saint Joseph*

La SODIAC a exécuté ses missions de concessionnaire pour la ville de Saint-Joseph et la CASUD sur une zone d'aménagement d'environ 23 ha.

À ce titre, les études, les travaux essentiellement pour la réalisation de la voie d'accès et les acquisitions foncières, ont été menés de manière à assurer le développement de la ZAC.

L'enseigne WELDOM Brico TERRASS a ouvert ses portes au public le 22/01/2020.

Le restaurant Burger King, représenté par M. Philippe LARICHE, a été inauguré le 14 septembre 2020 en présence de M. Le Maire de Saint-Joseph.

La Convention Publique d'Aménagement a été prorogée jusqu'en 2022.

### **ZAC ENVIRONNEMENT (ÉCOPARC)**

Zone d'aménagement dédiée à l'accueil d'entreprises tournées vers l'environnement et la gestion des déchets.

Le projet Écoparc a connu une nouvelle dynamique depuis 2018 avec la reprise de la commercialisation des parcelles.

La SODIAC accompagne les porteurs de projet de la commercialisation de la parcelle à l'achèvement de leurs travaux.

La Convention Publique d'Aménagement a été prorogée jusqu'en 2022.

### **QUADRILATÈRE OCÉAN DEVIENT KOUR TROPICAL**

Les discussions sont en cours avec la ville de Saint-Denis afin d'envisager le devenir de l'opération.

## **OBJECTIF**

À court terme, la SODIAC intègre en août 2021 le Groupement d'intérêt Economique (GIE) Territoire Océan Indien (TOI) qui rassemble les expertises dans le domaine de l'aménagement de la SEMADER, la SIDR et la SIM.

# INGÉNIERIE

La SODIAC poursuit ses activités en tant que mandataire ou conducteur d'opération du maître d'ouvrage. Ses missions concernent une assistance administrative, technique et financière auprès du maître d'ouvrage.

Notre expertise intervient au travers d'une pluralité de domaines : santé, enseignement, sport, cultures, aéroportuaire...

## ESIROI

Livrée en 2020, seule école d'ingénieurs de l'île, l'ESIROI a fusionné ses deux antennes de Saint-Denis et de Terre-Sainte en un seul lieu en permettant l'agrandissement de l'IUT voisin. Les bâtiments livrés sont bioclimatiques, à faible impact environnemental et à énergie positive.

## UFR Santé

Situé dans la Techsud à Saint-Pierre, les travaux du futur campus ont démarré en septembre 2018.

Ce nouveau projet de plus de 6500 m<sup>2</sup> de locaux accueillera des étudiants à la rentrée 2022.

## CHU SUD

Avec plus de 12 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup> de réhabilitation, les travaux du CHU se poursuivent avec une livraison prévue en avril 2023.

Ces travaux vont permettre de regrouper les activités de médecine et de chirurgie autour d'un plateau technique.

## CHU FÉLIX GUYON

Démarrés en 2015, les travaux du CHU Félix Guyon se termineront à la fin 2021. Avec 14 000 m<sup>2</sup> supplémentaires, la construction du nouveau bâtiment sur 8 étages est reliée à l'établissement existant via une passerelle. Ces travaux s'effectuent dans l'enceinte de l'hôpital, en locaux occupés.



**Aéroport :****Opération Parcs et Accès :**

les travaux de réalisation des parkings visiteurs de longue durée et du personnel ont démarré en 2019. La livraison du chantier se fera en 2021.

**Nouvelle Aérogare Ouest Passagers :**

la SODIAC assure la conduite d'opération de la Nouvelle Aérogare Ouest Passagers d'une surface de 17 100m<sup>2</sup> et d'un montant de travaux de 65M€ HT. Cet aérogare sera le premier aérogare bioclimatique du monde. Les travaux démarreront au second semestre 2021 pour une mise en service de la nouvelle aérogare début 2024.

**CINOR – Centre de transit de la Jamaïque :**

le concours de maître d'oeuvre est en cours.

**Réhabilitation du restaurant scolaire du Collège de la Marine :**

la consultation de maîtrise d'oeuvre est en cours.

**Université de La Réunion – Réfection des toitures :**

le projet est dans sa phase d'études et de conception.

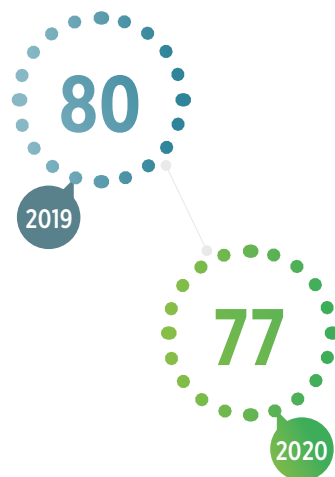


# RESSOURCES HUMAINES

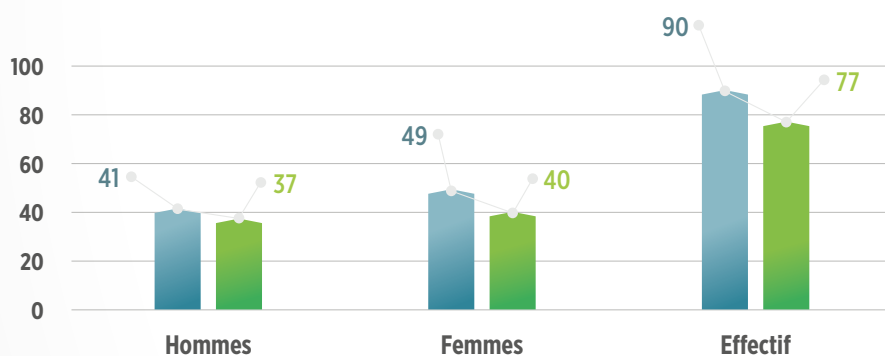
## ÉVOLUTION DE L'FFECTIF :

**Âge moyen :** 44 ans en 2020 contre 42 ans en 2019  
 ↳ Les départs ont principalement concerné une population jeune.

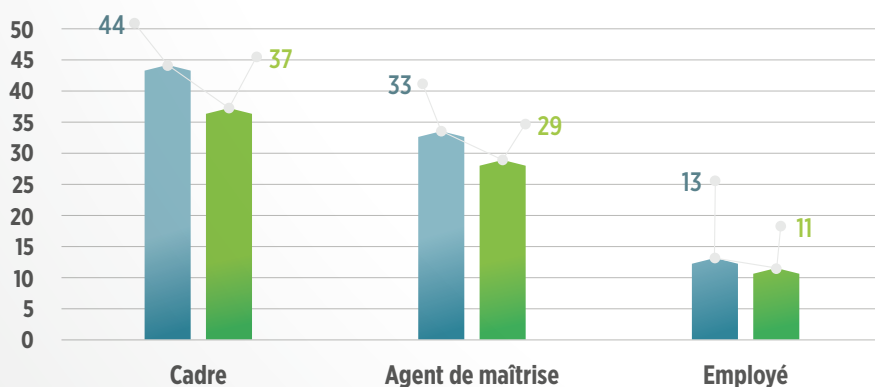
**Ancienneté moyenne :** 9 ans en 2020 contre 8 ans en 2019



## RÉPARTITION EFFECTIF PAR SEXE 2019-2020



## EFFECTIF PAR CSP EN STRUCTURE





L'année 2020 a été marquée sur le plan social par l'adhésion aux accords Groupe (soit 11 accords au total).

## **IMPACT COVID**

En mars 2020, la SODIAC était déjà équipée pour déployer le télétravail.

Dès l'annonce du confinement, la SODIAC a mis en place des mesures de télétravail pour l'ensemble de ses collaborateurs : ainsi 70% l'effectif a pu continuer leur mission à distance.

Pour faire face à la baisse d'activité, la SODIAC a eu recours à l'activité partielle avec le soutien de nos partenaires sociaux.

Le retour au bureau s'est effectué de manière progressive avec la mise en place d'un protocole sanitaire strict.

## **OBJECTIFS 2021**

Les objectifs du PMT ont rendu nécessaire la réorganisation de la SODIAC pour garantir le fonctionnement à moyen et long terme de ses services.

Ainsi, un nouvel organigramme sera déployé en 2021, les services seront désormais structurés autour de 3 directions afin d'assurer le meilleur service possible aux locataires : DRCL (Direction de la Relation Client locatif) / Patrimoine / DAF.

L'année 2021 concrétisera la mutualisation des expertises avec la mise à disposition des collaborateurs du Mandat et de l'Aménagement au sein du GIE TOI, la mise en œuvre opérationnelle de la nouvelle organisation au travers de la rédaction des fiches de poste, la définition des process et l'élaboration d'un plan de formation ambitieux de 100 000 euros pour l'accompagnement des équipes.

À noter également, le regroupement des équipes sur 2 étages afin de faciliter les échanges et ainsi gagner en cohésion.

# BÂTIR ENSEMBLE

**SODIAC**  
IMMEUBLE DORET  
121 BOULEVARD JEAN JAURÈS  
CS 81 091  
97404 SAINT-DENIS CEDEX

Accueil locataire : 0262 90 49 20 | [locataire@sodiacy.fr](mailto:locataire@sodiacy.fr)  
Accueil Immobilier Tertiaire : 0262 909 202 | [monlocal@sodiacy.fr](mailto:monlocal@sodiacy.fr)  
Accueil siège : 0262 90 21 00

[www.sodiacy.fr](http://www.sodiacy.fr)



**sodiacy**

**cdc** habitat

