

L'an DEUX MILLE VINGT-DEUX, le VENDREDI 18 NOVEMBRE, à 15 h 06, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SIXIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, 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 17 h 58).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Ibrahim DINDAR, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE (arrivée à 15 h 34 au rapport n° 22/6-001), Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, Karel MAGAMOOTOO, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Jacqueline PAYET, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY, Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Dominique TURPIN	pour toute la durée de la séance	par Benjamin THOMAS
Marie-Anick ANDAMAYE	jusqu'à son arrivée à 15 h 34 au rapport n° 22/6-001	par Brigitte ADAME
David BELDA		par Monique ORPHÉ
Éric DELORME		par Gilbert ANNETTE
Joëlle RAHARINOSY		par Jacques LOWINSKY
Gérard CHEUNG LUNG		par Christèle BEAUMIER
Alexandra CLAIN	pour toute la durée de la séance	par Jean-François HOAREAU
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDI		par Karel MAGAMOOTOO
Michel LAGOURGUE		par Jean-Pierre HAGGAI
Jean-Régis RAMSAMY		par Henriette BABET

DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise 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.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (41 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 n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre du (de l', de la)	rapport n°
- Sonia BARDINOT	déléguée / Ville	CAUE	22/6-011 et 22/6-012
(*) Éric DELORME (mandataire : Gilbert ANNETTE)	délégués / Ville (titulaire)	Sidélec Réunion	22/6-013
- Jean-François HOAREAU	(suppléant)		
- Jean-François HOAREAU	délégués / CINOR	ÉPFR	22/6-020
- Julie PONTALBA			
- Gilbert ANNETTE			
- Benjamin THOMAS			
(*) David BELDA (mandataire : Monique ORPHÉ)	délégué / Ville	SÉDRÉ	22/6-021
- Érick FONTAINE	délégué / Ville	SHLMR	du 22/6-024 au 22/6-026

CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement	Sidélec Réunion	Syndicat intercommunal d'Électricité du Département de la Réunion (Comité syndical)
CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion	ÉPF Réunion	Établissement public foncier de la Réunion
SÉDRÉ	Société d'Équipement du Département de la Réunion	SHLMR	Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

(*) *élus absents / représentés*

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Marie-Anick ANDAMAYE	arrivée à 15 h 34	au rapport n° 22/6-001
Vincent BÈGUE	parti à 16 h 37	au rapport n° 22/6-002
Audrey BÉLIM	sortie à 17 h 00	au rapport n° 22/6-003
	revenue à 17 h 07	au rapport n° 22/6-005
Sonia BARDINOT (voir élue intéressée : CAUE)	sortis à 17 h 19	au rapport n° 22/6-011
Philippe NAILLET	revenus à 17 h 23	au rapport n° 22/6-012
Jean-François HOAREAU (voir élu intéressé : Sidélec Réunion)	sorti à 17 h 23	au rapport n° 22/6-013
	revenu à 17 h 28	au rapport n° 22/6-015
Gilbert ANNETTE	sorti à 17 h 23	au rapport n° 22/6-013
	revenu à 17 h 29	au rapport n° 22/6-016
Jean-François HOAREAU Julie PONTALBA Benjamin THOMAS (voir élus intéressés : ÉPFR)	sortis à 17 h 34 revenus à 17 h 35	avant le rapport n° 22/6-020 après le vote
Gilbert ANNETTE (voir élu intéressé : ÉPFR)	parti à 17 h 34	avant le rapport n° 22/6-020

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

(suite)

Monique ORPHÉ	sortie à 17 h 35	avant le rapport n° 22/6-021
	revenue à 17 h 37	au rapport n° 22/6-024
Érick FONTAINE <small>(voir élu intéressé : SHLMR)</small>	sorti à 17 h 37	avant le rapport n° 22/6-024
	revenu à 17 h 40	après le vote du rapport n° 22/6-026
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	sortie à 17 h 43	au rapport n° 22/6-029
	revenue à 17 h 48	au rapport n° 22/6-034

OBJET **SODIAC**
Rapport des représentants de la Ville de Saint-Denis pour 2021

L'article L. 1524-5 du Code général des Collectivités territoriales régissant l'administration et le contrôle des Sociétés d'Économie mixte locales (SÉML) 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, et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées à la Société d'Économie mixte.

La Commune de Saint-Denis est actionnaire de la SODIAC et possède 17,18 % de son capital social.

La CDC Habitat est désormais actionnaire à hauteur de 57,75 % du capital de la SODIAC.

Au sein de son Conseil d'Administration, la Ville est toujours 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 logements sociaux, le développement et la gestion des programmes d'immobilier d'entreprise ainsi que la participation aux opérations d'aménagement sur le territoire de la Réunion.

Les faits marquants pour l'activité en 2021

L'année 2021 a permis à la SODIAC de consolider les bases de l'entreprise, d'optimiser le patrimoine immobilier d'entreprise et de relancer sa production de logements sociaux.

En 2021, la SODIAC a achevé deux opérations d'immobilier tertiaire : le « Centre Indoor Primat » et la « Cour Kerveguen ».

Le bilan économique et social

Il ressort du bilan économique pour l'année 2021 un résultat d'exploitation de 4 581 000 € contre 3 616 000 € et un résultat net de 2 981 000€ contre – 2 929 000 en 2020.

Les perspectives pour 2022

En 2021, la SODIAC comptait cent-vingt-huit logements sociaux en chantier pour une livraison en 2022-2023.

La SODIAC va lancer en 2022 les travaux de réhabilitation sur l'opération « Desbassyns ».

Pour 2022, la SODIAC veut placer l'humain au cœur de ses ambitions en favorisant le vivre ensemble et la proximité auprès des clients.

Conformément à la réglementation, je vous demande de prendre acte des éléments présentés par le représentant de la Ville de Saint-Denis au Conseil d'Administration de la SODIAC.

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

OBJET **SODIAC**
Rapport des représentants de la Ville de Saint-Denis pour 2021

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°22/6-014 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame Monique ORPHE - 6ème adjointe 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 2021.

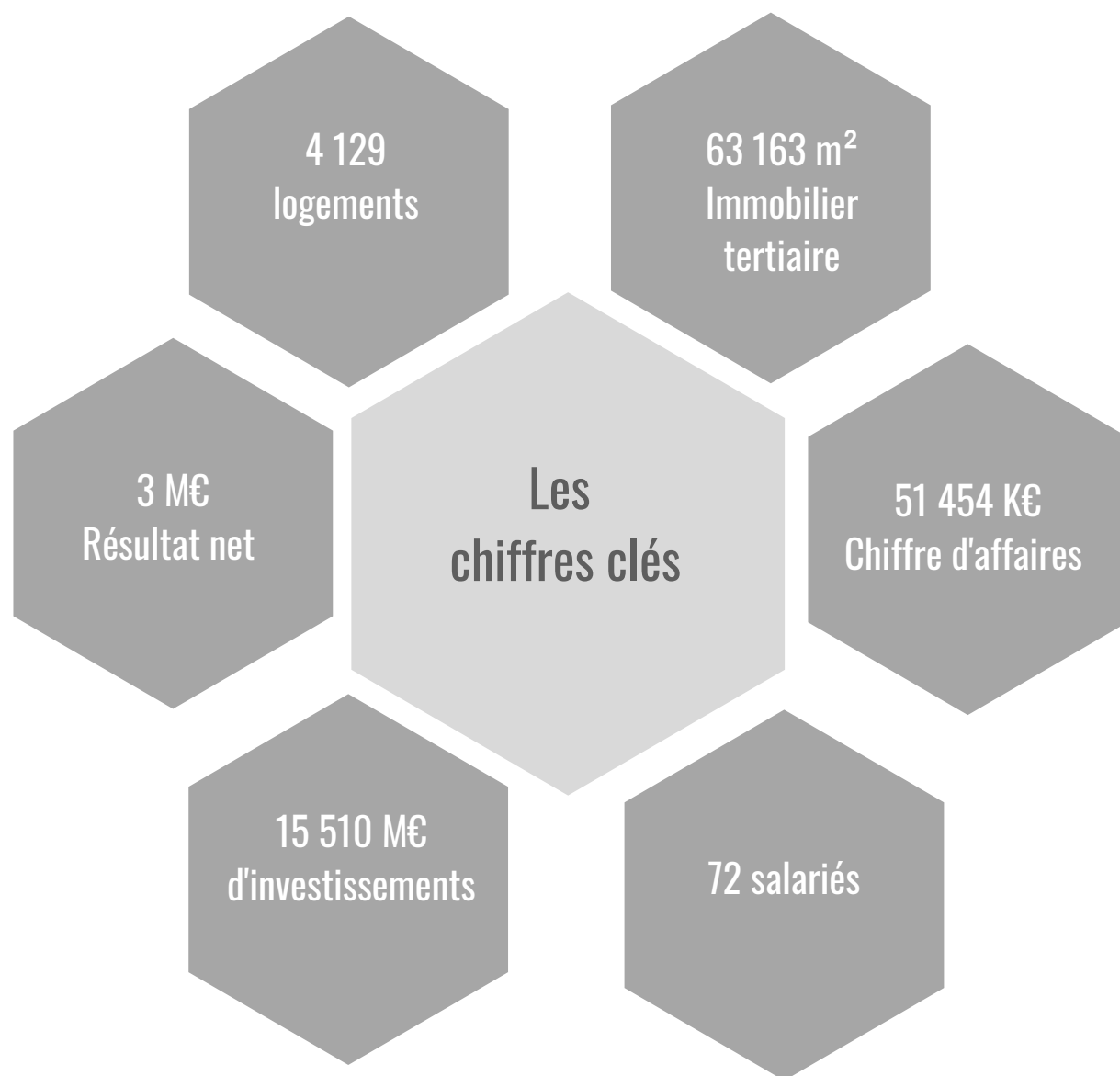


L'ESSENTIEL DE LA SODIAC

2021

au 31/12/2021

SITUATION



Les indicateurs de la SODIAC se stabilisent. Après une réorganisation des services, le nouveau fonctionnement de l'entreprise influe positivement sur les résultats.

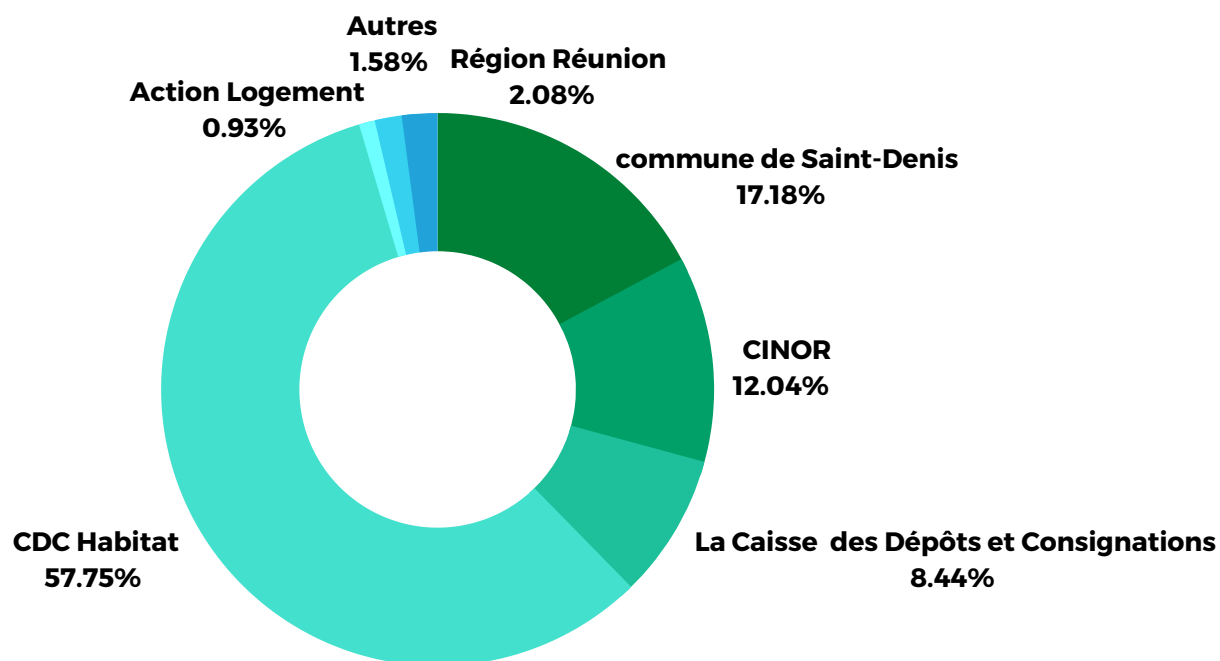
Pour 2022, la SODIAC place l'humain au coeur de ses ambitions, en favorisant le vivre ensemble et la proximité auprès de ses clients.

LA SODIAC va relancer sa production de logements sociaux et améliorer l'attractivité de ses locaux commerciaux.



au 31/12/2021

ACTIONNARIAT



Les membres du conseil d'administration

Représentants de CDC Habitat :

M. Philippe POURCEL (Vice-Président)
M. Clément LECUIVRE
M. Thierry OUILLON

Représentants de la commune de Saint-Denis :

Mme Monique ORPHE (Présidente)
M. Philippe NAILLET

Représentants de la Caisse des Dépôts et de Consignation :

M. Christophe LOISEAU
M. Alexandre PROFIT

Représentant de la CINOR :

M. Maurice GIRONCEL

Représentants de ACTION LOGEMENT :

M. Gilles TARDY

Représentants des locataires :

Mme Marie-Noëlle EGERARD
M. Bertrand FRUTEAU



2021

BILAN FINANCIER

Chiffre d'affaires

2020	50 829 k€
2021	51 454 k€

Trésorerie :

2020	- 3741 k€
2021	5 507 k€

Capitaux propres :

2020	107 340 k€
2021	103 388 k€

Ratio des frais de gestion :

2020	32,4 %
2021	24,7 %

Subvention d'investissement :

2020	84 228 k€
2021	81 295 k€

Endettement :

2020	339 462 k€
2021	333 222 k€

Résultat net :

2020	-2929 k€
2021	2981 k€

Résultat d'exploitation :

2020	3 616 k€
2021	4581 k€

Revenus locatifs bruts :

2020	26 111 k€
2021	28 439 k€

Objectif 2022

Les indicateurs poursuivent leur progression. La stratégie mise en place améliore durablement la situation financière de l'entreprise.

Les efforts conduits par l'ensemble des équipes, ont contribué à l'amélioration des frais de gestion.

En 2022, la situation financière continuera à progresser avec la mise en chantier de nouveaux projets.



2021

RETROSPECTIVE



signature d'une convention entre EDF et les bailleurs sociaux (Pilotage ARMOS)



Fin de GPA, collaboration entre la SODIAC, la Police et la ville de Saint-Denis sur îlot Saint-Jacques



Ouverture du magasin Décathlon au Centre Indoor Primat



Livraison de l'opération Cour Kerveguen

Visite d'Anne-Sophie GRAVE à La Réunion

Du 7 au 10 septembre, pour la première fois depuis sa nomination, Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat s'est rendue sur notre île.

Au programme de ce déplacement, de nombreuses visites de patrimoine de la SODIAC, mais aussi de la SEMADER et de la SIDR, et des rencontres avec les élus et les collectivités locales.

Une semaine riche qui avait notamment pour fil conducteur : la transition écologique et démographique, la construction de nouveaux logements et les projets de rénovation. L'occasion pour les équipes des trois filiales de présenter la diversité des métiers qui les composent et qui sont adaptés pour répondre aux enjeux des territoires, notamment en matière d'aménagement, de construction ou encore d'amélioration de l'habitat.



2021

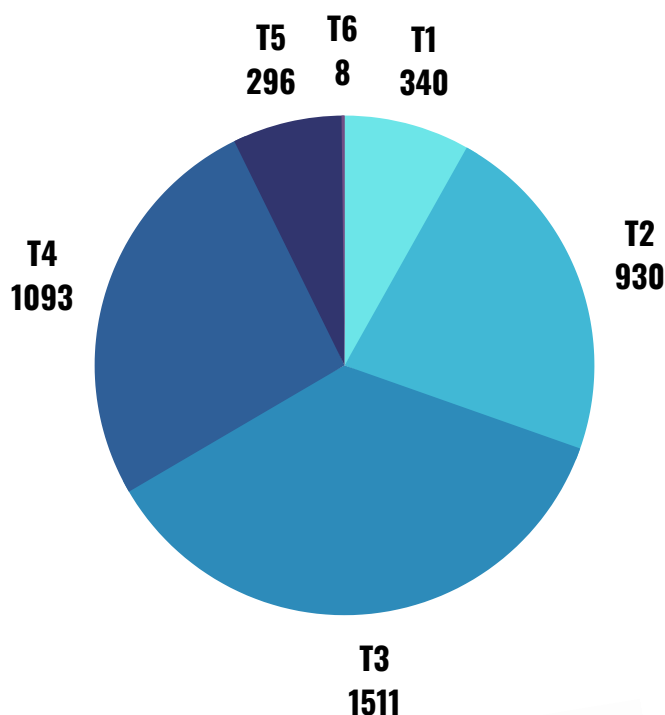
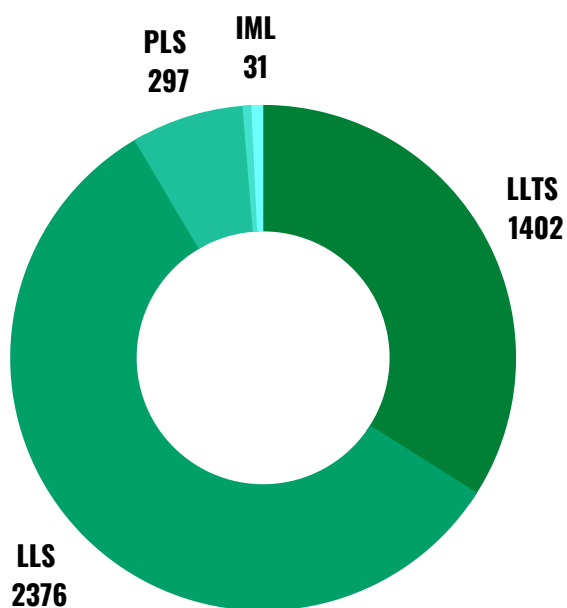
NOTRE PATRIMOINE

Au 31/12/2021, le parc locatif social de la SODIAC est constitué de

4 129
Logements



Composition du patrimoine :



Répartition des logements par commune :

- Saint-Denis : 870
- La Montagne : 518
- Sainte Clotilde : 1545
- Sainte-Marie : 163
- Sainte-Suzanne : 121
- Saint-André : 393
- Saint-Benoît : 48
- Le Port : 366
- La Possession : 105

2021

NOTRE PATRIMOINE

Logement type :

Surface moyenne : 70,44 m²

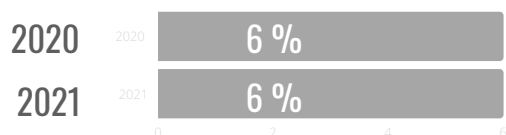
Type : T3

Loyer moyen hors charge : 449,10€

Allocation logement (moyenne mensuelle) : 327€



Evolution de la vacance :



Nos locataires :



18 à 54 ans : 2726

+ de 55 ans : 1242

Ancienneté moyenne des locataires : 7 ans

Nombres de bénéficiaire de l'AL : 3171 logements
reste à charge moyen : 250.76 €

Actions TFPB

En 2021, la SODIAC a mené de nombreuses actions en collaboration avec les associations de quartiers notamment sur Saint-Denis, le Port, Saint-André.

Ces actions d'animation ont favorisé le vivre ensemble sur nos résidences. Les locataires ont ainsi pu prendre part à des événements sportifs, à des animations pédagogiques ou encore profiter des jardins partagés.

Ces actions financées par la TFPB, ont également permis de renforcer la présence de personnel de proximité.

Service au locataire

En 2021, la SODIAC a mené une grande campagne de traitement des réclamations. Après la période de confinement, certaines réclamations sont restées en attente. Les équipes ont repris chaque dossier afin de relancer les demandes aux entreprises pour répondre aux besoins de l'ensemble des locataires.

Objectif 2022

Après la période de pandémie durant laquelle la distance sociale était de rigueur, la SODIAC va renforcer sa politique de proximité.

2021 a permis la réouverture de l'agence locative au siège de la SODIAC. Dès 2022, de nouveaux horaires vont être mis en place afin d'accueillir les locataires, matins et après-midis.

La SODIAC prévoit également le déploiement du plan de gardiennage. 4 gardiens vont être recrutés afin d'assurer un lien de proximité sur site.

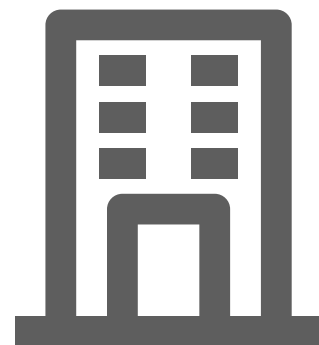
La SODIAC va également lancer les travaux de réhabilitation sur deux opérations de son parc.

2021

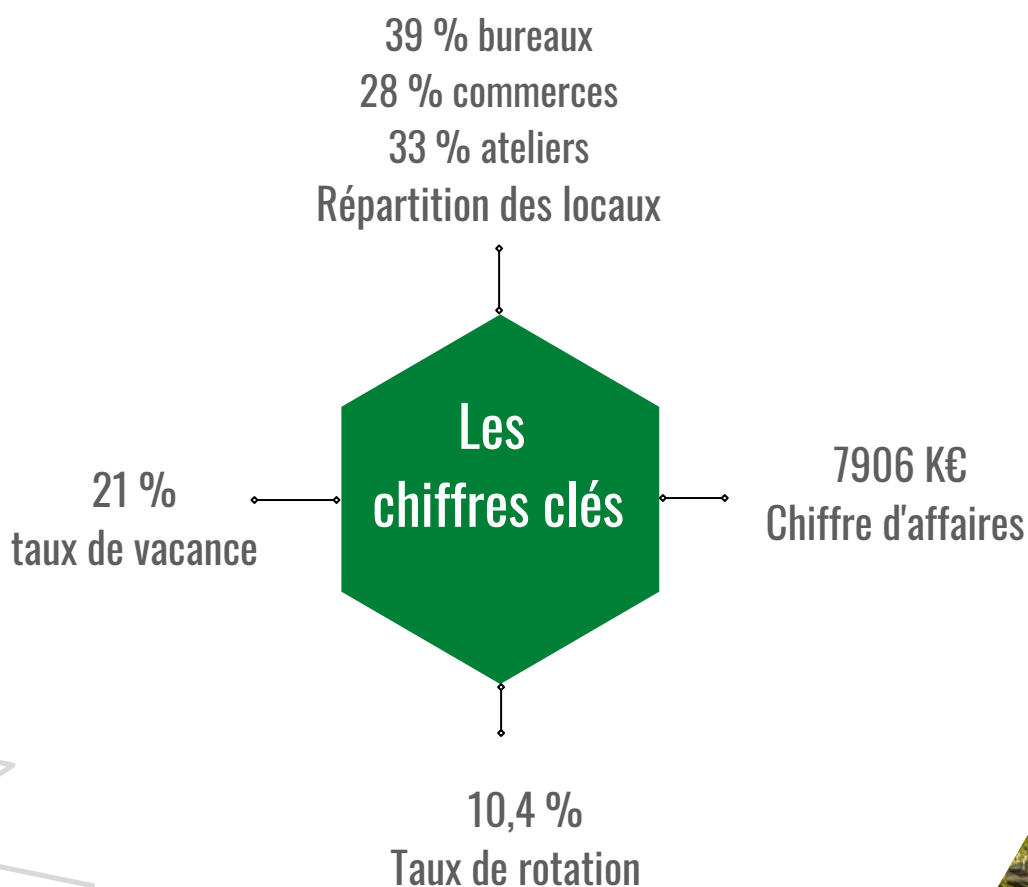
IMMOBILIER TERTIAIRE

Au 31/12/2021, le parc d'Immobilier Tertiaire, représente

63 163 m²



Indicateurs de gestion



2021

IMMOBILIER TERTIAIRE

Centre Indoor Primat

Ouverture de chantier : 2017

Livraison: décembre 2021

Situé à l'entrée de Saint-Denis, dans le quartier de Primat, à proximité du Stade de l'Est, le CENTRE INDOOR PRIMAT est le premier centre de ce type à La Réunion. Sur une surface de plus de 15000 m², il allie sport, loisir et bien être, en un seul et même lieu :

- grande surface commerciale
- Restaurant
- Snacking
- Salle de sport
- Futsall



Cour Kerveguen

Ouverture de chantier : 2017

Livraison : décembre 2021

Implanté au coeur de la zone d'activité du chaudron, ce nouvel espace commercial et de bureaux, est construit dans une démarche de certification Haute Qualité Environnementale. Avec plus de 9300 m² de bureaux et commerces, l'opération est située dans une zone attractive de la ville. Livrée à la fin de l'année 2021, les locaux hébergeront des activités de restauration, monétique, établissement de financement, expertise comptable, et les services de la Ville de Saint-Denis.



Objectif 2022

La période de pandémie oblige les entreprises à revoir leur stratégie sur l'occupation des locaux.

Après deux livraisons d'opérations en 2021, la SODIAC souhaite travailler sur son parc existant et faire évoluer ses indicateurs.

La SODIAC doit offrir des solutions adaptées aux nouveaux besoins des entreprises. Le secteur de l'immobilier tertiaire doit innover, pour répondre aux nouvelles demandes.

2021

GIE TERRITOIRE OCÉAN INDIEN (TOI)



Nouvel aéroport Ouest passagers

Créé en 2020, le GIE Territoire Océan Indien a d'abord fédéré 3 SEM (la SEMADER, la SIDR et la SIM), afin de mutualiser leurs ressources et leurs compétences pour gagner en performance et offrir ainsi aux collectivités un accompagnement sur-mesure pour leurs projets d'aménagement urbain et de mandats de construction.

En 2021, la SODIAC rejoint le groupement.

C'est ainsi que 17 projets portés par la SODIAC sont confiés au GIE.

Les opérations en aménagement mais également celles en mandat avec notamment :

- le CHU SUD
- la Nouvelle Aéroport Ouest Passagers

Le GIE regroupe alors 42 opérations d'aménagement et de mandats, gérés par 45 collaborateurs :

- Aménagement urbain
- Habitat insalubre
- Zone d'activités économiques
- Etude
- Mandats

33
PROJETS



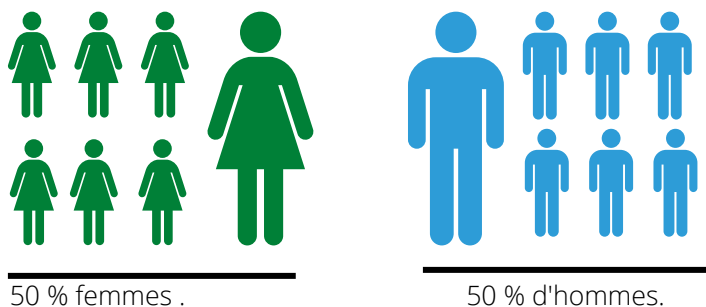
8
PROJETS MAYOTTE

2021

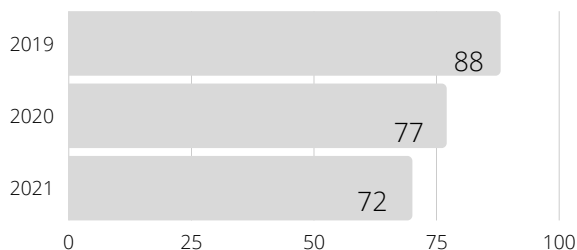
RESSOURCES HUMAINES

72
Collaborateurs

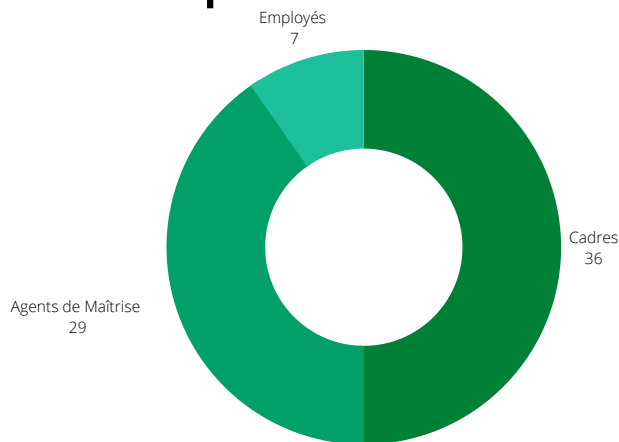
Parité exemplaire



Evolution de l'effectif :



Effectif par CSP en structure :



Perspectives 2022

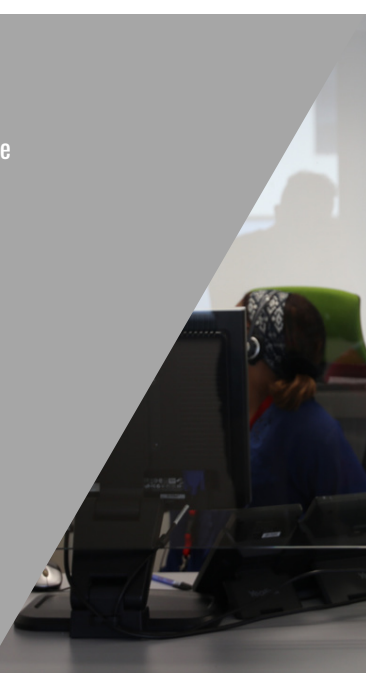
La période de pandémie a conduit la Direction et les partenaires sociaux à repenser l'organisation du travail et à introduire de manière définitive le télétravail, cela s'est traduit par la négociation d'un accord collectif.

En 2022, afin de faire correspondre la nouvelle organisation de l'entreprise et la disposition de ses bureaux, des travaux d'aménagements des bureaux sont programmés. Ils permettront de rapprocher les équipes mais également de gagner en cohésion.

La SODIAC poursuit sa mobilisation pour l'insertion, en accueillant des stagiaires.

Ainsi en 2021, ce sont 10 élèves de formations différentes qui ont découvert nos métiers.

Le plan de gardiennage sera lancé en 2022, en collaboration avec Pôle Emploi, Afpols et la SIDR. Ce plan prévoit la formation en alternance de gardiens d'immeubles. Pour la SODIAC, ce sont 6 gardiens qui rejoindront à terme la société. 6 collaborateurs de la SODIAC ont rejoint les équipes GIE Territoire Océan Indien. Ils poursuivent leurs missions aux côtés des collaborateurs de la SEMADER et de la SIDR.





SODIAC
Immeuble Doret
121 Boulevard Jean-Jaurès
CS 81091
97404 Saint-Denis Cedex

