

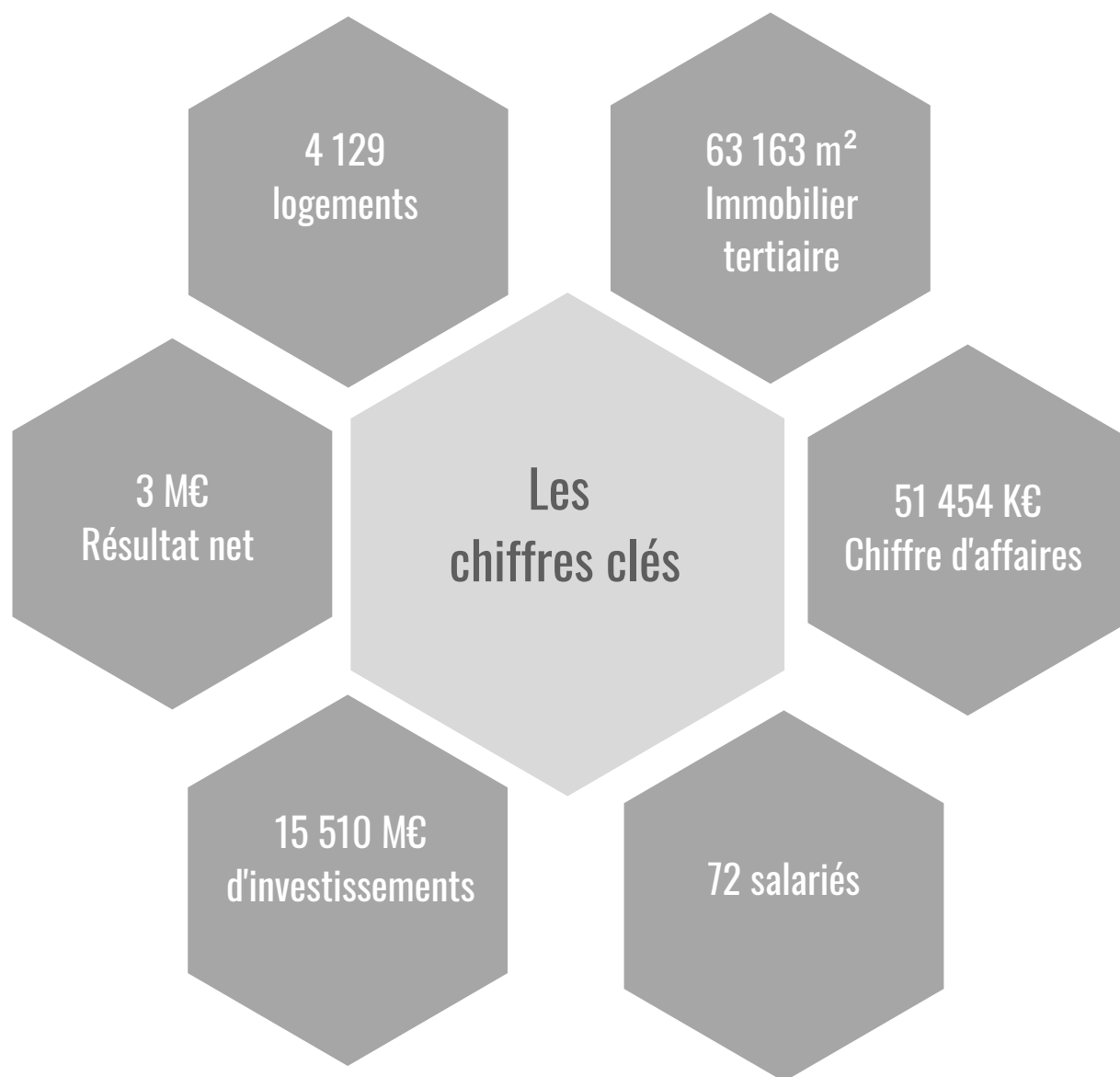


L'ESSENTIEL DE LA SODIAC

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.

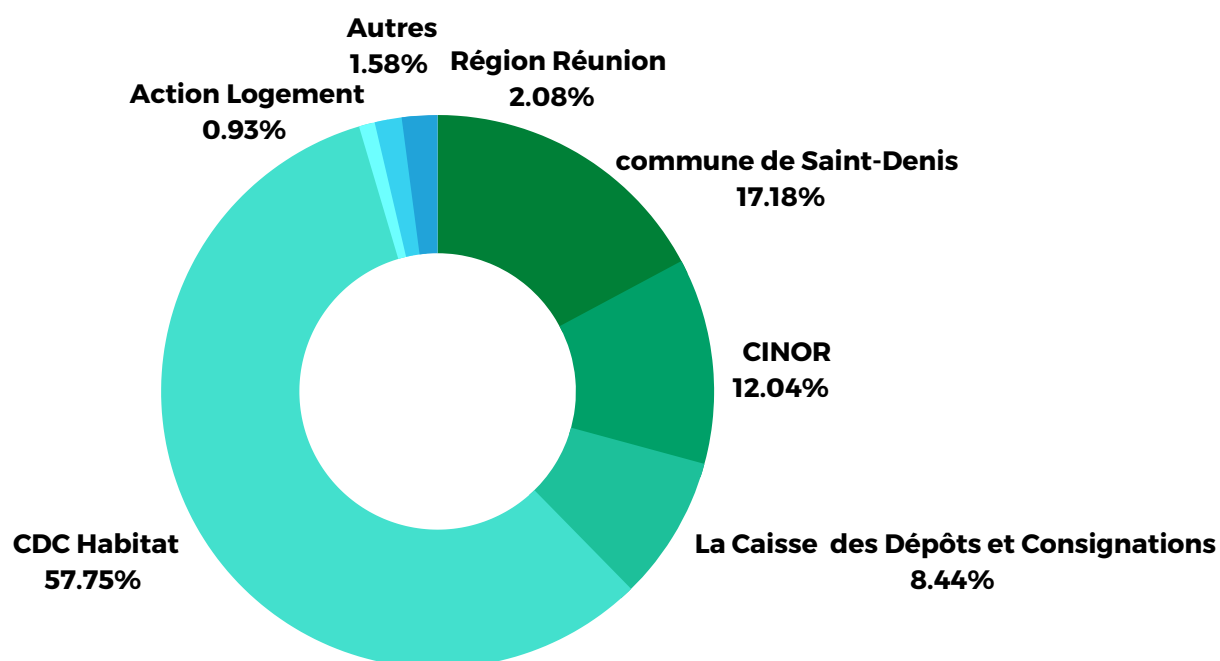
Pour 2022, la SODIAC place l'humain au coeur de ses ambitions, en favorisant le vivre ensemble et la proximité auprès de ses clients.

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

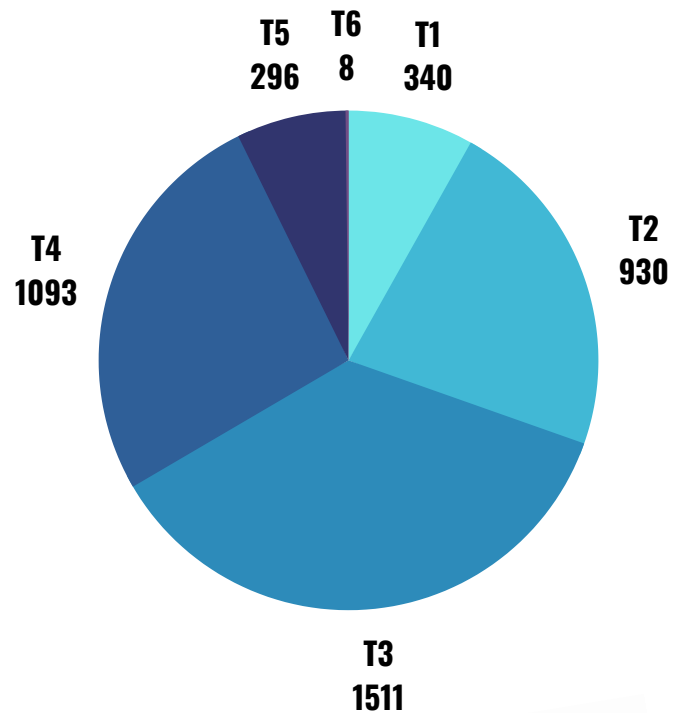
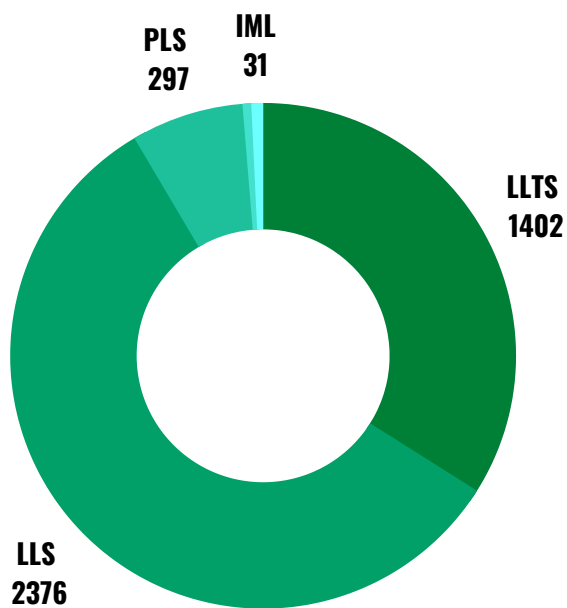
NOTRE PATRIMOINE

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

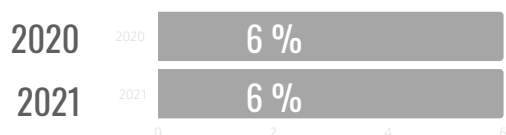
Type : T3

Loyer moyen hors charge : 449,10€

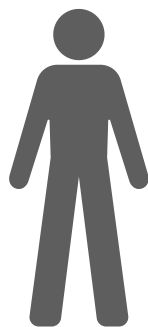
Allocation logement (moyenne mensuelle) : 327€



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.

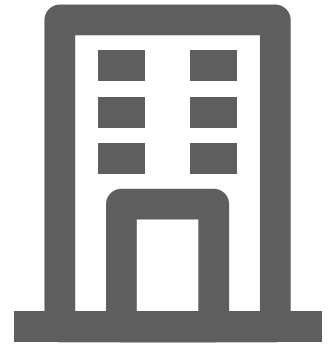
La SODIAC va également lancer les travaux de réhabilitation sur deux opérations de son parc.

2021

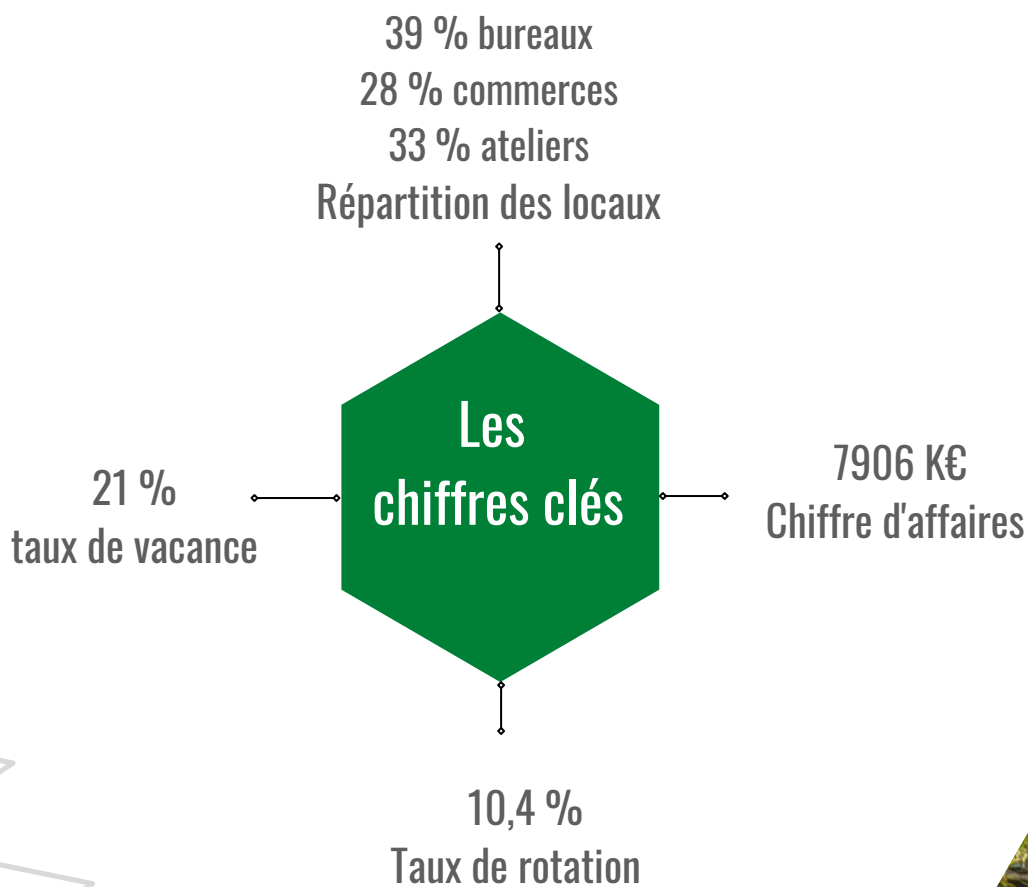
IMMOBILIER TERTIAIRE

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



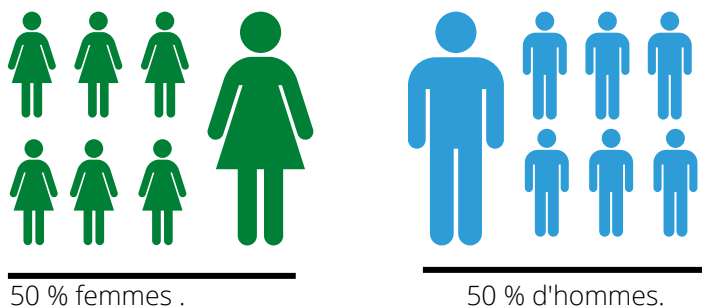
8
PROJETS MAYOTTE

2021

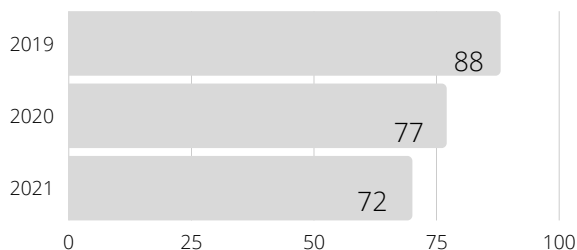
RESSOURCES HUMAINES

72
Collaborateurs

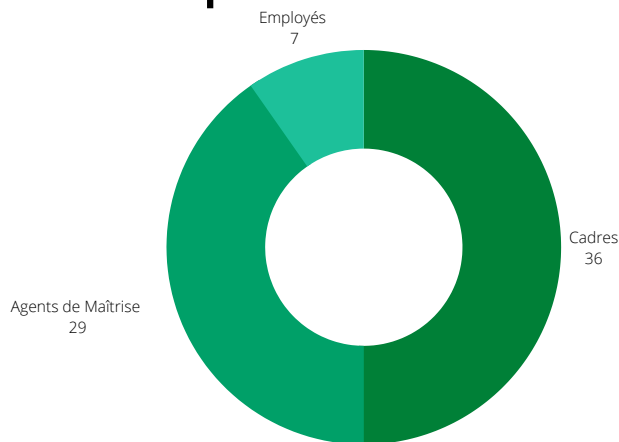
Parité exemplaire



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

