

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
 DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
 DU VENDREDI 12 DECEMBRE 2025**

AFFAIRE N° 42-20251212

**RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES DE LA CASUD, MEMBRES DU
 CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SODEGIS
 AU TITRE DE L'EXERCICE 2024**

L'an deux mille vingt-cinq, le douze du mois de décembre à neuf heures et vingt-cinq minutes, en application des articles L.2121-7, L. 2122-8 par renvoi de l'article L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle polyvalente Zac Paul Badré, sise au Tampon, à l'angle des rues du Danemark et du Général Ailleret à la Châtoire, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, également convoqués le 28 novembre 2025, sous la présidence de Monsieur HOARAU Jacquet (de l'affaire n° 01-20251212 à l'affaire n° 42-20251212) et de celle de Madame COURTOIS Vanessa, 3^e Vice-Présidente (de l'affaire n° 43-20251212 à l'affaire n° 46-20251212).

NOTA :

Nombre de conseillers en exercice : 48

Présents : 36

Absents représentés : 11

Absents : 01

ETAIENT PRESENTS

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 34-20251212), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, ROBERT Evelyne (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 33-20251212), THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 39-20251212), DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noëline, FONTAINE Véronique, GENCE Jack, GONTHIER Charles Emile, LEBON Jean Richard, MONDON Laurence, ROMANO Augustine, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie, BENARD Monique, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, MUSSARD Harry, FULBERT-GERARD Gilberte, HOAREAU Sylvain, HUET Marie-Josée, LEBON David, LEICHNIG Stéphanie, LEJOYEUX Marie Andrée, COURTOIS Lucette, MUSSARD Rose Andrée, VIENNE Axel.

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil, GROSSET-PARIS Isabelle.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier, COURTOIS Vanessa.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)**- Commune du Tampon -**

PAYET TURPIN Francemay représentée par GASTRIN Albert, PICARDO Bernard représenté par MAUNIER Daniel, FONTAINE Henri représenté par DIJOUX RIVIERE Mimose, ROBERT Evelyne représentée par TECHER Doris (de l'affaire n° 34 à l'affaire n° 46-20251212), THIEN AH KON Patrice représenté par HOARAU Jacquet (de l'affaire n° 35 à l'affaire n° 46-20251212), BLARD Régine représentée par DOMITILE Noëline (de l'affaire n° 40 à l'affaire n° 46-20251212).

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, HUET Mathieu représenté par LEICHNIG Stéphanie, K/BIDI Emeline représentée par MUSSARD Harry, LANDRY Christian représenté par David LEBON.

BENARD Clairette Fabienne représentée par LEBON Louis Jeannot.

ETAIENT ABSENTS**- Commune de l'Entre-Deux -**

LAFOSSE Camille.

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, conformément aux règles de quorum, le Président ouvre la séance. En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination d'un ou de plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. A l'unanimité, Madame DOMITILE Noëline a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 42-20251212

RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES DE LA CASUD, MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SODEGIS AU TITRE DE L'EXERCICE 2024

Le Président rappelle qu'en application de l'article L1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, dans sa rédaction entrée en vigueur au 1^{er} août 2022, le Conseil communautaire se prononce une fois par an, après un débat, sur le rapport écrit, qui lui est soumis par ses représentants au Conseil d'administration ou au Conseil de surveillance des Sociétés d'économie mixte (SEM) dont la collectivité est actionnaire, ainsi que des Sociétés publiques locales (SPL).

En effet, la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS) est venue modifier ledit article L1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales en ajoutant des informations à communiquer dans le cadre de ce rapport écrit.

En exécution de ce texte, le Conseil communautaire doit donc examiner le rapport des représentants de la CASUD siégeant au Conseil d'Administration de la SODEGIS durant l'exercice 2024 ; lequel rapport doit désormais *comporter des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que des éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux*.

Ce rapport est mis à la disposition du public sur le site internet de la CASUD et est également consultable sur demande en version papier au siège de la CASUD.

Vu l'article 1524-5 du Code général des collectivités territoriales,

Considérant qu'aux termes de l'article L1524-5 du CGCT, modifié par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS) « *Les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, 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. Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que des éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux* »,

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver le rapport annuel des mandataires de la SODEGIS pour l'exercice 2024,

- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le Conseil,

Après en avoir délibéré à la majorité des suffrages exprimés (18 voix contre : Mme BASSIRE Nathalie, M. FONTAINE Gilles, M. HUET Henri Claude, Mme JAVELLE Blanche Reine, M. MUSSARD Harry, Mme FULBERT-GERARD Gilberte, M. HOAREAU Sylvain, Mme HUET Marie-Josée, M. LEBON David, Mme LEICHNIG Stéphanie, Mme LEJOYEUX Marie Andrée, Mme COURTOIS Lucette, Mme MUSSARD Rose Andrée, M. VIENNE Axel, M. LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, M. HUET Mathieu représenté par LEICHNIG Stéphanie, Mme K/BIDI Emeline représentée par MUSSARD Harry, M. LANDRY Christian représenté par David LEBON),

- approuve le rapport annuel des mandataires de la SODEGIS pour l'exercice 2024,
- autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Abstention : 00

Contre : 18

Pour : 29

POUR EXTRAIT CONFORME,
La Secrétaire de séance,



Noëline DOMITILE

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU



Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 31/12/2025

RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES

SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Société anonyme d'économie mixte SODEGIS (Société de Développement et de Gestion d'Immobilier Social) au capital de 9 014 400 euros.

Siège social 7 rue Jean Couturier – CS 40030 – 97831 Le Tampon Cedex
Dont le numéro unique d'identification est 380 177 170 RCS de Saint Pierre de la Réunion.

Table des matières

PARTIE I – LE RAPPORT DE GESTION

1 – LA PRESENTATION DE LA SODEGIS	1
1.1 Informations générales	1
1.2 Faits marquants de l'exercice 2024	2
1.3 Répartition du capital social au 31/12/2024	3
1.4. Commissaires aux comptes.....	3
2 – LES PRINCIPALES ACTIVITES ET SITUATION FINANCIERE	4
2.1. Chiffres clés.....	4
2.2 Indicateurs financiers sur l'exercice 2024.....	6
2.3 Perspectives de développement.....	8
2.4 Evénements post clôture	10
2.5 Risques et incertitudes	10
2.6 Recherche et développement.....	10
2.7 Succursales existantes, filiales, prises de participations.....	10

PARTIE II – LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT DE L'ENTREPRISE

1. Présentation des organes de gouvernance.....	11
2. Liste des mandats des administrateurs	11
3. Conventions entre les mandataires sociaux, certains actionnaires et les sociétés contrôlées	13
4. Informations sur la rémunération nette des administrateurs	13
5. Dirigeants	13

Conformément aux articles L.225-37 (Conseil d'Administration) et L.225-92 (conseil de surveillance/directoire) du Code de commerce, les administrateurs sont tenus à la discrétion concernant les informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le Président du Conseil d'Administration.

PARTIE 1 – LE RAPPORT DE GESTION

1 – LA PRESENTATION DE LA SODEGIS

1.1 Informations générales

Organisme : **SODEGIS (SOCIETE DE DEVELOPPEMENT ET DE GESTION D'IMMOBILIER SOCIAL)**

Forme : Société Anonyme d'Economie Mixte Locale

Date de création : 21 novembre 1990

Date Enregistrement RCS 06/12/1990

Date Enregistrement INSEE 19/02/1991

SEM à Conseil d'Administration

Adresse : 07 rue Jean Couturier
97430 Tampon

Objet social : Synthèse des domaines d'activité :

- Construction de logements : Réalisation d'immeubles d'habitation, notamment financés par l'État (ex : Ligne Budgétaire Unique - LBU).
- Aménagement foncier : Étude et viabilisation de terrains destinés à accueillir ces constructions.
- Équipements d'accompagnement : Construction des infrastructures nécessaires autour des logements (voies, réseaux, etc.).
- Rénovation urbaine : Participation à des opérations d'amélioration de l'habitat, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre (RHI).
- Construction à usage économique : Réalisation de bâtiments pour bureaux, commerces, ateliers, locaux artisanaux et industriels.
- Zones d'activités : Aménagement de lotissements, zones industrielles, artisanales, et ZAC.
- Équipements publics/privés : Constructions liées à l'agriculture, tourisme, sport, éducation, santé, culture, sécurité, etc.
- Développement local : Réalisation de missions pour les collectivités territoriales.
- Aménagement public : Opérations sous convention publique d'aménagement.
- Exploitation & gestion : Financement, gestion, vente ou location des biens réalisés.
- Modalités d'intervention :
- Pour son compte ou celui de tiers, dans divers cadres contractuels (mandat, prestation de services, concession...).
- Par tous moyens juridiques (création, fusion, acquisition, location, etc.).
- Accomplissement d'opérations annexes (financières, commerciales, mobilières, immobilières) facilitant son objet.

Président M. Olivier RIVIERE

Directrice Générale Mme Valérie FUMAZ

Effectif 93 salariés

1.2 Faits marquants de l'exercice 2024

Une année 2024, qui a été marquée par :

⇒ la livraison de 188 logements :

- Jamy HOARAU (Boulanger) : 32 LLS/LLTS
- Mamode Goulam GANGATE (VEFA HORUS) : 78 PLS
- Frantz SANASSAMA (VEFA ADJIBI) : 78 LLS/LLTS

⇒ Le retour des 3 dernières opérations en défiscalisation :

- Hélène TONRU (Ex RPA Saint-Philippe)
- Maurice LEBON (BUTOR)
- Christiane (AMATA)

⇒ Le cyclone BELAL en début d'année a eu un impact maîtrisé (passage en alerte violette) sur le patrimoine.

La signature d'un partenariat avec la Banque des territoires a été actée le 16/04/2024 pour un montant de 100 M€.

En outre, la SODEGIS a procédé à l'actualisation de son PSP (2024-2033) en juin 2024 afin de redéfinir les orientations patrimoniales en termes de développement, réhabilitation et remplacement de composants.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration du 11/12/2024 a validé le principe de la révision de la Provision pour Gros Entretien (PGE) de 5 à 3 ans sur la base d'une programmation en fonction d'une périodicité allant de 5 à 7 ans entraînant une diminution de la PGE de (-) 373 k€.

Les frais de personnel (NR) en 2024 ont été maîtrisés avec une négociation annuelle obligatoire (NAO) signée.

La concrétisation de la vente des bureaux SODEGIS (Poker d'As) à la CASUD en février a généré une moins-value de 554 K€ constatée sur l'exercice 2024.

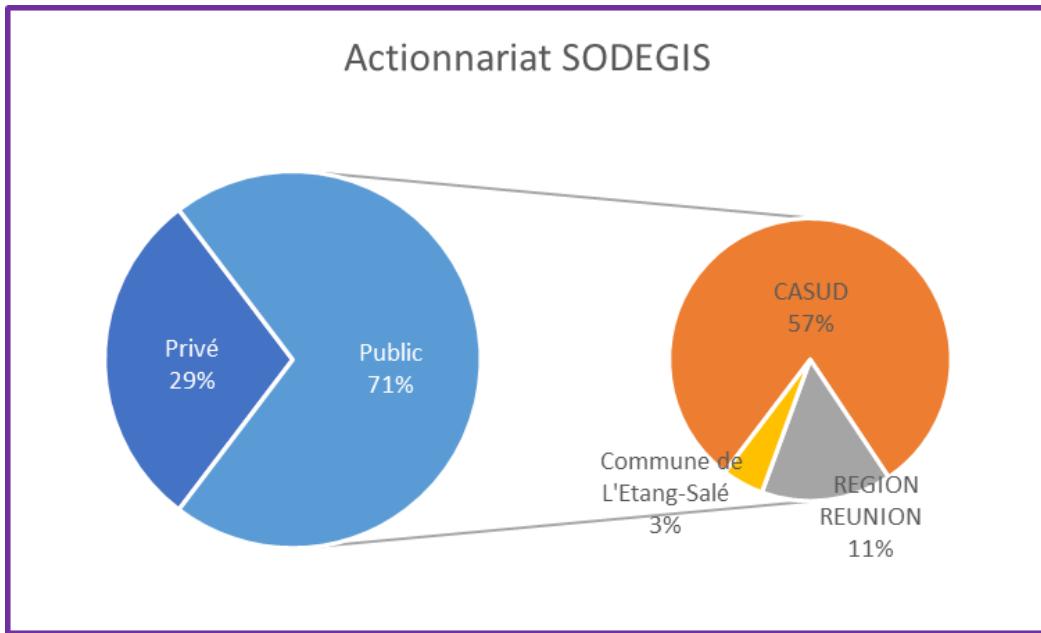
La comptabilisation de la perte de la créance représentant les intérêts moratoires – mandat SOBEPRE (-) 455 K€, qui avait fait l'objet d'une provision en 2023. L'impact a été neutralisé dans les comptes en 2024 (reprise sur l'exercice).

La reconduction du plafonnement de l'indice de révision des loyers (IRL) à 2,5%.

Le maintien du taux du livret A à 3% impacte toujours la SODEGIS (+ 4,2M€) : le résultat financier de l'exercice 2024 s'élève à (-) 10,4 M€ en 2024 contre (-) 6,2 M€ en 2023.

Le résultat de l'exercice s'élève à (-) 364 K€ contre 256 K€ en 2023.

1.3 Répartition du capital social au 31/12/2024



Actionnariat Public	%
Communauté d'Agglomération du Sud	56,77%
REGION REUNION	10,57%
Commune de L'Etang-Salé	3,38%
sous-total public	70,71%

Actionnariat Privé	%
Caisse de Dépôts et Consignations	14,98%
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	5,95%
DODIN International	3,88%
SOFIDER	2,67%
CRCA de la Réunion	1,81%
Société Foncière de la Plaine	0,01%
sous-total privé	29,29%

1.4. Commissaires aux comptes

Le tableau ci-dessous récapitule le mandat du Commissaire aux compte nommé le 21/05/2021 pour la période 2021-2027 :

Commissaire aux comptes	Durée du mandat	Période	Assemblées Générales					
			Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026
<u>Titulaire :</u> Cabinet Exa	6 exercices	2021-2027	31/05/2022	31/03/2023	28/06/2024	18/06/2025		
<u>Suppléant :</u> AUDITEC	6 exercices	2021-2027	31/05/2022	31/03/2023	28/06/2024	18/05/2025		

2 – LES PRINCIPALES ACTIVITES ET SITUATION FINANCIERE

2.1. Chiffres clés

Tableau n° 1 :

En K€	2024	2023	2022
Chiffre d'affaires	36 497	32 595	32 572
Résultat net comptable	(364)	256	3 651
Capitaux propres (hors subventions)	32 672	33 035	32 779
Trésorerie nette	28 675	24 800	36 219
Nombre de logements	5 462	5 274	4 897
Logements locatifs livrés	188	377	231
Loyers quittancés logements	28 763	25 157	22 811
Surface quittancée logement	348 343	335 119	310 529
Surface moyenne (m²) d'un logement	64	64	63
Loyer moyen (en € / mois / logement)	439	398	388
Effectif au 31/12	93	90	90

Tableau n° 2 :

	Comptes sociaux		Variation	En %
	31/12/2024	31/12/2023		
Production vendue de biens	1 716 458	1 886 065	-169 607	-8,99%
Production vendue de services	34 780 946	30 708 787	4 072 159	13,26%
Chiffres d'affaires	36 497 404	32 594 852	3 902 553	11,97%
Production stockée	2 684 463	-323 445	3 007 907	-929,96%
Production immobilisée	3 190 158	1 429 836	1 760 322	123,11%
Subventions d'exploitation	1 868	45 330	-43 462	
Reprises sur amortissements & provisions (exploitation)	3 966 453	1 998 957	1 967 496	98,43%
Transfert de charges d'exploitation	125 515	292 684	-167 169	-57,12%
Reprises sur provision gros entretien	789 804	338 836	450 968	133,09%
Autres produits	11 876	18 590	-6 713	-36,11%
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	47 267 542	36 395 640	6 869 350	19,15%
Achats	-5 705 675	-442 914	-5 262 761	1188,21%
Autres achats & services externes (hors personnel extérieur)	-6 801 241	-7 095 288	294 047	-4,14%
Impôts, taxes et versements assimilés	-2 724 591	-2 684 474	-40 118	1,49%
Charges de personnel	-4 851 857	-4 669 499	-182 358	3,91%
Personnel externe	0	-5 747	5 747	-100,00%
Subventions d'aide à l'emploi	0	0	0	
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-16 931 744	-14 010 431	-2 921 313	20,85%
Dotations aux provisions (exploitation)	-809 411	-526 661	-282 750	53,69%
Dotations pour risques et charges (Exploitation)	-53 363	-617 767	564 404	
Dotations à la provision gros entretien	-489 545	-351 289	-138 257	39,36%
Autres charges de gestion courante	-3 295 370	-3 010 770	-284 600	9,45%
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	-41 662 798	-33 414 839	-8 247 958	24,68%
RESULTAT D'EXPLOITATION	5 604 745	2 980 801	2 623 944	88,03%
Produits financiers (hors revenu des VMP)	888 436	989 364	-100 928	-10,20%
Transfert de charges financières			0	
Produits nets sur valeur mobilière de placement	0	0	0	
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	888 436	989 364	-100 928	-10,20%
Dotations aux amortissements et aux provisions financières			0	
Charges financières (hors charges sur cessions VMP)	-11 310 420	-7 233 992	-4 076 428	56,35%
TOTAL CHARGES FINANCIERES	-11 310 420	-7 233 992	-4 076 428	56,35%
RESULTAT FINANCIER	-10 421 984	-6 244 628	-4 177 356	66,90%
RESULTAT COURANT	-4 817 240	-3 263 828	-1 553 412	47,59%
Sur opération de gestion, exercices antérieurs & cessions	1 127 445	1 465 580	-338 135	-23,07%
Q/P des subv', rep. sur provisions & transfert de charges	4 667 486	3 387 025	1 280 461	37,80%
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 794 932	4 852 605	942 327	19,42%
Sur opération de gestion, exercices antérieurs & cessions	-1 341 383	-1 332 991	-8 392	0,63%
Transfert de produits exceptionnels	0	0	0	
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	-1 341 383	-1 332 991	-8 392	0,63%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	4 453 549	3 519 614	933 935	26,54%
Impôts sur les sociétés	0	0	0	
RESULTAT NET COMPTABLE	-363 691	255 787	-619 477	-242,19%

L'augmentation du chiffre d'affaires de 32,5 M€ à 36,5M€ (+12%) s'explique par l'augmentation des loyers à 2,5% auxquels s'ajoutent les loyers représentant en année pleine 377 logements livrés en 2023. Bien que le résultat financier constate une augmentation des charges financières de (+) 4,1 M€, le résultat de l'exercice s'élève à (-) 364 k€ en 2024 contre (+) 255 k€ en 2023.

Tableau n° 3 : Les soldes intermédiaires de gestion (EBE)

	31/12/2024	%	31/12/2023	%	Ecart €	%
Ventes de marchandises						
Achats de marchandises						
Variation stocks de marchandises						
Marge commerciale						
Ventes de produits finis et travaux	35 192 443	83,06	30 521 713	90,57	4 670 729	15,30
Ventes de services	1 304 962	3,08	2 073 138	6,15	-768 177	-37,05
Production stockée	2 684 463	6,34	-323 445	-0,96	3 007 907	-929,96
Production immobilisée	3 190 158	7,53	1 429 836	4,24	1 760 322	123,11
PRODUCTION EXERCICE	42 372 025	100,00	33 701 243	100,00	8 670 782	25,73
Achats matières et consommables						
Variation stocks de matières						
Sous-Traitance	4 697 575	11,09	6 371	0,02	4 691 204	NS
Marge de production	37 674 450	88,91	33 694 872	99,98	3 979 578	11,81
ACTIVITE	42 372 025	100,00	33 701 243	100,00	8 670 782	25,73
MARGE GLOBALE	37 674 450	88,91	33 694 872	99,98	3 979 578	11,81
Autres achats et charges externes	7 809 342	18,43	7 537 578	22,37	271 763	3,61
VALEUR AJOUTEE	29 865 108	70,48	26 157 294	77,62	3 707 815	14,18
Subventions d'exploitation	1 868		45 330	0,13	-43 462	-95,88
Impôts & taxes	2 724 591	6,43	2 684 474	7,97	40 118	1,49
Salaires	3 441 399	8,12	3 402 977	10,10	38 422	1,13
Charges sur salaires	1 410 458	3,33	1 266 522	3,76	143 936	11,36
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	22 290 528	52,61	18 848 651	55,93	3 441 877	18,26
Autres produits , Reprise amortissements	2 378 700	5,61	390 263	1,16	1 988 437	509,51
Autres Charges	780 421	1,84	751 966	2,23	28 455	3,78
Dotations amortissements et provisions	18 284 063	43,15	15 506 147	46,01	2 777 915	17,91
RESULTAT D'EXPLOITATION	5 604 745	13,23	2 980 801	8,84	2 623 944	88,03
Opérations en commun						
Produits financiers	888 436	2,10	989 364	2,94	-100 928	-10,20
Charges financières	11 310 420	26,69	7 233 992	21,47	4 076 428	56,35
Résultat financier	-10 421 984	-24,60	-6 244 628	-18,53	-4 177 356	66,90
RESULTAT COURANT	-4 817 240	-11,37	-3 263 828	-9,68	-1 553 412	47,59
Produits exceptionnels	5 794 932	13,68	4 852 605	14,40	942 327	19,42
Charges exceptionnelles	1 341 383	3,17	1 332 991	3,96	8 392	0,63
Résultat exceptionnel	4 453 549	10,51	3 519 614	10,44	933 935	26,54
Impôts sur les bénéfices et participation						
RESULTAT NET	-363 691	-0,86	255 787	0,76	-619 477	-242,19

L'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) correspond à la ressource d'exploitation dégagée par la SODEGIS. Il est défini comme un indicateur de richesse que l'entreprise a pu dégager grâce à son exploitation courante. Il s'élève à 22 M€ en 2024 contre 19 M€ en 2023.

Tableau n° 4 :

Par extension de l'article L. 2192-10 du Code de la commande publique (délai de paiement pour les pouvoirs adjudicateurs fixé à 30 jours), la SODEGIS s'est engagée à procéder au règlement des factures dans les délais suivants :

en K€	Entre 0 et 30 jours	Entre 31 et 60 jours	60 jours et plus
Montant règlement facture en 2024	53 475	10 478	530
	83%	16%	1%
Montant règlement facture en 2023	49 215	9 255	745
	83%	16%	1%

2.2 Indicateurs financiers sur l'exercice 2024

L'appréciation de la santé financière d'un organisme de logement social s'analyse à travers

3 indicateurs :

- L'autofinancement net HLM
- Le potentiel financier à terminaison
- La trésorerie

Tableau n° 5 :

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	4 631 113,00	3 402 165,37	4 116 689,98	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	961 534,22	989 363,87	888 435,53	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	32 572 493,47	32 594 851,59	36 497 404,37	
d) Charges récupérées (comptes 703)	3 080 916,90	3 331 863,72	4 122 926,60	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	30 453 110,79	30 252 351,74	33 262 913,30	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	15%	11%	12%	13%

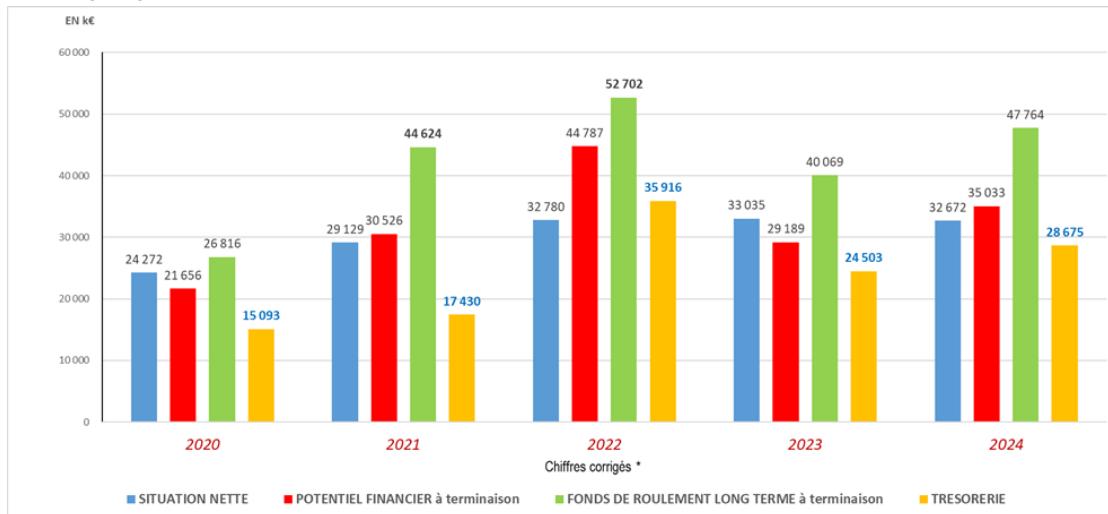
Source : Etats réglementaires, 2024 :

Tableau n° 6 :

STRUCTURE FINANCIERE A TERMINAISON			
	2024	2023	
SITUATION NETTE			
Capital social	9 376 809	9 376 809	
Réserves et Report à nouveau	23 658 690	23 402 903	
Résultat de l'exercice	-363 691	255 787	
Divers	2 780 960	3 295 157	
Immobilisations locatives à terminaison			
Immobilisations locatives brutes	-758 352 206	-714 643 958	
Emprunts	528 647 259	483 212 196	
Subventions	241 116 895	233 194 862	
Fonds propres investis à terminaison	11 411 947	1 763 100	
Amortissements+ dépréciations-subventions virées	101 571 969	90 006 920	
Emprunts cumulés et ACNE	-118 076 617	-90 330 965	
Autres postes de potentiel financier	4 672 500		-7 894 468
<i>(Immos de structures/emprunts et subventions non affectés)</i>			
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON	35 032 568		29 875 242
Provision pour gros entretien	1 115 249	1 415 508	
Autres provisions à caractère de réserve	3 197 629	3 197 629	
Avances des associés	0	0	
Autres ressources	5 855 619	4 054 580	
Dépôts de garantie des clients	2 563 130	2 427 156	
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME A TERMINAISON	47 764 195		40 970 115
PRELIMINAIRES ET RESERVES FONCIERES	-6 223 779		-2 866 787
PROMOTION IMMOBILIERE	-6 454 611		-5 886 658
AMENAGEMENT	-2 562 008		9 995 315
AUTRES ACTIVITES	-140 174		-12 137 497
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	20 638 463		23 566 172
TRESORERIE POTENTIELLE à terminaison	53 157 770		53 937 665

Source : DIS, 2024.

Graphique n° 1 : Potentiel financier à terminaison



Source : DIS, 2024.

Le potentiel financier est un indicateur important dans la gestion stratégique et financière de la société. Il correspond aux ressources mobilisables par la SODEGIS pour ses futurs investissements, une fois qu'elle a fait face au financement de son patrimoine locatif.

Il évolue principalement en fonction du niveau de l'autofinancement global (impact positif) et des fonds propres investis dans les opérations (impact négatif).

En 2024, le potentiel financier à terminaison est de 35 M€ contre 29 M€ en 2023¹. Ce niveau s'explique en partie par l'écart des amortissements AT/AF qui résultent du profil des emprunts. En d'autres termes, les remboursements des annuités concernent essentiellement les charges d'intérêt et non le capital.

Le potentiel financier par logement est de 6 414 € en 2024 alors que la moyenne est de 1 910 €² en 2022.

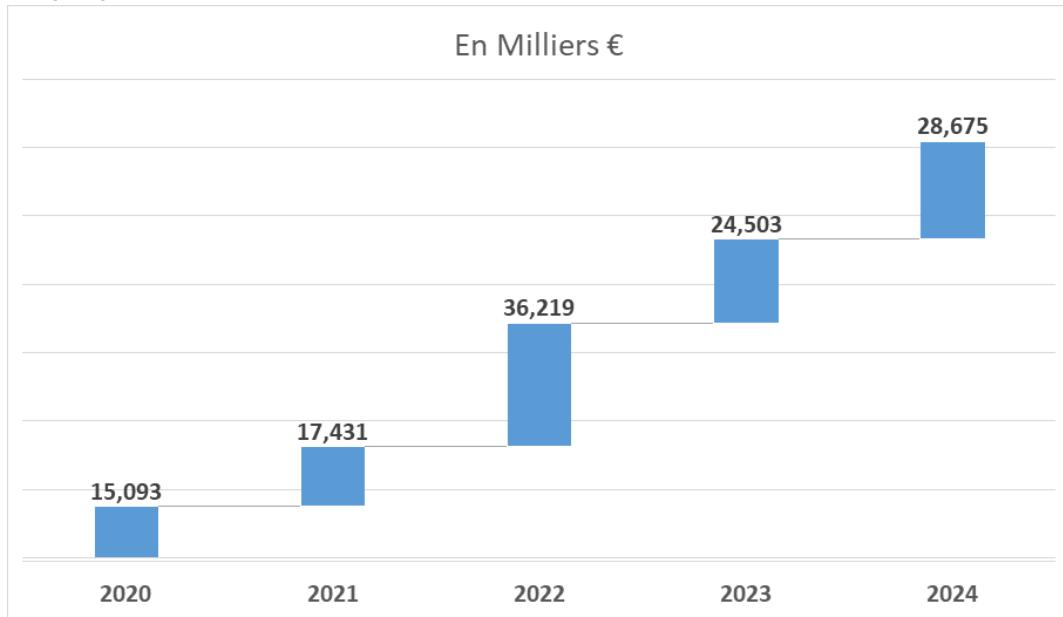
¹ En 2023, le potentiel financier à terminaison est de 29M€ contre 44,8M€ en 2022. Ce niveau exceptionnel en 2022 est dû à la comptabilisation des emprunts et des subventions au passif du bilan (impact positif) ; les opérations en défiscalisation étant comptabilisées à l'actif des sociétés de portage (impact positif) et non à l'actif de la SODEGIS dont la contrepartie est le crédit-bail ou redevances qui impactent le compte de résultat.

La lecture du potentiel est « biaisée » par la comptabilisation des opérations en défiscalisation.

Avec le rachat de 8 opérations en défiscalisation en 2023, la SODEGIS comptabilise ces actifs rachetés dans le bilan et vient en augmentation des dotations aux amortissements (impact négatif) et par conséquent, en diminution du potentiel financier (impact négatif). Néanmoins, la SODEGIS retrouve une situation financière conforme à son activité patrimoniale.

² Banque des Territoires, Perspectives L'Etude sur le logement social, 2022.
Rapport annuel des mandataires 2024

Graphique n° 2 : Trésorerie nette



Source : Etats réglementaires, 2024.

2.3 Perspectives de développement

En 2024, la crise a confirmé de frapper tous les secteurs, et plus particulièrement, la filière BTP. Alors que la production de logements sociaux pourrait encore chuter et le nombre de demandeurs augmenter en 2025, la SODEGIS complète sa production de logements neufs par l'acquisition de logements du parc privé tout en préservant l'autofinancement net HLM et le potentiel financier de la SODEGIS, indispensables à la pérennité de son action.

L'année 2025 sera marquée par l'acquisition de 3 résidences représentant 40 logements complémentaires qui s'ajoutent à la livraison de 210 logements neufs.

En outre, la programmation 2025 de 405 logements neufs et 74 logements en réhabilitation est confirmée :

- Priorité 1 : 227 logements neufs
- Priorité 2 : 178 logements neufs + 74 logements en réhabilitation

Après 2022, la maîtrise d'ouvrage reprend son régime de production (+)43% d'opérations en phase d'études entre 2023 et 2024.

Par ailleurs, la comptabilisation de 2 expropriations sur le périmètre de la RHI Butte Citronnelle en 2024 selon l'application de la décision du Juge de l'Expropriation entraînera le recours à un portage de prêt foncier à hauteur de 4,2 M€ en 2025 au titre de l'acquisition de réserves foncières supplémentaires en faveur de la SODEGIS.

La baisse du taux du livret A de 3 à 2,4% au 01/02/2025 accompagnée du réaménagement de la dette permettront à la SODEGIS de retrouver des marges de manœuvre financière dès 2025.

Si la gestion locative a souffert de la remontée des impayés et de la vacance, les efforts se poursuivent depuis le 4^{ème} trimestre 2024 pour maîtriser les deux postes.

Les hypothèses de cadrage préconisées par l'établissement du VISIAL, entrevoient une amélioration mécanique de la situation financière de la SODEGIS dès 2025.

A - Synthèse des livraisons (avec acquisition)

En nombre de logements livrés	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Nouveaux logements par nature											
Neuf		91	41	18	207	384	100	300	300	300	1 741
VEFA		119	152	102	52	279	71	25	0	0	800
Acquisition Amélioration Groupe		40	0	0	0	0	0	0	0	0	40
Total nouveaux logements livrés		250	193	120	259	663	171	325	300	300	2 581
<i>Taux de logements nouveaux en %</i>	<i>0,88%</i>	<i>0,62%</i>	<i>0,36%</i>	<i>0,73%</i>	<i>1,77%</i>	<i>0,42%</i>	<i>0,72%</i>	<i>0,64%</i>	<i>0,60%</i>		

B - Synthèse de l'exploitation (Hors réaménagement / Avec acquisition)

	En K€	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTAL
Patrimoine Locatif												
Nombre de logements au 31/12	5 462	5 712	5 905	6 025	6 284	6 947	7 118	7 443	7 743	8 043		
Nb d'équivalents logements au 31/12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Exploitation												
Loyers patrimoine de référence logements	28 588	31 157	31 873	32 574	33 258	33 924	34 602	35 294	36 000	36 720	305 402	
Impacts des cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impacts des démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles dont lots annexes	380	2 097	3 500	4 547	7 027	11 185	12 537	14 743	17 019	73 035		
Loyers théoriques logements	28 588	31 537	33 970	36 075	37 805	40 951	45 787	47 831	50 743	53 739	378 437	
Pertes de loyers / vacants logements	- 337	- 319	- 360	- 396	- 423	- 480	- 569	- 603	- 655	- 707	- 4 513	
Loyers quittancés logements avant RLS	28 251	31 218	33 609	35 679	37 382	40 471	45 217	47 228	50 088	53 031	373 924	
Loyers quittancés logements nets de RLS	28 251	31 218	33 609	35 679	37 382	40 471	45 217	47 228	50 088	53 031	373 924	
Autres loyers	1 553	1 559	1 565	1 571	1 577	1 584	1 590	1 596	1 602	1 609	14 253	
Total loyers (logts, struct co et annexes)	29 804	32 777	35 174	37 250	38 959	42 055	46 807	48 824	51 690	54 640	388 177	
Annuités patrimoine de référence (logts et struct co)	- 14 073	- 14 411	- 15 029	- 15 184	- 15 390	- 15 541	- 15 753	- 15 969	- 16 179	- 16 250	- 139 706	
Impact des cessions logts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des démolitions logts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logts	- 234	- 437	- 514	- 556	- 708	- 811	- 907	- 1 207	- 1 347	- 6 721		
Annuités des renouvellements de composants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des opérations nouvelles logts	- 87	- 652	- 1 418	- 1 900	- 2 468	- 4 193	- 4 987	- 5 839	- 7 272	- 28 816		
Impact des interventions struct co	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	- 14 073	- 14 732	- 16 119	- 17 116	- 17 846	- 18 717	- 20 757	- 21 863	- 23 225	- 24 869	- 175 244	
en % des loyers	47,22%	44,95%	45,83%	45,95%	45,81%	44,51%	44,35%	44,78%	44,93%	45,51%		
TFPB												
- 1 459	- 1 516	- 1 582	- 1 647	- 1 713	- 1 782	- 1 853	- 1 927	- 2 005	- 2 085	- 2 16108		
Solde après annuités et TFPB	14 272	16 528	17 474	18 488	19 401	21 556	24 198	25 034	26 461	27 687	196 825	
Maintenance courante (y cis régie)	- 1 753	- 2 150	- 2 313	- 2 227	- 2 362	- 2 534	- 2 804	- 2 974	- 3 188	- 3 405	- 23 956	
Gros entretien (y cis régie)	0	- 466	- 470	- 534	- 607	- 564	- 1 027	- 730	- 773	- 722	- 5 893	
Total maintenance du parc	- 1 753	- 2 616	- 2 783	- 2 761	- 2 969	- 3 097	- 3 831	- 3 704	- 3 960	- 4 127	- 29 848	
en €/logt et eq logts	320,94	457,98	471,22	458,23	472,50	445,87	538,15	497,70	511,47	513,10		
Coût des impayés	- 1 004	- 1 049	- 1 126	- 1 192	- 1 247	- 1 346	- 1 498	- 1 562	- 1 654	- 1 748	- 12 422	
Charges non récupérées	- 7	- 6	- 7	- 8	- 8	- 10	- 11	- 12	- 13	- 14	- 90	
Marge brute locative	11 508	12 857	13 558	14 527	15 176	17 103	18 858	19 755	20 833	21 797	154 465	
Frais de personnel	- 4 458	- 4 569	- 4 712	- 4 854	- 5 001	- 5 152	- 5 308	- 5 468	- 5 634	- 5 804	- 46 503	
- Correction personnel de régie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion	- 1 600	- 1 638	- 1 709	- 1 780	- 1 851	- 1 926	- 2 005	- 2 085	- 2 170	- 2 258	- 17 422	
Production immobilisée	1 884	1 400	1 041	2 325	2 670	1 348	1 687	1 974	2 018	2 064	16 527	
Autres charges financières	- 152	- 128	- 99	- 73	- 47	- 22	- 3	0	0	0	- 372	
Frais de fonctionnement liés au développement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total frais de fonctionnement	- 4 326	- 4 935	- 5 479	- 4 382	- 4 230	- 5 752	- 5 629	- 5 580	- 5 786	- 5 997	- 47 770	
en % des loyers	14,51%	15,06%	15,58%	11,76%	10,86%	13,68%	12,03%	11,43%	11,19%	10,98%		
Cotisations diverses	- 69	- 285	- 265	- 265	- 265	- 265	- 265	- 265	- 265	- 265	- 2 405	
Autres charges courantes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits courants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	878	800	880	927	997	1 100	1 181	1 284	1 394	1 512	10 074	
Autofinancement courant	7 991	8 437	8 694	10 807	11 679	12 186	14 145	15 193	16 176	17 047	114 364	
en % des produits d'activité et financiers	26,04%	25,13%	24,11%	28,31%	29,23%	28,24%	29,48%	30,32%	30,47%	30,36%		

C - Synthèse projection structure financière (Hors réaménagement / Avec acquisition)

	En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTAL
Approche à terminaison (OS)												
Autofinancement net		8 437	8 694	10 807	11 679	12 186	14 145	15 193	16 176	17 047	114 364	
Remboursement en capital emprunts non locatifs	- 1 088	- 922	- 604	- 627	- 587	- 208	0	0	0	0	- 4 036	
Produits nets de cession de patrimoine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ressources internes (toutes cessions confondues)	7 349	7 772	10 203	11 052	11 599	13 937	15 193	16 176	17 047	110 328		
Fonds Propres investis sur renouvellement de composants	- 759	- 958	- 855	- 454	- 812	- 761	- 1 184	- 908	- 699	- 7 390		
Fonds Propres investis sur travaux immobilisés	- 302	- 111	- 220	- 132	- 135	- 138	- 141	- 144	- 148	- 1 471		
Fonds Propres investis sur démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fonds Propres investis sur opérations nouvelles	- 151	- 602	- 2 804	0	- 2 673	- 2 735	- 2 798	- 2 862	- 2 928	- 17 554		
Flux de l'activité	- 1 212	- 1 671	- 3 879	- 586	- 3 620	- 3 634	- 4 123	- 3 914	- 3 775	- 26 415		
Fonds propres sur immobilisations de structure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Variation du capital / Augmentation des dotations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Remboursement anticipés non refinancés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cession d'actifs hors patrimoine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Autres variations potentiel financier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Variation nette de la PGE	0	0	0	0	0	- 42	- 34	- 23	- 49	- 148		
Variation nette de la provision retraite	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Variation nette intérêts compensateurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Variation nette autres provisions	0	0	0	600	600	600	600	600	600	600	3 600	
Reclassement annuel des ACNE en ressources court terme	376	- 1 494	612	- 281	- 216	- 140	- 245	- 650	- 494	- 2 533		
Fonds propres sur opérations en cours	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Potentiel Financier à terminaison	34 788	41 301	45 908	52 843	63 627	71 990	82 710	94 102	106 291	119 620		
en €/logt et equiv logts	6 369	7 231	7 774	8 771	10 125	10 363	11 620	12 643	13 727	14 872		
Provision pour gros entretien	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 157						

2.4 Evénements post clôture

L'obtention d'une remise de la part du concessionnaire d'un montant de 164 282,07€ au titre des exercices 2022 et 2023 sera comptabilisée au titre de l'exercice 2025.

2.5 Risques et incertitudes

Néant

2.6 Recherche et développement

Néant

2.7 Succursales existantes, filiales, prises de participations

Néant

PARTIE 2 : LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT DE L'ENTREPRISE

L'ordonnance n°2017-1162, prise en application de l'article 136 de la loi dite Sapin 2, publiée au JO du 13 juillet 2017, porte sur des mesures de réorganisation de certaines informations, dans un souci de simplification et de clarification.

L'une de ces mesures, consiste à établir, à compter de 2017, conformément à l'article L. 225-37 et L. 225-68 du Code du commerce, un rapport sur le gouvernement de l'entreprise, que le Conseil d'Administration présente à l'Assemblée Générale.

La SODEGIS, Société anonyme à Conseil d'Administration, choisit de le présenter dans une section spécifique du rapport de gestion.

1. Présentation des organes de gouvernance

Les représentants de l'actionnariat public

Communauté d'Agglomération du Sud
M. Olivier RIVIERE Président
M. Bernard PICARDO 1^{er} Vice-Président
M. Bachil VALY 2^{ème} Vice-Président
M. Daniel MAUNIER 3^{ème} Vice-Président
M. Jeannot Louis LEBON
Mme Fabienne BENARD
M. Patrice THIEN AH KONN

Commune de L'Etang-Salé
M. Antony TAOCHY

Région Réunion
M. Axel VIENNE

Les représentants de l'actionnariat privé

Mme Valérie LENORMAND Action Logement Immobilier
M. Alexandre PROFIT Caisse des Dépôts et Consignations
Les représentants du personnel
M. Frédéric BENARD
M. Jean Philippe PAYET
M. Olivier PLANTE
Mme Bénédicte PAYET
M. Olivier LALLEMAND
M. Tony GIGAN
Mme Clara ETHEVE
Mme Elise FRANQUE
M. Nicolas DIJOUX

Les représentants des locataires
Mme Marie Hélène VELNA C.D.L.R
Mme Yolanda GADO C.N.L

2. Liste des mandats des administrateurs

Les mandats détenus par les administrateurs de la SODEGIS au cours de l'exercice 2024 sont présentés dans le tableau ci-dessous (hors SODEGIS) :

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXCERCES PAR LES ADMINISTRATEURS DE LA SODEG

Administrateurs représentant l'actionnariat public		
NOM PRENOM DES ADMINISTRATEURS DU CA SODEGIS	MANDATS ET FONCTIONS HORS SODEGIS	COLLECTIVITES / ORGANISMES
M. RIVIERE Olivier - Président Représentant CASUD	Maire	Mairie de Saint-Philippe
	Membre titulaire du Conseil syndical	SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) du Grand Sud
M. PICARDO Bernard - 1er Vice-Président Représentant CASUD	Conseiller Communautaire	CASUD
	Président	Coopérative Artisans Taxis Réunion (CATR) Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Réunion
	Administrateur	EPFR
	Vice-Président	CNARM
	Conseiller Communautaire	CASUD
	Adjoint au maire	Mairie du Tampon
M. VALY Bachil - 2ème Vice-Président Représentant CASUD	Membre titulaire du Conseil syndical	SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) du Grand Sud
	Conseiller Régional	Région Réunion
M. MAUNIER Daniel - 3ème Vice-Président Représentant CASUD	Maire	Mairie de l'Entre-Deux
	Vice-Président	CASUD
M. THIEN AH KOON Patrice Représentant CASUD	Conseiller Municipal	Mairie du Tampon
		SMP (Syndicat Mixte de Pierrefonds) CCSLP (Commission Consultative des Services Publics Locaux) CIAPH (Commission Intercommunale pour l'Accessibilité aux Personnes porteuses de Handicap)
	Conseiller Communautaire	CASUD
	Membre titulaire	SMP (Syndicat Mixte de Pierrefonds)
	Membre du Conseil de surveillance	SUDEC
	Conseiller Municipal	Mairie du Tampon
M. LEBON Louis Jeannot Représentant CASUD	Membre titulaire du Conseil syndical	SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) du Grand Sud
	Administrateur	SPL MARAINA SPL PETITE ENFANCE SYNDICAT DES HIRONDELLES ILEVA SPL REUNION DES MUSEES REGIONAUX EPFR
	Membre du Conseil de surveillance	AH-TAK SA SPL OTI
		SCI SYNERGIES SCI CYATIS SCI AEGIS SCI LIZZ SCI HERMITAGE SARL TROC974 SARL SOREV SARL HORTIX SARL ARECA MANAGEMENT
	Gérant de société	
	Institutrice	Ecole Saint-Joseph
	Conseillère Communautaire	CASUD
	Membre du Conseil de surveillance	SUDEC
	Membre suppléant de la commission	DALO COREP
	Membre suppléant du Conseil syndical	SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) du Grand Sud
M. TAOCHY Antony Représentant Commune Etang-Salé	Membre titulaire	SMP (Syndicat Mixte de Pierrefonds)
	Conseillère Municipale	Mairie de Saint-Joseph
	Vice-Président	CASUD
	Gérant de société	SCI Les 2 Zirondelles SCI AMETHYS
M. VIENNE Axel Représentant REGION REUNION	Président du Conseil surveillance	OTIsud
	Membre suppléant	SMP (Syndicat Mixte de Pierrefonds)
	Membre titulaire du Conseil syndical	SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) du Grand Sud
	Conseiller Municipal	Mairie de Saint-Joseph
M. PROFIT Alexandre Représentant CDC	Adjoint au maire	Mairie de l'Etang-Salé
	vice-président du CA du C.CAS	CCAS
	Agent hospitalier	CHU Saint-Pierre
Mme LENORMAND Valérie Représentant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Membre suppléant du Conseil syndical	SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) du Grand Sud
	Adjoint au maire	Mairie de Saint-Joseph
	Conseiller Régional	Région Réunion

ministreurs représentant l'actionnariat privé

M. PROFIT Alexandre Représentant CDC	Salarié	Caisse des Dépôts et Consignations
	Administrateur	SEMAC SEMADER SODIAC
Mme LENORMAND Valérie Représentant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Directrice Générale	SHLMR
	Administratrice	SODIAC ADIL ALMA
		Société Locale d'Epargne de la Réunion
		Membre actif Conseiller Fédéral
	Membre actif	Association Nationale des Directeurs des ESH
	Conseiller Fédéral	Fédération des ESH
	Vice-Présidente	ARMOS

3. Conventions entre les mandataires sociaux, certains actionnaires et les sociétés contrôlées

Néant

4. Informations sur la rémunération nette des administrateurs

Rémunérations versées	Réalisé 2024	Budget 2024
Montant versé au Président	18 000	18 000
Montant réparti entre les administrateurs de la CASUD et de la commune de L'Etang-Salé (en fonction de la présence)	18 750	25 200
Montant net de toutes retenues sociales	36 750	43 200

5. Dirigeants

La Communauté d'Agglomération du Sud a désigné, par délibération du Conseil communautaire en date du 29/04/2022, Monsieur Olivier RIVIERE, Président du Conseil d'Administration de la SODEGIS pour la durée de son mandat électoral.

Par délibération en date du 15/03/2023, le Conseil d'Administration de la SODEGIS a désigné Madame Valérie FUMAZ aux fonctions de Directrice Générale de la SODEGIS à compter du 1^{er} avril 2023



7, rue Jean Couturier – CS 40030 – 97831 Le Tampon
cedex

 : 0262 597 597

 : sodegis@sodegis.re
www.sodegis.re