



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DU VENDREDI 04 OCTOBRE 2024

**AFFAIRE N° 13-20241004**

**RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES DE LA CASUD, MEMBRES DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SODEGIS AU TITRE DE  
L'EXERCICE 2023**

L'an deux mille vingt-quatre, le quatre du mois d'octobre à neuf heures et vingt 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 des fêtes du 12<sup>e</sup> km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués, le 27 septembre 2024, sous la présidence de Monsieur Jacquet HOARAU (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 05-20241004, de l'affaire n° 07 à l'affaire n° 08-20241004, de l'affaire n° 10 à l'affaire n° 16-20241004 et de l'affaire n° 18 à l'affaire n° 42-20241004), puis de celle de Madame Vanessa COURTOIS, 3<sup>e</sup> Vice-Présidente (à l'affaire n° 06-20241004), ainsi que celle de Monsieur Bachil VALY, 1<sup>er</sup> Vice-Président (à l'affaire n° 09-20241004, puis à l'affaire n° 17-20241004).

**NOTA :**

Nombre de conseillers  
en exercice : **48**

Présents : **38**

Absents représentés : **10**

Absents : **00**

Déport des conseillers  
intéressés à l'affaire ou  
ne prenant pas part au  
vote : **01**

**ETAIENT PRESENTS**

**- Commune du Tampon -**

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice, TURPIN Catherine, ROBERT Evelyne, PAYET-TURPIN Francemay, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noëline, FONTAINE Henri, FONTAINE Véronique, GENGE Jack, GONTHIER Charles Emile, LEBON Jean Richard, MONDON Laurence, PICARDO Bernard, ROMANO Augustine, TECHER Doris.

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

**- Commune de Saint-Joseph -**

LANDRY Christian, HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, MUSSARD Harry, HOAREAU Sylvain, LEBON David, LEICHNIG Stéphanie, LEVENEUR Inelda, VIENNE Axel.

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

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

VALY Bachil (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 31-20241004), GROSSET-PARIS Isabelle.

PAYET Gilles.

**- Commune de Saint-Philippe -**

RIVIERE Olivier, COURTOIS Vanessa.

**ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)**

**- Commune du Tampon -**

GASTRIN Albert représenté par ROMANO Augustine, MAUNIER Daniel représenté par BLARD Régine.

**- Commune de Saint-Joseph -**

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, MUSSARD Rose Andrée représentée par LEVENEUR Inelda, LEJOYEUX Marie-Andrée représentée par HOAREAU Sylvain, K/BIDI Émeline représentée par LANDRY Christian, FULBERT GERARD Gilberte représentée par JAVELLE Blanche Reine, HUET Marie-Josée représentée par LEBON David, HUET Mathieu représenté par LEICHNIG Stéphanie.

BENARD Clairette Fabienne représentée par LEBON Louis Jeannot.

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

VALY Bachil représenté par GROSSET-PARIS Isabelle (de l'affaire n° 32-202041004 à l'affaire n° 42-20241004).

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 Laurence MONDON a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

**AFFAIRE N° 13-20241004****RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES DE LA CASUD, MEMBRES DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION DE LA SODEGIS AU TITRE DE L'EXERCICE 2023**

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<sup>er</sup> 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 2023 ; 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.*

**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 2023,
- 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 (M. Axel VIENNE ne prenant pas part au débat et vote de cette affaire et ayant quitté la salle) à la majorité des suffrages exprimés, (17 voix contre : Mme BASSIRE Nathalie, M. FONTAINE Gilles, M. LANDRY Christian, M. HUET Henri Claude, Mme JAVELLE Blanche Reine, M. MUSSARD Harry, M. HOAREAU Sylvain, M. LEBON David, Mme LEICHNIG Stéphanie, Mme LEVENEUR Inelda, M. LEBRETON Patrick représenté par M. HUET Henri Claude, Mme MUSSARD Rose Andrée représentée par Mme LEVENEUR Inelda, Mme LEJOYEUX Marie-Andrée représentée par M. HOAREAU Sylvain, Mme K/BIDI Émeline représentée par M. LANDRY Christian, Mme FULBERT GERARD Gilberte représentée par Mme JAVELLE Blanche Reine, Mme HUET Marie-Josée représentée par M. LEBON David, M. HUET Mathieu représenté par Mme LEICHNIG Stéphanie,

- approuve le rapport annuel des mandataires de la Sodegis pour l'exercice 2023,
- 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 : 17

Pour : 30

POUR EXTRAIT CONFORME,  
La Secrétaire de séance,



Laurence MONDON

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU



Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 16/10/2024

Envoyé en préfecture le 16/10/2024

Reçu en préfecture le 16/10/2024

Publié le

ID : 974-249740085-20241004-AFF13\_CC041024-DE



# RAPPORT DES MANDATAIRES

**SODEGIS** POUR CONSTRUIRE  
VOTRE PROJET DE VIE  
BÂTISSEUR DE LOGEMENT SOCIAL & DURABLE



Chantier de l'opération Les jardins partagés tranche 1 - 119 logements  
Commune du Tampon  
Architecte Alain Bocquée - Promoteur SPAG et Gérard de Sygoyer

# 2023

## Table des matières

1. LA GOUVERNANCE .....	4
<b>1.1 - L’ACTIONNARIAT</b> .....	4
<b>1.2 - LE CONSEIL D’ADMINISTRATION</b> .....	4
1.3 - LES MANDATS DETENUS PAR LES ADMINISTRATEURS AU COURS DE L’EXERCICE 2023 (hors SODEGIS) .....	5
1.4 – LES DIRIGEANTS .....	5
1.5 – LES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	6
2. LES ACTIVITES ET LES RESULTATS .....	6
2.1 - LES FAITS CARACTERISTIQUES DE L’EXERCICE 2023 .....	6
2.2 - AUTRES FAITS CARACTERISTIQUES .....	6
2.3 -LES CHIFFRES CLES .....	7
2.4 - L’INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT .....	9
3. LES GRANDS INDICATEURS FINANCIERS SUR L’EXERCICE 2023 .....	9
3.1 - L’AUTOFINANCEMENT NET .....	9
3.2 - LE POTENTIEL FINANCIER .....	13
3.3 – LA TRESORERIE .....	14
4 – LES PERSPECTIVES 2024 .....	15

# **RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

**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**

**Mesdames, Messieurs,**

**Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour soumettre à votre approbation les comptes sociaux de l'exercice clos au 31/12/2023, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir.**

**L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.**

**Les rapports du Commissaire aux comptes et le présent rapport de gestion ainsi que les comptes annuels et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège de la société dans les conditions et les délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.**

## 1. LA GOUVERNANCE

### 1.1- L'ACTIONNARIAT

#### COLLEGE PUBLIC

La CASUD (56.77%)

La Commune de L'Etang-Salé(10,57%)

La Région Réunion(3,38%)

#### COLLEGE PRIVE

La Caisse des Dépôts et  
Consignations(14,98%)

La Société Action Logement  
Immobilier(ALI)(5,95%)

La Société DODIN International(3,88%)

La SOFIDER(2,67%)

Le Crédit Agricole(1,81%)

La Société Foncière de la  
Plaine(SFLP)(0,008%)

### 1.2 - LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### COLLEGE PUBLIC

##### Représentants permanents de la CASUD

**Olivier RIVIERE** Président

**Bernard PICARDO** 1<sup>er</sup> Vice-  
Président

**Bachil VALY** 2<sup>ème</sup> Vice-Président

**Daniel MAUNIER** 3<sup>ème</sup> Vice-  
Président

**Jeannot Louis LEBON**

**Fabienne BENARD**

**Patrice THIEN AH KOON**

##### Représentant permanent de la Commune de L'Etang-Salé

**Isaline TRONC**

##### Représentant permanent de la Région Réunion

**Axel VIENNE**

#### COLLEGE PRIVE

##### Représentant permanent de la société Action Logement Immobilier (ALI)

**Valérie LENORMAND**

##### Représentant permanent de la Caisse des Dépôts et Consignations

**Alexandre PROFIT**

##### REPRESENTANTS DU PERSONNEL

**Frédéric BENARD**(CFDT)

**Alix Cuvelier**(FO)

##### REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

**Marie Hélène VELNA**  
(CDLR)

**Yolanda GADO** (CNL)

##### COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Titulaire : Pierre Yves  
TESSIER** (Cabinet EXA)

**Suppléant : AUDITEC**

### 1.3 - LES MANDATS DETENUS PAR LES ADMINISTRATEURS AU COURS DE L'EXERCICE 2023 (hors SODEGIS)

Tableau n° 1 :

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCICES PAR LES ADMINISTRATEURS DE LA SODEGIS SUR L'ANNEE 2023

Administrateurs représentant l'actionariat public		
NOM PREMONS 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
	Conseiller Communautaire	CASUD
M. PICARDO Bernard - 1er Vice-Président Représentant CASUD	Président	Coopérative Artisans Taxis Réunion (CATR) Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Réunion
	Administrateur	EPRF
	Vice-Président	CNARM
	Conseiller Communautaire	CASUD
	Adjoint au maire	Mairie du Tampon
	Membre titulaire du Conseil syndical	SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) du Grand Sud
	Conseiller Régional	Région Réunion
M. VALY Bachil - 2ème Vice-Président Représentant CASUD	Maire	Mairie de l'Entre-Deux
	Membre suppléant du Conseil syndical	SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) du Grand Sud
	Vice-Président	CASUD
M. MAUNIER Daniel - 3ème Vice-Président Représentant CASUD	Administrateur	ILEVA SUDEC SMP (Syndicat Mixte de Pierrefonds)
	Conseiller Municipal	Mairie du Tampon
	Membre titulaire de la commission	DALO SMP (Syndicat Mixte de Pierrefonds) CCSLP (Commission Consultative des Services Publics Locaux) CIAPH (Commission Intercommunale pour l'Accessibilité aux Personnes porteuses de Handicap) COREP CASUD
M. THIEN AH KOON Patrice Représentant CASUD	Membre titulaire	SMP (Syndicat Mixte de Pierrefonds)
	Membre du Conseil de surveillance	SUDEC
	Conseiller Municipal	Mairie du Tampon
	Membre titulaire du Conseil syndical	SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) du Grand Sud
	Administrateur	SPL MARAINA SPL REUNION DES MUSEES REGIONAUX EPRF
	Membre du Conseil de surveillance	AH-TAK SA SPL OTI
	Gérant de société	SCI SYNERGIES SCI CVATIS SCI AEGIS SCI LIZZ SCI HERMITAGE SARL TROC974 SARL SOREV SARL HORTIX SARL ARECA MANAGEMENT
	Institutrice	Ecole Saint-Joseph
	Conseillère Communautaire	CASUD
	Membre du Conseil de surveillance	SUDEC
Mme BENARD Clairette Fabienne Représentant CASUD	Membre suppléant de la commission	DALO COREP
	Membre suppléant du Conseil syndical	SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) du Grand Sud
	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. LEBON Louis Jeannot Représentant CASUD	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
	Adjointe au maire	Mairie de l'Etang-Salé
Mme TRONC Isaline Représentant Commune Etang-Salé	Conseillère Communautaire	CIVIS (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires)
	Secrétaire Générale	Syndicat FAFPHR (Fédération autonome de la fonction publique hospitalière)
	Vice-Présidente	
	Attachée principale d'administration hospitalière	CHU Saint-Pierre
M. VIENNE Axel Représentant REGION REUNION	Présidente	Association "Respect 974 Démocratie"
	Membre suppléant du Conseil syndical	SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) du Grand Sud
Administrateurs représentant l'actionariat privé		
M. PROFIT Alexandre Représentant CDC	Salarié	Caisse des Dépôts et Consignations
	Administrateur	SEMAMC SEMADER SODIAC
Mme LENORMAND Valérie Représentant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Directrice Générale	SHLMR SODIAC
	Administratrice	ADIL ALMA Société Locale d'Epargne de la Réunion
	Membre actif	Association Nationale des Directeurs des ESH
	Conseiller Fédéral	Fédération des ESH
	Vice-Présidente	ARMOS

### 1.4 - LES 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 d'administrateur.

**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<sup>er</sup> avril 2023.**

### **1.5 - LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**Le tableau ci-dessous récapitule le mandat du Commissaire aux comptes :**

Commissaire aux comptes	Durée du mandat	Assemblée Générale					
		1	2	3	4	5	6
<u>Titulaire :</u> Cabinet Exa	6 exercices	21/05/2021	31/05/2022	31/03/2023			
<u>Suppléant :</u> AUDITEC	6 exercices	21/05/2021	31/05/2022	31/03/2023			

## **2. LES ACTIVITES ET LES RESULTATS**

### **2.1 - LES FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE 2023**

- **Le remplacement de M. Francois CORNUZ, Directeur Général, après cinq années d'exercice dans le cadre du redressement de la SODEGIS, par la nouvelle Directrice Générale, Mme Valérie FUMAZ.**
- **L'augmentation du taux du Livret A à 3,00% dès février 2023. Cette hausse impacte le résultat financier de 5M€.**
- **La reconduction du plafonnement de l'indice de révision des loyers à 2,50% (Art 12 Loi Bouclier « Pouvoir d'achat »).**
- **La livraison de 608 logements sur les deux derniers exercices : 2022 : 231 logements - 2023 : 377 logements.**

### **2.2 - AUTRES FAITS CARACTERISTIQUES**

- **Une provision pour créances douteuses sur la ville de Saint-Leu d'un montant de 456K€ au titre des intérêts moratoires relatifs à la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage liée à la réhabilitation du lotissement SOBEPRE à Grand Fond Saint-Leu.**
- **Un résultat exceptionnel de 3.520K€ en 2023 contre 2.060K€ en 2022.**
- **Le rachat de 15 opérations en défiscalisation sur les 2 dernières années : 2022 : 7 opérations, 226 logements - 2023 : 7 opérations, 180 logements.**
- **2 opérations de fusion-absorption de sociétés où la SODEGIS est devenue seule actionnaire :**
  - **SNC DORIQUE : société de défiscalisation**
  - **SAS ALAMANDAS-BERTAUT : siège social de la SODEGIS**
- **Le résultat de l'exercice s'élève à 256K€ en 2023 contre 3.651K€ en 2022.**

## 2.3 - LES CHIFFRES CLES

Tableau n° 1 :

	Comptes sociaux		Variation	En %
	31/12/2023	31/12/2022		
Production vendue de biens	1 886 065	3 852 326	-1 966 261	-51,04%
Production vendue de services	30 708 787	28 720 168	1 988 619	6,92%
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>32 594 852</b>	<b>32 572 493</b>	<b>22 358</b>	<b>0,07%</b>
Production stockée	-323 445	-650 297	326 853	-50,26%
Production immobilisée	1 429 836	874 390	555 446	63,52%
Subventions d'exploitation	45 330	750 211	-704 882	
Reprises sur amortissements & provisions (exploitation)	1 998 957	917 875	1 081 082	117,78%
Transfert de charges d'exploitation	292 684	2 735 928	-2 443 244	-89,30%
Reprises sur provision gros entretien	338 836	443 505	-104 668	-23,60%
Autres produits	18 590	1 246	17 344	1392,47%
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>36 395 640</b>	<b>37 645 351</b>	<b>-1 272 069</b>	<b>-3,38%</b>
Achats	-442 914	-2 460 838	2 017 924	-82,00%
Autres achats & services externes (hors personnel extérieur)	-7 095 288	-7 805 033	709 746	-9,09%
Impôts, taxes et versements assimilés	-2 684 474	-2 666 446	-18 028	0,68%
Charges de personnel	-4 669 499	-4 434 013	-235 486	5,31%
Personnel externe	-5 747	-73 817	68 070	-92,21%
Subventions d'aide à l'emploi	0	0	0	
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-14 010 431	-11 509 508	-2 500 923	21,73%
Dotations aux provisions (exploitation)	-526 661	-595 996	69 335	-11,63%
Dotations pour risques et charges (Exploitation)	-617 767	-2 494 303	1 876 536	
Dotations à la provision gros entretien	-351 289	-371 338	20 049	-5,40%
Autres charges de gestion courante	-3 010 770	-1 782 931	-1 227 839	68,87%
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-33 414 839</b>	<b>-34 194 223</b>	<b>779 383</b>	<b>-2,28%</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 980 801</b>	<b>3 451 128</b>	<b>-470 327</b>	<b>-13,63%</b>
Produits financiers (hors revenu des VMP)	989 364	961 534	27 830	2,89%
Transfert de charges financières			0	
Produits nets sur valeur mobilière de placement	0	0	0	
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>989 364</b>	<b>961 534</b>	<b>27 830</b>	<b>2,89%</b>
Dotations aux amortissements et aux provisions financières			0	
Charges financières (hors charges sur cessions VMP)	-7 233 992	-2 821 856	-4 412 137	156,36%
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>	<b>-7 233 992</b>	<b>-2 821 856</b>	<b>-4 412 137</b>	<b>156,36%</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-6 244 628</b>	<b>-1 860 321</b>	<b>-4 384 307</b>	<b>235,67%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-3 263 828</b>	<b>1 590 807</b>	<b>-4 854 634</b>	<b>-305,17%</b>
Sur opération de gestion, exercices antérieurs & cessions	1 465 580	607 684	857 896	141,17%
Q/P des subv°, rep. sur provisions & transfert de charges	3 387 025	2 720 289	666 736	24,51%
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>4 852 605</b>	<b>3 327 973</b>	<b>1 524 632</b>	<b>45,81%</b>
Sur opération de gestion, exercices antérieurs & cessions	-1 332 991	-1 267 712	-65 279	5,15%
Transfert de produits exceptionnels	0	0	0	
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-1 332 991</b>	<b>-1 267 712</b>	<b>-65 279</b>	<b>5,15%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>3 519 614</b>	<b>2 060 261</b>	<b>1 459 353</b>	<b>70,83%</b>
Impôts sur les sociétés	0	0	0	
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>255 787</b>	<b>3 651 068</b>	<b>-3 395 281</b>	<b>-92,99%</b>

Si entre 2022 et 2023, la hausse du chiffre d'affaires (CA) est de l'ordre de moins de 1%, en revanche, la hausse des loyers est de 7% grâce à la livraison d'opérations nouvelles.

En 2023, la SODEGIS ne dispose plus de ressources complémentaires (vente de commerces et de lotissements) auxquelles s'ajoute la fin du versement de la subvention annuelle de la CGLLS (750K€) en 2022.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 36M€, combinés avec une diminution des charges d'exploitation de (-) 0,8M€ en 2023.

Par conséquent, le résultat d'exploitation ne diminue que de 470K€ entre 2022 et 2023.

En revanche, le résultat financier se dégrade de près de (+)4,3M€ en raison de l'impact des charges d'intérêts dues à l'augmentation du taux du Livret A en 2023.

Le résultat net comptable est quant à lui excédentaire de 256K€ en 2023 en dépit de l'augmentation des dotations aux amortissements (+2,5M€) et des charges d'intérêts (+4,4M€).

Tableau n° 2 :

## LES CHIFFRES CLÉS 2023

En K€	2023	2022	2021	2020	2019
Chiffre d'affaires	32 595	32 572	30 149	25 643	25 696
Résultat net comptable	256	3 651	4 857	3 223	4 862
Capitaux propres (hors subventions)	33 035	32 779	29 129	24 271	20 962
Trésorerie nette	24 800	36 219	17 801	15 167	12 985
Effectif au 31/12	90	90	89	92	92
Masse salariale	3 230	2 976	2 993	2 985	3 057

**Tableau n° 3 :**  
**Soldes Intermédiaires de Gestion**

	31/12/2023	%	31/12/2022	%	Ecart €	%
Ventes de marchandises						
Achats de marchandises						
Variation stocks de marchandises						
<b>Marge commerciale</b>						
Ventes de produits finis et travaux	30 521 713	90,57	29 240 248	89,16	1 281 465	4,38
Ventes de services	2 073 138	6,15	3 332 245	10,16	-1 259 107	-37,79
Production stockée	-323 445	-0,96	-650 297	-1,98	326 853	-50,26
Production immobilisée	1 429 836	4,24	874 390	2,67	555 446	63,52
<b>PRODUCTION EXERCICE</b>	<b>33 701 243</b>	<b>100,00</b>	<b>32 796 586</b>	<b>100,00</b>	<b>904 657</b>	<b>2,76</b>
Achats matières et consommables						
Variation stocks de matières						
Sous-Traitance	6 371	0,02	1 579 277	4,82	-1 572 906	-99,60
<b>Marge de production</b>	<b>33 694 872</b>	<b>99,98</b>	<b>31 217 309</b>	<b>95,18</b>	<b>2 477 563</b>	<b>7,94</b>
<b>ACTIVITE</b>	<b>33 701 243</b>	<b>100,00</b>	<b>32 796 586</b>	<b>100,00</b>	<b>904 657</b>	<b>2,76</b>
<b>MARGE GLOBALE</b>	<b>33 694 872</b>	<b>99,98</b>	<b>31 217 309</b>	<b>95,18</b>	<b>2 477 563</b>	<b>7,94</b>
Autres achats et charges externes	7 537 578	22,37	8 760 411	26,71	-1 222 833	-13,96
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>26 157 294</b>	<b>77,62</b>	<b>22 456 898</b>	<b>68,47</b>	<b>3 700 396</b>	<b>16,48</b>
Subventions d'exploitation	45 330	0,13	750 211	2,29	-704 882	-93,96
Impôts & taxes	2 684 474	7,97	2 666 446	8,13	18 028	0,68
Salaires	3 402 977	10,10	3 249 102	9,91	153 875	4,74
Charges sur salaires	1 266 522	3,76	1 184 910	3,61	81 611	6,89
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>18 848 651</b>	<b>55,93</b>	<b>16 106 651</b>	<b>49,11</b>	<b>2 742 000</b>	<b>17,02</b>
Autres produits , Reprise amortissements	390 263	1,16	2 837 301	8,65	-2 447 038	-86,25
Autres Charges	751 966	2,23	521 678	1,59	230 288	44,14
Dotations amortissements et provisions	15 506 147	46,01	14 971 145	45,65	535 002	3,57
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 980 801</b>	<b>8,84</b>	<b>3 451 128</b>	<b>10,52</b>	<b>-470 327</b>	<b>-13,63</b>
Opérations en commun						
Produits financiers	989 364	2,94	961 534	2,93	27 830	2,89
Charges financières	7 233 992	21,47	2 821 856	8,60	4 412 137	156,36
Résultat financier	-6 244 628	-18,53	-1 860 321	-5,67	-4 384 307	235,67
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-3 263 828</b>	<b>-9,68</b>	<b>1 590 807</b>	<b>4,85</b>	<b>-4 854 634</b>	<b>-305,17</b>
Produits exceptionnels	4 852 605	14,40	3 327 973	10,15	1 524 632	45,81
Charges exceptionnelles	1 332 991	3,96	1 267 712	3,87	65 279	5,15
Résultat exceptionnel	3 519 614	10,44	2 060 261	6,28	1 459 353	70,83
Impôts sur les bénéfices et participation						
<b>RESULTAT NET</b>	<b>255 787</b>	<b>0,76</b>	<b>3 651 068</b>	<b>11,13</b>	<b>-3 395 281</b>	<b>-92,99</b>

**L'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) correspond à la ressource d'exploitation dégagée par la SODEGIS au cours de 2023. Il peut être défini comme un indicateur du niveau de richesse que l'entreprise a pu dégager grâce à son exploitation courante. Il s'élève à 19M€ en 2023 contre 16M€ en 2022.**

## 2.4-L'INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

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 :

Tableau n° 4 :

en K€	Entre 0 et 30 jours	Entre 31 et 60 jours	60 jours et plus
Montant règlement facture en 2023	49 215 83%	9 255 16%	745 1%
Montant règlement facture en 2022	46 917 80%	10 152 17%	1 897 3%

## 3.LES GRANDS INDICATEURS FINANCIERS SUR L'EXERCICE 2023

L'appréciation de la santé financière d'une société de logement social peut s'analyser à travers 3 indicateurs :

- L'autofinancement net
- Le potentiel financier
- La trésorerie

### 3.1 - L'AUTOFINANCEMENT NET

L'autofinancement courant avant annuités a progressé de près de 12 % en 2023 par rapport à 2022.

L'autofinancement net après prise en compte des annuités s'établit à 13% des loyers, alors que le montant des annuités a augmenté de près de 18%.

Tableau n° 5 :

TABLEAU DE SYNTHESE DE L'ANALYSE DE L'EXPLOITATION		
SODEGIS		31/12/2023
Activité totale		
	Valeurs SEM €	Valeurs SEM en %
<b>I PRODUITS</b>		
Loyers	26 660 747	88,9%
Marge brute sur promotion immobilière	205 658	0,7%
Concessions d'aménagement	187 104	0,6%
Production immobilisée (coûts internes)	1 429 836	4,8%
Prestations de services	0	0,0%
Subventions d'exploitation	45 330	0,2%
Solde des engagements conventionnels : excédent (déficit)	0	0,0%
Plus (Moins) valeurs sur cession de patrimoine immobilisé	0	0,0%
Autres produits d'exploitation	797 318	2,7%
Produits de la gestion financière	586 294	2,0%
Excédent des récupérations de charges sur les charges récupérables	64 855	0,2%
<b>Total Produits</b>	<b>29 977 142</b>	<b>100,0%</b>
<b>II CHARGES</b>		
Entretien courant	2 153 243	15,0%
Gros entretien	219 077	1,5%
Frais de personnel	4 640 857	32,2%
Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties	1 297 525	9,0%
Autres impôts et taxes	61 268	0,4%
Coût des impayés (pertes sur créances + dotations - reprises)	509 290	3,5%
Autres charges d'exploitation	2 540 751	17,6%
Charges financières diverses	79 043	0,5%
Insuffisance des récupérations de charges sur les charges récupérables	0	0,0%
Charges financières calculés (Variation des ICNE N / N-1) + intérêts de préfi	2 900 817	20,1%
<b>Total Charges</b>	<b>14 401 871</b>	<b>100,0%</b>
<b>III AUTOFINANCEMENT COURANT AVANT ANNUITES (I-II)</b>	<b>15 575 270</b>	
<b>IV Annuités des emprunts localifs</b>	<b>-12 118 744</b>	45,5% des loyers
<b>V AUTOFINANCEMENT COURANT (III-IV)</b>	<b>3 456 526</b>	13,0% des loyers
<b>VI Affectation à la provision pour gros entretien (PGE) (Reprises-Dotations)</b>	<b>104 142</b>	
<b>VII AUTOFINANCEMENT NET (V+VI)</b>	<b>3 560 669</b>	13,4% des loyers
<b>VIII Autres dotations (Reprises-Dotations)</b>	<b>-278 930</b>	
<b>IX Impôts sur les Sociétés &amp; Intéressement</b>	<b>0</b>	
<b>X Résultat exceptionnel (hors cession de patrimoine)</b>	<b>132 589</b>	
<b>XI (Excédent) Insuffisance des amortissements techniques</b>	<b>-3 158 541</b>	
<b>XII RESULTAT NET (VII à XI) AU 31/12/2023</b>	<b>255 787</b>	

Graphique n° 1 :

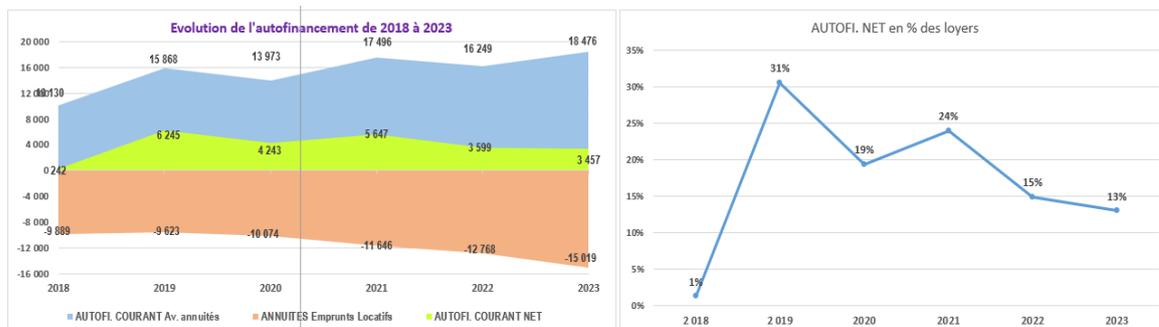


Tableau n° 6 :

## TABLEAU DE SYNTHESE DE LA STRUCTURE FINANCIERE

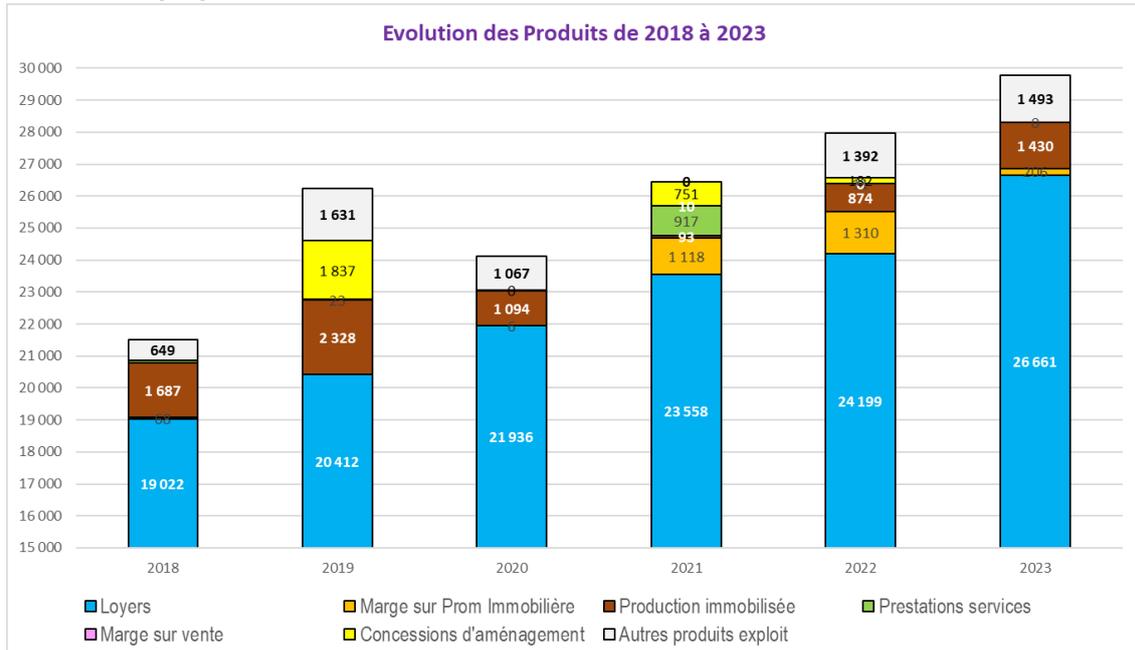
	31/12/2023		31/12/2022	
	Sous-Totaux €	Totaux €	Sous-Totaux €	Totaux €
<b>I SITUATION NETTE</b>		33 035 499		32 779 689
Capital social	9 014 400		9 014 400	
Réserves et Report à nouveau	23 765 312		20 114 222	
Résultat de l'exercice	255 787		3 651 067	
<b>II EXCEDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT</b>		5 411 448		63 550 703
Immobilisations de structure	5 887 805		5 078 301	
Réserves foncières	-202 601		-203 001	
Immobilisations en concession	0		0	
Immobilisations locatives (hors préliminaires et abandonnées)	-273 756		58 675 404	
Emprunts et subventions non affec	0		0	
<b>III EXCEDENT (INSUFFISANCE) DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES SUR LES AMORTISSEMENTS FINANCIERS</b>		-9 257 662		-42 490 904
Dont A.C.N.E. 5 022 009 (montant estimé ou réel)				
<b>IV POTENTIEL FINANCIER (*)</b>		29 189 285		53 839 489
<b>V AUTRES RESSOURCES SEMI-PERMANENTES</b>		10 879 370		6 995 793
Provision pour gros entretien	1 415 508		1 403 056	
Autres provisions à caractère de réserve	4 036 706		458 611	
Avances des associés	3 000 000		3 000 000	
Autres ressources	0		0	
Dépôts de garantie des clients	2 427 156		2 134 126	
<b>VI FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (**)</b>		40 068 655		60 835 283
<b>VII EXCEDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT DES OPERATIONS PRELIMINAIRES ET ABANDONNEES</b>		-3 305 576		-5 182 865
<b>VIII EXCEDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT PROMOTION IMMOBILIERE</b>		-4 147 344		-4 039 759
<b>IX EXCEDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT CONCESSIONS D'AMENAGEMENT</b>		-2 270 785		5 464 942
<b>X EXCEDENT (INSUFFISANCE) DE FINANCEMENT OPERATIONS POUR COMPTE - MANDATS</b>		6 654		226 600
<b>XI RESSOURCES (BESOIN) EN PROVENANCE DU FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION</b>		8 513 923		280 144
<b>XII SOLDE DES COMPTES "COLLECTIVITES LOCALES"</b>		0		0
<b>XIII EXCEDENT (INSUFFISANCE) DE TRESORERIE GENERE(E) PAR L'ACTIVITE DE CONSTRUCTION LOCATIVE (1)</b>		-14 362 575		-21 667 864
<b>XIV TOTAL TRESORERIE AU :</b>	31/12	24 502 952		35 916 480

(\*) Equivaut au solde anciennement intitulé: Excédent (ou insuffisance) de fonds propres.

(\*\*) Il s'agit de la notion utilisée plus largement par la profession et correspond à notre ancien potentiel financier.

**- Les marges d'autofinancement en termes de produits**

**Graphique n° 2 :**

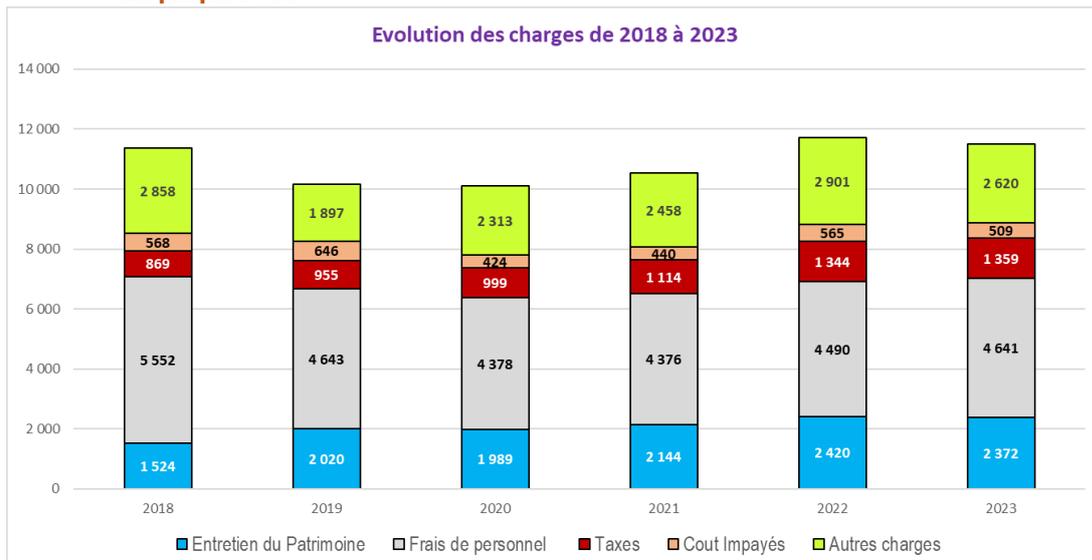


**La mise en gestion de 608 nouveaux logements a permis d'atteindre une recette de près de 26,6M€ et cumulée aux autres recettes, de près de 29M€ en 2023 contre 28M€ en 2022.**

**La revalorisation des taux de rémunération des honoraires sur les opérations conjointement avec la mise en production des opérations nouvelles ont permis de dégager près de 1,4M€ d'honoraires en 2023 contre 874K€ en 2022.**

**- Les marges d'autofinancement en termes de charges**

**Graphique n° 3 :**

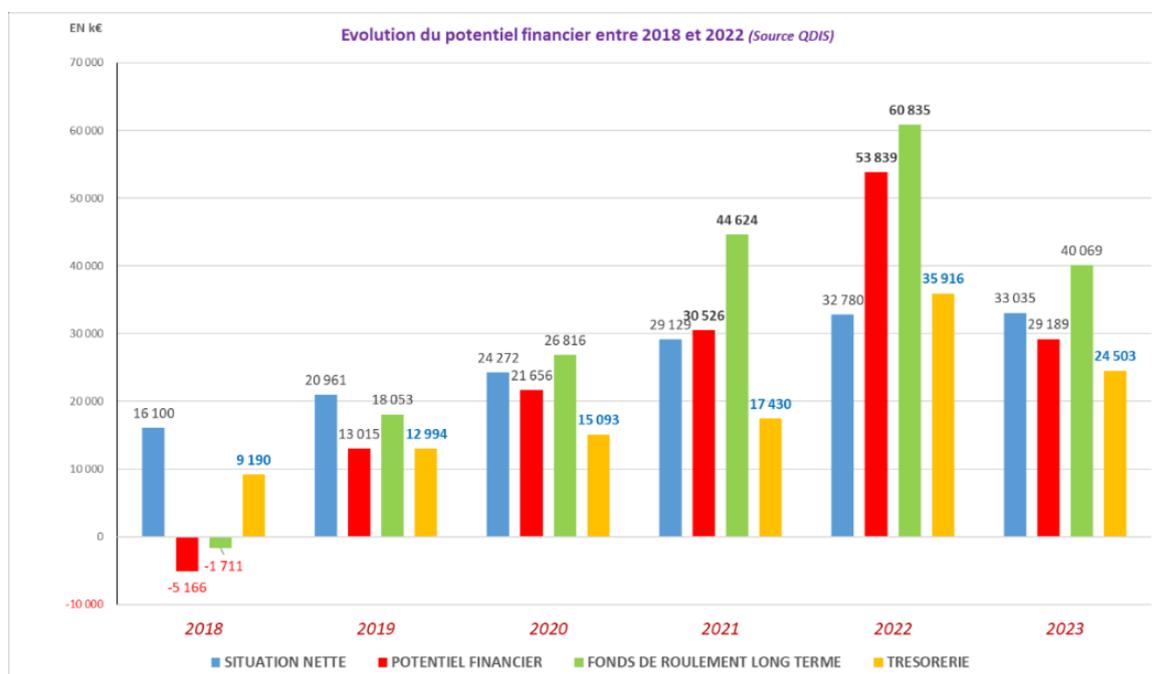


**Après une diminution importante des charges ces dernières années, 2023 marque une stabilité, voire une baisse de certains postes de charge.**

## 3.2 - LE POTENTIEL FINANCIER

### - Le haut de bilan en termes de potentiel financier

Graphique n° 4 :



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 2023, le potentiel financier à terminaison est de 29M€ contre 54M€ 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.

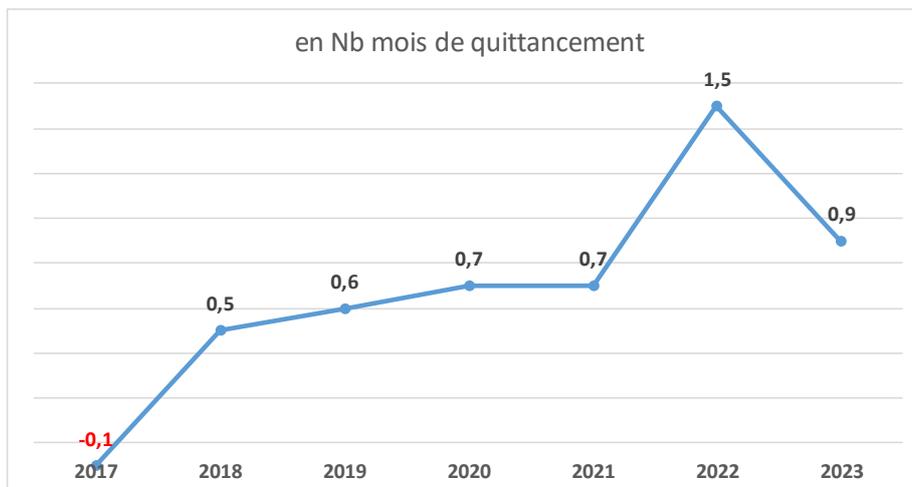
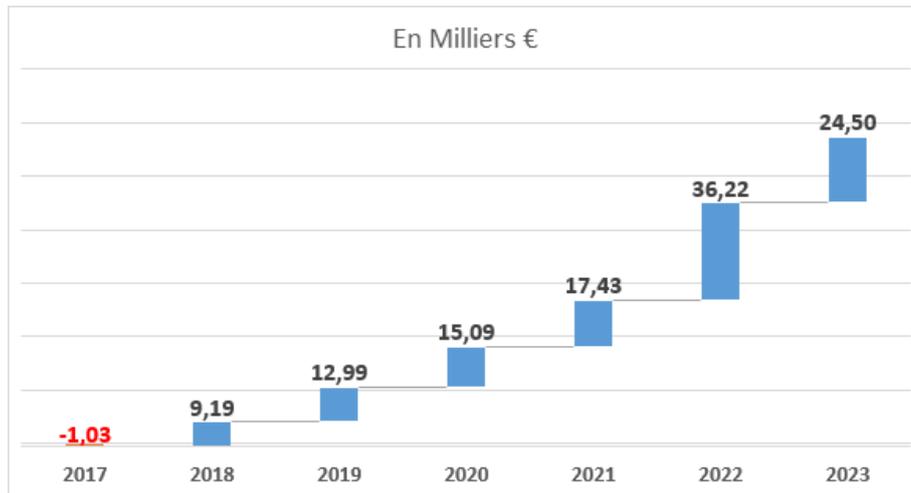
La lecture du potentiel est « *biaisée* » par la comptabilisation des opérations en défiscalisation.

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.

**Le potentiel financier par logement est de 5.535€ alors que la moyenne est de 1.370€ (1).**

### **3.3 -LA TRESORERIE**

**Graphiques n° 5 :**



**La trésorerie représente 0,9 mois de quittance annuel en 2023 contre 1,5 mois en 2022.**

**Le pic en 2022 résulte des encaissements :**

**-1,5 M€ du dernier quart des aides du protocole CGLLS (750K€ de subvention de la CGLLS - 750K€ d'apport en compte courant associé de la CASUD) ;**

**- 3,4 M€ de souscription de la Banque des Territoires aux titres participatifs émis par la SODEGIS.**

**- du décalage entre les appels de fonds des emprunts suivant le prévisionnel d'avancée des chantiers et la facturation effective des entreprises de construction (retard de chantier)**

(<sup>1</sup>) Perspectives L'étude sur le logement social, Banque des Territoires, 2021.

**La fixation du taux du Livret A à 3,00% dès février 2023 a conduit également à retarder les appels de fonds des emprunts des opérations de construction pour minimiser le montant des intérêts de préfinancement. La trésorerie dégagée par les versements des locataires a permis de couvrir une grande partie des règlements des fournisseurs.**

#### **4-LES PERSPECTIVES 2024**

**La SODEGIS souhaite augmenter sa production de logements sur les 10 prochaines années à hauteur d'une moyenne de 300 logements par an afin d'atteindre le seuil de près de 9.000 logements (hors acquisition de patrimoine) à l'horizon 2034.**

**En raison de la fixation du taux du Livret A à 3,00% jusqu'au 31/12/2025, les charges d'intérêts impacteront fortement les résultats financiers (+ 9M€ en 2024) qui ne pourront pas être absorbés par les produits issus des livraisons nouvelles.**

**Néanmoins, l'application de la progressivité sur les échéances permet non seulement le maintien d'un autofinancement prévisionnel au-dessus du seuil critique de 3,00%, mais aussi un niveau d'endettement sous la barre des 50% (annuités / loyers).**

**La SODEGIS procède à l'actualisation du plan stratégique du patrimoine (2024-2033) afin de définir les orientations patrimoniales: développement, réhabilitation, remplacement de composant inclus dans la simulation financière à 10 ans sur une base Visial pour valider la soutenabilité de son plan.**

**Les prévisions de long terme d'évolution du taux du Livret A de la Caisse des Dépôts, ainsi que les hypothèses de cadrage préconisées pour l'établissement des prévisionnels, entrevoient une amélioration mécanique de la situation financière de la SODEGIS à partir de 2026.**

**Tableau n° 7 :**

En K€

Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	TOTAL
Livraisons		188	228	159	177	572	444	362	300	300	300	300	3 330
- Ventes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Patrimoine logts et equiv logts au 31/12</b>	<b>5 274</b>	<b>5 462</b>	<b>5 690</b>	<b>5 849</b>	<b>6 026</b>	<b>6 598</b>	<b>7 042</b>	<b>7 404</b>	<b>7 704</b>	<b>8 004</b>	<b>8 304</b>	<b>8 604</b>	

Exploitation	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	TOTAL
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	25 415	28 186	29 145	29 815	30 471	31 111	31 733	32 368	33 015	33 675	34 349	35 036	348 905
Structures collectives	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	1 659	1 689	1 721	1 754	1 787	1 820	1 855	1 891	1 927	1 963	2 001	2 039	20 447
Impact des Ventes et Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des Travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		664	1 522	3 313	4 547	6 855	11 064	13 501	15 819	18 143	20 555	23 055	119 038
Perte de loyers / vacance logements	- 257	- 352	- 468	- 513	- 548	- 604	- 697	- 756	- 812	- 868	- 926	- 987	- 7 530
<b>Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et ane)</b>	<b>26 817</b>	<b>30 187</b>	<b>31 921</b>	<b>34 369</b>	<b>36 256</b>	<b>39 183</b>	<b>43 955</b>	<b>47 004</b>	<b>49 949</b>	<b>52 914</b>	<b>55 978</b>	<b>59 143</b>	<b>480 860</b>
Total RLS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et ane)</b>	<b>26 817</b>	<b>30 187</b>	<b>31 921</b>	<b>34 369</b>	<b>36 256</b>	<b>39 183</b>	<b>43 955</b>	<b>47 004</b>	<b>49 949</b>	<b>52 914</b>	<b>55 978</b>	<b>59 143</b>	<b>480 860</b>
Annuités Patrimoine de référence	- 12 119	- 13 790	- 14 626	- 14 850	- 15 032	- 15 269	- 15 454	- 15 701	- 15 952	- 16 198	- 16 498	- 16 442	- 169 812
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des Travaux & Renouvl de Composants		- 548	- 976	- 1 190	- 1 372	- 1 545	- 1 773	- 2 005	- 2 244	- 2 487	- 2 728	- 3 093	- 19 962
Annuités des Opérations nouvelles		- 548	- 566	- 751	- 1 775	- 2 262	- 4 035	- 5 293	- 6 927	- 8 226	- 9 455	- 10 650	- 50 488
<b>Total annuités emprunts locatifs</b>	<b>- 12 119</b>	<b>- 14 887</b>	<b>- 16 169</b>	<b>- 16 791</b>	<b>- 18 179</b>	<b>- 19 076</b>	<b>- 21 262</b>	<b>- 23 000</b>	<b>- 25 122</b>	<b>- 26 911</b>	<b>- 28 681</b>	<b>- 30 185</b>	<b>- 240 262</b>
TFPB	- 1 395	- 1 428	- 1 491	- 1 556	- 1 621	- 1 686	- 1 754	- 1 825	- 1 899	- 1 976	- 2 056	- 2 139	- 19 431
Maintenance du parc (y compris régie)	- 2 238	- 2 306	- 2 495	- 2 730	- 3 078	- 3 390	- 3 696	- 4 437	- 4 567	- 4 812	- 5 129	- 5 708	- 42 349
Coûts des Impayés	- 510	- 604	- 670	- 722	- 798	- 862	- 1 011	- 1 081	- 1 249	- 1 323	- 1 399	- 1 479	- 11 197
Charges non récupérées	- 5	- 7	- 9	- 10	- 11	- 12	- 14	- 15	- 16	- 17	- 19	- 20	- 151
<b>Marge brute locative</b>	<b>10 550</b>	<b>10 956</b>	<b>11 086</b>	<b>12 559</b>	<b>12 570</b>	<b>14 156</b>	<b>16 218</b>	<b>16 646</b>	<b>17 096</b>	<b>17 876</b>	<b>18 694</b>	<b>19 614</b>	<b>167 470</b>
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 4 458	- 4 614	- 4 763	- 4 915	- 5 119	- 5 326	- 5 540	- 5 763	- 5 994	- 6 236	- 6 486	- 6 748	- 61 503
Frais de gestion, autres charges et autres charges financ	- 1 577	- 1 658	- 1 667	- 1 670	- 1 675	- 1 681	- 1 689	- 1 703	- 1 734	- 1 769	- 1 804	- 1 840	- 18 890
Production immobilisée	1 429	1 717	2 244	2 533	2 362	1 651	2 235	2 416	2 327	2 289	2 342	1 906	24 024
Autres produits courants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 314	- 95	- 265	- 165	- 190	- 240	- 315	- 315	- 315	- 315	- 315	- 315	- 2 845
Produits financiers	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	5 500
<b>Autofinancement courant</b>	<b>6 130</b>	<b>6 806</b>	<b>7 135</b>	<b>8 842</b>	<b>8 449</b>	<b>9 060</b>	<b>11 409</b>	<b>11 782</b>	<b>11 880</b>	<b>12 345</b>	<b>12 931</b>	<b>13 117</b>	<b>113 756</b>
Eléments exceptionnels d'autofinancement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Autofinancement net</b>	<b>6 130</b>	<b>6 806</b>	<b>7 135</b>	<b>8 842</b>	<b>8 449</b>	<b>9 060</b>	<b>11 409</b>	<b>11 782</b>	<b>11 880</b>	<b>12 345</b>	<b>12 931</b>	<b>13 117</b>	<b>113 756</b>

Evolution structure financière	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	TOTAL
<b>Autofinancement net</b>		<b>6 806</b>	<b>7 135</b>	<b>8 842</b>	<b>8 449</b>	<b>9 060</b>	<b>11 409</b>	<b>11 782</b>	<b>11 880</b>	<b>12 345</b>	<b>12 931</b>	<b>13 117</b>	<b>113 756</b>
Remboursement emprunts non locatifs		- 1 105	- 1 088	- 922	- 604	- 627	- 587	- 208	0	0	0	0	- 5 141
Produits de cession		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en travaux		- 804	- 1 029	- 1 542	- 1 558	- 1 446	- 1 925	- 1 582	- 1 787	- 1 425	- 1 018	- 1 264	- 15 380
Fonds propres investis en démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 891	- 559	- 1 377	- 803	- 3 473	- 3 475	- 2 746	- 2 809	- 2 873	- 2 940	- 2 501	- 25 201
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		0	0	0	0	425	393	385	395	391	316	335	2 640
<b>Potentiel financier à la livraison 31/12</b>	<b>29 189</b>	<b>33 195</b>	<b>37 654</b>	<b>42 656</b>	<b>48 140</b>	<b>52 079</b>	<b>58 114</b>	<b>65 015</b>	<b>72 577</b>	<b>81 259</b>	<b>90 614</b>	<b>99 862</b>	
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	7 815	7 815	7 815	7 815	7 815	7 390	6 997	6 612	6 217	5 826	5 510	5 175	
Dépôts de Garantie	2 427	2 529	2 652	2 750	2 838	3 154	3 380	3 579	3 743	3 911	4 081	4 255	
<b>FdR long terme à la livraison 31/12</b>	<b>39 431</b>	<b>43 539</b>	<b>48 121</b>	<b>53 220</b>	<b>58 792</b>	<b>62 622</b>	<b>68 490</b>	<b>75 206</b>	<b>82 717</b>	<b>90 996</b>	<b>100 206</b>	<b>109 293</b>	

Ratios	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034
<i>Annuités % loyers</i>	45,2%	49,3%	50,7%	48,9%	50,1%	48,7%	48,4%	48,9%	50,3%	50,9%	51,2%	51,0%
<i>Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)</i>	1,0%	1,2%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
<i>Autofinancement net en % des produits d'activités et fina</i>	22,4%	22,2%	22,0%	25,4%	23,0%	22,8%	25,7%	24,8%	23,5%	23,1%	22,9%	22,0%
<i>FDR long terme en €/logt et equiv logts</i>	7 476	7 971	8 457	9 099	9 756	9 491	9 726	10 158	10 737	11 369	12 067	12 703

Hypothèses	
Mobilisation des FP	A la livraison
Prise en compte des ICNE / ACNE	Non
Plafonnement des loyers	Oui

Indices et taux	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2034 à 2072
Taux d'inflation		2,40	2,20	2,20	2,10	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Taux de variation de l'ICC		2,80	2,70	2,50	2,40	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
Taux de variation de l'IRL		3,50	3,40	2,30	2,20	2,10	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Taux du livret A	2,90	3,00	2,80	2,40	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Taux de rémunération de la trésorerie		2,90	2,70	2,30	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90

Envoyé en préfecture le 16/10/2024

Reçu en préfecture le 16/10/2024

Publié le



ID : 974-249740085-20241004-AFF13\_CC041024-DE



**7, rue Jean Couturier - CS 40030 - 97831 Le**

**Tampon cedex**

**☎ : 0262 597 597**

**✉ : [sodegis@sodegis.re](mailto:sodegis@sodegis.re)**

**[www.sodegis.re](http://www.sodegis.re)**