



SOGIMA



2019

Rapport Annuel



Edito

Une année encore riche avec un plan de transformation Horizon 2025 qui continue à infuser toute la société, changeant les process mais également les mentalités.

En 2019 nous avons accueilli une personne capitale pour notre organisation, Laurence Soubra, notre nouvelle secrétaire générale qui a, très vite, pleinement occupé tout le périmètre de son poste. Les travaux de Valdéna ont démarré, les appartements Bleu Horizon à la Ciotat ont été livrés, ainsi que notre programme à la Capelette. La réhabilitation de notre parc, dont Urbain V et Saint Charles sont les têtes de gondole, a donné entière satisfaction à nos clients, ce qui reste pour nous le principal. Mais cette année 2019 a également vu le lancement de notre tout nouveau site internet conçu pour et par les salariés et les élections des représentants des locataires ont permis à des personnes motivées d'arriver aux fonctions ; nous ferons ensemble du bon travail j'en suis certain. Les résultats de l'enquête de satisfaction nous ont donné également un grand nombre d'indications sur les points à améliorer et ceux pour lesquels nous sommes performants.

L'entreprise est en ordre de marche pour affronter les échéances qui s'annoncent mais je n'ai aucun doute que nous arrivons avec succès.

Pierre-Edouard **Berger**
Président **du Directoire**

Sommaire

1. L'équipe dirigeante	04
2. Gouvernance	05
3. Habitat en Région	08
4. Repères	10
5. Réhabilitation Saint Charles et Urbain V	11
6. Election des représentants des locataires au Conseil de Surveillance	12
7. Développement des partenariats associatifs	13
8. Les attributions de logements	15
9. Rédaction de la CUS	20
10. Enquête de satisfaction	21
11. Implantation du patrimoine	25
12. Les vœux 2019	27
13. Le site internet	28
14. Îlot 8	29
15. Valdena	30



L'équipe dirigeante

Joël Chassard
Président du Conseil
de Surveillance



Pierre-Edouard Berger
Président du Directoire



Laurence Soubra
Secrétaire Générale

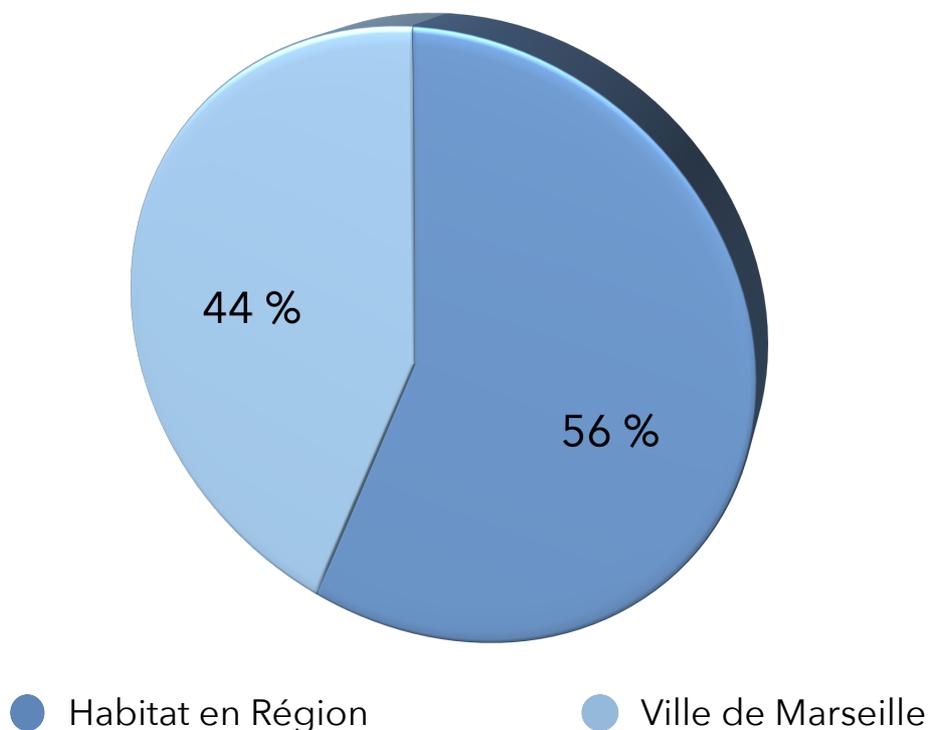


Bruno Collin
Directeur de l'Exploitation



Pierre Théron
Directeur de la promotion

Gouvernance



La Sogima est une SA, société d'économie mixte, au capital de 10 584 000 € détenue par SAS Habitat en Région et la Ville de Marseille.

Sa gouvernance est assurée par un Conseil de Surveillance et un Directoire.

Membres du Directoire

Pierre-Edouard **BERGER**

Président du Directoire

Bruno **COLLIN**

Directeur de l'Exploitation - Membre du Directoire

Pierre **THERON**

Directeur de la Production - Membre du Directoire

Gouvernance

Membres du Conseil nommés par l'Assemblée Générale

Joël CHASSARD	Président du Conseil de Surveillance
Habitat en REGION	Membre du Conseil, représenté par Didier MOATE
Valérie FOURNIER	Membre du Conseil (jusqu'au 25/11/19)
Frédéric LAVERGNE	Membre du Conseil
Henry FOURNIAL	Membre du Conseil

Membres du Conseil représentant la Ville de Marseille

Marie-Louise LOTA	Adjointe au Maire, Membre du Conseil
Daniel SPERLING	Adjoint au Maire, Membre du Conseil
Thierry SANTELLI	Conseiller Municipal, Membre du Conseil
Rébiaï BENARIOUA	Conseiller Municipal, Membre du Conseil
Georges MAURY	Conseiller Municipal, Membre du Conseil

Représentants de la Ville de Marseille aux Assemblées

Laure-Agnès CARADEC	Adjointe au Maire, Titulaire
Catherine CHANTELOT	Adjointe au Maire, Suppléante



Gouvernance

Représentants des locataires des logements conventionnés au Conseil de Surveillance

Brigitte **JOUARD**

Christian **PUGI**

Représentants du comité d'entreprise au Conseil de Surveillance (depuis mars 2019)

Sylvie **GIRAUD**

Marthe **FARRUGIA**

Valérie **FRATTI**

Patrick **LONGHI**

Commissaires aux comptes

Cabinet **KPMG**

Titulaire

Cabinet **MAZARS**

Titulaire

Cyril **GALLARD**

Suppléant

Cabinet **SALUSTRO REYDEL**

Suppléant





Habitat en Région

Cap sur la Loi Elan

La Réduction de Loyer de Solidarité a fortement impacté les bailleurs sociaux. En complément, la loi dite ELAN ambitionne de réorganiser le tissu hlm. Au-delà des chiffres, elle modifie notre paysage en faisant émerger plus fortement qu'avant la notion de Groupe Hlm à côté de l'identité de nos organismes.

Depuis 2010, Habitat en Région avait anticipé ses évolutions en s'organisant autour d'un groupe national, dont la société de tête était ERILIA, et d'un réseau d'opérateurs sociaux au travers d'un GIE. L'interpellation collective que constitue la loi ELAN, nous a conduit à ré-interroger, aux côtés de notre gouvernance BPCE et les Caisses d'Épargne, notre organisation et notre plan stratégique.

Notre objectif a été d'abord de réexaminer nos valeurs et nos principes fondamentaux. Groupe ou Réseau, nous avons toujours

considéré que notre force collective émanait certes de notre cohésion mais aussi de la force de nos entreprises sur chacun de leurs territoires. C'est pourquoi nous avons, depuis le début du projet Habitat en Région, affirmé que nos sociétés étaient des sociétés de plein exercice, interlocutrices directes de leurs habitants, de leurs territoires et de leurs partenaires, pouvant être multiples sur un même territoire pour mieux répondre à la diversité des besoins. C'est pourquoi aussi nous avons fait de choix de maintenir une holding de taille modeste, centrée sur l'échange stratégique, les coopérations inter-sociétés ou inter-territoires et la prospective sur nos métiers.

Ce lien essentiel, cette relation directe avec le territoire nous ont fait choisir un nouveau mode d'organisation au titre de la loi Elan : la société de coordination. Créées au niveau du territoire d'une Caisse d'Épargne ou d'une région administrative, elle incarne pleinement le lien territorial de nos

entreprises à l'image des Caisses d'Épargne. Nous poursuivons ainsi notre développement tout en sauvegardant un principe essentiel : rester soi tout en étant ensemble.

Fort de ce socle commun, dès janvier 2019, le Groupe national sous la société de tête Erilia a entamé sa transformation.

Pour faciliter ce mouvement et faire se croiser au mieux lien territorial et pôle national, il a été décidé avec l'accord de BPCE et des Caisses d'Épargne, de transférer les participations portées par ERILIA à la Holding Habitat en Région Participations. Nous renforçons ainsi son rôle national et plaçons le pôle Habitat en Région directement sous la gouvernance conjointe de BPCE et des 17 Caisses d'Épargne.

En parallèle, nous nous sommes interrogés, comme à chaque étape du projet Habitat en Région, sur le sens de notre métier, les évolutions en cours et les missions d'un bailleur hlm. Dès janvier 2019, plus de 100 collaborateurs de toutes les entreprises du Groupe se sont mobilisés pour établir un état des lieux de nos pratiques métiers et définir nos nouvelles orientations stratégiques et opérationnelles, alors que notre plan stratégique Grandir Ensemble 2017-2020 arrivait à échéance.

Treize chantiers ont ainsi animé nos débats collectifs tout au long de cette année : l'ambition de développement et notre rôle comme acteur d'un territoire, la gestion patrimoniale, la qualité de services et notre vision de la proximité, le marketing de notre offre, le logement d'abord, la vente hlm, l'accession sociale à la propriété, le logement intermédiaire, la RSE et l'innovation sociale, les ressources humaines et notre culture d'entreprises ou la performance globale de nos entreprises.

Par ailleurs, des chantiers exploratoires ont été menés en matière de mutualisation de moyens notamment sur le plan des achats ou de l'informatique.

Par ailleurs, chaque société a, en vue du renouvellement de sa convention d'utilité sociale, réfléchi à sa propre feuille de route stratégique pour les années à venir.

Cet ensemble de travaux collectifs et individuels va irriguer les travaux de l'année 2020 au travers d'études, de clubs, d'actions pour toujours faire vivre et grandir notre métier de bailleur social et poursuivre la construction du pôle des opérateurs sociaux de BPCE et des Caisses d'Épargne autour de notre projet commun Habitat en Région.

Valérie **Fournier**

Présidente

Repères 2019

Patrimoine

5 958 logements
179 logements étudiants
148 logements foyers jeunes travailleurs
70 836 m² de commerces, bureaux
et villages d'entreprises
110 collaborateurs

Production & Développement

146 logements en chantier, dont 59 en accession et 87 en locatif social
391 m² d'immobilier d'entreprises en chantier

Vente

40 logements vendus

Livraison

167 logements dont 83 ventes en bloc, 50 en accession, 34
logements locatifs
3 commerces dont 1 crèche et 2 commerces

Gestion locative (logements familiaux)

Taux de vacance commerciale (hors groupes récents) : 2,34% tous financements
confondus.

Taux de dette locative : 6,3%

Taux de vacance technique (rénovations et rotations) : 3,02%

Taux de rotation : 8,5%

Entretien & Réhabilitation

9 037 000 € de dépenses de maintenance du patrimoine.

Clientèle

770 logements attribués en 2019 dont 74 logements étudiant.

Indicateurs financiers

60 838 030 € de chiffre d'affaires

4 635 350 € de résultat net

10 131 475 € de marge nette d'autofinancement



Réhabilitation des groupes Urbain V et Saint Charles

Des travaux de réhabilitation ont été menés sur deux groupes immobiliers de la Convention 32 dans le cadre du conventionnement de 292 logements: Urbain V (139 logements dans le 2ème arrondissement de Marseille) et Saint-Charles (153 logements dans le 3ème arrondissement).

Une dérogation a été obtenue auprès du Ministère du logement, pour permettre le conventionnement de ces deux résidences situées en QPV.

Les chantiers ont débuté en décembre 2017 pour être réceptionnés lors du 1er trimestre 2019.

Les travaux engagés portent sur la réhabilitation des logements, isolation extérieure, façades, étanchéité, rénovation des chaufferies réseaux, mise en place d'équipements ENR (panneaux solaires), mise en peinture des cages d'escaliers, VMC individuelle et réalisation de jardins partagés en toiture pour le groupe d'Urbain V.

Les travaux ont été réalisés en milieu occupé.

En plus d'apporter un confort supplémentaire à ses locataires, ces travaux devraient avoir un impact positif sur les avis d'échéance, la diminution des charges s'effectuera sur les postes du chauffage et de l'eau chaude sanitaire.

Ces bâtiments qui consommaient 190 kWh/m² (étiquette D) sont passés à 70 kWh/m² (Étiquette énergétique B)

Forte de son expérience, la Sogima a acquis la maîtrise des travaux à mettre en œuvre pour atteindre une performance énergétique proche du label BBC existant sur les groupes de la Convention 32 conventionnés (Réhabilitation des groupes Urbain V et St Charles).

La Sogima a obtenu 1 035 K€ de subventions pour le groupe Urbain V et 1 115 K€ pour groupe de Saint Charles (subventions de l'Etat, du Conseil Général et de la CUMPM pour la rénovation des logements en PLAI et PLUS).



Élection des représentants des locataires au Conseil de Surveillance

Le scrutin des élections des Représentants des locataires s'est déroulé fin 2018.

Seule l'association INDECOSA a déposé une liste via l'ADDLS. Cette dernière a été de nouveau élue avec un taux de participation de 17% sur les 2 230 votants, locataires de logements conventionnés de la Sogima.

Madame Brigitte JOUARD et Monsieur Christian PUGI représenteront les locataires lors des Conseils de Surveillance et des Conseils de Concertation Locative jusqu'en novembre 2022.

Madame Jeanine-Antoinette PAGES et Monsieur Vincent BROUNSOUZIAN sont les suppléants.



Développement des partenariats associatifs

En 2019, 40 logements ont été loués en faveur des associations d'insertion. Ces associations visent des publics spécifiques ou en grande difficulté.

SOLIHA

Suite aux évènements de la rue d'Aubagne, le 5 novembre 2018, Sogima a mis à disposition 30 logements destinés aux habitants évacués. La convention a été signée le janvier 2019 (dont 14 avec effet rétroactif sur décembre 2018)

La ville de Marseille a confié à SOLIHA, une association reconnue d'intérêt général dans le domaine de la solidarité en faveur de l'Habitat, une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale visant à accueillir, évaluer et favoriser le relogement d'urgence, prioritairement temporaire, des ménages ayant été évacués.

La majorité de ces logements se situe en centre-ville, dans le parc conventionné et non-conventionné de la Sogima. Certains logements étudiants (meublés) ont également été attribués à la SOLIHA.

Depuis le début de l'année 2020, Sogima étudie les propositions de glissements de baux en faveur de certains occupants.

Au-delà du partenariat associatif, la Sogima a contribué aux relogements de 9 ménages pour le compte d'autres bailleurs dans le cadre des évacuations des immeubles mis en péril.



Développement des partenariats associatifs

ELIA

En septembre 2019, une convention de partenariat avec l'Association ELIA a été conclue par la Sogima. Elle porte sur une mise à disposition de 10 logements par an.

Cette structure, spécialisée dans l'intégration et l'accompagnement des réfugiés, répond à la demande de l'état dans le cadre du plan quinquennal présidentiel « Le logement d'abord » ainsi qu'à nos obligation CUS.

Toutefois le choix de ce partenaire est innovant par son concept : il s'agit de penser « logement pérenne » dès l'entrée du ménage dans les lieux et non pas « logement temporaire ». C'est par un accompagnement global intensif des ménages, que 95 % des baux glissent en leur faveur.

Il faut souligner que la mise en lien avec Elia s'est opérée grâce aux rencontres HER dans le cadre du « Logement d'abord » et qu'une convention cadre s'inspirant du travail d'ELIA sur les attendus des bailleurs avec les associations, devrait être établie prochainement.



Les attributions de logements

Mise en place de la Caleol

Le Conseil de Surveillance a validé la mise en place des examens de l'occupation des logements lors des Commissions d'attributions de logements, le 25 octobre 2019.

Ainsi, conformément à la Loi n°2018-1021 du 28 novembre 2018 - ELAN - (JO du 24/11/2018), la Commission d'attribution est devenue la C.A.L.E.O.L. : Commission d'attribution des Logements et Examen de l'Occupation de Logements.

Une planification de ce travail de la CALEAOL sera établie, à l'issue des résultats de l'enquête OPS 2020, afin d'avoir une vision actualisée de l'occupation sociale de nos logements.

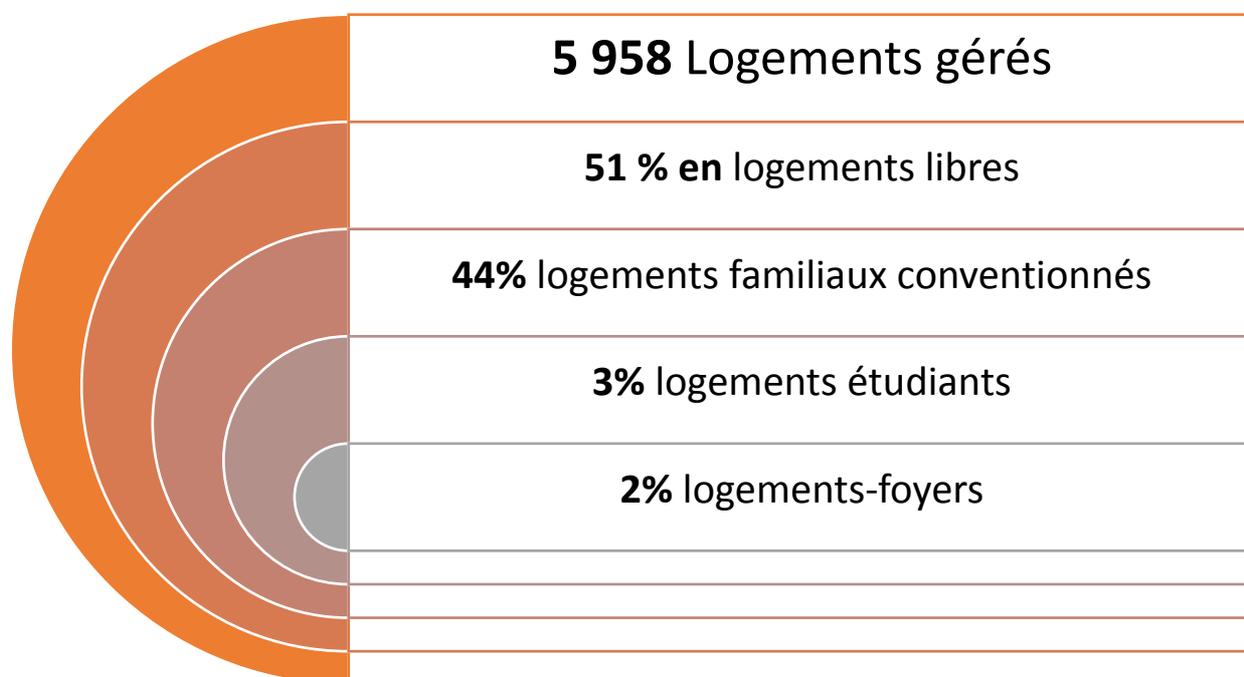
Dès le début de l'année 2019, une Commission de Mutations a été mise en place afin de faire face au suivi de l'accroissement constant de ces demandes, en secteur libre comme en secteur social. La validation de la mutation est basée sur des critères repris dans le règlement de la CALEOL. Toutefois, d'autres motifs tels que mises en travaux, confort... sont décidés au cas par cas. Ainsi le dernier trimestre 2019 a permis d'aboutir au processus optimal des demandes de mutations dans le logement en libre comme en social ou des passerelles peuvent s'opérer.

Par ailleurs, la gestion en flux des contingents réservataires est également prévue de manière obligatoire par la loi ELAN. Un travail de négociation avec les réservataires sera opéré



Les attributions de logements

Chiffres clés 2019



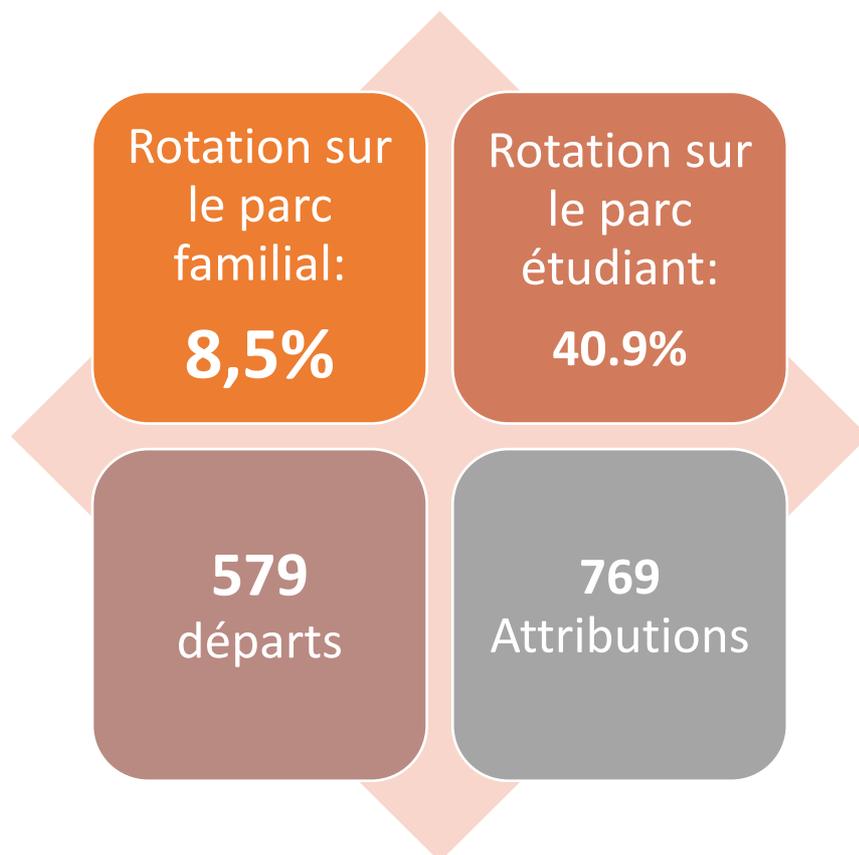
Libre : **10,6 %**

72 départs sur le parc étudiant

74 attributions dans le parc



Les attributions de logements



La vacance

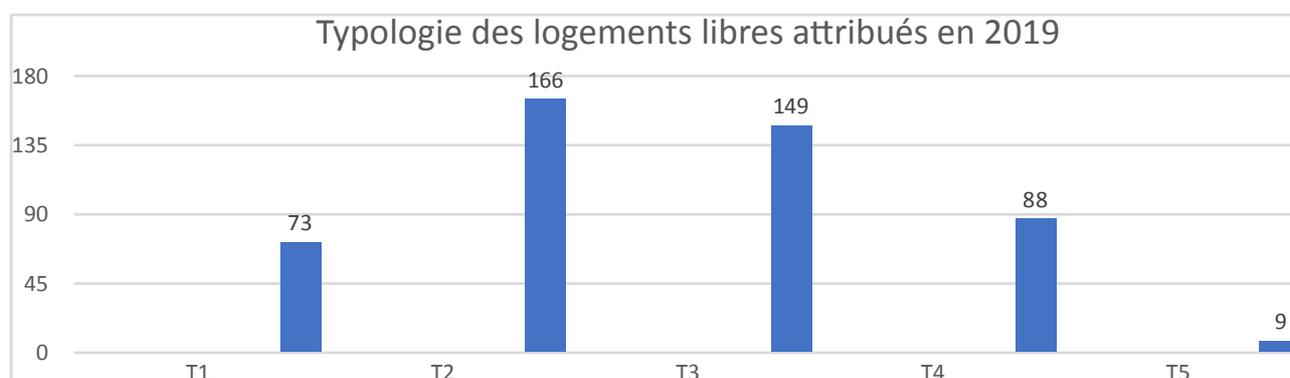
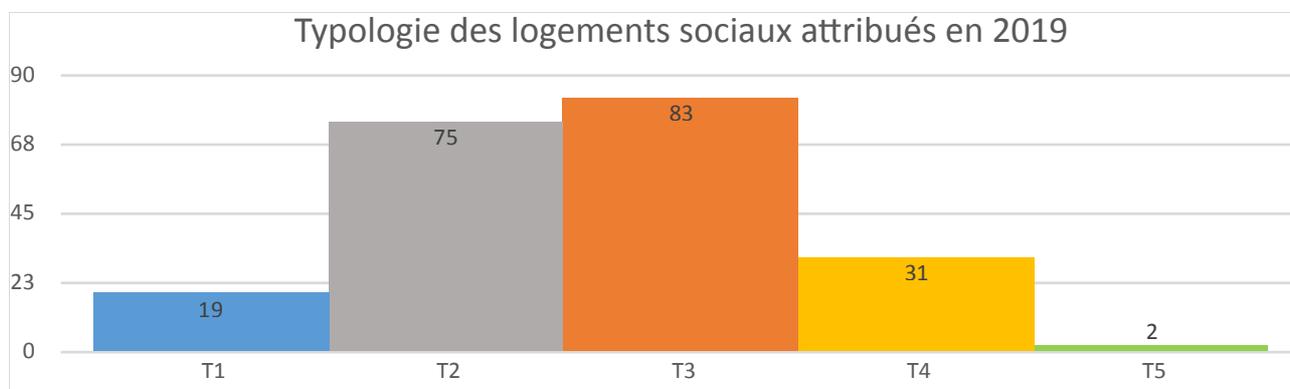
La vacance est un véritable enjeu. Elle a diminué de plus d'un tiers. On enregistrait 489 vacants en 2018, contre 309 en 2019, toute vacance confondue (technique et commerciale). On notera cependant que la vacance commerciale sur le logement familial diminuée de plus de la moitié en 1 an, en passant de 285 vacants à 136 (hors baux en attente). Outre l'attribution de 769 logements, la Direction Commerciale s'est attachée à la préparation et à la mise en place des différentes tâches visant à faciliter la commercialisation de 3 opérations.



Les attributions de logements

- D'une part, 40 logements sociaux neufs situés dans la commune de la Ciotat et dont la livraison est intervenue fin mai 2019,
- D'autre part, 300 logements environ des groupes St Charles et Urbain V, dont la fin de réhabilitation s'est terminée fin avril. Ces groupes basculent ainsi du secteur libre en secteur social, avec une approche de la maîtrise de la vacance avant les mises à dispositions aux réservataires.

Typologies des logements familiaux attribués en 2019





Les attributions de logements

507 logements libérés

1 992 dossiers de demandes examinés

696 logements familiaux attribués

74 logements étudiants attribués

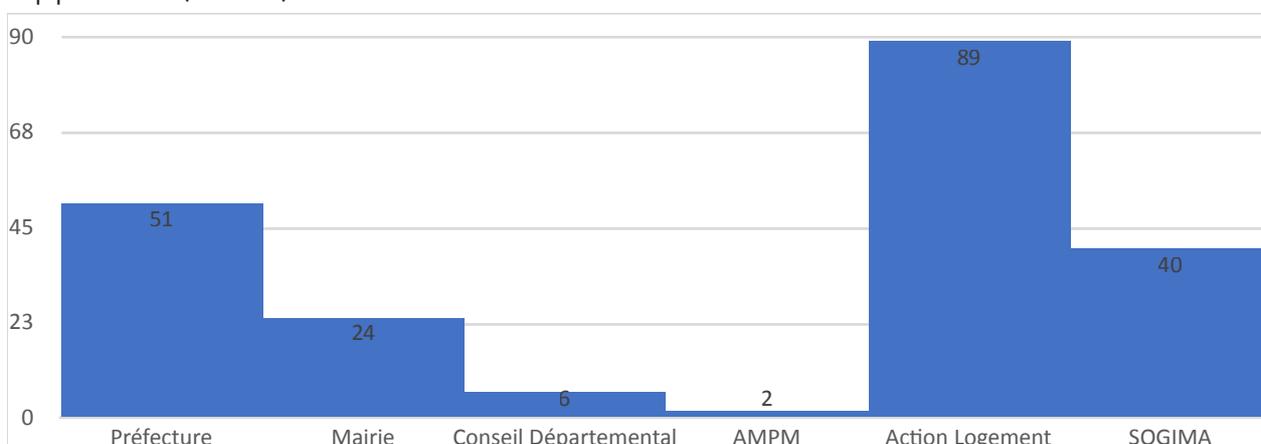
51 mutations (**39** vers des logements libres et **12** vers des logements sociaux)

Dans le secteur conventionné :

2,08% des logements sur-occupés

18,83% des logements sous-occupés

12% soit 25 logements ont été attribués dans le cadre du droit au logement opposable (DALO)



33% soit en **229** attributions ont été prononcées en faveur du public prioritaire (**172** en LIBRE et **57** en social), sur l'ensemble des contingents.

42% soit **89** attributions réalisées pour Action Logement.

24% soit **51** attributions réalisées sur le contingent préfectoral

40 logements ont été loués par des associations d'insertion : ELIA et SOLIHA ces associations sous-louent les logements à des publics en grandes difficultés nécessitant un accompagnement social spécifique.



Rédaction de la CUS

La première CUS rédigée en 2011 est arrivée à échéance fin 2019 et doit être renouvelée.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 proroge les engagements des CUS en vigueur jusqu'au 31 décembre 2018.

Conformément à la Loi Elan, la Sogima a bénéficié d'un report d'une année pour le dépôt de sa CUS.

La nouvelle CUS 2020-2025 sera présentée lors du Conseil de Surveillance du 3e trimestre 2020 afin d'être remise aux services de l'Etat avant le 30 juin 2020 (différé au 1er octobre 2020 suite à la crise sanitaire).



Enquête de satisfaction

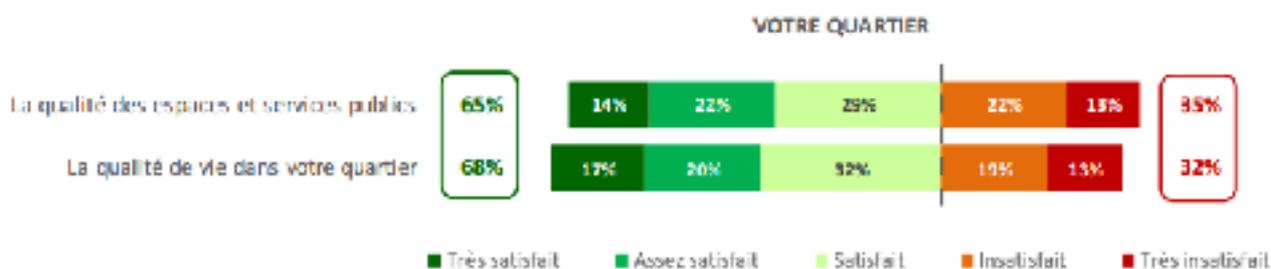
L'ensemble des locataires de la Sogima (hors foyers, logements vacants...) a été interrogé entre la fin octobre et la fin décembre 2018 dans le cadre de l'enquête de satisfaction menée tous les 3 ans.

Les résultats ont été présentés par un prestataire (EOHS du groupe HTC) au début de l'année 2019 aux équipes de la Sogima.

Le taux de retour est de 27,6% en 2018 contre 32% en 2015 (périmètre d'enquête réduit, l'enquête de 2015 avait été menée sur le secteur conventionné uniquement).

Les résultats

Des ménages globalement satisfaits de leur quartier : 65% de satisfaits à très satisfaits de la qualité des espaces et services publics et 68% de satisfaits à très satisfaits de la qualité de vie dans leur quartier.

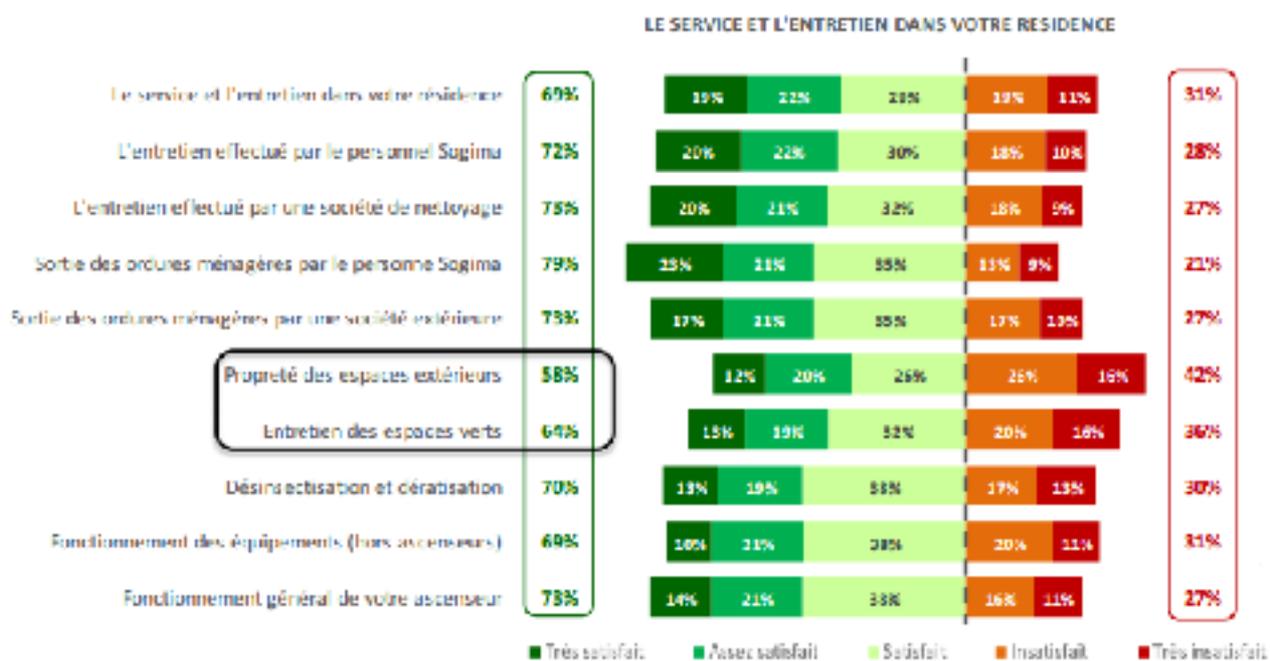




Enquête de satisfaction

Nous notons un taux de satisfaction de plus de 70% pour l'entretien global effectué (entretien, ordures ménagères, désinsectisation...).

58% des locataires sont globalement satisfaits pour les espaces extérieurs et leur entretien.



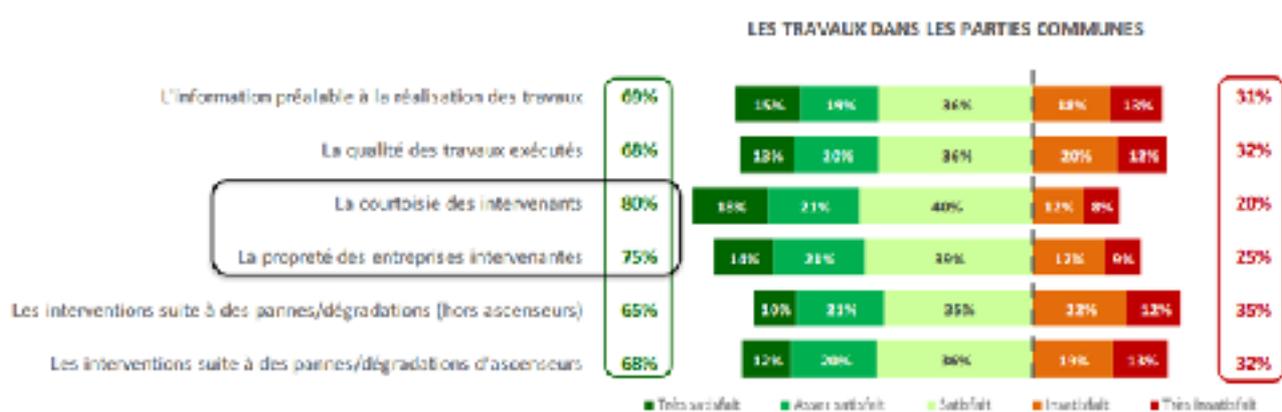


Enquête de satisfaction

Les résultats

Un entretien technique satisfaisant pour les travaux effectués dans les parties communes.

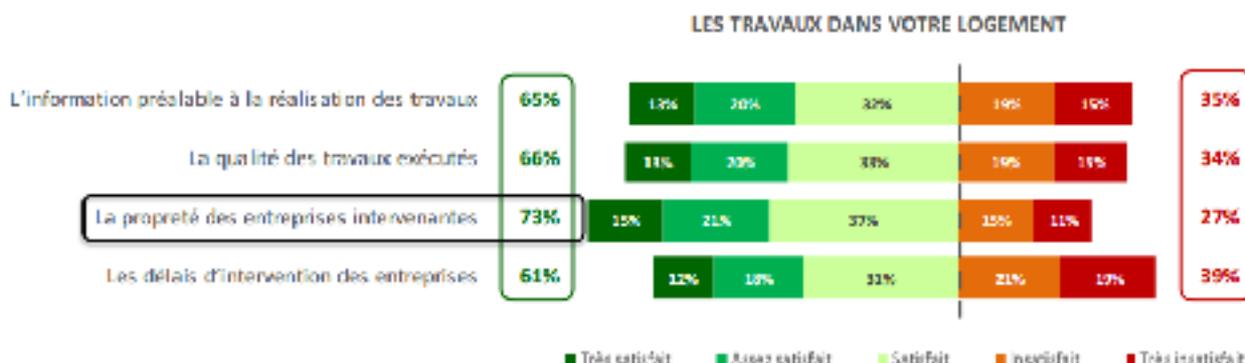
Une très bonne satisfaction générale des locataires dans le choix des intervenants.
21% des questionnaires n'étaient pas renseignés pour cette partie.



Une amélioration est à apporter sur les délais d'intervention dans les logements des locataires.

Les interventions dans les logements sont jugées globalement propres.

En moyenne, 30% des questionnaires réceptionnés n'ont pas été renseignés pour cette partie.

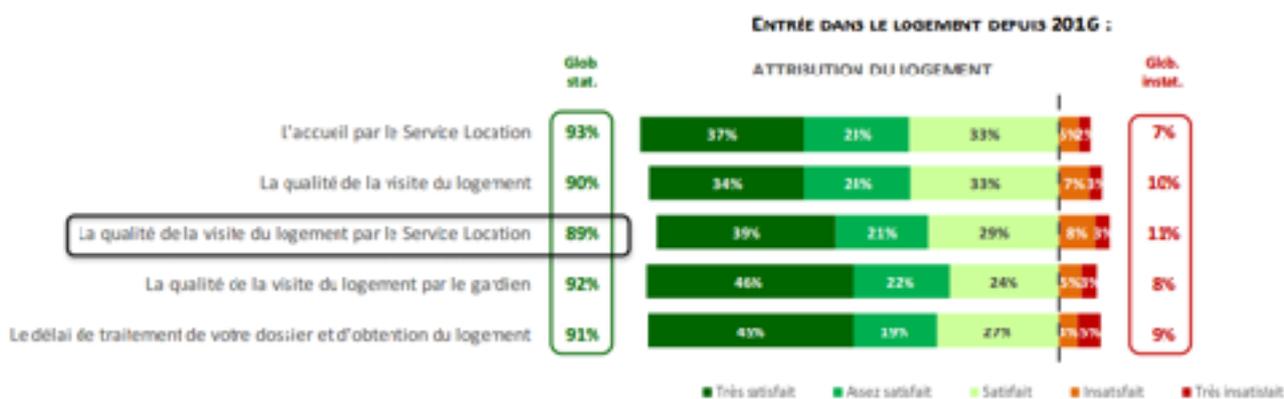




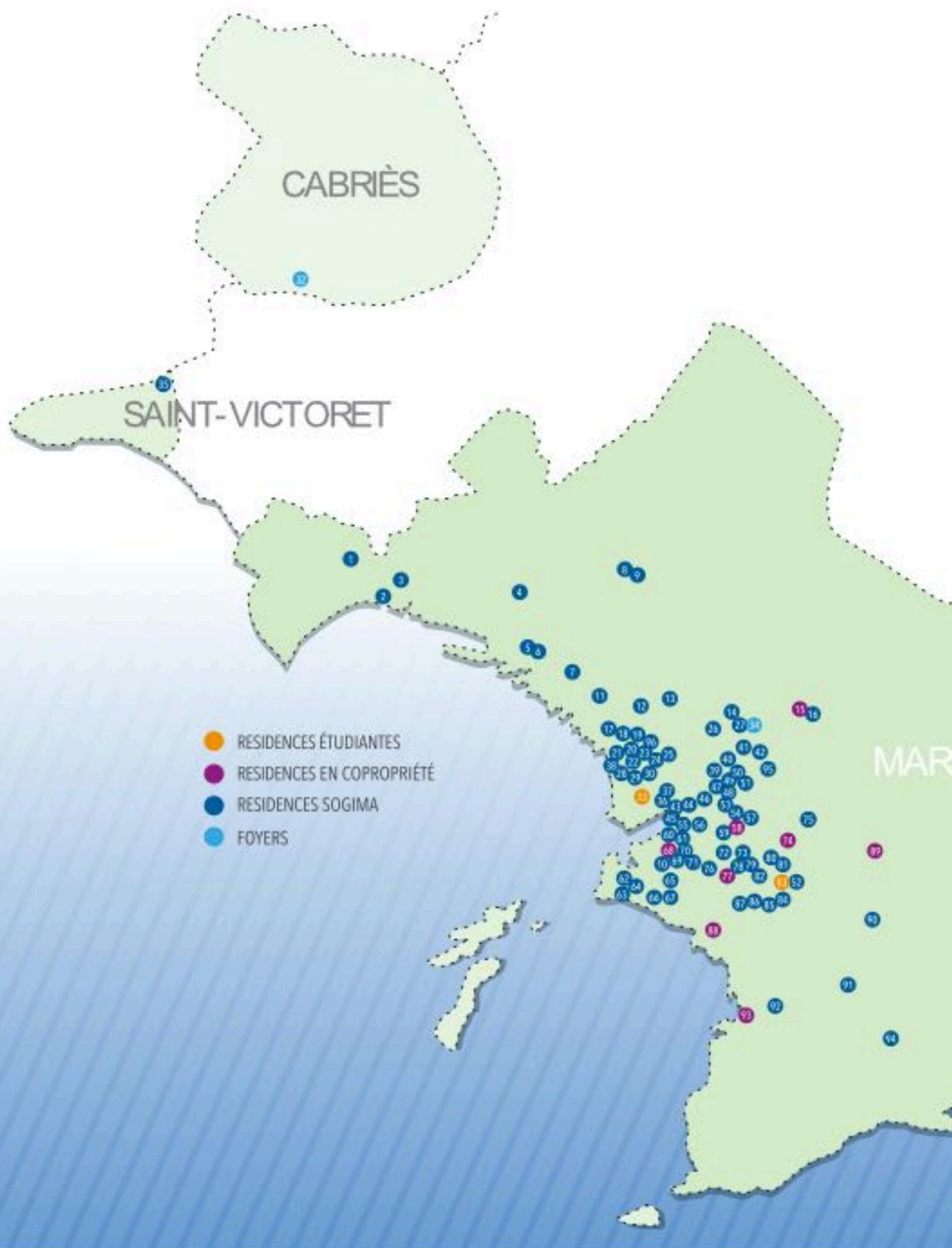
Enquête de satisfaction

Les résultats

Un accompagnement très apprécié par les locataires dans l'attribution de leur logement.



IMPLANTATION DU P



PATRIMOINE SOGIMA

- | | | | |
|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 1 Les Bastides du Marinier | 26 Ricard-Digne | 56 Aldebert | 87 Prado |
| 2 Sacoman | 27 Les Patios d'Albe | 57 Antoine Maille | 88 La Plage |
| 3 Rabelais | 28 La Joliette | 58 Isly | 89 Val-des-Pins |
| 4 La Viste | 29 République Ilot 23 | 59 Toulon | 90 La Panouse |
| 5 Traverse Maritime | 30 Camille-Pelletan | 60 Sylvabelle | 91 Rochebelle |
| 6 Bernabo | 31 Emmaüs Saint Marcel | 61 Saint-Phillipe | 92 Musso |
| 7 Bodo Meradou | 32 Emmaüs Cabriès | 62 Pasteur | 93 Pointe-Rouge |
| 8 Domaine de l'Étoile | 33 Colbert | 63 Tasso - Girardin | 94 Morgiou |
| 9 Sainte Marthe | 34 Alotra Baron | 64 Tasso - Paralia | 95 Alhambra |
| 10 Valère Bernard | 35 Saint Victoret | 65 Recher | 96 Meridian Square |
| 11 C. Moncada | 36 Prêcheur | 66 Charras | |
| 12 Battala | 37 Belsunce | 67 Châteaubriand | 97 Les Jardins de Carnoux |
| 13 La Glacière | 38 Kéntro | 68 Dragon | |
| 14 Chartreux-Labry | 39 Le Camas | 69 68 Moulet | 98 Villa Marianne |
| 15 Les Nymphéas | 40 Abbé-de-l'Épée | 70 68 bis Moulet | 99 Les Carriers |
| 16 Le Palatin | 41 Foch | 71 Lacédémone | 100 Les Brayes II |
| 17 Urbain V | 42 Chapuis | 72 Le Rouet | |
| 18 Chanterac | 43 Beauvau | 73 Alcazar | 101 Guilbert |
| 19 Ruffi-Chanterac | 44 Rue de la Tour | 74 Hauts de Saint-Jean | 102 La Tese - Jardin Badiane |
| 20 Peysonnel | 45 Sainte | 75 La Pinède | 103 Les Terrasses Ritt |
| 21 Ilot M1 | 46 Lalou | 76 Périer | 104 Jean Jaurès |
| 22 Chevalier-Paul | 47 Laennec | 77 Lord Duveen | 105 Les Oratoriens |
| 23 Kléber | 48 Ferrari | 78 Prado 1 ^{er} | 106 Le Diocèse - Le Parvis |
| 24 Saint-Charles | 49 Briffaut | 79 Louvain | 107 Commissariat La Ciotat |
| 25 Gambetta | 50 Chave | 80 Rabatau V | |
| | 51 Madon-Gontard | 81 Teisseire | 108 Domaine du Réservoir |
| | 52 Vélodrome Teisseire | 82 Rabatau IV | |
| | 53 Prunel | 83 Vélodrome Teisseire | |
| | 54 Baille | 84 Les Allées du Vélodrome | |
| | 55 Sylvabelle Torrents | 85 Les Jardins du Prado | |
| | | 86 Michelet | |





Les Vœux 2019

Pierre-Edouard Berger a réuni les salariés de la Sogima au Musée "Regards de Provence". Après une visite de la galerie de peinture, Joël Chassard, Président du Conseil de Surveillance, Valérie Fournier, Présidente d'Habitat en Région ont pris la parole pour souligner les résultats encourageants de la Sogima.

2019 a été marquée par la poursuite du Plan de Transformation Horizon 2025 et l'application concrète du plan de réorganisation malgré des mesures gouvernementales contraignantes pour l'activité de bailleur social (RLS). Le Président de la Sogima a tenu à souligner l'incroyable implication dans le travail des salariés de la Sogima. Il a rappelé le travail accompli en 2018 : la réorganisation de la dette, l'investissement dans les réseaux sociaux qui ont dopé la stratégie commerciale, une nouvelle charte graphique venue souligner les changements qu'a connus la Sogima. Il a noté que les agences venues rejoindre le siège avait été une excellente chose pour l'entreprise qui a gagné dans ce rapprochement de nos équipes de terrain.

Après les discours, un cocktail est venu couronner la soirée qui fut ambiancée par un groupe musical jusque tard...



Le site Internet de la Sogima

La Sogima a effectué une refonte complète de son site internet et de son intranet. Il a été conçu en *full responsive design* ce qui signifie que le site est accessible de n'importe quel outil : ordinateur, smartphone, tablette... il est d'ailleurs à noter que plus de 50% des internautes qui se connectent sur le site de la Sogima depuis son lancement le 1er juillet 2019, le font à partir d'un smartphone. Pour répondre à cette demande, une application iOS et Android sera développée en 2020.

Le site propose un *chatbot* qui permet de répondre à un tas de questions sans avoir à solliciter l'intervention humaine. Avec le site internet nouvelle formule, toutes les annonces immobilières sont en ligne et une recherche par géolocalisation est possible.

Un portail spécifique pour les locataires a également été développé afin de faciliter un grand nombre de démarches : ces derniers peuvent payer leur loyers, avoir accès à leurs quittances, déposer une demande d'intervention technique et avoir un tas d'informations sur la vie de la cité et de la Sogima.

Les entreprises qui souhaitent connaître les différents appels d'offres n'ont pas été oubliées non plus et elles peuvent retrouver toutes les informations nécessaires aux dépôts des offres sur le site.

Ce site est fréquenté en moyenne par une centaine de personnes quotidiennement.



Ilot 8 (la Capelette)

La Soleam a attribué un foncier à la Sogima dans le cadre d'une consultation à laquelle nous avons répondu conjointement avec les architectes associés Michel Guien et Patrick Salvini. Ce terrain est situé à Marseille 10e arrondissement dans le périmètre de la ZAC de la Capelette, à l'angle de l'avenue de la Capelette et du boulevard Fernand Bonney.

Les accès à l'autoroute et au Tunnel Prado Carénage sont particulièrement aisés car ils se situent à moins de 500 mètres. De même, on peut facilement se rendre au parc du 26e Centenaire dont l'entrée secondaire est à 5 minutes à pied.

La promesse a été signée le 17/12/2012 pour la réalisation de 83 logements et des commerces en rez-de-chaussée ainsi qu'une crèche. Le permis de construire a été déposé en juillet 2013. Le relogement des habitants avant démolition a été exécuté par la Soleam en décembre 2016.

23 logements en VEFA sociale ont été cédés à Habitat Marseille Provence début 2016 et le terrain fut acheté en décembre 2016.

60 logements en VEFA intermédiaires ont été à la SNI en décembre 2017.

3 commerces en RDC : une crèche de 38 berceaux, une agence bancaire CEPAC et un local à vendre qui pourra être une pharmacie.

1ère livraison : **23** logements 23/02/2019 à l'HMP puis **30** logements le 15/07/2019 à SNI

Le solde a été livré le 01/09/2019



Résidence Valderna

La résidence Valderna est un programme immobilier situé Allée des Maraîchers à Marseille (13013). Il comprend : **40** logements libres (niveaux RDC à R+3) et **48** places de parkings au niveau -1 dont 8 extérieures destinés à des accédants ou des investisseurs.

Installée dans un environnement calme et préservé mais proche de tout, la Résidence Valderna est constituée d'un bâtiment de 3 étages proposant des logements allant du T2 au T4. Pour le confort des occupants, un grand nombre de places de parking est proposé en surface et en sous sol. Des jardins exposés plein sud feront le bonheur de la famille.

Au cœur d'une nature verdoyante dans laquelle il s'insère avec discrétion, le bâtiment propose une architecture contemporaine, simple et élégante, qui privilégie le rapport à l'extérieur et l'apport de lumière.

Sur ce terrain qui appartenait à la Soleam une promesse de vente a été signée le 30/11/2016 pour **40** logements en accession.

Une consultation a été lancée par appel à candidatures retenant 3 architectes proposant une étude de faisabilité avec intention architecturale. Le lauréat de cette consultation a été le cabinet Pan Architecture

Le permis de construire a été obtenu le 20/12/2017 et le lancement commercial eut lieu le 12/07/2018 pour un lancement des travaux le 29/07/2019.

Au 31/12/2019 : **16** actes ont été enregistrés et **12** réservations effectuées.



2019

Rapport Financier

Sommaire

1. Événements majeurs de l'exercice	33
2. Indicateurs patrimoniaux	37
3. Indicateurs de gestion locative	40
4. Compte de résultat synthétique et détaillé	42
5. Bilan au 31 Décembre 2019 et détail	51
6. Autres informations financières	60
7. Résultats des 5 derniers exercices	68





1 - Evénements majeurs de l'exercice

Les faits majeurs de l'année 2019 qui ont influencé les comptes de la société sont :

Mise en location de logements :

- 34 logements pour un prix de revient total de 4.5 M€ : Bleu Horizon à la Ciotat (18 PLS - 11 PLUS - 5 PLAI)

- Conventionnement des immeubles Urbain V et St Charles :

- Conventionnement de 136 logements sur le groupe Urbain V et 153 logements sur le groupe Saint Charles pour un total de travaux et honoraires de 8.9 M€ dont 4.5 M€ enregistrés sur 2019 (les travaux ayant débuté en 2018 sur ces deux groupes). Prix de revient 4.1 M€ pour Urbain V et 3.5 M€ pour St Charles.

- Le conventionnement de 96 logements est également prévu sur le groupe Rabatau V pour un total de travaux et honoraires de 3.5 M€ dont 0.7 M€ engagés sur 2019. Les travaux sont prévus

pour être finalisés sur le deuxième semestre 2020.

Poursuite de la vente de logements aux locataires :

- 40 ventes en 2019 pour 7.9 M€ de prix de vente et 6.3 M€ de résultat



1 - Evénements majeurs de l'exercice

1 - EXPLOITATION LOCATIVE

Gestion Locative :

La vacance a sensiblement diminué en 2019 suite aux efforts importants des équipes de la direction d'exploitation et conformément aux objectifs fixés avec 306 logements vacants en décembre 2019 contre 489 en décembre 2018. Cette diminution permet de retrouver le niveau de vacance constatée fin 2014. La vacance financière nette de l'habitat familial cumulée représente 2 480 K€ de loyers et 563 K€ de charges.

Effort d'entretien du patrimoine :

9 M€ en 2019 contre 8.2 M€ en 2018

- 3.6 M€ de travaux immobilisés contre 2.5 M€ en 2018
- 3.8 M€ de dépenses gros entretien (dont 0.5 M€ de GE provisionnable et 3.3 M€ de GE non provisionnable) contre 4.4 M€ en 2018
- 1.5 M€ de dépenses d'entretien courant contre 1.3 M€ en 2018. Cette augmentation est principalement liée à certains travaux

nécessaires à la première phase très urgente de mise sécurité de certains groupes immobiliers suite aux audits réalisés par le Bureau Véritas.

Reprise de provisions gros entretien :

- La prise en compte dans le PMT des travaux de réhabilitation des patrimoines libres anciens prévus dans le PSP dès 2017 mais dont la réalisation avait été reportée a une incidence significative sur la PGE constatée au 31/12/2019. En effet, une grande partie des travaux prévus en gros entretien provisionnable sont reclassés en travaux immobilisés et la base de calcul de la PGE est de ce fait réduite.
- Les travaux de réhabilitation lourde à engager sur les groupes principaux de la Convention 32 ainsi que sur les deux patrimoines gérés en libre Michelet (mise en service en 1966) et Rabatau V (mise en service en 1970), soit 8 groupes. Ces travaux sont nécessaires afin de permettre une réduction de la vacance sur ces



1 - Événements majeurs de l'exercice

patrimoines mais également afin de réaliser l'ensemble de la mise en sécurité identifiés suite à un audit réalisé par le Bureau Veritas. Les études de faisabilité et les estimations financières sont en cours.

- La durée du plan de travaux retenue pour le calcul de le PGE n'a pas fait l'objet d'un changement en 2019 en l'absence de recul nécessaire lors de l'arrêté des budgets travaux quant aux modalités de réalisation de la réhabilitation lourde. La durée sera révisée à la baisse en 2020 pour prise en compte de la remarque formulée par l'ANCOLS lors de son dernier contrôle.

2 - FINANCIER & EXCEPTIONNEL

Caisse des Dépôts/Banque des Territoires et Allongement de la dette :

- Afin d'accompagner le secteur du logement social dans sa réforme décidée par les pouvoirs publics, la Caisse des Dépôts/Banque des Territoires a annoncé en février 2018 la mise en œuvre d'une mesure

d'allongement d'une partie de la dette des organismes de logement social (OLS). L'objectif de cette mesure était de fournir rapidement des marges de manœuvre financières aux organismes éligibles suite aux réformes des législations applicable au secteur (Loi Elan, ...)

- La Sogima a sélectionné 32 emprunts sur ceux qui étaient éligibles après une analyse technique de l'état de ces patrimoines concernés afin d'éviter d'avoir à réaliser des travaux significatifs lors de l'augmentation des remboursements liés à ce rallongement. Cet allongement a été consenti par la Caisse des Dépôts/Banque des Territoires pour un total de 52 M€ de capital restant dû.

- Le remboursement du capital déjà décaissé sur les exercices précédant l'allongement s'est élevé à 0.8 M€ et contribue à dû concurrence à une augmentation de la dette.



1 - Evénements majeurs de l'exercice

Garantie Globale de retraite (GGR) :

- Pour mémoire, l'engagement en matière de Garantie Globale de Retraite (GGR) a été externalisé auprès d'un assureur en 2018, permettant de couvrir le risque global de versements des rentes et libérant totalement la société de son engagement vis-à-vis des 14 anciens salariés concernés.

- En 2019, le GICEM (GIE dont Sogima faisait partie avant son départ en 2013) a demandé aux anciens membres du GIE de participer au financement complémentaire du fond de GGR non externalisé existant au niveau du GICEM avançant une possible insuffisance à terme (impossibilité de couvrir les engagements de retraites pour les salariés du GICEM). Sogima ainsi que Logirem contestent cette demande.

- Aucun passif n'est reconnu au 31/12/2019, les critères n'étant pas remplis : absence de défaillance du GICEM (seule possibilité ouverte aux ayants-droits pour appeler en responsabilité conjointe les anciens

membres), impossibilité d'estimer de façon fiable le montant de l'engagement. Une mention sera portée en annexe mais aucune provision n'est constituée au titre de cette demande du GICEM au 31/12/2019.



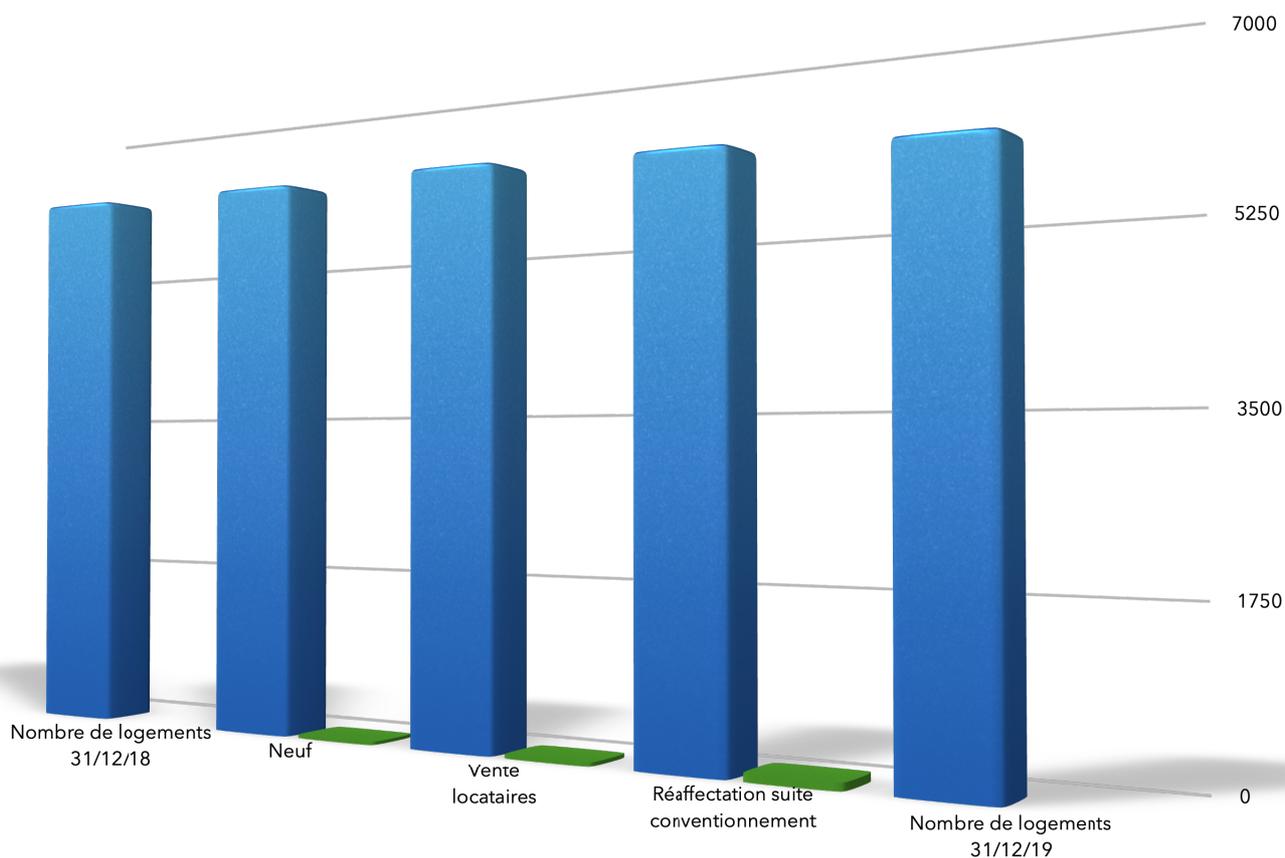
2 - Indicateur patrimoniaux

Patrimoine locatif	2018	2019
Nombre de logements familiaux	5 716	5 628
Surface habitable en m ²	336 739	334 595
Nombre de logements étudiants et foyers	327	327
Surface habitable en m ²	8 395	8 395
Nombre de locaux d'activité (gestion en propre)	231	231
Surface utile en m ²	59 151	59 143
Nombre de commerces/bureau (pied d'immeuble)	190	189
Surface habitable en m ²	11 733	11 665
Total lots	6 464	6 375
Total surface m²	416 019	413 799

Evolution du patrimoine	2018	2019
Nombre de logements mis en chantier	186	146
Livraisons (hors accessions)	102	34
Réaffectation suite conventionnement	0	83
Vente aux locataires	31	40
Cessions en bloc de logements	546	0



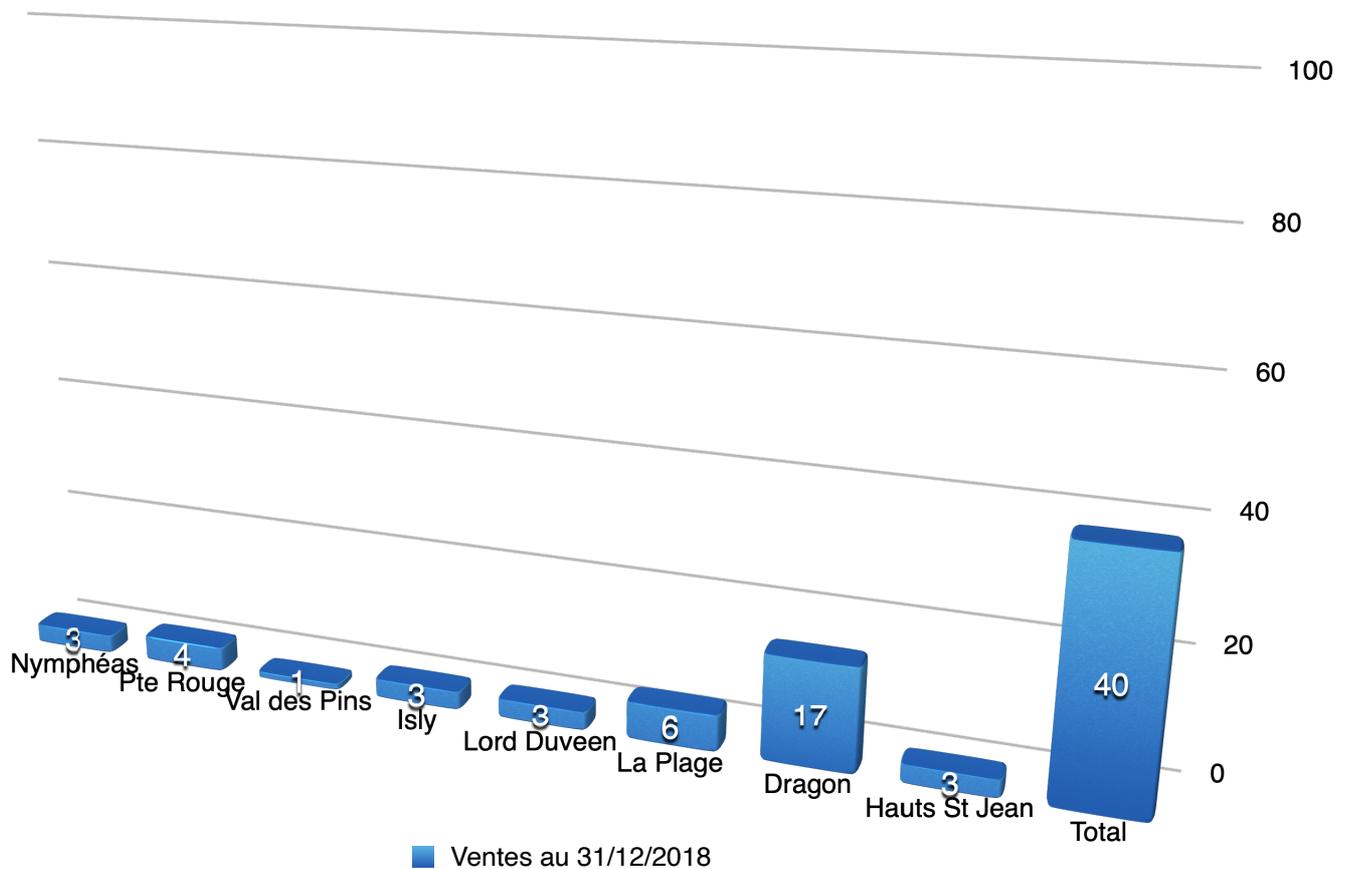
2 - Indicateur patrimoniaux



MOUVEMENTS DU PATRIMOINE EN 2019



2 - Indicateur patrimoniaux



VENTES AUX LOCATAIRES PAR GROUPE



3 - Indicateur de gestion locative

Habitat familial

Patrimoine libre	2018	2019
Taux de rotation	10,1 %	10,2 %
Taux d'impayé net	7,5 %	6,7 %
Taux de vacance financière nette locative	6,88 %	3,8 %
Taux de vacance financière nette technique	6,73 %	5 %
Patrimoine conventionné	2018	2019
Taux de rotation	6,5 %	6,3 %
Taux d'impayé net (avant pertes)	6 %	5,4 %
Taux de vacance financière nette locative	2,23 %	2,3 %
Taux de vacance financière nette technique	1,09 %	0,8 %

Résidences étudiants (hors foyers)

	2018	2019
Taux de rotation	42,8 %	40,9 %
Taux d'impayé net (avant pertes)	3,4 %	3,7 %
Taux de vacance financière	37,7 %	17,6 %



3 - Indicateur de gestion locative

Secteur Entreprises

	2018	2019
Taux de rotation	10,7 %	15,3 %
Taux d'impayé net (avant pertes)	11,5 %	9 %
Taux de vacance financière	7,5 %	8,1 %

Nombre de logements attribués

	2018	2019
Familiaux conventionnés	219	212
Familiaux non conventionnés	307	485
Etudiants conventionnés	93	50
Etudiants non conventionnés		24
Total	619	771

4 - Compte de résultat

Produits de gestion courante (non récupérable) en K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Loyers	40 942	41 418	476	1 %
Honoraires des mandats de gestion et MOD	445	201	-244	-55 %
Produits divers	166	633	467	281 %
Direction d'investissement	252	344	92	37 %
Produits financiers	125	95	-30	-23 %
Reprise de provisions gros entretien	5 006	3 670	-1 336	-27 %
Autres reprises de provisions	8 101	2 403	-5 698	-70 %
Autres produits et transfert de charges	2 145	191	-1 954	-91 %
Total	57 182	48 957	-8 225	-14 %
Charges de gestion courante (non récupérable)				
Entretien courant	1 249	1 530	281	23 %
Gros entretien	4 431	3 825	-606	-14 %
Taxes foncières & autres taxes	3 753	2 902	-850	-23 %
Frais de personnel	9 295	6 434	-2 861	-31 %
Charges de fonctionnement	6 103	5 990	-113	-2 %
Intérêts des emprunts & redevance	14 852	11 188	-3 664	-25 %
Dotation aux provisions gros entretien	547	2 039	1 492	-32 %
Dotation aux amortissements (immeubles et autres)	14 208	14 559	351	2 %
Autres charges / pertes sur créances	1 711	1 797	86	5 %
Autres dotations aux provisions	2 879	3 347	468	16 %
Total	59 028	53 611	-5 417	-9 %
Vente accession à la propriété	17 364	8 833	-8 531	-49 %
Variation de stock	-1 754	2 246	-3 490	-201 %
Prix de revient des opérations d'accession	13 382	9 572	-3 810	146 %
Reprise de provisions sur stock	258	75	-183	
Résultat brut sur opérations d'accession	2 486	1 581	-905	-36 %
Produits de cession d'actif	31 056	8 687	-6 925	-18 %
VNC des actifs cédés	-30 128	2 712	-13 189	77 %
QP de subvention virées au résultat	1 814	768	1 073	145 %
Autres produits exceptionnels	1 103	297	196	22 %
Autres charges exceptionnelles	-6 174	262	-2 541	70 %
Dotations aux provisions exceptionnelles				
Reprise de provisions exceptionnelles	3 310	1 349	-1 961	
Résultat exceptionnel	891	8 129	7 238	812 %
Résultat de l'exercice avant impôt	1 531	5 057	3 525	230 %
Impôt société & intéressement	0	403	403	
Résultat net	1 531	4 654	3 123	204 %
Marge nette d'autofinancement	2 511	10 150	7 639	304 %

Détail des postes du compte de résultat synthétique

Chiffre d'affaires K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Loyers	40 942	41 418	476	1 %
Honoraires des mandats de gestion et MOD	445	201	-244	-55 %
Produits divers	166	633	467	282 %
Récupération charges	9 521	9 752	231	2 %
Chiffre d'affaires locatif	51 075	52 005	930	2 %
Vente accession à la propriété	17 364	8 833	-8 531	-49 %
Total	68 439	60 838	-7 601	-11 %
Pour information :				
Marge brute accession	2 486	1 581	905	-36 %

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires locatif de 52 M€ est composé à 80 % par des recettes de loyers pour un montant de 41 M€.

L'augmentation de 0.5 M€ par rapport aux loyers de l'année 2018 s'explique par :

La diminution de la vacance a été particulièrement importante en 2019 et a permis de rattraper l'augmentation importante de la vacance constatée sur le dernier trimestre 2018 mais également d'atteindre les objectifs fixés pour 2019 : la vacance a diminué de 183 logements sur l'année, ce qui permet de retrouver le niveau de 2014.

Le chiffre d'affaires des ventes en accession s'élève à 8.8 M€ et est en diminution de -8.5 M€ par rapport à 2018.

Cette diminution s'explique principalement par l'absence de nouveaux programmes ayant généré une marge à l'avancement significative sur 2019 : les nouveaux programmes en cours sur 2019 ont généré une marge de 2.4 M€ (CPI La Ciotat pour 1.8 M€ et Valderna pour 0.6 M€) et la fin des anciens programmes une marge de 6.4 M€ (Puits de Brunet pour 1.1 M€, Brégadan 0.8 M€, Ilôt 8/Capelette 3.9 M€ et Urban Park 0.3 M€). La marge constatée en 2018 sur ces derniers programmes s'élevait à 17 M€.

Egalement, les ventes aux acquéreurs pour les nouveaux programmes sont en diminution de 2.1 M€, toujours du fait de la diminution du nombre de programmes en cours de commercialisation.

Enfin la vente aux locataires est en augmentation de 2.1 M€ avec un effort important consenti sur 2019 pour la commercialisation des lots. 40 ventes ont été réalisées sur l'exercice 2019.

Les honoraires provenant des mandats de gestion et des missions de MOD sont en diminution de 0.2 M€ principalement liées à la perte des redevances suite à l'arrêt des mandats avec la Ville de Marseille/Métropole pour la Belle de Mai et Masse des douanes. Egalement, 2019 n'enregistre pas d'honoraires de MOD contrairement à 2018 pour le projet CPI La Ciotat.

Les autres produits sont en augmentation de 0.5 M€ suite à la vente en décembre 2019 des certificats d'économie d'énergie (CEE) acquis suite aux travaux éligibles sur les résidences en cours de conventionnement (Urbain V et Saint Charles).

Entretien du patrimoine

Entretien du patrimoine K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Entretien courant non récupérable	1 249	1 530	281	23 %
Gros entretien	4 431	3 825	-606	-14 %
Total	5 680	5 355	-326	-6 %
En % des loyers	14 %	13 %		
Investissements immobilisés (pour mémoire)	2 474	3 682	1 208	49 %
Total dépenses sur le patrimoine existant	8 155	9 037	882	11 %
En % des loyers	20 %	22 %		

Les dépenses d'entretien courant et de gros entretien s'élèvent à 5.3 M€ en 2019, soit une diminution de 0.3 M€ par rapport à 2018.

Cependant, l'ensemble des dépenses d'entretien du patrimoine y compris les investissements immobilisés, s'élève à 9 M€ contre 8,1 M€ en 2018, soit une augmentation de 0.9 M€.

L'augmentation de l'entretien courant est principalement liée aux efforts d'entretien consenti sur le patrimoine afin de permettre la diminution de la vacance.

Le gros entretien est en diminution principalement suite à moins de travaux réalisés les cages d'escaliers des groupes anciens en 2019 et également à l'absence des travaux de rénovation des sols sur la résidence étudiante Colbert (campagne importante de travaux réalisée en 2018).

Les travaux immobilisés sont en augmentation de 1,208 K€, provenant principalement des travaux engagés sur la structure, l'électricité et la plomberie des groupes. Un effort particulier a été consenti sur les patrimoines de la Convention 32 en rénovation complète peinture et sols, ventilation/VMC, rénovation complète plomberie toujours dans l'objectif de diminuer la vacance en favorisant la relocation de logements entièrement rénovés. Au total, l'effort d'entretien du patrimoine reste soutenu, l'ensemble de ces dépenses représentant 22 % des loyers

Impôts et taxes

Impôts & taxes K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Taxes foncières non récupérable	3 630	2 734	-896	-25 %
Divers taxes	123	169	46	37 %
Total	3 753	2 902	-851	-23 %
En % des loyers	9 %	7 %		

La diminution du poste est principalement expliquée par les dégrèvements importants obtenus sur la TFPB 2017 (travaux de rénovation éligibles à dégrèvements) avec l'assistance du cabinet ATAX.

Charges de fonctionnement

Charges de fonctionnement NR K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Frais de personnel non récupérable	9 295	6 434	-2 861	-31 %
Transfert de charges personnel	-1 757	-	1 757	-100 %
Charges de personnel	7 538	6 434	-1 104	-15 %
Autres charges de fonctionnement	6 103	5 990	-113	-2 %
En % des loyers	15 %	14 %		
Pertes sur créances & charges	1 711	1 992	281	16 %
En % des loyers	4 %	5 %		
Total	15 352	14 415	-937	-6 %
En % des loyers	37 %	35 %		

L'évolution des frais de personnel non récupérables s'explique comme suit :

Pour le personnel hors personnel de proximité :

- une diminution de -1 M€ est constatée pour le personnel administratif et s'explique principalement par les sorties de l'effectif liées soit à la finalisation du PDV (reprise de la provision afférente dans ce cas) et par la rotation du personnel entre 2018 et 2019. Les charges non récupérables pour le personnel administratif et d'exploitation (hors proximité et direction technique/régie) s'élèvent à 4.9 M€ pour 2019 contre 5.9 M€ pour 2018.

- une diminution de -0.5 M€ pour le personnel d'entretien technique principalement suite à la suppression de la régie après la réorganisation de la société et le PDV. Les charges non récupérables pour le personnel technique s'élèvent à 0.2 M€ pour 2019 contre 0.7 M€ pour 2018.

Pour le personnel de proximité : l'augmentation des charges non récupérables s'élève à + 436 K€ par rapport à 2018 et s'explique principalement par le changement dans l'organisation de la DGLP sur recommandation du rapport de l'ANCOLS. Les charges non récupérables pour le personnel de proximité s'élèvent à 1.3 M€ pour 2019 contre 0.8 M€ pour 2018.

Les autres charges de fonctionnement non récupérables comprennent les charges directes de nettoyage, de baux à construction, de gestion syndics, d'assurance des immeubles et toutes les charges indirectes comme les frais généraux, honoraires, prestations informatiques, frais de déplacements.

Les charges de fonctionnement sont globalement stables.

Les pertes sur créances et charges sont également stables.

Charges financières

Charges financières K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Intérêts des emprunts	14 738	11 188	-3 550	-24 %
Redevance VdM	114	0	-114	-100 %
Total	14 852	11 188	-3 664	-25 %
En % des loyers	36 %	27 %		

La forte diminution s'explique principalement par les IRA enregistrées en 2018 suite à la renégociation de 11 emprunts avec la CEPAC (1,8 M€) et par les groupes vendus en 2018 (1,2 M€).

La redevance versée à la Ville de Marseille concerne uniquement l'Escale Borély et a été reclassée dans les charges de fonctionnement en 2019.

Produits financiers

Produits financiers K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Revenus placements de trésorerie	53	35	-18	-34 %
Revenus de participation	72	60	-12	-16 %
Total	125	95	-30	-24 %
En % des loyers	0 %	0 %		

Les revenus de placements de trésorerie sont en diminution en raison d'un niveau moyen de trésorerie en baisse ainsi que des faibles taux de rendement sur les produits non risqués du marché.

Les revenus de participation concernent des parts de sociétés locales d'épargne.

Dotations & reprises

Dotations - Reprises K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Dotation aux amortissements	14 208	14 559	351	2 %
Dotation provision gros entretien	547	2 039	1 492	273 %
Reprise provision gros entretien	5 006	3 670	-1 336	-27 %
Autres reprises de provisions	11 800	3 826	-7 974	-68 %
Autres dotations aux provisions	3 010	3 468	458	15 %

La dotation aux amortissements est relativement stable : +0.4 K€ soit +2%, avec principalement s'élève à avec - 0.3 K€ sur les groupes vendus, +0.2 K€ sur Urbain V et St Charles suite à travaux conventionnement immobilisés, + 0.5 K€ sur les autres groupes suite aux différents travaux immobilisables réalisés en 2018 et activés en 2019.

La provision pour gros entretien à fin 2019 s'élève à 6.1M€ pour 7.8 M€ à fin 2018.

La dotation est en augmentation de 1.5 M€ en 2019 par rapport à 2018.

La variation s'explique à hauteur de 40% par un plan de travaux important sur certains patrimoines de l'immobilier d'entreprise suite à un inventaire réalisé par les responsables techniques (façades, étanchéité TT, cages d'escalier, ...) et pour les 60% restant par certains groupes du patrimoine familial (La Viste, Beauvau, Aldebert) sur lesquels des travaux entrant dans la PGE sont prévus (absence de projet de réhabilitation lourde sur ces groupes).

La reprise est en diminution de 1.3 M€ en 2019 par rapport à 2018.

Cette variation s'explique par :

Une reprise additionnelle de 2,7 M€ en 2018 suite au reclassement de certains travaux non éligible à la PGE en immobilisations, ce reclassement n'étant plus présent en 2019.

En 2019, une reprise additionnelle de 1.8 M€ correspondant principalement aux travaux de réhabilitation lourde sur le patrimoine libre ancien qui seront traités en immobilisation (acquisition amélioration) et non plus en gros entretien provisionnable.

La variation nette de ces 2 reprises additionnelle s'élève donc à - 0,9 M€.

La reprise non exceptionnelle de PGE varie quant à elle de -0,4 M€ et correspond à des travaux qui ne seront finalement pas réalisés suite à la mise-à-jour du Plan à moyen terme de travaux par les responsables techniques.

Enfin, la forte diminution des autres reprises de provisions -7.9 M€ s'explique principalement par l'absence de reprises en 2019 liées aux éléments exceptionnels constatés précédemment comme le PDV, la GGR, la vente des résidences étudiantes et non récurrents en 2019.

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Produits de cessions d'actifs	31 056	8 687	-22 369	-72 %
Autres produits exceptionnels	1 103	297	-806	-73 %
Reprise Exceptionnelle de Provision	3 310	1 349	-1 961	-59 %
Produits exceptionnels	35 469	10 334	-25 135	-71 %
VNC des actifs cédés	-30 218	-2 712	27 506	-91 %
Autres charges exceptionnelles	-6 174	-277	5 897	-96 %
Dotations exceptionnelles aux provisions	0	0	0	
Charges exceptionnelles	-36 392	-2 988	33 404	-92 %
Marge sur opérations exceptionnelles	-922	7 346	8 268	-897 %
QP de subv. invest. virées au résultat	1 814	768	-1 046	-58 %
Résultat exceptionnel	891	8 114	7 223	811 %

Le résultat exceptionnel 2019 s'élève à 8 M€ et il est principalement constitué des ventes aux locataires réalisées au cours de l'année 2019. 40 ventes ont été enregistrées pour un résultat de 6.2 M€. L'objectif 2019 est dépassé en termes de résultat même s'il ne l'est pas en nombre de ventes.

Les variations du résultat exceptionnel par rapport à 2018 sont extrêmement importantes car 2018 enregistrerait de nombreux éléments exceptionnels comme par exemple la réalisation du PDV et l'externalisation de la GGR avec les reprises de provisions afférentes et surtout la vente en bloc des résidences étudiantes qui génèrent des pertes en gestion locative.

Résultat

Décomposition du résultat/activité K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Résultat de gestion locative (avant IS et intéressement)	- 5 923	- 3891	2 032	-34 %
Résultat d'accession brut	2 486	1 581	-905	-36 %
Résultat net de cessions d'actifs - Vente aux locataires	4 635	6 487	1 852	-40 %
Résultat net de cessions d'actifs - Vente en bloc	60	0	-60	-100 %
Résultat net de cessions d'actifs - Autres	-105	0	105	
Autres éléments exceptionnels	636	879	243	38 %
Intéressement	0	96	96	
Impôt sur les bénéfices	0	307	307	
Résultat net	1 790	4 654	2 864	160 %

La société présente pour 2019 un résultat de 4.6 M€ obtenu par la marge d'accession et la plus-value sur ventes de lots qui compensent le déficit de la gestion locative.

Ce résultat se décompose en :

- Un déficit de gestion locative pour -3,9 M€, déficit néanmoins en diminution de -2 M€ par rapport à l'exercice précédent principalement pour les raisons suivantes :

- Amélioration des produits des loyers de 0.5 M€ suite à la réduction de la vacance
- Diminution des impôts et taxes de -1 M€ du fait de dégrèvement importants de TFPB obtenus suite aux travaux éligibles réalisés
- Diminution des frais de personnel de -1.1 M€ du fait des départs intervenus suite au PDV et à la réorganisation de la société mais également suite à la rotation du personnel entre 2018 et 2019 (départ de cadres non remplacés immédiatement en 2019). Ce dernier effet n'est pas appelé à être récurrent et il représente environ 0.3 M€.
- Diminution des intérêts des emprunts principalement car 2018 enregistre les intérêts de remboursement anticipés versés suite à la renégociation de certaines dettes pour 1.8 M€ ainsi qu'à la vente des groupes étudiants en 2018 et les nouveaux groupes financés pour 1.2 M€.
- Ces diminutions compensent les mouvements nets des dotations et reprises de provision pour PGE (dotation nette de 2.8 M€) qui a connu en 2018 une reprise importante suite à des reclassements de certaines catégories de travaux non éligibles à la construction d'une provision et une augmentation des charges d'entretien (courant et gros entretien) de 0.3 M€.

- Une marge brute de l'activité accession pour + 1.6 M€ qui est en diminution par rapport à 2018 de 0.9 M€ principalement suite aux retards rencontrés sur les opérations en cours de construction.

- Une plus-value sur les ventes aux locataires pour +6.5M€ qui permet de soutenir le résultat d'exploitation (-1.9 M€ en 2019 contre -3.4 M€) en 2018 et qui est en hausse de 1.8 M€ suite à des ventes générant plus de résultat net (moins de travaux réalisés dans les logements destinés à la vente).

- Autres éléments exceptionnels +0.9 M€ correspondant à divers produits et charges décrits plus haut

- Intéressement : 0.09 M€

- Impôt sur les sociétés : 0.3 M€

Marge nette d'autofinancement

Marge nette d'autofinancement K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Résultat net	1 790	4 654	2 864	160 %
VCN/Marge autofinancement	30 481	2 712	-27 769	-91 %
Dotation aux amortissements	14 208	14 559	351	2 %
Dotation aux provisions	3 426	5 386	1 960	57 %
Amortissements financiers	-28 394	-8 550	19 844	-70 %
Reprise de provision	-16 674	-7 497	9 177	-55 %
Quote part subv. équipemnt au résultat	-1 814	-768	1 046	-58 %
Direction d'investissement	-252	-344	-92	37 %
Marge nette d'autofinancement	2 511	10 150	7 639	304 %

La marge nette d'autofinancement atteint 10.1 M€ pour l'exercice 2019 en nette augmentation par rapport à 2018 : + 7.6 M€.

L'ensemble de ces postes et leurs variations 2018-2019 ont été décrits plus haut.

Les amortissements financiers ne comprennent aucun élément lié à un remboursement anticipé d'emprunts ni d'impact de ventes en bloc, contrairement à 2018.

5 - Bilan au 31/12/19

ACTIF	Valeurs nettes 2019	Valeurs nettes 2018
Frais d'établissement		
Frais de recherche & développement		
Concessions, brevets & droits similaires	556 301	94 961
Fonds commercial		
Autres immobilisations incorporelles	5 210 535	5 613 772
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Terrains	69 676 435	69 460 343
Constructions	415 033 783	416 851 778
Installations techniques, matériel & outillage	456	667
Autres immobilisations corporelles	743 620	523 760
Immobilisations en cours	11 090 068	14 393 680
Avances et acomptes	1 759 375	1 419 200
Participations évaluées par mise en équivalence		
Autres participations	4 032 009	4 032 009
Créances rattachées à des participations	64 027	68 042
Autres titres immobilisés		
Prêts	431 820	409 414
Autres immobilisations financières	385 505	359 379
Total actif immobilisé	508 983 936	513 227 006
Matières premières, approvisionnements	768	768
En cours de production de biens	5 040 413	2 839 542
En cours de production de services		
Produits intermédiaires et finis	76 165	418 437
Marchandises		
Avances et acomptes versés sur commandes	1 288	0
Clients et comptes rattachés	9 405 830	16 833 948
Autres créances	7 258 473	6 798 005
Valeurs mobilières de placement	721	327
Disponibilités	26 392 199	22 417 535
Charges constatées d'avance	632 890	575 270
Total actif circulant	48 808 748	49 883 832
Frais d'émission d'emprunt à étaler	107 287	179 418
Total général actif	557 899 970	563 290 256

PASSIF	Exercice 2019	Exercice 2018
Capital social ou individuel (dont versé : 10 584 000 €)	10 584 000	10 584 000
Prime d'émission de fusion, d'apport...	21 956 000	21 956 000
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	1 058 400	1 058 400
Réserves statutaires ou contractuelles	19 666	19 665
Réserves réglementées		
Autres réserves*	63 578 539	59 666 093
Report à nouveau secteur agréé*	0	0
Report à nouveau secteur non agréé	-4 791 807	-2 410 141
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)* (dont activités agréées)	4 654 355 6 247 564	1 530 780 3 912 446
Subventions d'investissement	20 651 895	20 815 432
Provisions réglementées		
Total capitaux propres ⁽¹⁾	117 711 048	113 220 229
Provisions pour risques	2 171 196	2 136 695
Provisions pour charges	7 922 918	9 592 090
Total provisions risques & charges	10 094 115	11 728 785
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	406 346 080	410 106 015
Emprunts et dettes financières divers	4 046 318	3 933 080
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	742 531	883 097
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 877 682	5 969 970
Dettes fiscales et sociales	4 494 285	6 230 334
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 580 441	4 929 693
Autres dettes	295 317	391 694
Compte régularisation : produits constatés d'avance	4 712 153	5 897 359
Total dettes	430 094 807	468 341 242
Ecarts de conversion passif		
Total général passif	557 899 970	563 290 256

⁽¹⁾ La décomposition entre secteur agréé et non agréé pour les postes autres réserves, report à nouveau et résultat est présentée en page 57

ACTIF

ACTIF IMMOBILISE K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Immobilisations incorporelles	5 709	5 767	58	1 %
Immobilisations corporelles	486 837	485 454	-1 382	-0,3 %
Immo. en cours corporelles et incorporelles	15 813	12 849	-2 963	-18,7 %
Immobilisations financières	4 869	4 913	45	0,9 %
Total	513 227	508 984	-4 243	-0,8 %

Les immobilisations incorporelles comprennent depuis 2013 la quote-part d'indemnité versée à la Ville en contrepartie du rachat des droits à dévolution et des baux emphytéotiques sur plusieurs programmes, suite à la résiliation de l'Avenant 75. Chaque année, une quote-part de cet actif diminue avec les ventes aux locataires, soit 0.3 M€ pour 2019. Sa valeur nette comptable s'élève à 5.2 M€ au 31/12/2019.

Le poste immobilisations corporelles est mouvementé de :

- L'inscription à l'actif pour 4.5 M€ du programme neuf Puits de Brunet mis en service dans l'année (foncier compris) et pour 7.4 M€ des travaux de réhabilitation faisant suite aux opérations de conventionnement des groupes Urbain V et Saint Charles (respectivement 4 M€ et 3.4 M€). Ces travaux sont considérés comme de l'amélioration des actifs existants. Il est à noter que la valeur de marché de ces actifs excède la valeur comptable nette y compris les travaux de réhabilitations.
- 2.5 M€ de dépenses de travaux immobilisés (année de réalisation 2018) sur immeubles existants, principalement le patrimoine libre ancien.
- 0.5 M€ ont été immobilisés pour le renouvellement de l'infrastructure informatique de la société
- 12 M€ de dotation aux amortissements

A fin 2019, la société comptabilise 11 M€ d'immobilisations en cours.

L'augmentation du poste s'élève à 6.4 M€ :

- 4 M€ liés à l'activation des coûts de construction et du foncier pour les nouveaux projets en cours de construction (Ceyreste/Les Devens, le Kèntro) mais également des coûts des travaux engagés pour le conventionnement du groupe Rabatau IV en cours de réalisation.
- 2.4 M€ correspondants aux travaux immobilisables engagés sur l'ensemble du patrimoine de la société en 2019 et sur le siège.

La diminution du poste s'élève à 9.7 M€ :

- 8.2 M€ correspondent aux transferts en actifs immobilisés amortissables des coûts des opérations mises en service en 2019 (Puits de Brunet, Ilôt 8/Capelette) et également des coûts engagés sur les exercices précédents pour le conventionnement des groupes Urbain V et Saint Charles qui est effectif.
- 1.5 M€ correspondent au transfert en actifs immobilisés amortissables des coûts engagés sur l'ensemble du patrimoine et sur le siège suite à leur finalisation et à la mise en service de l'immobilisation. Pour le siège, ces transferts se sont élevés à 0.9 Me et correspondent principalement à la finalisation des projets significatifs de renouvellement des infrastructures, de développement du site Web et de la dématérialisation des factures fournisseurs.

Les avances et acomptes versés sur les immobilisations s'élèvent à 1.8 M€ contre 1.4 M€ au 31/12/2018.

Les immobilisations financières sont stables par rapport à 2018. La participation de la société dans la Société Locale d'Epargne-CEPAC est inchangée et représente 4 M€ de parts de cette SLE.

Actif circulant

ACTIF CIRCULANT K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Stocks et en cours	3 259	5 117	1 859	57 %
Créances locataires	4 302	4 366	64	1,5 %
Créances acquéreurs	12 532	5 066	-7 465	-59,6 %
Autres créances	6 798	7 259	461	6,8 %
Charges constatées d'avance	575	633	58	10 %
Total	27 466	22 416	-5 050	-18,4 %

- Les stocks correspondent aux dépenses effectuées sur des opérations d'accession terminées ou en construction. A fin 2019, sont concernées les dépenses de terrain et travaux sur les opérations en cours de construction de le Kèntro (2.4 M€), les Maraîchers (1.9 M€) et llôt 8/Capelette commerces (0.3 M€).

- Les créances locataires comprennent les loyers émis non échus pour 2.5 M€, les créances douteuses pour 2.8 M€ à fin 2019 (3.3 M€ en 2018), les créances sur régularisations de charges 2018 et 2019 pour 1.3 M€. La provision pour créance douteuses s'élève à 2.4 M€ au 31/12/2019, dont 0.3 M€ pour les régularisations de charges (2 M€ au 31/12/2018).

- Les créances acquéreurs correspondent aux ventes en VEFA effectuées en cours d'année principalement sur l'opération CPI La Ciotat pour 2.3 M€ et les Maraîchers pour 2 M€. Les autres ventes se répartissent sur différents programmes pour 0.4 M€ dont principalement llot 8 et la Ciotat Abeille.

- Les autres créances d'exploitation comprennent essentiellement des subventions à recevoir pour 2.3 M€, de la TVA et autres taxes à récupérer pour 1.4 M€, 1.4 M€ d'avances sur des opérations en mandat, 1.6 M€ d'appels de fonds syndics.

- Les charges constatées d'avance correspondent en majorité à la Dommage Ouvrage pour 0.4 M€ étalée sur le délai de couverture de l'assurance

Trésorerie

TRESORERIE K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	22 418	26 393	3 975	17,7 %
Total	22 418	26 393	3 975	17,7 %

La trésorerie de la société s'élève en fin d'année à 26.3 M€ et non compris le placement financier de 4M€ des parts de la société locale d'épargne qui sont enregistrées en immobilisations financières. Cette trésorerie est essentiellement placée sur des produits à court terme non risqués (Livret B et compte-courant rémunéré). Elle représente 7,5 mois de loyers.

Total actif

TOTAL ACTIF K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Total actif immobilisé	513 227	508 984	-4 243	-0,8 %
Actif circulant	27 466	22 416	-5 050	-18,4 %
Trésorerie	22 418	26 393	3 975	17,7 %
Charges à répartir (intérêts compensateurs)	179	106	-73	-40,8 %
Total	563 290	557 900	-5 391	-1 %

Le total du bilan est relativement stable en l'absence d'investissement ou de cessions significatives de patrimoine réalisées sur l'année 2019. Les projets en cours en matière de logement patrimonial sont limités (retards dans les projets en cours) et ne permettent pas de compenser en totalité l'amortissement du patrimoine existant (diminution de l'actif immobilisé) et ne génèrent pas de créances significatives auprès des acquéreurs (diminution de l'actif circulant). La trésorerie en augmentation compense partiellement ces diminutions.

PASSIF

Capitaux propres

CAPITAUX PROPRES K€	01/01/19	Affectation résultat 2018	Résultat 2019	Mouvement 2019	31/12/2019
Capital	10 584				10 584
Prime d'émission	21 956				21 956
Réserve légale	1 058				1 058
Réserves diverses	20				20
Réserves facultatives du secteur non agréé	43 902				43 902
Réserves facultatives du secteur agréé	15 763	3 912			19 676
Report à nouveau du secteur non agréé	-2 410	-2 381			-4 791
Report à nouveau du secteur agréé					
Résultat de l'exercice du secteur non agréé	-2 381	2 381	-1 593		-1 593
Résultat de l'exercice du secteur agréé	3 912	-3 912	6 247		6 247
Subventions d'investissements	20 815			-163	20 651
Total	113 220	0	4 654	-163	117 711

Les capitaux propres sont mouvementés de l'affectation du résultat de l'exercice 2018 et du résultat réalisé sur l'exercice 2019.

Le résultat de l'exercice 2019 d'un montant de 1.5 M€ se décompose en un résultat bénéficiaire de 3.9 M€ sur le secteur agréé (conventionné) et -2.4 M€ sur le secteur non agréé (libre) :

- Le résultat du secteur agréé, d'un montant de 3.9 M€ a été imputé sur les réserves facultatives du secteur agréé.
- Le résultat du secteur non agréé d'un montant de -2.4 M€ a été imputé sur le report à nouveau débiteur du secteur non agréé

Le résultat réalisé sur l'exercice 2019 représente un bénéfice de 4.6 M€, se décomposant en un bénéfice de 6.2 M€ sur le secteur Agréé (conventionné) et d'une perte de -1.6 M€ sur le secteur non agréé (libre). Ce résultat explique l'autre partie de la variation.

Provisions

PROVISIONS K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Pour risques	2 137	2 171	35	1,6 %
Pour charges	9 592	7 923	-1 669	-17,4 %
Total	11 729	10 094	-1 635	-13,9 %

La diminution de la provision pour charges est due principalement à la reprise nette de la Provision Gros Entretien (PGE) qui s'élève à 6.1 M€ au 31/12/2019.

La reprise nette s'explique principalement par une reprise additionnelle correspondant aux travaux de réhabilitation lourde et de PRE RHEA à partir de 2020 qui seront traités en immobilisation ainsi que par les évolutions du plan à moyen terme de travaux.

Les autres composantes de la provision pour charges sont :

- 0.9 M€ de provisions pour retraite et médailles du travail
- 0.7 M€ de provisions pour pertes de charges locatives sur vacants

Dettes financières

DETTES FINANCIERES K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Emprunts	410 106	406 346	-3 760	-0,9 %
Dettes financières diverses	3 933	4 046	113	-2,9 %
Total	414 039	410 392	-3 647	-0,9 %

La dette de 406 M€ à fin 2019 est composée du capital restant dû sur les emprunts de 400 M€ et 6 M€ d'intérêts courus non échus, intérêts à payer et intérêts compensateurs.

Le niveau de l'endettement diminue de 3.8 M€ entre les deux exercices.

La société a souscrit 4.8 M€ de nouveaux emprunts pour financer son développement, principalement pour les projets Puits de Brunet, Ceyreste/Les Devens et Cassis les Carriers auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations/Banque des Territoires. En contrepartie, elle a remboursé 9.4 M€ de dettes.

Egalement, la dette auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations/Banque des Territoires a fait l'objet d'un allongement qui a porté sur 32 emprunts et qui a conduit en un remboursement de 0.6 M€ enregistré en augmentation de la dette sur 2019.

Les dettes financières diverses comprennent, à fin 2019, 4 M€ de dépôts de garantie des locataires.

Dettes d'exploitation

DETTES D'EXPLOITATION K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Fournisseurs	6 852	7 620	768	11,2 %
Dettes fiscales et sociales	6 230	4 494	-1 736	-27,9 %
Dettes sur immobilisations	4 930	2 580	-2 349	-47,7 %
Autres dettes	392	295	-97	-24,8 %
Total	18 405	14 990	-3 415	-18,6 %

La dette fournisseurs d'exploitation sont relativement stables comparé à 2018.

La diminution des dettes fiscales et sociales est principalement liée à l'absence en 2019 de passif social en lien avec le PDV. En 2018, une dette pour les indemnités à payer au titre du PDV était enregistrée pour 1.6 M€. Le reste de la variation est lié aux mouvements des comptes de TVA, d'impôts...

Les dettes sur immobilisations sont en diminution de 2.3 M€ car elles enregistraient en 2018 des dettes fournisseurs liées aux opérations Puits de Brunet et Ilôt 8/ La Capelette.

Total passif

TOTAL PASSIF K€	2018	2019	Ecart en k€	Ecart en %
Capitaux propres	113 220	117 711	4 491	4 %
Provisions pour risques et charges	11 729	10 094	-1 635	-13,9 %
Total dettes financières	414 039	410 392	-3 647	-0,9 %
Total dettes d'exploitation	18 405	14 990	-3 415	-18,6 %
Produits constatés d'avance	5 897	4 712	-1 185	-20,1 %
Total	563 290	557 900	-5 390	-1 %

Les produits constatés d'avance enregistrent principalement les ventes en état futur d'achèvement des projets CPI La Ciotat et les Maraîchers pour 3.9 M€ et sont en diminution car elles représentaient 4.3 M€ en 2018 principalement sur les programmes Ilôt 8/Capelette, Puits de Brunet et Brégadan.

Les autres produits constatés d'avance sont relatifs à l'opération du Pharo.

La diminution du passif est la conséquence de la baisse conjuguée des dettes financières, des reprises de provisions pour risques et charges et des dettes d'exploitations et produits constaté d'avances. Ces baisses sont principalement liées à l'absence de nouveau litige significatif sur l'exercice et à la moindre production neuve (pas de nouveaux emprunts significatifs, pas de dettes fournisseurs significatives).

6 - Autres infos financières

Informations relatives aux délais de paiements des fournisseurs et des clients

Je vous présente ci-après les factures reçues et émises non réglées à la clôture de l'exercice dont le terme est échu (C.Com. Art. L. 441-1-1 et D. 441-4) pour les deux derniers exercices.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4).

	Article D441 I. 1er factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	Total(1 jour et +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						2 819
Montant total factures concernées TTC	0	2 385 015	1 505 310	478 925	369 682	4 738 933
% montant total achats de l'exercice		8,6 %	5,4 %	1,7 %	1,3 %	17,1 %
% CA de l'exercice TTC						
(B) Factures exclues du A relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total factures exclues TTC						
(C) Délais paiement utilisées pour calcul retards de paiements	Délais contractuels : définis au cas par cas lors des négociations avec les fournisseurs					

	Article D441 I. 2e factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	Total(1 jour et +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total factures concernées TTC	6 010 083	727 786	2 947	451 797	1 550 004	2 732 534
% montant total achats de l'exercice		1,1 %	0,0 %	0,7 %	2,4 %	4,3 %
% CA de l'exercice TTC						
(B) Factures exclues du A relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total factures exclues TTC	2 828 903					
(C) Délais paiement utilisées pour calcul retards de paiements	Délais contractuels : définis au cas par cas lors des négociations avec les clients					

Il est rappelé que conformément à l'article 243 bis du CGI, le montant des dividendes distribués au titres des 3 exercices précédents se sont élevés à :

2018 = 0 €

2017 = 0 €

2016 = 238 140 € soit 0,36 €/action

Affectation du résultat de l'exercice

EVOLUTION DES POSTES	EXERCICE PRECEDENT	EXERCICE 2019 (projet d'affectation)
Report à nouveau de l'exercice précédent		
Secteur agréé	0	0
Secteur non agréé	-2 410 141	-4 791 807
Résultat de l'exercice		
Résultat de l'exercice (secteur agréé)	3 912 446	6 427 564
Résultat de l'exercice (secteur non agréé)	-2 381 666	-1 593 209
Total	1 530 780	4 654 355
Secteur agréé (conventionné)		
Report à nouveau (secteur agréé)	0	0
Dividendes	0	0
Autres réserves (secteur agréé)	3 912 446	6 247 564
Total	3 912 446	6 247 564
Secteur non agréé (libre)		
Report à nouveau (secteur non agréé)	-2 381 666	-1 593 209
Autres réserves (secteur non agréé)	0	0
Total	-2 381 666	-1 593 209
Réserve légale	0	0
Total	1 530 780	4 654 355

Le résultat bénéficiaire du secteur agréé de l'exercice 2019 d'un montant de 6 247 564 € sera porté au poste « Autres réserves du secteur agréé », dont le solde de 19 676 107 € sera porté, après affectation, à un montant de 25 923 671 €.

Le résultat déficitaire du secteur non agréé d'un montant de - 1 593 209 € sera imputé sur le report à nouveau débiteur du secteur non agréé dont le solde de - 4 791 807 € sera porté, après affectation, à un montant de - 6 385 016 €.

Répartition du capital social

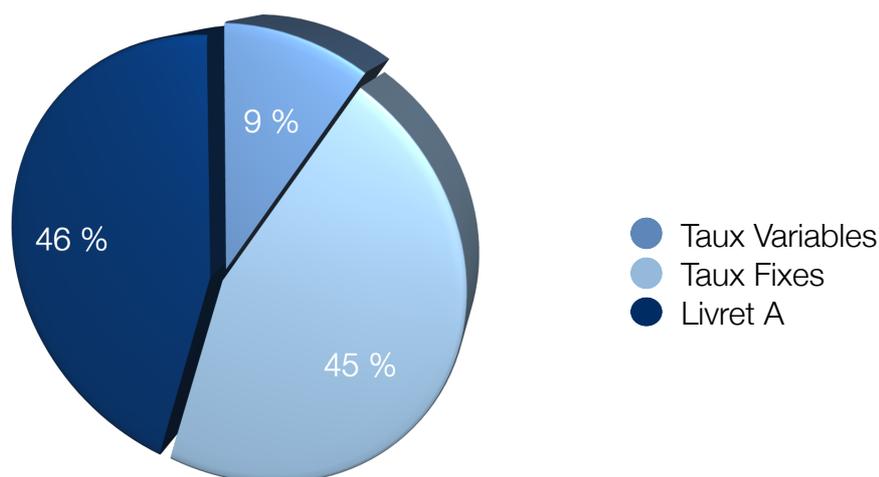
Au 31 décembre 2019, le capital social de SOGIMA d'un montant de 10 584 000 € est réparti en 661 500 actions de 16 € chacune :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	EN %
Habitat en Région Services	370 410	56 %
Ville de Marseille	291 090	44 %
Total	661 500	100 %

Participation des salaires au capital social de Sogima

Au 31 décembre 2019, les salariés ne détiennent pas de participation au capital social de la société.

ENDETTEMENT AU 1er JANVIER 2019 (en millions €)	404
Nouveaux emprunts	4,8
Remboursements	9,4
Remboursements anticipés	0,6
ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE	400



Au 31 décembre 2019, la dette bancaire atteint 400 M€. En 2019, La Sogima a souscrit 4.8 M€ de nouveaux emprunts destinés à financer son développement et remboursé 9.4 M€ de dette. La société a également souscrit à la possibilité offerte par la Caisse des Dépôts et Consignations/Banques des territoires de rallonger la dette, ce qui a conduit à une augmentation du capital restant dû de 0.6 M€.

Ventilation du chiffre d'affaires

	2019 en K€	2018 en K€	Variation
ACCESSION	8 833	17 364	-49 %
Convention 32	9 463	9 562	-1 %
Programmes PLA Neuf	14 059	14 277	-2 %
Programmes Réhabilités	2 098	1 843	14 %
Programmes Secteur Libre	10 789	10 331	4 %
Programmes Activités Diverses	5 010	4 930	2 %
SOUS TOTAL - LOYERS (hors charges locatives)	41 418	40 942	1 %
CHARGES LOCATIVES	9 752	9 521	2 %
HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE	0	99	-100 %
HONORAIRES MANDATS	201	346	-42 %
AUTRES PRESTATIONS	633	166	281 %
TOTAUX	60 838	68 439	-11 %

Tableau des effectifs

TABLEAU DES EFFECTIFS (y compris temps partiel)	EFFECTIF TOTAL 2019	EFFECTIF ETP 2019	EFFECTIF TOTAL 2018	EFFECTIF ETP 2018
Cadres	29	29	39	37
Employés	38	36,2	32	31
Ouvriers	0	0	1	1
Personnel d'immeuble	44	41,12	45	41
Total	111	106,32	117	110

Y compris le personnel employé à temps partiel.

Tables des filiales & participations

	Capitaux	Quote part du capital détenu	Valeur comptable des titres détenus par la société (brut)	Valeur comptable des titres détenus par la société (net)	Prêts et avances consentis par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales								
SCI Vauban	1,5 K€	100 %	1,5 K€	1,5 K€	- 1,5 K€	0 €	0 €	
Sotim	7,6 K€	100 %	7,6 K€	7,6 K€	3,3 K€	0 €	0 €	
Sogifa	7,6 K€	100 %	7,6 K€	7,6 K€	0 €	0 €	0 €	
Participations (- de 50% du capital détenu)	néant							

Aucune nouvelle participation n'a été prise au cours de l'exercice 2019.

Événements post-clôture

Crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid 19

La crise sanitaire engendrée par l'épidémie de Covid 19 et le confinement décidé par le gouvernement depuis le 17 mars 2020 ont eu des incidences sur les activités de la Sogima. Les états financiers au 31/12/2019 ne tiennent pas compte des effets de la crise Covid 19 car ils sont considérés comme des événements post-clôture.

Mesures prises : dès l'annonce du confinement, un plan de continuité de l'activité a été mis en place permettant la continuité des activités essentielles pour la Sogima dans le respect le plus strict de la santé et de la sécurité de ses salariés: fermeture des lieux accueillant du public, réalisation des travaux urgents avec des entreprises partenaires disponibles en astreinte, organisation avec des prestataires des collectes d'ordures ménagères et du nettoyage des groupes, communication aux locataires des nouveaux moyens de communication avec leur référent en cas de question (adresse mail), émission du quittancement, gestion et règlement des factures fournisseurs, comptabilité...

Les salariés ont été placés en télétravail en fonction des moyens informatiques disponibles avec une montée en puissance de ces moyens via l'acquisition d'ordinateurs portables et leur paramétrage pendant le confinement.

Suite au déconfinement progressif permis depuis le 11 mai 2020, l'ensemble des mesures de protection permettant un retour des salariés dans le respect des consignes sanitaires : aménagement des locaux, mise à disposition de l'ensemble des équipements de protection nécessaires, instructions écrites... La reprise en eu lieu soit en présentiel soit en télétravail en fonction des postes occupés, des risques... Une analyse des risques a été établie pour l'ensemble des salariés.

Incidences financières potentielles :

Exploitation

Les principales incidences sont attendues sur le recouvrement des loyers quittancés, principalement pour l'activité de location aux entreprises et commerces.

Ces pertes sont liées à la période de confinement avec le risque de neutralisation des loyers et des redevances.

Egalement, un risque de non recouvrement est potentiellement possible sur les loyers familiaux. Ce risque est considéré comme limité sur les locataires du patrimoine social et libre.

Une diminution des travaux par rapport aux prévisions est également attendue du fait de l'absence d'activité pendant les 2 mois de confinement. Les travaux de réhabilitation envisagés sur les 8 groupes de la Convention 32 et 2 groupes libres seront également probablement impactés (décalage du démarrage de ces travaux).

Promotion

L'arrêt des chantiers de construction a pour incidence un retard prévisionnel dans les opérations de promotion en cours ou prévues et donc un impact négatif sur la marge attendue pour 2020. Il s'agit d'un décalage sur l'année 2021. Il n'est pas anticipé d'annulation de chantier.

Ventes aux locataires

Une diminution des ventes prévues sur 2020 est attendue avec 8 ventes de moins (33 ventes contre 41 prévues au budget).

Trésorerie

La trésorerie sera impactée des éléments cités ci-dessus ainsi que des potentiels délais de paiements des locataires sur la fin de l'année si les incidences du COVID n'ont pas pu être absorbées par la reprise de leurs activités. Le recours aux solutions proposées par les partenaires financiers sera étudié en fonction des besoins.

Activité en matière de recherche & développement

La société n'a pas d'activité en matière de recherche et développement.

Dépenses non fiscalement déductibles

En application de l'article 223 (quarter) du Code Général des Impôts, le montant des dépenses non déductibles s'élève à 6 687 € (amortissements sur le parc de véhicules de tourisme) pour l'exercice 2019.

Aucune dépense somptuaire, au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts, n'a été engagée au cours de l'exercice 2019.

7 - Résultats des 5 derniers exercices

Annexe au rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Ordinaire sur les comptes de l'exercice 2019.

	2015	2016	2017	2018	2019
Situation financière en fin d'exercice					
Capital Social	10 584 000	10 584 000	10 584 000	10 584 000	10 584 000
Nombre d'actions émises	661 500	661 500	661 500	661 500	661 500
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires	64 020 083	63 024 083	57 188 916	68 438 746	60 838 030
Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	20 283 909	19 060 054	24 986 446	818 519	17 480 244
Impôts sur les bénéfices	0	0	1 497 866	0	306 647
Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	6 751 822	5 980 542	4 854 744	1 530 780	4 654 355
Montant du bénéfice distribué	251 370	238 140	0	0	0
Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôt mais avant amortissements & provisions	30,66	28,81	35,51	1,24	25,96
Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	10,21	9,04	7,34	2,31	7,04
Dividende versé/action	0,38	0,36	0	0	0
Personnel					
Nombre de salariés (ETP)	161	159	141	110	106
Montant de la masse salariale	6 502 445	6 341 896	6 715 064	6 448 875	5 739 028
Montant charges sociales & fiscales	4 301 007	4 329 146	4 193 084	3 483 499	2 120 480

JOËL CHASSARD

Président du Conseil de Surveillance

CAISSE D'EPARGNE CEPAC

Président du Directoire

BPCE ASSURANCES

Administrateur
Membre du Comité d'Audit

BPCE SA

Censeur au Conseil de Surveillance

BPCE LEASE

Administrateur

BPCE ACHATS

Administrateur

LOGIREM

Président du Conseil d'Administration
Membre du Comité des Rémunérations

FINANCE & PEDAGOGIE

Membre de droit

FNCE

Co-Président Commission Gouvernance
Administrateur Conseil Fédéral
Administrateur

CEPAC INVESTISSEMENT & DEVELOPPEMENT Président du Conseil de Direction

ERILIA

Président du Conseil d'Administration
Membre du Comité d'Audit & Rémunération

CE HOLDING

Administrateur

IT-CE

Administrateur

SOGIMA

Président du Conseil de Surveillance
Président du Comité de Rémunération

FRANCE ACTIVE PACA

Membre de droit du Conseil de Surveillance

VALERIE FOURNIER

Membre du Conseil de Surveillance

SAS HRP

Présidente

GIE HABITAT EN REGION

Présidente

SCIC VALDURANCE

Représentante permanente SAS HRP

AXENTIA

Administratrice

BECT

Administratrice

ERILIA

Directrice Générale
(jusqu'au 13/06/2019)

FAMILLE & PROVENCE

Représentante permanente SAS HRP
(depuis le 23/04/2019)

ESCAUT HABITAT

Administratrice

GIE HABITAT EN REGION SERVICES

Présidente

LOGIREM

Administratrice
(jusqu'au 15/10/2019)

SOGIMA

Membre du Conseil de Surveillance
(jusqu'au 25/10/2019)

HABITAT GUYANAIS

Représentante permanente SAS HRP

SIA HABITAT

Administratrice

IMMOBILIERE DU MOULIN VERT

Représentante permanente SAS HRP

HLM DU BEAUVAISIS

Représentante permanente SAS HRP
(depuis le 18/01/2019)

UN TOIT POUR TOUS

Administratrice

HHP

Représentante permanente SAS HRP

SIGH

Représentante permanente Erilia

HABITAT ET TERRITOIRES CONSEIL

Présidente
Administratrice

**FEDERATION NATIONALE ENTREPRISES
SOCIALES POUR L'HABITAT**

Présidente
Membre du Conseil Fédéral

UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Membre du comité exécutif et du bureau

PIERRE-EDOUARD BERGER

Président du Directoire

LOGIREM

Administrateur

CEPAC IMMOBILIER

Administrateur

CLUB MARSEILLE METROPOLE

Président

HENRY FOURNIAL

Membre du Conseil de Surveillance

AXENTIA

Représentant permanent d'Habitat Guyanais

HABITAT GUYANAIS

Président Directeur Général

IMMOBILIERE DU MOULIN VERT

Président

SIGH

Membre du Conseil de Surveillance

LOGIREM

Représentant permanent d'Habitat en Région
(depuis le 27/06/19)

RIVP

Représentant permanent d'Habitat en Région

UTPT

Représentant permanent d'Habitat en Région

SOGARIS

Censeur

SOGIMA

Membre du Conseil de Surveillance

BECT

Représentant permanent d'Habitat en Région
(jusqu'au 10/04/2019)

SCEPIA

Président du Conseil d'Administration

FREDERIC LAVERGNE

LOGIREM

FAMILLE & PROVENCE

FONCIERE LOGIPACA

SIA HABITAT

SOGIMA

ERILIA

AXENTIA

ASSOCIATION REGIONALE HLM PACA

HABITAT GUYANAIS

LES MOULINS

AMIRAUTE

ESCALE

TRAIN BLEU

Membre du Conseil de Surveillance

Directeur Général

Administrateur

Président

Vice-Président & Administrateur

Membre du Conseil de Surveillance

Directeur Général

Administrateur, représentant permanent de Logirem

Admi., représentant permanent d'Erilia

Admi., représentant permanent d'Erilia

Gérant

Gérant

Gérant

Gérant

DIDIER MOATE

CAISSE D'EPARGNE CEPAC	Mandataire Pôle Métropole
CEPAC INVESTISSEMENT & DEVELOPPEMENT	Président Exécutif Membre du Conseil de Direction
CEPAC IMMOBILIER	Président
LOGIREM	Administrateur Membre du Comité d'Audit
HABITAT EN REGION SERVICES	Administrateur Membre du Comité de Rémunération
P. FACTORY	Membre du Comité Stratégique
SOCFIM	Membre du Conseil de Surveillance
ERILIA	Administrateur Membre du Comité d'Audit
SEMEPA	Administrateur
SOGIMA	Membre du Conseil de Surveillance Président du Comité d'Audit
C INVEST HOLDING	Président
ACG MANAGEMENT	Président du Conseil d'Administration