



SOGIMA



RAPPORT
ANNUEL



2020

ÉDITO

2020, UNE ÈRE DE CHANGEMENTS



Pierre-Edouard BERGER
Président du Directoire

2020 a été une année de transition dans un contexte de transformation qui a nécessité adaptation et agilité. Nous avons tenu le cap, en maintenant l'activité dans le respect des règles sanitaires, en rassurant nos collaborateurs et nos clients.

Et ce, malgré une crise d'envergure planétaire qui impacte la société et modifie les process comme les mentalités.

Cette année, il a fallu nous réinventer !

Nous avons été confrontés à un évènement d'une ampleur inédite et inattendue, la crise sanitaire liée à la propagation du virus Covid 19.

D'abord ponctuelle, elle est devenue récurrente. Devant l'incertitude qui s'est installée, nous avons réagi et affronté l'absence de visibilité.

Merci aux équipes qui ont fait preuve de réactivité et d'une capacité d'adaptation hors norme.

Cette crise sanitaire, d'envergure planétaire, impacte la société dans son ensemble et modifie nos organisations et les mentalités

Concrètement, le fonctionnement de l'entreprise a été, dès les premières heures, modifié afin d'organiser la continuité de l'activité.

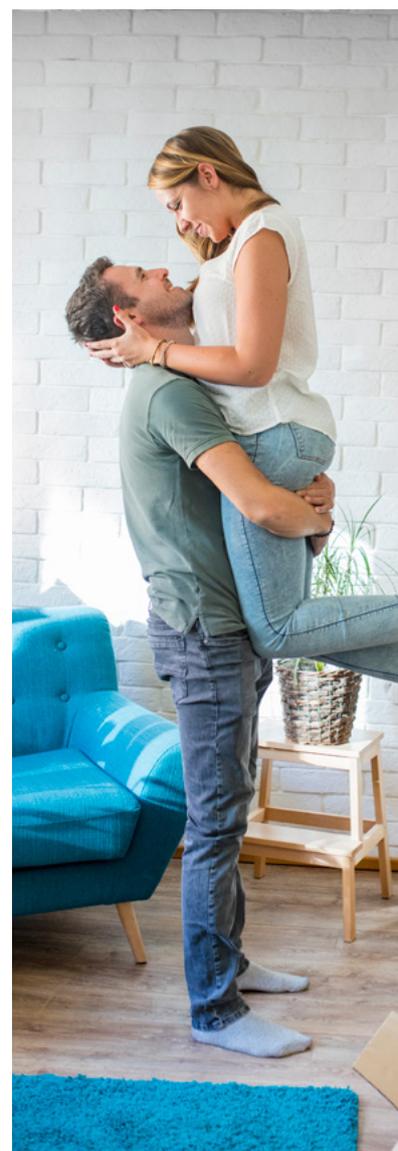
Quels que soient les efforts engagés, cette crise a impacté nos organisations et nos modes de fonctionnement et ce pour l'ensemble des métiers de la Sogima.

Nous avons joué la carte de l'efficacité avec la mise en place de protocoles stricts et adaptés, à nos clients et à nos collaborateurs.

Pour être en phase avec notre ADN et en attendant un avenir plus serein, que nous souhaitons proche, la Sogima restera accessible à chacun, confirmant notre engagement pour la proximité et l'écoute.

SOMMAIRE

01 L'ÉQUIPE DIRIGEANTE	04
02 GOUVERNANCE	05
03 HABITAT EN RÉGION, « FAIRE FACE »	07
04 REPÈRES	09
05 RÉHABILITATION	10
06 CRISE SANITAIRE	12
07 LES VŒUX 2020	14
08 AFL À LA CIOTAT	15
09 LE KENTRO	16



L'ÉQUIPE *Dirigeante*



Joël CHASSARD
Président du Conseil de Surveillance



Pierre-Edouard BERGER
Président du Directoire



Laurence SOUBRA
Secrétaire Générale

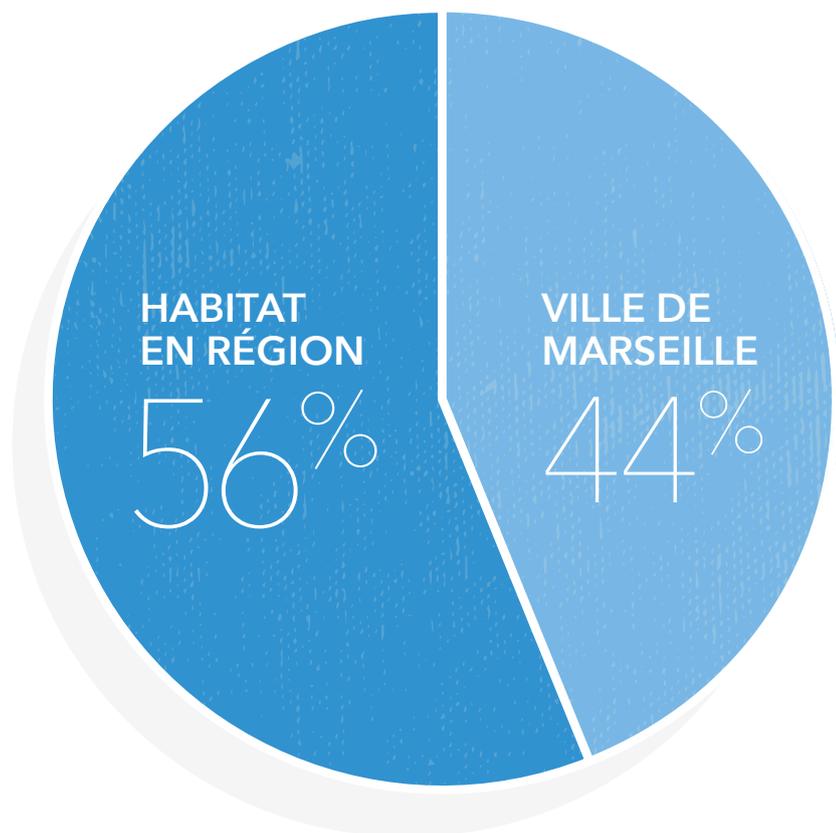


Bruno COLLIN
Directeur de l'Exploitation



Alexis DHÉRISSON
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

Laurence SOUBRA

Secrétaire Générale - Membre du Directoire

À compter du 4 février 2020

Bruno COLLIN

Directeur de l'Exploitation -
Membre du Directoire

Alexis DHÉRISSON

Directeur de la Promotion -
Membre du Directoire

À compter du 3 juin 2020

GOVERNANCE

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Joël CHASSARD

Président du Conseil de Surveillance

HRS représenté par Didier MOATE

Frédéric LAVERGNE

Henry FOURNIAL

Caisse d'Epargne

Provence Alpes Corse

représentée par

Catherine RELJIC

À compter du 3 juin 2020

Pascal COSTE

À compter du 21 juillet 2020

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE REPRÉSENTANT LA VILLE DE MARSEILLE

À PARTIR DU 27 JUILLET 2020

Samia GHALI

Maire Adjointe

Véronique BRAMBILLA

Conseillère Municipale

Jean-Pierre COCHET

Adjoint au Maire

Jean-Marc COPPOLA

Adjoint au Maire

Yannick OHANESSIAN

Adjoint au Maire

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE REPRÉSENTANT LA VILLE DE MARSEILLE

(JUSQU'AU 27 JUILLET 2020)

Marie-Louise LOTA

Adjointe au Maire

Daniel SPERLING

Adjoint au Maire

Thierry SANTELLI

Conseiller Municipal

Rébiaï BENARIOUA

Conseiller Municipal

Georges MAURY

Conseiller Municipal

REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES DES LOGEMENTS CONVENTIONNES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Brigitte JOUARD

Christian PUGI

Jusqu'au 27 juillet 2020

REPRÉSENTANTS DU COMITÉ SOCIAL ET ÉCONOMIQUE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Sylvie GIRAUD

Valérie FRATTI

Patrick LONGHI

Cyril VERHAEGHE

REPRÉSENTANTS DE LA VILLE DE MARSEILLE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

(JUSQU'AU 27 JUILLET 2020)

Laure-Agnès CARADEC

Adjointe au Maire, Titulaire

Catherine CHANTELOT

Adjointe au Maire, Suppléante

À PARTIR DU 27 JUILLET 2020

Samia GHALI

Maire Adjointe

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Cabinet KPMG

Titulaire

Cabinet MAZARS

Titulaire

Cyril GALLARD

Suppléant

Cabinet SALUSTRO

REYDEL

Suppléant

03 HABITAT EN RÉGION "faire face"



Jérémy ESTRADER

Directeur Général
Délégué du Groupe
Habitat en Région et
Président du GIE Habitat
en Région.

**JÉRÉMY ESTRADER,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DU GROUPE
HABITAT EN RÉGION ET PRÉSIDENT
DU GIE HABITAT EN RÉGION REVIENT SUR
LES BOULEVERSEMENTS DE L'ANNÉE 2020.
DES MESURES CONCRÈTES ONT ÉTÉ MISES
EN PLACE POUR MAINTENIR LE CAP.**

A bien des égards, 2020 aura été une année de changement. La réorganisation induite par la loi ELAN, la crise sanitaire de la Covid-19 corrélée à un marasme économique sans précédent ont profondément impacté notre structure qui regroupe 32 entreprises (21 ESH, 8 coopératives HLM, 2 foncières et 1 EPL).

L'adaptation a été de mise d'autant que l'incertitude s'est durablement installée, un confinement après l'autre. Concrètement, nous avons acté, comme l'ensemble des acteurs du secteur, les mesures d'économies demandées par le gouvernement.

La solidité de notre groupe et du réseau Habitat en Région, qui gère 286 000 logements et compte 3900 collaborateurs, nous ont permis de faire face. La situation de pandémie nous a également conduit à fait preuve d'agilité et d'engagement. Nous avons

assuré la continuité de service auprès des habitants tout en mettant en place des actions de solidarité inédites : renforcement de l'accompagnement des ménages les plus fragiles, initiatives auprès des personnes âgées ou isolées, aides exceptionnelles aux commerces durement frappés par la crise. Un plan d'action rendu possible grâce aux échanges hebdomadaires entre experts, au partage des bonnes pratiques et au recours au pôle national qui a représenté un soutien de poids dans la gestion de cette crise.

Et parce que chaque période de troubles occasionne son lot d'opportunités, Habitat en Région, a su révéler toute l'ampleur et l'impact de sa mission d'intérêt général. Des perspectives de développement positifs ont été amorcés.

Cette dynamique de changement est renforcée par la mise en place d'une nouvelle gouvernance. Elle est assurée, depuis juillet, sous la présidence de Fabrice Gourgeonnet, que j'ai le plaisir de seconder. Réaffirmer nos liens avec notre partenaire historique qu'est la Caisse d'Épargne s'avère prioritaire.

Notre objectif, à terme, consiste à développer les synergies existantes entre les Caisses d'Épargne, les bailleurs et les territoires, au service de l'ensemble des acteurs auprès desquels nous intervenons, habitants, collectivités, partenaires associatifs et économiques.

Développer les synergies existantes entre les Caisses d'Épargne, les bailleurs et les territoires, au service de l'ensemble des acteurs auprès desquels nous intervenons, habitants, collectivités, partenaires associatifs et économiques.

Plus globalement à l'échelle du groupe, la refonte de notre organisation dans le cadre de la société de coordination proposée par la loi ELAN nous assure plus d'efficacité.



La création de trois SAC Habitat en Région Sud-Est, Habitat en Région Occitanie et Petram dans les Hauts-de-France, dans des territoires historiques d'implantation, conforte notre déploiement et notre ancrage territorial. Un nouvel essor en accord avec notre conviction et nos valeurs qui vise à assurer une réponse de proximité aux besoins des habitants. Notre ambition ? Adapter nos offres globales aux spécificités locales, analyser les enjeux territoriaux pour construire et finaliser une coopération inter-entreprises.

Jérémy ESTRADER

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DU GROUPE HABITAT EN RÉGION ET PRÉSIDENT DU GIE HABITAT EN RÉGION.



REPÈRES 2020



PATRIMOINE

5 937 logements

179 logements étudiants

148 logements foyers jeunes
travailleurs

69 765 m²
de commerces, bureaux
et villages d'entreprises

107 collaborateurs



PRODUCTION & DÉVELOPPEMENT

212 logements en chantier, dont

99 en accession

113 en locatif dont

109 en locatif social et

4 en locatif libre



VENTES

25 logements vendus



GESTION LOCATIVE (LOGEMENTS FAMILIAUX)

Taux de vacance commerciale
(hors groupes récents) : **2,9%**
tous financements confondus.

Taux de dette locative : **6,6%**

Taux de vacance technique
(rénovations et rotations) : **2,7%**

Taux de rotation : **8,0%**



ENTRETIEN & RÉHABILITATION

8 449 K€

de dépenses de maintenance
du patrimoine.



CLIENTÈLE

566 logements
attribués en 2020 dont

84 logements étudiant.



INDICATEURS FINANCIERS

59 414 K€ de chiffre d'affaires

-278 K€ de résultat net

7,149 K€ de marge nette
d'autofinancement

Réhabilitation :

LE GROUPE RABATAU IV EST CONVENTIONNÉ

LORS DU PREMIER TRIMESTRE 2020, LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION SUR LE GROUPE DE RABATAU IV PORTANT SUR 95 LOGEMENTS, ONT ÉTÉ LANCÉS.

Au programme du chantier portant sur le groupe de Rabatau IV, une réhabilitation lourde en site occupé. Outre des travaux de fond concernant l'isolation extérieure, les façades, l'étanchéité, les chaufferies et les réseaux, la peinture des cages d'escaliers a été refaite, une VMC individuelle installée et les 95 logements rénovés. Des équipements favorisant les énergies renouvelables, en l'occurrence des panneaux solaires, ont été mis en place, une nécessité pour réduire la facture énergétique. Ce parti pris d'agréments le cadre de vie passe également par la réalisation d'un jardin partagé qui sera accessible à tous.

Dans le contexte du premier confinement en mai, une reprise progressive d'activité a été engagée et les délais ont été prorogés de 2 mois. Un nouveau planning lié au respect des consignes sanitaires et tenant compte de la co-activité des prestataires a été établi. Le deuxième confinement et la résurgence de la crise sanitaire ont conduit à un nouveau report, avec un délai d'exécution global des travaux prévu pour mars 2021.

Dans la foulée, le volet travaux concernant les logements vacants s'est poursuivi, permettant ainsi la commercialisation de ces derniers. Le coût total des travaux de cette opération s'élève à plus de 2.5 Millions d'euros.

En matière de performance énergétique dégagée, les charges sur le chauffage et l'Eau Chaude Sanitaire



doivent être revus à la baisse. Ainsi ces bâtiments qui consommaient 190 kWh/m² vont passer à moins de 70 kWh/m² (Étiquette énergétique B). La convention APL a été signée par la Métropole ce qui a permis aux logements d'être officiellement conventionnés.

PRE (PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE) : *changer d'étiquette*

DANS LE CADRE DU PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE (PRE), DES APPELS D'OFFRES SUR LES RÉSIDENCES TRAVERSE MARITIME (40 LOGEMENTS) ET ROCHEBELLE (60 LOGEMENTS) ONT ÉTÉ LANCÉS.

Dans le cadre du plan de rénovation énergétique dont les enjeux sont aujourd'hui considérés comme une priorité nationale, un programme de travaux a été amorcé sur la résidence Traverse Maritime. Il comprend des opérations de ravalement/isolation, d'étanchéité, le remplacement de menuiseries extérieures et intérieures, des travaux de sécurité électrique et de VMC. Avec l'objectif de permettre à ces bâtiments possédant actuellement une étiquette énergétique C de passer l'étiquette B au terme du PRE.

Concernant la résidence Rochebelle, dont les travaux sont de même nature que pour la précédente opération, le chantier a démarré le 20 juillet 2020 et s'est achevé en décembre. Les travaux des autres lots sur ces deux résidences sont prévus au mois de février 2021.

Enfin, la consultation de maîtrise d'oeuvre a été lancée au 3^{ème} trimestre pour la résidence LALOU (20 logements) qui devrait passer d'une étiquette D à C. Elle a abouti à la désignation d'un maître d'oeuvre. Les études sont en cours, et un démarrage de travaux est prévu au deuxième semestre 2021.



Crise sanitaire,

UNE GESTION SUR LE LONG TERME



ORGANISER LA VIE DE L'ENTREPRISE EN TEMPS DE COVID, UNE LIGNE DE CONDUITE À LAQUELLE SOGIMA S'EST ASTREINTE DANS LE STRICT RESPECT DES MESURES SANITAIRES. ELLE A ÉGALEMENT SAISI CHAQUE OPPORTUNITÉ DE METTRE EN PLACE LE TÉLÉTRAVAIL POUR SES COLLABORATEURS.

Avec la propagation du virus de la Covid 19, la Sogima s'est engagée, à l'instar de tous les autres acteurs économiques, dans une stratégie de gestion de crise. Un confinement après l'autre, elle s'est adaptée aux différentes étapes de la crise sanitaire et à l'absence de visibilité pour répondre aux besoins de ses clients et de ses collaborateurs.

Dès les premières annonces gouvernementales, une cellule de crise a été instaurée. Objectif ? Définir un plan d'action pour affronter au mieux cette période inédite dans la vie de l'entreprise, avec l'ambition d'assurer la continuité du service auprès de nos clients et de garantir la protection de nos collaborateurs. 2 500 masques ont ainsi été commandés ainsi que 500 paires de gants chirurgicaux.

Étape par étape, la Sogima a communiqué auprès de l'ensemble des collaborateurs et des représentants du personnel, chaque prise de décision. L'occasion de conserver via les managers un contact étroit pour « mesurer » l'impact de cette situation au sein des équipes en restant vigilant sur les situations d'éventuelle détresse. Nous avons aussi privilégié les échanges entre les différents chefs de service de la Sogima et du Groupe Habitat en Région afin de calibrer et de mutualiser les actions et d'échanger sur les bonnes pratiques ou idées.



Pour préparer le déconfinement, une note a été adressée à tout le personnel, expliquant les règles à respecter pour leur retour au bureau. Des masques et des gels hydroalcooliques ont été distribués aux personnels de proximité et mis à disposition au siège. Une gestion de crise rigoureuse qui a su concilier maintien de l'activité et sécurité des personnes.

Le télétravail

ORGANISÉ DÈS LES PREMIÈRES HEURES

POUR S'ADAPTER AUX CONTRAINTES DE LA CRISE SANITAIRE, DÈS LE 16 MARS, AU PREMIER JOUR DU CONFINEMENT, LE FONCTIONNEMENT EN TÉLÉTRAVAIL DES ÉQUIPES A ÉTÉ ORGANISÉ, AVEC UNE MISE EN APPLICATION DÈS LE 17 MARS À LA MI-JOURNÉE.

Pour se mettre aux standards de l'urgence sanitaire, le télétravail a été de mise dès le 17 mars. Les salariés qui pouvaient travailler à distance ont été équipés d'ordinateurs portables dans la mesure des capacités techniques.

Parce que le logement est un besoin de première nécessité, la commercialisation a ainsi été préservée dans la mesure du possible, avec des propositions de logements aux demandeurs dans l'attente de visites effectives. Dans une situation de stress collectif, l'écoute des locataires a été renforcée dans le traitement des préavis, la constitution des dossiers en prévision des commissions d'attributions par visio-conférence etc...

Enfin, la reprise a été préparée lors de plusieurs réunions de la cellule de crise et du Comité Social et Économique, dès le premier déconfinement afin de répondre au désir de nombreux collaborateurs de revenir au bureau dans le respect des règles sanitaires. Le télétravail a été maintenu pour un certain nombre de salariés, jusqu'à la fin du mois de mai et a été adapté en fonction de l'évolution de la situation.

Dans le cadre du deuxième confinement, lors du 4^{ème} trimestre, l'activité en télétravail s'est généralisée pour les fonctions qui le peuvent.



LES VŒUX 2020

S'ADAPTER À LA NOUVELLE DONNE EN 2021.

C'est au cinéma Europacorp que la Sogima a choisi, le 23 janvier 2020 de célébrer ses voeux pour 2021.

Dans ce nouveau lieu, emblématique du changement d'ère que connaît Marseille, et de la mutation du quartier de la Joliette, l'ensemble des collaborateurs et des invités, en préambule, ont assisté à une projection privée du nouveau film de Mohamed Hamidi « la Belle Equipe ».

Le choix de cette œuvre qui réunit Kad Merad, Alban Ivanov et Céline Sallette ne doit rien au hasard et projette l'ambition portée par la Sogima. Le film relate, en effet, la montée en puissance d'une équipe de foot féminine reconstituée en urgence pour gagner le championnat en remplacement de son homologue masculin.

L'occasion d'évoquer le bouleversement induit par ce changement de prisme, -les femmes en chefs de file- au sein des familles et la mutation des codes en place.

L'occasion aussi de mettre en avant des notions fortes, la solidarité, l'esprit d'équipe, l'équité, des valeurs de rassemblement et de partage, à l'instar de celles qui composent l'ADN de la Sogima. Dans un monde en mutation, traversé par une crise sans précédent, l'heure est à la mobilisation des équipes et à l'intelligence collective au service du logement locatif ou en accession et de nos clients acteurs économiques.

Une passion que la Sogima exerce au service des marseillais depuis 3 générations et qu'elle adapte aux besoins de la société d'aujourd'hui.



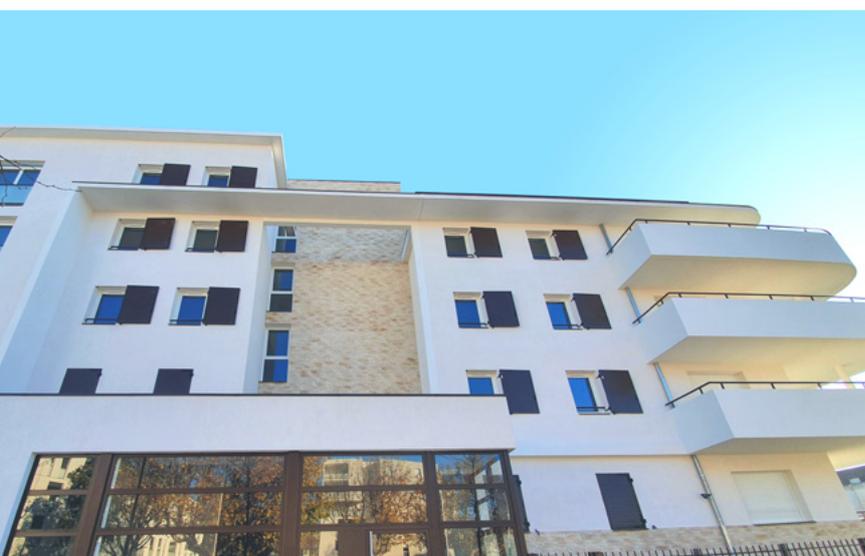
AFL

À LA CIOTAT



LA SOGIMA INTERVIENT EN CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE (CPI) DANS LE QUARTIER DE L'ABEILLE

À la Ciotat, dans le quartier de l'Abeille porté par l'ANRU, la Sogima a gagné la consultation de l'Association « Foncière Logements » lancée en 2015. Le programme consiste en la construction de 19 logements locatifs intermédiaires et d'une crèche municipale de 391 m² au rez-de-chaussée pour une quarantaine d'enfants. Le terrain, mis à disposition par l'Association « Foncière Logements », se situe dans le quartier « L'Abeille » à La Ciotat. Sur cette opération, la Sogima intervient en CPI, pour un montant fixé à 3,9 millions d'euros HT. Le maître d'ouvrage est la Foncière Logements. Conçu par l'architecte Didier Rogeon, le chantier a débuté à la mi-mai 2019, la crèche a été livrée en janvier 2020 et le chantier s'est achevé en novembre 2020 avec un mois de retard, en raison de l'arrêt des travaux pendant le confinement.



Le Kéntro

À PROXIMITÉ D'ARENC

CHANTIERS : LES OPÉRATIONS CONTINUENT.

MALGRÉ UN CONTEXTE PEU PROPICE, LA SOGIMA A, EN 2020, ASSURÉ LA POURSUITE DES CHANTIERS EN COURS, NOTAMMENT SUR LE TERRITOIRE D'EUROMÉDITERRANÉE À PROXIMITÉ D'ARENC.

Kéntro sur Euroméditerranée

Sur un terrain de 1700m² sur le territoire d'Euroméditerranée, la Sogima est maître d'ouvrage d'un programme mixte. Logements, commerces et locaux se mêlent sur 5159m² et 3 bâtiments. Dans le détail, on compte 59 logements dont 15 logements libres, 24 en accession à la propriété et enfin, 20 logements intermédiaires destinés à Ériolia. Les 24 derniers rejoindront le patrimoine de la Sogima. Au rez-de-chaussée du bâtiment accession, un local commercial de 400m² est également prévu. Au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du bâtiment Sogima un équipement social, «une maison pour tous» destinée aux enfants et aux adolescents, a été réalisée pour la ville de Marseille. Dans une volonté de réaliser des économies d'énergies, le programme sera alimenté par la boucle d'eau de mer Thassalia. L'ordre de service a été signé le 11 mai, jour du déconfinement. Il a été retardé d'un mois en raison de la crise sanitaire. Débuté le 1^{er} juillet, le chantier a pris son



rythme de croisière puisque le 31 décembre 2020, les fondations étaient réalisées. Par étapes, entre le 1^{er} trimestre et le 4^{ème} trimestre 2022, le chantier sera livré. Sa spécificité ? Se développer sur moins de 1700 mètres de terrain contraint et dans un quartier en pleine mutation où les chantiers sont nombreux autour de notre opération. Autre caractéristique ? La hauteur du bâtiment de 15 étages. La commercialisation des 39 logements en accession à la propriété est en bonne voie avec 15 actes signés, représentant environ 40% du chiffre d'affaires. La maîtrise d'œuvre est assurée par l'architecte Jean-Michel Battesti et le bureau d'étude R2M.



RÉSIDENCE

KÉNTRO

RAPPORT FINANCIER



2020

SOMMAIRE



01 ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE	19
02 INDICATEURS PATRIMONIAUX	21
03 INDICATEURS DE GESTION LOCATIVE	24
04 COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE ET DÉTAILLÉE	26
05 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020 ET DÉTAIL	35
06 AUTRES INFORMATIONS FINANCIÈRES	43
07 RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES	50
08 LISTE DES MANDATS	51



01

Événements MAJEURS DE L'EXERCICE

LES FAITS MAJEURS DE L'ANNÉE 2020 QUI ONT INFLUENCÉ LES COMPTES DE LA SOCIÉTÉ SONT :

Acquisition d'un nouveau patrimoine en immobilier d'entreprise

- En décembre 2020, un ensemble immobilier de 1.500 m² situé dans le 10^{ème} arrondissement de Marseille a été acquis pour 2.7 M€ (hors frais). Il est destiné à un usage locatif de bureaux et de locaux d'entreprise. Un locataire est déjà en place pour le rez-de-chaussée avec un bail de 12 ans. La mise en gestion locative sera effective à compter de janvier 2021. Cette acquisition a été financée par un emprunt libre.

Poursuite de la vente de logements aux locataires

- 25 ventes en 2020 pour 5 M€ de prix de vente et 3.5 M€ de résultat

Impacts liés à l'épidémie de COVID 19

- Les impacts de la crise faisant suite à l'épidémie de COVID 19 sont principalement ressentis sur l'accession et les ventes par lots dont les résultats sont en retrait par rapport à l'exercice 2019 et par rapport aux prévisions 2020. Les périodes de confinements ont généré des retards sur les chantiers de construction ce qui entraîne un décalage de la marge d'accession sur les exercices

suivants. Egalement, toutes les ventes par lot prévues n'ont pas pu être finalisées sur 2020 et un décalage est de ce fait constaté sur les exercices suivants.

- La gestion locative a également été impactée via une gratuité de deux mois consentie sur les loyers des commerces dits non essentiels (280 K€ environ). Des plans d'apurement des créances ont également été mis en place ou revus afin de soutenir les locataires en difficulté. Une incidence plus importante des effets de cette crise est attendue sur 2021 avec un risque accru de défaillance, principalement pour les locataires des commerces et entreprises.
- Enfin, les budgets de travaux (GE et travaux immobilisés) n'ont pas été entièrement consommés du fait des périodes de confinement qui n'ont pas permis la réalisation de l'ensemble des travaux prévus sur 2020.

1 - EXPLOITATION LOCATIVE

Gestion Locative

- La vacance a encore diminué en 2020, suite aux efforts importants des équipes de la direction d'exploitation et malgré l'impact des confinements liés à l'épidémie de COVID 19, avec 285 logements vacants en décembre 2020 contre 306 en décembre 2019.

Effort d'entretien du patrimoine

8.5 M€ en 2020 contre 9 M€ en 2019

- 3.3 M€ de travaux immobilisés contre 3.6 M€ en 2019
- 4 M€ de dépenses gros entretien (dont 1 M€ de GE provisionnable et 3 M€ de GE non provisionnable) contre 3.8 M€ en 2019
- 1 M€ de dépenses d'entretien courant contre 1.5 M€ en 2019

Conventionnement du groupe Rabatau IV

- Le conventionnement de 95 logements se poursuit sur le groupe Rabatau IV pour un total de travaux et honoraires de 3 M€ environ, avec une fin des travaux prévue en mars 2021. La performance énergétique dégagée permettra de baisser les charges sur le chauffage et l'ECS. Ces bâtiments qui consommaient 190 kWh/m² passeront à moins de 70 kWh/m² (Étiquette énergétique B).
- La convention APL a été signée par la Métropole.

Reprise de provisions gros entretien

- Changement de la durée retenue pour le calcul de la provision pour gros entretien : limitation des travaux prévus sur les 5 années à venir du Plan Moyen Terme Travaux. Cette limitation de la durée permet de se conformer aux préconisations en la matière (2 à 5 ans) et à la remarque formulée par l'ANCOLS lors de son dernier contrôle. Cette modification a un impact positif sur le résultat de 2.3 M€ environ.

Provision pour dépréciation d'un actif patrimonial

- Le parking « Carré d'Or/Madon » situé dans le 5^{ème} arrondissement de Marseille connaît un taux de vacance significatif (>50%) et structurel suite à une sous-location des places disponibles sur 2 des 4 étages que comporte ce parking (R-3 et R-4). Une estimation a été réalisée à la demande de la SOGIMA par un expert évaluateur. Elle a conduit à une dépréciation de la valeur nette comptable de cet actif afin de la ramener à sa valeur vénale estimée. La provision pour dépréciation s'élève à 1 M€ au 31/12/2020.

2 - EXCEPTIONNEL

Régularisations comptables

- Diverses régularisations ont été effectuées sur l'année 2020. Des soldes comptables non justifiés ou anciens non analysés ont été contrepassés par le résultat ou neutralisés via une provision pour charges dans l'attente de leur régularisation sur 2021, des analyses complémentaires étant en cours. Ces régularisations concernent principalement des soldes de comptes fournisseurs, de retenues de garantie, sur des comptes de mandats (gestion pour compte ou MOD/CPI), sur des opérations vendues, d'immobilisations en cours non activables, ... Elles représentent une charge nette exceptionnelle de -1.5 M€ sur le résultat 2020.

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. Cette position reste inchangée en 2020.
- Aucun passif n'est reconnu au 31/12/2020, 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 31/12/2020.

INDICATEUR

patrimoniaux

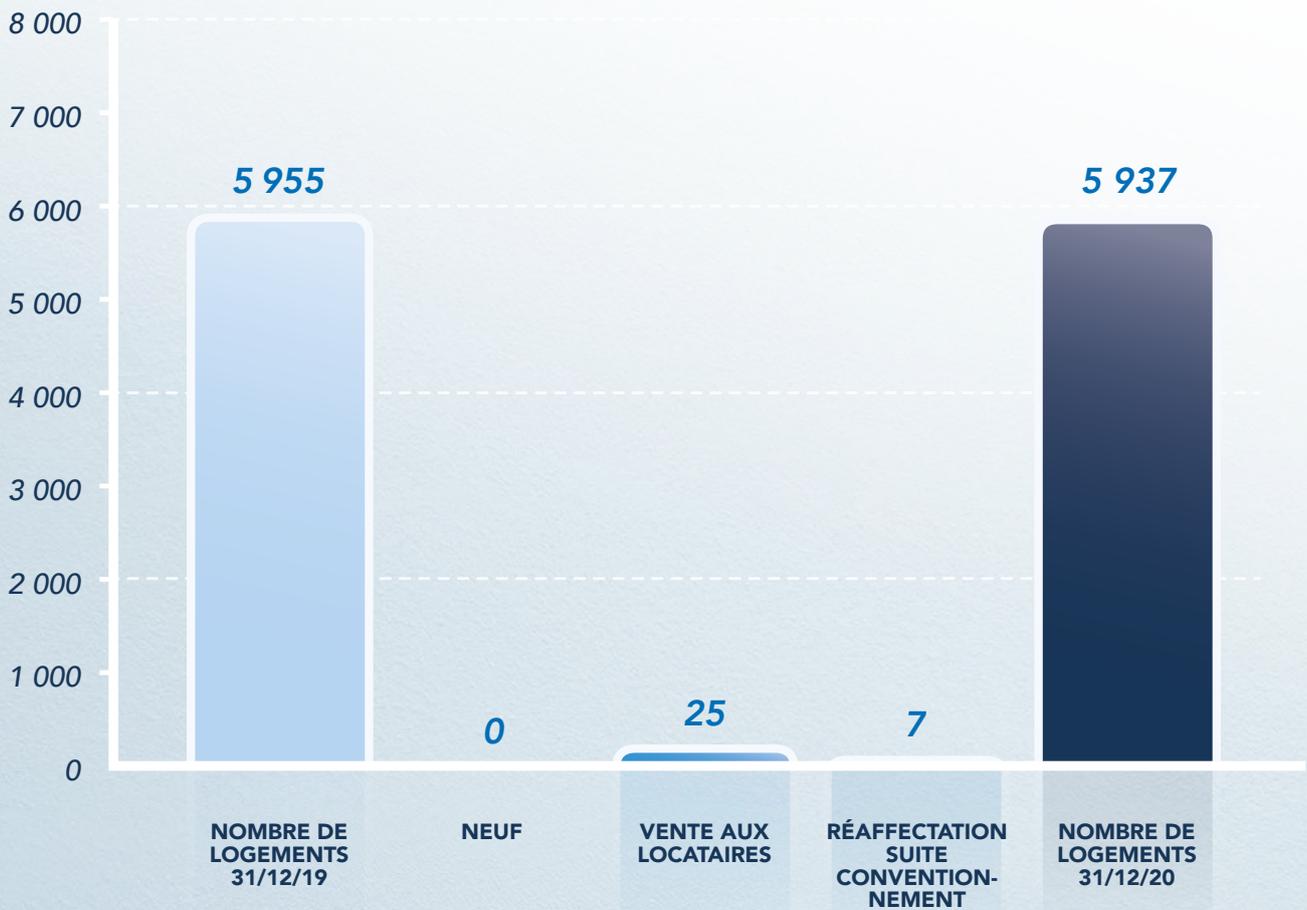


PATRIMOINE LOCATIF	2019	2020
Nombre de logements familiaux	5 628	5 610
Surface habitable en m ²	334 595	332 854
Nombre de logements étudiants et foyers	327	327
Surface habitable en m ²	8 395	8 395
Nombre de locaux d'activité (gestion en propre)	231	229
Surface utile en m ²	59 143	58 096
Nombre de commerces ou bureaux (pied d'immeubles)	190	190
Surface en m ²	11 693	11 669
TOTAL LOTS	6 376	6 356
TOTAL SURFACE M²	413 827	411 015

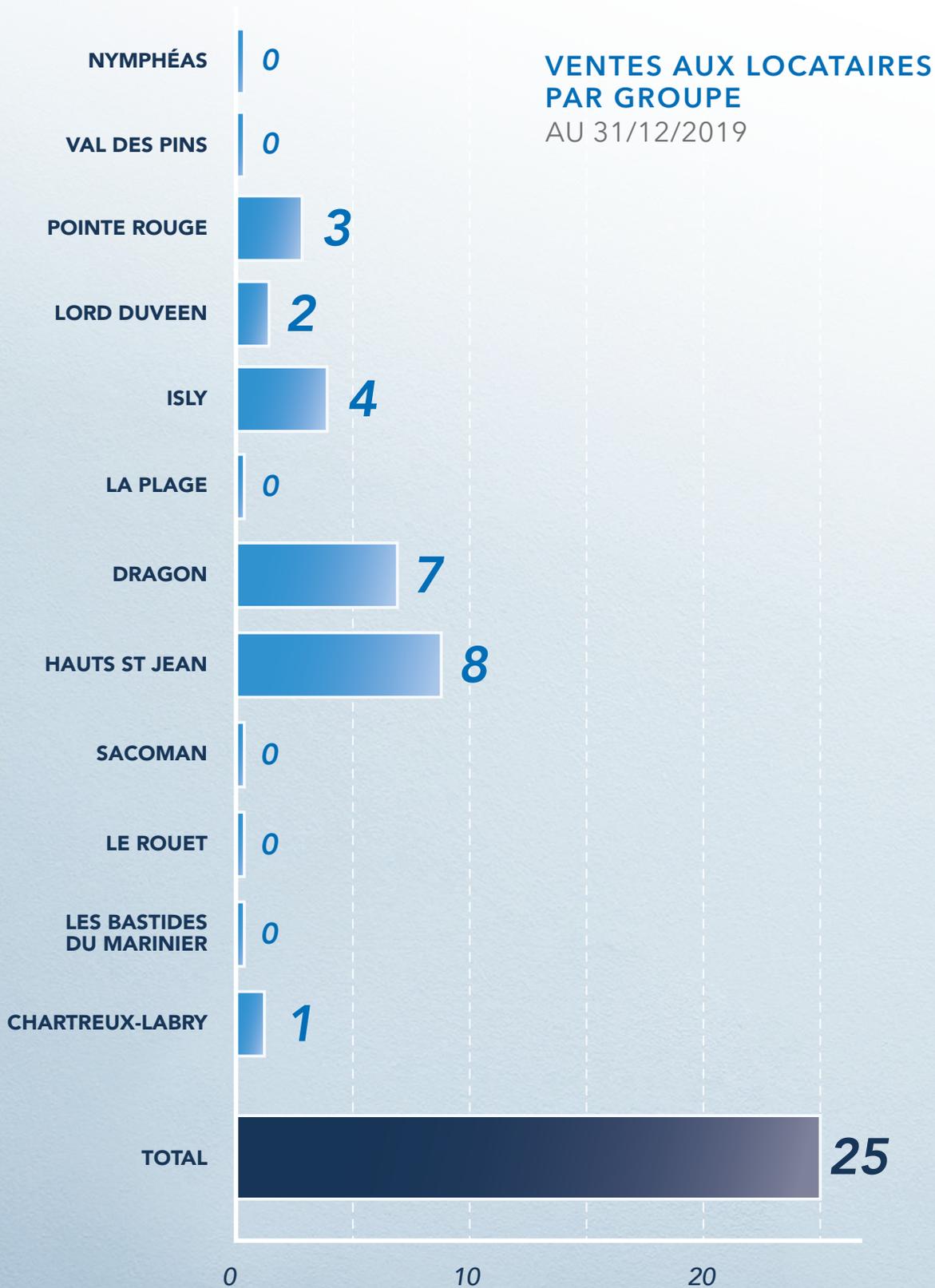
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE	2019	2020
Nbre de logements mis en chantier	146	26
Livraisons (hors accession)	34	0
Réaffectation suite conventionnement	83	7
Vente aux locataires	40	25

INDICATEUR PATRIMONIAUX

MOUVEMENTS DU PATRIMOINE EN 2020



INDICATEUR PATRIMONIAUX



INDICATEUR DE *gestion locative*

03

HABITAT FAMILIAL

PATRIMOINE LIBRE	2019	2020
Taux de rotation	10,2 %	9,5 %
Taux d'impayé net (avant pertes)	6,7 %	6,9 %
Taux de vacance financière nette locative	3,8 %	2,9 %
Taux de vacance financière nette technique	5,0 %	4,3 %
PATRIMOINE CONVENTIONNÉ	2019	2020
Taux de rotation	6,3 %	5,1 %
Taux d'impayé net (avant pertes)	5,4 %	6,1 %
Taux de vacance financière nette locative	2,3%	2,1 %
Taux de vacance financière nette technique	0,8%	0,7 %

RÉSIDENCES ÉTUDIANTS (HORS FOYERS)

	2019	2020
Taux de rotation	40,9 %	36,4 %
Taux d'impayé net (avant pertes)	3,7 %	4,2 %
Taux de vacance financière	17,6 %	11,6 %

INDICATEUR DE GESTION LOCATIVE

SECTEUR ENTREPRISES

	2019	2020
Taux de rotation	15,3 %	9,0 %
Taux d'impayé net (avant pertes)	9,0 %	18,4 %
Taux de vacance financière	8,1 %	10,0 %

NOMBRE DE LOGEMENTS ATTRIBUÉS

	2019	2020
Familiaux conventionnés	212	162
Familiaux non conventionnés	485	320
Étudiants conventionnés	50	57
Étudiants non conventionnés	24	27
TOTAL	771	566

COMPTE DE *résultat*

SYNTHÉTIQUE ET DÉTAILLÉ 2019-2020

(Produits et charges non récupérables)

PRODUITS DE GESTION COURANTE EN K€	2019	2020	ÉCART EN K€	ÉCART EN %
Loyers	41 418	41 925	506	1%
Honoraires des mandats de gestion et MOD	201	199	-2	-1%
Produits divers	633	489	-144	-23%
Direction d'investissement	344	329	-15	-4%
Produits financiers	95	88	-7	-8%
Reprise de provisions gros entretien	3 670	3 810	141	4%
Autres reprises de provisions	2 403	2 092	-311	-13%
Autres produits et transfert de charges	191	185	-6	-3%
TOTAUX	48 957	49 118	160	0%

CHARGES DE GESTION COURANTE				
Entretien courant	1 530	1 051	-479	-31%
Gros entretien	3 825	4 055	231	6%
Taxes foncières & autres taxes	2 902	3 542	639	22%
Frais de personnel	6 434	6 383	-51	-1%
Charges de fonctionnement	5 990	5 478	-512	-9%
Intérêts des emprunts & redevance	11 188	10 981	-207	-2%
Dotation aux amortissements (immeubles et autres)	14 559	14 725	166	1%
Autres charges / pertes sur créances	1 797	1 687	-110	-6%
Dotation aux provisions de gros entretien	2 039	1 702	-337	-17%
Autres dotations aux provisions	3 347	3 973	626	19%
TOTAUX	53 611	53 577	-34	0%
Résultat courant avant marge de l'activité accession	-4 653	-4 459	194	0
Vente accession à la propriété	8 833	7 412	-1 420	-16%
Variation de stock	2 246	-437	-2 683	-119%
Prix de revient des opérations d'accession	9 572	6 129	-3 443	-36%
Reprise de provisions sur stock	75	108	33	
Résultat brut sur opérations d'accession	1 581	955	-627	-40%
Produits de cession d'actif	8 687	4 948	-3 739	-43%
VNC des actifs cédés	-2 712	-1 133	1 579	-58%
QP de subvention virées au résultat	768	775	7	1%
Autres produits exceptionnels	297	2 129	1 832	616%
Autres charges exceptionnelles	-262	-2 050	-1 788	683%
Dotations aux provisions exceptionnelles		-1 776		
Reprises de provisions exceptionnelles	1 349	185	-1 164	
Résultat exceptionnel	8 129	3 078	-5 051	-62%
Résultat de l'exercice avant impôt	5 057	-427	-5 483	-108%
Intéressement	96	69	-26	
Impôt société	307	-218	-524	
Résultat net	4 654	-278	-4 933	-106%
Marge nette d'autofinancement	10 150	7 149	-3 001	-30%

La décomposition du Résultat par activité est indiquée en page 33.

DÉTAIL DES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

CHIFFRE D'AFFAIRES K€	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Loyers	41 418	41 925	1%	506
Honoraires des mandats de gestion et MOD	201	199	-1%	-2
Produits divers	633	489	-23%	-144
Récupération charges	9 752	9 390	-4%	-363
Chiffre d'affaires locatif	52 006	52 002	0%	-4
Vente accession à la propriété	8 833	7 412	-16%	-1 420
TOTAL	60 839	59 414	-2%	-1 425
Pour information :				
Marge brute accession	1 581	955	-40%	-626

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires locatif de 52 M€ est composé à 81 % par des recettes de loyers pour un montant de 42 M€ :

L'augmentation de 0.5 M€ par rapport aux loyers de l'année 2019 s'explique par :

- Une poursuite de la diminution de la vacance en 2020 : la vacance a diminué de 21 logements sur l'année ce qui a permis également de compenser une gratuité de 2 mois de loyers consentie aux locataires des commerces dits « non-essentiels » - impact crise COVID 19.

Les autres produits sont en diminution de 0.1 M€ car moins de certificats d'économie d'énergie (CEE) ont été acquis en 2020 (conventionnement de Rabatau V).

Le chiffre d'affaires des ventes en accession s'élève à 7.4 M€ et est en diminution de -1.4 M€ par rapport à 2019.

Les programmes en cours sur 2020 ayant généré de la marge sur 2020 sont (principalement CPI La Ciotat : 2 M€ Valdena : 3.3 M€ et Le Kentro : 2 M€).

La marge brute d'accession est en diminution sur 2020, principalement du fait du retard par les chantiers de construction et suite aux restrictions d'activité consécutives à l'épidémie de COVID 19. Cette marge n'est pas perdue mais décalée sur les exercices futurs.

ENTRETIEN DU PATRIMOINE

ENTRETIEN DU PATRIMOINE K€	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Entretien courant non récupérable	1 530	1 051	-31%	-479
Gros entretien	3 825	4 055	6%	231
TOTAL	5 356	5 106	-5%	-250
En % des loyers	13%	12%		
Investissements immobilisés (pour mémoire)	3 682	3 343	-9%	-339
Total dépenses sur le patrimoine existant	9 038	8 449	-7%	-589
En % des loyers	22%	20%		

Les dépenses d'entretien s'élèvent à 8.5 M€ en 2020, soit une diminution de 0.6 M€ par rapport à 2019.

L'entretien courant non récupérable revient à un niveau normatif suite à une année 2019 particulièrement importante (efforts consentis sur le patrimoine afin de permettre la diminution de la vacance).

Le gros entretien est stable par rapport à l'exercice précédent.

Les travaux immobilisés sont en diminution de 0.3 M€ principalement à cause de travaux prévus sur 2020 et finalement non réalisés du fait de la crise liée à l'épidémie de COVID 19. Certains de ces travaux ont fait l'objet de report sur 2021 et les années suivantes.

Les efforts d'entretien ont porté principalement sur la C32 et les patrimoines conventionnés (conventionnement de Rabatau IV en cours) mais on note également une progression importante sur

l'immobilier d'entreprise, suite aux décalages de certains travaux initialement prévus en 2019.

Les rénovations complètes à l'intérieur des logements (VTECH) représentent toujours une partie importante des coûts d'entretien.

Au total, l'effort d'entretien du patrimoine reste donc soutenu, l'ensemble de ces dépenses représentant 20 % des loyers.

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS & TAXES K€	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Taxes foncières non récupérable	2 734	3 368	23%	634
Divers taxes	169	174	3%	6
TOTAL	2 902	3 542	22%	639
En % des loyers	7%	8%		

L'augmentation du poste s'explique principalement par la baisse des dégrèvements importants obtenus sur la TFPB (travaux de rénovation éligibles à

dégrèvements) avec l'assistance du cabinet ATAX après un volume sur l'année 2019 particulièrement important.

CHARGES DE FONCTIONNEMENT

CHARGES DE FONCTIONNEMENT NR K€	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Frais de personnel non récupérable	6 434	6 383	-1%	-51
Transfert de charges personnel	0	0		0
Charges de personnel	6 434	6 383	-1%	-51
Autres charges de fonctionnement	5 990	5 478	-9%	-512
En % des loyers	14%	13%		
Pertes sur créances & charges	1 992	1 687	-15%	-305
En % des loyers	5%	4%		
TOTAL	14 415	13 548	-6%	-868
En % des loyers	35%	32%		

- Les charges de personnel sont stables par rapport à 2019.
- 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. Leur diminution provient

principalement de la baisse de certains postes de dépense comme les frais d'actes et de contentieux par exemple, moins importants en 2020 du fait des effets induits de la crise liée à l'épidémie de COVID 19 mais également la cotisation CGLLS, suite à une diminution de la base de calcul pour 2020 ou la redevance payée au groupe HER, également en diminution conformément aux dispositions prises par l'AG du GIE pour 2020.

- Les pertes sur créances et charges sont également en diminution sur 2020 avec moins de perte sur

vacants (diminution de la vacance) mais aussi moins de régularisation de pertes sur créances.

CHARGES FINANCIÈRES

CHARGES FINANCIÈRES K€	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Intérêts des emprunts	11 188	10 981	-2%	-207
TOTAL	11 188	10 981	-2%	-207
En % des loyers	27%	26%		

La diminution s'explique principalement par les remboursements d'emprunts selon les échéanciers

prévus. Les remboursements anticipés liés aux ventes par lot s'élèvent à 315 K€.

PRODUITS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS K€	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Revenus placements de trésorerie	35	30	-15%	-5
Revenus de participation	60	58	-3%	-2
TOTAL	95	88	-8%	-7
En % des loyers	0%	0%		

Les revenus de placements de trésorerie sont relativement stables en 2020 par rapport à 2019.

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

DOTATIONS & REPRISES

DOTATIONS - REPRISES K€	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Dotation aux amortissements	14 559	14 725	1%	166
Dotation provision gros entretien	2 039	1 702	-17%	-337
Reprise provision gros entretien	3 670	3 810	4%	141
Autres reprises de provisions	3 826	2 386	-38%	-1440
- dont reprise créances douteuses	895	777	-13%	-118
- dont reprise charges locatives des vacants	1 036	787	-24%	-249
- dont reprise régularisation de charges	471	316	-33%	-155
- dont reprise litiges sociaux et immobiliers	301	186	-38%	-115
- dont reprise PDV	497	46	-91%	-451
- dont reprise GGR	151	118	-22%	-33
- dont reprise IDR et médaille	0	26		26
- dont reprise Golf + 3 ^{ème} SS Baille	400	21	-95%	-379
- dont reprise dépréciation stock parkings (transférés en IMMO)	75	108	45%	33
Autres dotations aux provisions	3 468	5 796	67%	2 328
- dont dotations créances douteuses	1 047	1 543	47%	496
- dont dotations charges locatives des vacants	787	638	-19%	-149
- dont dotations régularisation de charges	316	500	58%	184
- dont dotations litiges sociaux et immobiliers	984	232	-76%	-752
- dont dotations IDR et médailles	211	0	-100%	-211
- dont dotations provision charges divers	0	1 776		1 776
- dont dotations dépréciation immob	51	1 063	1985%	1 012
- dont dotations Intérêts compensateurs	72	45	-37%	-27

La dotation aux amortissements est relativement stable : +0.2 K€ soit +1%.

La provision pour gros entretien à fin 2020 s'élève à 4 M€ pour 6.1 M€ à fin 2019.

Cette diminution s'explique principalement par le changement opéré dans la durée du PMT travaux retenue pour le calcul à partir de 2020 : 5 ans

La dotation est en diminution de 0.3 M€ en 2020 par rapport à 2019.

Le plan à moyen terme travaux prévoit en années futures proches plus de travaux sur les patrimoines libres mais moins sur les patrimoines de la Convention 32 et les patrimoines conventionnés, ceux-ci ayant fait l'objet d'efforts d'entretien importants sur les dernières années (travaux de rénovation complète à l'intérieur des logements « VTECH » afin de faire baisser la vacance et travaux de conventionnement).

La reprise est en relativement stable en 2020 par rapport à 2019 : +0.1 M€, y compris la reprise liée au changement de méthode.

Les autres reprises de provisions sont en baisse par rapport à 2019 : -1.4 M€ principalement du fait de l'absence de reprises liées aux éléments exceptionnels constatés précédemment comme le PDV ou le peu de stocks restants à la vente sur les parkings de Baille, totalement provisionnés.

Les autres dotations sont quant à elles en augmentation de +2.3 M€ par rapport à 2019, principalement du fait de la dépréciation d'un actif locatif (parking Madon) pour 1 M€ et des opérations de régularisations comptables ayant fait l'objet d'une provision pour charge dans l'attente de leur traitement pour 1.8 M€.

À noter également le changement d'estimation dans le calcul de la provision pour dépréciation des créances clients : il a été tenu compte de la méthodologie donnée par le Code de la Construction et de l'Habitation dans son article 423-1-5 avec application de statistiques internes à SOGIMA et non plus des statistiques issues de l'étude Primexis. Cette mise en conformité permet de se conformer aux instructions du groupe HER en la matière. L'impact sur la provision de cette modification dans les statistiques retenues s'élève à 0.3 M€ (dotation complémentaire).

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL K€	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Produits de cessions d'actifs	8 687	4 948	-43%	-3 739
Autres produits exceptionnels	297	2 129	616%	1 832
Reprise exceptionnelle de provision	1 349	185	-86%	-1 164
Produits exceptionnels	10 334	7 262	-30%	-3 072
VNC des actifs cédés	-2 712	-1 133	-58%	1 579
Autres charges exceptionnelles	-277	-2 050	641%	-1 773
Dotation exceptionnelle aux provisions	0	-1 776		-1 776
Charges exceptionnelles	-2 988	-4 959	66%	-1 971
Marge sur opérations exceptionnelles	7 346	2 304	-69%	-5 042
QP de subv. invest. virées au résultat	768	775	1%	7
Résultat exceptionnel	8 114	3 078	-62%	-5 036

Le résultat exceptionnel 2020 s'élève à **3 M€** et il est principalement constitué des ventes aux locataires réalisées au cours de l'année 2020.

25 ventes ont été enregistrées pour un résultat de 3.4 M€. Les ventes ont été moins nombreuses que prévues : décalage sur les exercices suivants du fait des effets induits des périodes de confinement.

Les produits, charges et dotations exceptionnels enregistrent l'impact des régularisations comptables opérées sur l'exercice 2020 : -1.5 M€. La dotation de la dépréciation de l'actif Carré d'Or Madon est classifiée en exploitation (perte de valeur liée à une vacance importante structurelle).

RÉSULTAT

DÉCOMPOSITION DU RÉSULTAT PAR ACTIVITÉ K€	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Résultat de gestion locative (avant IS et intéressement)	-3 891	-3 787	-3%	104
Résultat d'accession brut	1 581	955	-40%	-626
Résultat net de cessions d'actifs - Vente aux locataires	6 487	3 822	-41%	-2 665
Autres éléments exceptionnels	879	-1 416	-261%	-2 295
Intéressement	-96	-69	-27%	26
Impôt sur les bénéfices	-307	218	-171%	524
Résultat net	4 654	-278	-106%	-4 932

La société présente pour 2020 un résultat de **-278 K€** obtenu par la marge d'accession et la plus-value sur ventes de lots qui compensent le déficit de la gestion locative. Les éléments exceptionnels liés aux régularisations comptables impactent négativement le résultat 2020 pour **-1.5 M€**.

Ce résultat se décompose en :

- Un déficit de gestion locative pour **-3.7 M€**, déficit en diminution de -0.1 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 charges de fonctionnement de -0.5 M€, principalement honoraires d'actes et contentieux (impact Covid) et baisse CGLLS (base calcul en baisse).
- Une marge brute de l'activité accession pour **+ 0.9 M€** qui est en diminution par rapport à 2019 de -0.6 M€ principalement suite aux retards rencontrés sur les opérations en cours de construction (impact crise COVID 19)
- Une plus-value sur les ventes aux locataires pour **+3.8 M€** qui permet de soutenir le résultat d'exploitation mais qui est en baisse de -2.6 M€ (impact crise COVID 19)
- Augmentation des impôts et taxes de 0.6 M€ avec moins de dégrèvement importants de TFPB obtenus sur 2020
- Dotation d'une provision pour dépréciation d'actif immobilisé pour le parking Carré d'Or/ Madon : 1 M€
- Autres variations : 0.6 M€

- Autres éléments exceptionnels **-1.4 M€** principalement liés aux régularisations comptables impactent négativement le résultat 2020
- Intéressement : **0.07 M€**
- Impôt sur les sociétés : **+0.2 M€**. Il s'agit d'une créance d'impôt générée par un carry back constaté suite à la perte enregistrée sur l'exercice 2020.

MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT

MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT K€	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Marge nette d'autofinancement	4 654	-278	-106%	-4 932
VCN/Marge autofinancement	2 712	1 591	-41%	-1 121
Dotation aux amortissements	14 559	14 724	1%	165
Dotation aux provisions	5 386	7 453	38%	2 067
Amortissements financiers	-8 550	-9 041	6%	-491
Reprise de provision	-7 497	-6 196	-17%	1 301
Quote part subv. équipement au résultat	-768	-689	-10%	79
Direction d'investissement	-344	-354	3%	-10
Marge nette d'autofinancement	10 150	7 149	-30%	-3 001

La Marge nette d'autofinancement s'élève à **7.1 M€** pour l'exercice 2020 en diminution par rapport à 2019 : - 3 M€.

L'ensemble de ces postes et leurs variations 2019-2020 ont été décrits plus haut.

Bilan AU 31/12/20 ET DÉTAIL

ACTIF EN €	EXERCICE 2020 NET	EXERCICE 2019 NET
Frais d'établissement		
Frais de recherche et de développement		
Concessions, brevets et droits similaires	439 065	556 301
Fonds commercial		
Autres immobilisations incorporelles	5 028 748	5 210 535
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Terrains	70 278 204	69 676 435
Constructions	404 608 817	415 033 782
Installations techniques, matériel & outillage	246	456
Autres immobilisations corporelles	547 415	743 620
Immobilisations en cours	14 960 046	11 090 068
Avances et acomptes	1 614 032	1 759 375
Participations évaluées par mise en équivalence		
Autres participations	4 092 229	4 032 009
Créances rattachées à des participations	62 247	64 027
Autres titres immobilisés		
Prêts	451 898	431 820
Autres immobilisations financières	316 191	385 505
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	502 399 140	508 983 936
Matières premières, approvisionnements	768	768
En cours de production de biens	4 748 939	5 040 413
En cours de production de services		
Produits intermédiaires et finis	37 499	76 165
Marchandises		
Avances et acomptes versés sur commandes	3 359	1 288
Clients et comptes rattachés	17 566 907	9 405 830
Autres créances	5 894 945	7 258 473
Capital souscrit et appelé, non versé		
Valeurs mobilières de placement	847	721
Disponibilités	35 355 802	26 392 199
Charges constatées d'avance	521 917	632 890
TOTAL ACTIF CIRCULANT	64 130 984	48 808 747
Frais d'émission d'emprunt à étaler	62 144	107 287
TOTAL GÉNÉRAL ACTIF	566 592 268	557 899 970

PASSIF EN €	EXERCICE 2020 NET	EXERCICE 2019 NET
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
Écarts de réévaluation, dont écart d'équivalence :		
Réserve légale	1 058 400	1 058 400
Réserves statutaires ou contractuelles	19 666	19 666
Réserves réglementées		
Autres réserves	69 826 103	63 578 539
Report à nouveau - secteur agréé		
Report à nouveau - secteur non agréé	-6 385 016	-4 791 807
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)* (dont activités agréées)	-278 403 4 631 596	4 654 355 6 247 564
Subventions d'investissement	19 876 798	20 651 895
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	116 657 548	117 711 048
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	2 053 203	2 171 196
Provisions pour charges	7 414 388	7 922 918
TOTAL PROVISIONS RISQUES & CHARGES	9 467 591	10 094 115
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	410 905 499	406 346 080
Emprunts et dettes financières divers	3 982 524	4 046 318
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	869 033	742 531
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 197 117	6 877 682
Dettes fiscales et sociales	4 894 986	4 494 285
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 814 210	2 580 441
Autres dettes	1 496 127	295 317
Compte régularisation : Produits constatés d'avance	10 307 633	4 712 153
TOTAL DETTES	440 467 129	430 094 807
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	566 592 268	557 899 970
Résultat de l'exercice en euros	-278 403	4 654 355
TOTAL GÉNÉRAL PASSIF	566 592 268	557 899 970

La décomposition entre secteur agréé et non agréé pour les postes autres réserves, report à nouveau et résultat est présentée en page 40.

ACTIF

ACTIF

ACTIF IMMOBILISÉ K€	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Immobilisations incorporelles	5 767	5 468	-5,2%	-299
Immobilisations corporelles	485 454	475 435	-2,1%	-10 020
Immo. En cours corp et incorp/ AV et ACTP	12 849	16 574	29,0%	3 725
Immobilisations financières	4 913	4 923	0,2%	9
TOTAL	508 984	502 399	-1,3%	-6 585

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 2020. Sa valeur nette comptable s'élève à 5.1 M€ au 31/12/2020.

Le poste immobilisations corporelles est principalement mouvementé de :

- L'inscription à l'actif pour 3 M€ du patrimoine d'immobilier d'entreprise acquis avenue de Toulon fin 2020 (foncier compris)
- 3.6 M€ de dépenses de travaux immobilisés (année de réalisation 2019) sur immeubles existants.
- 14.5 M€ de dotation aux amortissements

À fin 2020, la société comptabilise 14,9 M€ d'immobilisations en cours.

L'augmentation du poste s'élève à 10.8 M€ :

- 7.5 M€ liés à l'activation des coûts de construction et du foncier pour les nouveaux projets en cours de construction mais également des coûts des travaux engagés pour le conventionnement du groupe Rabatau IV en cours de réalisation.

- 3.3 M€ correspondants aux travaux immobilisables engagés sur l'ensemble du patrimoine de la société en 2020 et sur le siège.

La diminution du poste s'élève à 6.6 M€ :

- 3 M€ correspondent aux transferts en actifs immobilisés amortissables des coûts des opérations mises en service en 2020.
- 3.6 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.

Les avances et acomptes versés sur les immobilisations s'élèvent à 1.6 M€ contre 1.8 M€ au 31/12/2019.

Les immobilisations financières sont stables par rapport à 2019. La participation de la société dans la Société Locale d'Épargne -CEPAC est inchangée et représente 4.1 M€ de parts de cette SLE.

ACTIF CIRCULANT

ACTIF CIRCULANT K€	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Stocks et en cours	5 117	4 787	-6,5%	-330
Avances et acomptes versees sur commandes	1	3		2
Creances locataires	4 374	4 054	-7,3%	-320
Creances acquereurs	5 030	13 512	168,6%	8 482
Autres creances	7 258	5 895	-18,8%	-1 364
Charges constatées d'avance	633	522	-17,5%	-111
TOTAL	22 415	28 774	28,4%	6 360

- **Les stocks** correspondent aux dépenses effectuées sur des opérations d'accession terminées ou en construction. À fin 2020, sont concernées les dépenses de terrain et travaux sur les opérations en cours de construction de « Le Kèntro » (2.5 M€), « Valderna » les Maraîchers (0.7 M€), « Bella Mare » (0.7 M€), Ilot 8 commerce (0.3 M€) et « Cocoon » (0.2 M€).
- **Les créances locataires** comprennent les loyers émis non échus pour 1.3 M€, les créances douteuses pour 4.1 M€ à fin 2020 (2.8 M€ en 2019), les créances sur régularisations de charges 2019 et 2020 pour 1.3 M€, les autres créances locataires (0.7 M€). La provision pour créance douteuses s'élève à 3.4 M€ au 31/12/2020, dont 0.5 M€ pour les régularisations de charges (2.4 M€ au 31/12/2019). L'augmentation est liée à l'application à compter de 2020 d'une base statistique interne à SOGIMA pour le calcul des provisions sur les créances inférieures à 1 an au lieu de l'application des statistiques de l'étude PRIMEXIS mais également à l'augmentation des créances inférieures à 1 an (principalement effet induit de l'épidémie de COVID 19 avec des étalements et des retards de paiements plus importants).
- **Les créances acquéreurs** correspondent aux ventes en VEFA effectuées en cours d'année principalement sur l'opération Le Kèntro pour 9 M€, les Maraîchers pour 3 M€ et CPI La Ciotat pour 1 M€.
- **Les autres créances** d'exploitation comprennent essentiellement des subventions à recevoir pour 1.7 M€, de la TVA et autres taxes à récupérer pour 1 M€, 1.6 M€ d'appels de fonds syndics et 1.4 M€ d'autres créances. Certaines de ces autres créances font l'objet d'une provision pour charges dans le cadre des régularisations comptables effectuées sur 2020. Ces créances sont principalement relatives à des opérations anciennes de mandats de construction non régularisées.
- **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

TRÉSORERIE	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Valeurs mobilières de placement	1	1	17,5%	0
Disponibilités	26 392	35 356	34,0%	8 964
TOTAL	26 393	35 357	34,0%	8 964

La trésorerie de la société s'élève en fin d'année à 35.3 M€ et non compris le placement financier de 4.1M€ 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). Elle comprend également 1 M€ de trésorerie provenant de la régularisation comptable des comptes de mandats sur 2020.

TOTAL ACTIF

ACTIF IMMOBILISÉ K€	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Total actif immobilisé	508 984	502 399	-1,3%	-6 585
Actif circulant	22 415	28 774	28,4%	6 360
Trésorerie	26 393	35 357	34,0%	8 964
Charges a répartir (int. Compensateurs)	107	62	-42,1%	-45
TOTAL	557 899	566 592	1,6%	8 694

Le total du bilan est relativement stable sur l'année 2020. 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), malgré l'acquisition du nouveau

patrimoine d'immobilier d'entreprise avenue de Toulon. L'actif circulant est en augmentation principalement du fait de la progression des créances auprès des acquéreurs avec le démarrage de la commercialisation du Këntro. La trésorerie en augmentation de 8.9 M€.

PASSIF

CAPITAUX PROPRES ET RÉSERVES

EN €	AU 01/01/2020	AFFECT. DU RÉSULTAT 2019	RÉSULTAT 2020	MOUVEMENTS 2020	31/12/2020
Capital souscrit appelé versé	10 584 000				10 584 000
Prime d'émission	21 956 000				21 956 000
Réserve légale	1 058 400				1 058 400
Réserves diverses	19 666				19 666
Réserve facultative (du secteur non agréé)	43 902 432				43 902 432
Réserve facultative (du secteur agréé)	19 676 107	6 247 564			25 923 671
Report à nouveau (du secteur non agréé)	(4 791 807)	(1 593 208)			(6 385 015)
Report à nouveau (du secteur agréé)	-	-			-
Résultat de l'exercice (du secteur non agréé)	(1 593 208)	1 593 208	(4 909 999)		(4 909 999)
Résultat de l'exercice (du secteur agréé)	6 247 564	(6 247 564)	4 631 596		4 631 596
Subventions d'équipement	20 651 895			(775 097)	19 876 798
TOTAUX	117 711 049	-	(278 403)	(775 097)	116 657 549

Les capitaux propres sont mouvementés de l'affectation du résultat de l'exercice 2019 et du résultat réalisé sur l'exercice 2020 (perte).

Le résultat de l'exercice 2019 d'un montant de 4,6 M€ se décompose en un résultat bénéficiaire de 6.2 M€ sur le secteur agréé (conventionné) et -1.6 M€ sur le secteur non agréé (libre) :

- Le résultat du secteur agréé, d'un montant de 6.2 M€ a été imputé sur les réserves facultatives du secteur agréé.

- Le résultat du secteur non agréé d'un montant de -1.6 M€ a été imputé sur le report à nouveau débiteur du secteur non agréé.

Le résultat réalisé sur l'exercice 2020 représente une perte de -0.3 M€, se décomposant en un bénéfice de 4.6 M€ sur le secteur Agréé (conventionné) et d'une perte de -4.9 M€ sur le secteur non agréé (libre). Ce résultat explique l'autre partie de la variation.

PROVISIONS

PROVISIONS	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Pour risques	2 171	2 053	-5,4%	-118
Pour charges	7 923	7 414	-6,4%	-509
TOTAL	10 094	9 468	-6,2%	-627

La provision pour risques est relativement stable par rapport à 2019.

La diminution de la provision pour charges (-0.5 M€) est due principalement à :

- La reprise nette de la Provision Gros Entretien (PGE) qui s'élève à 2.1 M€ au 31/12/2020.

La reprise nette s'explique principalement par la modification de la durée de prévision de travaux

prise en compte pour le calcul de cette provision (ramenée à 5 ans) ainsi que par les évolutions du plan à moyen terme de travaux.

- La dotation d'une provision de 1.7 M€ correspondant aux régularisations comptables opérées sur 2020.

DETTES FINANCIÈRES

DETTES FINANCIÈRES	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Emprunts	406 346	410 905	1,1%	4 559
Dettes financières diverses	4 046	3 983	-1,6%	-64
TOTAL	410 392	414 888	1,1%	4 496

La dette de 410 M€ à fin 2020 est composée du capital restant dû sur les emprunts de 404.2 M€ et 5.8 M€ d'intérêts courus non échus, intérêts à payer et intérêts compensateurs.

Le niveau de l'endettement augmente de 4.6 M€ entre les deux exercices.

La société a souscrit 13.9 M€ de nouveaux emprunts pour financer son développement, principalement pour les travaux de conventionnement de Rabatau IV (7.6 M€), les projets Patio de Jade et

Majorelle (1.6 M€), Le Kentro (0.8 M€) et Cassis les Carriers (0.7 M€) auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations/Banque des Territoires et pour l'acquisition du nouveau patrimoine d'immobilier d'entreprise située avenue de Toulon pour 2.7 M€ (Caisse d'Épargne).

En contrepartie, elle a remboursé 9 M€ de dettes.

Les dettes financières diverses comprennent, à fin 2020, 3.9 M€ de dépôts de garantie des locataires.

DETTES D'EXPLOITATION

DETTES D'EXPLOITATION	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Fournisseurs	7 620	7 066	-7,3%	-554
Dettes fiscales et sociales	4 494	4 895	8,9%	401
Dettes sur immobilisations	2 580	1 814	-29,7%	-766
Autres dettes	295	1 496	406,6%	1 201
TOTAL	14 990	15 271	1,9%	281

Les dettes fournisseurs d'exploitation et les dettes fiscales et sociales sont relativement stables comparé à 2019.

Les dettes sur immobilisations sont en diminution de 0.8 M€ car elles enregistraient en 2019 des dettes fournisseurs liées aux opérations Puits de Brunet, Îlot M1 mais également du fait des régularisations comptables opérées en 2020.

Les autres dettes sont en augmentation de 1.2 M€, principalement suite à la régularisation comptable des comptes de mandats en 2020 pour environ 1 M€.

TOTAL PASSIF

TOTAL PASSIF	2019	2020	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Capitaux propres	117 711	116 658	-0,9%	-1 054
Provisions pour risques et charges	10 094	9 468	-6,2%	-627
Total dettes financières	410 392	414 888	1,1%	4 496
Total dettes d'exploitation	14 990	15 271	1,9%	281
Produits constatés d'avance	4 712	10 308	118,7%	5 595
TOTAL	557 900	566 592	1,6%	8 692

Les produits constatés d'avance enregistrent principalement les ventes en état futur d'achèvement : le Këntro, les Maraîchers.

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

L'augmentation du passif est principalement liée à l'augmentation des dettes financières (nouveaux emprunts) et des produits constatés d'avance.

AUTRES INFORMATIONS *financières*

Informations relatives aux délais de paiements des fournisseurs et des clients

Sont présentées 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 D.441 I. - 1ER FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU

0 JOURS	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET PLUS)
---------	--------------	---------------	---------------	------------------	------------------------

(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées					827	
Montant total des factures concernées TTC	0	1 018 340	275 100	41 671	78 776	1 413 886
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT		4,4%	1,2%	0,2%	0,3%	6,1%
Pourcentage du chiffre d'affaires 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 des factures exclues TTC					

(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	
	Délais contractuels : définis au cas par cas lors des négociations avec les fournisseurs

**ARTICLE D.441 I.-2È : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES
À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU**

0 JOURS	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET PLUS)
---------	--------------	---------------	---------------	------------------	------------------------

(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées TTC	13 585 222	1 330 294	219 673	17 996	1 519 436	3 087 399
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC		2,1%	0,4%	0,0%	2,5%	5,0%

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC				4 150 006		

(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	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 :

- 2019 : 0 €
- 2018 : 0 €
- 2017 : 0 €

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L' EXERCICE

ÉVOLUTION DES POSTES

	EXERCICE PRÉCÉDENT (€)	EXERCICE CLOS LE 31/12/2020 (€)
Report à nouveau de l'exercice précédent		
Secteur agréé	0	0
Secteur non agréé	-4 791 807	-6 385 015
Résultat de l'exercice :		
Résultat de l'exercice (secteur agréé)	6 247 564	4 631 596
Résultat de l'exercice (secteur non agréé)	-1 593 209	-4 909 999
TOTAL	4 654 355	- 278 403

PROJET D'AFFECTATION

	EXERCICE PRÉCÉDENT (€)	EXERCICE CLOS LE 31/12/2020 (€)
Secteur Agréé (Conventionné)		
Report à nouveau secteur agréé	0	0
Dividendes	0	0
Autres réserves secteur agréé	6 247 564	4 631 596
TOTAL	6 247 564	4 631 596
Secteur Non Agréé (Libre)		
Report à nouveau secteur non agréé	-1 593 209	-4 909 999
Autres réserves secteur non agréé	0	0
TOTAL	-1 593 209	-4 909 999
RÉSERVE LÉGALE	4 654 355	- 278 403

Le résultat bénéficiaire du secteur agréé de l'exercice 2020 d'un montant de 4 631 596 € sera porté au poste « Autres réserves du secteur agréé », dont le solde de 25 923 671 € sera porté, après affectation, à un montant de 30 555 267 €.

Le résultat déficitaire du secteur non agréé d'un montant de - 4 909 999 € sera imputé sur le report à nouveau débiteur du secteur non agréé dont le solde de - 6 385 016 € sera porté, après affectation, à un montant de - 11 295 015 €.

RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2020, le capital social de SOGIMA d'un montant de 10 584 000 € est réparti en 661500 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 %

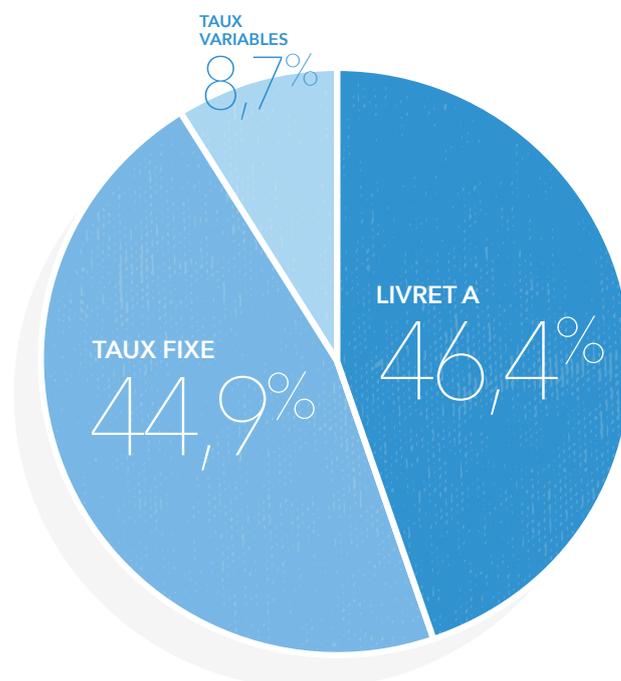
PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL DE SOGIMA

Au 31 décembre 2020, les salariés ne détiennent pas de participation au capital social de la société.

ENDETTEMENT

EN M€	2020
ENDETTEMENT AU 1^{ER} JANVIER 2020	400
Nouveaux emprunts	14
Remboursements	9
ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE	405

Au 31 décembre 2020, la dette bancaire atteint 405 M€. En 2020, SOGIMA a souscrit 14 M€ de nouveaux emprunts destinés à financer son développement et rembourser 9 M€ de dette.



VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES	2020 EN K€	2019 EN K€	VARIATION
Accession	7 412	8 833	-16%
Convention 32	9 222	9 463	-3%
Programmes PLA «neuf»	14 231	14 059	1%
Programmes «réhabilités»	2 457	2 098	17%
Programmes secteur libre	11 178	10 789	4%
Programmes activités diverses	4 836	5 010	-3%
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS	41 925	41 418	1%
Charges locatives	9 390	9 752	-4%
Honoraires de maîtrise d'ouvrage	0	0	
Honoraires mandats	199	201	-1%
Autres prestations	489	633	-23%
TOTAUX	59 414	60 838	-2%

TABLEAU DES EFFECTIFS

TRÉSORERIE	EFFECTIF TOTAL 2020	EFFECTIF E.T.P. 2020	EFFECTIF TOTAL 2019	EFFECTIF E.T.P. 2019
Cadres	40	39.1	29	29
Employés	27	25.9	38	36.2
Ouvriers	0	0	0	0
Personnel d'immeuble	39	36.77	44	41.12
TOTAL	106	101.77	111	106.32

(y compris le personnel employé à temps partiel)

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES & PARTICIPATIONS 1/2	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
	K. €.	%	K. €.	K. €.	K. €.
1 - Filiales					
- SCI Vauban	1,5	100	1,5	1,5	-1,5
- SOTIM	7,6	100	7,6	7,6	3,3
- SOGIFA	7,6	100	7,6	7,6	0,0
2 - Participations					
(- de 50 % du capital détenu)			Néant		

FILIALES & PARTICIPATIONS 2/2	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE	RÉSULTAT DU DERNIER EXERCICE	DIVIDENDES ENCAISSÉS PAR LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ	OBSERVATIONS
	K. €.	K. €.	K. €.	
1 - Filiales				
- SCI Vauban	0	0,0		
- SOTIM	0	0,0		
- SOGIFA	0	0,0		
2 - Participations				
(- de 50 % du capital détenu)			Néant	

Aucune nouvelle participation n'a été prise au cours de l'exercice 2020.

ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET 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 2 915 € (amortissements sur le parc de véhicules de tourisme) pour l'exercice 2020.

Aucune dépense somptuaire, au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts, n'a été engagée au cours de l'exercice 2020.

Resultats

DES CINQ DERNIERS EXERCICES

ANNEXE AU RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital Social	10 584 000	10 584 000	10 584 000	10 584 000	10 584 000
b) Nombre d'actions émises	661 500	661 500	661 500	661 500	661 500
Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires H.T.	63 024 840	57 188 916	68 438 746	60 838 030	59 414 347
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	19 060 054	24 986 446	818 519	17 480 244	15 531 049
c) Impôts sur les bénéfices	0	1 497 866	0	306 647	(217 572)
d) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	5 980 542	4 854 744	1 530 780	4 654 355	(278 403)
e) Montant du bénéfice distribué	238 140	0	0	0	0
Résultat des opérations réduit a une seule action					
a) Bénéfice après impôt mais avant amortissements et provisions	28,81	35,51	1,24	25,96	23,81
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	9,04	7,34	2,31	7,04	(0,42)
c) Dividende versé à chaque action	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00
Personnel					
a) Nombre de salariés (ETP)	159	141	110	106	102
b) Montant de la masse salariale	6 341 896	6 715 064	6 448 875	5 739 028	4 272 352
c) Montant des charges sociales et fiscales	4 329 146	4 193 084	3 483 499	2 120 480	2 159 243

Liste

DES MANDATS

08

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR HENRY FOURNIAL - EXERCICE 2020

MANDATS INTERNES AU GROUPE BPCE

AXENTIA (SA HLM à Conseil d'Administration)

31-35 rue de la Fédération - 75013 PARIS

Représentant permanent d'Habitat d'Habitat Guyanais depuis le 08/02/2016

HABITAT GUYANAIS (SA d'HLM à Conseil d'Administration)

N°1 Immeuble Piazza Marengo, ZI Collery - 97300 CAYENNE

Président Directeur Général depuis le 08/02/2016

HABITAT GUYANAIS (SA d'HLM à Conseil d'Administration)

N°1 Immeuble Piazza Marengo, ZI Collery - 97300 CAYENNE

Président Directeur Général depuis le 08/02/2016

SA Immobilière du Moulin Vert (SA à Conseil d'Administration)

104 rue Jouffroy d'Abbans - 75017 PARIS

Président depuis le 12/12/2018

LOGIREM (SA HLM à Conseil d'Administration)

111 Boulevard National - 13003 MARSEILLE

Représentant permanent d'Habitat en Région
Participation à compter du 27/06/2019

SIGH (SA à Conseil de Surveillance)

31-35 rue de la Fédération - 75015 PARIS

Membre du Conseil de surveillance depuis le 22/06/2018

RIVP (SEM à Conseil d'Administration)

13 avenue de la Porte d'Italie - TSA 61371 - 75621 PARIS Cedex 13

Représentant permanent d'Habitat en Région
Participations depuis le 06/12/2013 jusqu'au 13/09/2020

SOGARIS (SEM à Conseil d'Administration)

Place de la Logistique - 94150 RUNGIS

Censeur depuis le 18/12/2015

SOGIMA (SEM à Directoire et Conseil de Surveillance)

6 Place du 4 Septembre - 13007 MARSEILLE

Membre du Conseil de Surveillance depuis le 30/06/2017

UTPT (SA d'HLM à Conseil d'Administration)

8 Bis Avenue Georges Pompidou - 34914 NIMES Cedex 2

Représentant permanent d'Habitat en Région
Participations à compter du 28/06/2019

SCEPIA (SAS)

18-26 Rue Goubet - 75019 PARIS

Président du Conseil d'Administration depuis le 03-04-2017 - Président depuis le 18-05-2017

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS AU 31/12/2020 DE MONSIEUR DIDIER MOATÉ

SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	NATURE DU MANDAT
CAISSE D'ÉPARGNE CEPAC	SA à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mandataire pôle Métropole
CEPAC INVESTISSEMENT ET DÉVELOPPEMENT	SAS	<ul style="list-style-type: none"> ■ Président Exécutif (représentant CEPAC) ■ Membre du Conseil de Direction
CEPAC IMMOBILIER	SAS	<ul style="list-style-type: none"> ■ Président (représentant CEPAC)
LOGIREM	SA HLM à Directoire et Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> ■ Administrateur (représentant CEPAC) ■ Membre du Comité d'Audit et du Comité de rémunération (représentant CEPAC)
HABITAT EN RÉGION PARTICIPATIONS (anciennement HABITAT EN RÉGION SERVICES)	SAS	<ul style="list-style-type: none"> ■ Administrateur (représentant CEPAC) ■ Membre du Comité de Rémunération (représentant CEPAC)
SOCFIM	SA	<ul style="list-style-type: none"> ■ Membre du Conseil de Surveillance (représentant CEPAC)
P.FACTORY	SAS	<ul style="list-style-type: none"> ■ Membre du Comité Stratégique (représentant CEPAC)
SEMEPA	SAEM	<ul style="list-style-type: none"> ■ Administrateur
SOGIMA	SAEM	<ul style="list-style-type: none"> ■ Membre du Conseil de Surveillance (représentant HRP) ■ Président du Comité d'Audit (représentant HRP)
ERILIA	SA	<ul style="list-style-type: none"> ■ Administrateur (Représentant CEPAC) ■ Membre du Comité d'Audit (Représentant CEPAC)
C INVEST HOLDING	SAS	<ul style="list-style-type: none"> ■ Président (Représentant CEPAC ID)
SMALT CAPITAL (anciennement ACG MANAGEMENT)	SAS	<ul style="list-style-type: none"> ■ Président du CA
BANQUE PALATINE	SA	<ul style="list-style-type: none"> ■ Administrateur (Représentant CEPAC) ■ Membre du Comité de rémunération et du Comité des risques (Représentant CEPAC)
UPE 13	Organisation professionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vice-Président (en charge du développement éco)

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'ANNÉE 2020 DE M. JOËL CHASSARD

(article L.225-37-4 du code de commerce)

SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	NATURE DU MANDAT	DATE DE DÉBUT/ FIN DE MANDAT
CAISSE D'ÉPARGNE CEPAC	SA à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance	■ Président du Directoire	30/03/2018
CEPAC INVESTISSEMENT ET DÉVELOPPEMENT	SAS	■ Président du Conseil de Direction (Représentant CEPAC)	30/03/2018
ERILIA	SA	■ Président du CA	14/06/2019
		■ Membre du Comité de Rémunération	30/03/2018 ⁽¹⁾
SOGIMA	SA à Directoire et Conseil de Surveillance	■ Président du Conseil de Surveillance	18/04/2018
		■ Président du Comité de Rémunération	05/11/2018
BPCE	SA	■ Censeur au Conseil de Surveillance (représentant CEPAC)	17/05/2018
BPCE Assurances	SA	■ Administrateur CA	23/03/2005 02/07/2020
		■ Président du Comité d'Audit	19/03/2019 02/07/2020
IT-CE	GIE	■ Administrateur (représentant CEPAC)	25/04/2018
CE HOLDING PARTICIPATION	SAS	■ Administrateur	25/06/2018
BPCE LEASE (Ex NATIXIS LEASE)	SA à Conseil d'Administration	■ Administrateur	28/09/2010 08/07/2020
		■ Administrateur (représentant CEPAC)	30/10/2018
FNCE	Association	■ Administrateur Conseil Fédéral	01/01/2016
		■ Co-Président Commission Gouvernance	30/10/2018
BPCE ACHATS	GIE	■ Administrateur	
FINANCES & PÉDAGOGIE	Association	■ Membre de droit (représentant CEPAC)	30/03/2018
France ACTIVE PACA	Association	■ Membre de droit du Comité de surveillance (représentant CEPAC)	17/04/2019

(1) Du 30/03/2018 au 14/06/2019 : représentant CEPAC. À partir du 14-06-2019 : Personne physique au titre de la Présidence du CA.

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCES PAR MONSIEUR FRÉDÉRIC LAVERGNE AU COURS DE L'ANNÉE 2020

SOCIÉTÉ	FORME	MANDAT PERSONNE PHYSIQUE	MANDATS REPRÉSENTANT PERMANENT	NOMINA- TION	FIN
ERILIA	SA HLM	■ Directeur Général		14/06/2019	2022
SOLEIL LOGIS	SCIC HLM	■ Président du Conseil d'Administration		23/01/2020	2023
SIA HABITAT	SA HLM	■ Vice-Président - Administrateur		01/06/2016	2021
FAMILLE ET PROVENCE	SA HLM	■ Administrateur		13/06/2018	2021
SOGIMA	SAEM	■ Membre du Conseil de Surveillance		23/06/2017	2025
HABITAT GUYANAIS	SA HLM		■ Administrateur représentant permanent ERILIA	05/11/2019	2021
FONCIÈRE LOGIPACA	SAS	■ Président		10/07/2018	
SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT	SAEM		■ Administrateur représentant permanent ERILIA	30/12/2020	2026
SAC HABITAT EN RÉGION SUD EST	SA			21/10/2020	2027
AMIRAUTE	SCI	■ Gérant		15/12/2017	28/10/2020
ESCALE	SCI	■ Gérant		15/12/2017	28/10/2020
TRAIN BLEU	SCI	■ Gérant		15/12/2017	20/10/2020
ASSOCIATION RÉGIONALE HLM PACA ET CORSE	Association		■ Vice-Président et Administrateur représentant permanent	29/11/2019	

LISTE DES MANDATS CATHERINE RELJIC

MANDAT EN COURS

FRANCE - CONSEIL D'ADMINISTRATION

SOCIÉTÉ	MANDATAIRE	MANDAT / FONCTION	DATE DE DÉSIGNATION	PAR	RENOUV	DATE D'ÉCHÉANCE	ILLIMITÉ
ERILIA 728811	Madame RELJIC CATHERINE	■ Administrateur	14/04/2020	Directoire			Non
LOGIREM 728592	Madame RELJIC CATHERINE	■ Administrateur	14/10/2019	Directoire			Non

FRANCE - CONSEIL D'ADMINISTRATION

SOCIÉTÉ	MANDATAIRE	MANDAT / FONCTION	TYPE DE REPRÉSENTANT	REPRÉSENTANT	DÉSIGNATION	PAR
CRESS PACA 736637	SA CEPAC 731956	■ Administrateur	Représentant permanent	Madame RELJIC CATHERINE	21/10/2019	Directoire

FRANCE - CONSEIL DE SURVEILLANCE

SOCIÉTÉ	MANDATAIRE	MANDAT / FONCTION	TYPE DE REPRÉSENTANT	REPRÉSENTANT	DÉSIGNATION	PAR
SOGIMA 728597	CEPAC 731956	■ Administrateur	Représentant permanent	Madame RELJIC CATHERINE	24/01/2020	Non connu