

RAPPORT ANNUEL

2022



SOGIMA



Édito

Pierre-Édouard BERGER
Président du Directoire



L'année 2022 fut singulière à plusieurs titres.

Tout d'abord, parce la SOGIMA a fêté ses 90 ans : un événement rare et unique dans la vie d'une entreprise. Si elle a su diversifier ses activités au fil des années et des décennies, elle est restée fidèle à ses valeurs et à sa mission première d'intérêt général : loger les Marseillaises et les Marseillais.

Cet anniversaire fut l'occasion de célébrer avec nos collaborateurs, puis avec nos actionnaires - le Groupe Habitat en Région, opérateur de logement social du Groupe BPCE et des Caisses d'Épargne, et la Ville de Marseille - et nos partenaires, l'histoire de la SOGIMA et d'amorcer un nouveau chapitre.

La sobriété énergétique fut par ailleurs au cœur de nos priorités. Si la SOGIMA poursuit son plan de rénovation énergétique depuis plusieurs années déjà, elle a adopté et mis en œuvre des actions pour contribuer à l'effort national de réduction de la consommation énergétique et pour accompagner les locataires, notamment pour contenir l'impact de la hausse des prix de l'énergie sur leurs charges.

Dans ce contexte auquel s'ajoute une tension inédite des coûts de construction, nos équipes se sont attachées à respecter le rythme de nos livraisons, en particulier pour les opérations en accession à la propriété. Nous pouvons d'ailleurs nous réjouir d'accueillir toujours plus de primo-accédants dans leur résidence principale au sein de ces programmes.

D'autre part, en 2022, se sont déroulées les élections des représentants des locataires qui représentent une échéance importante dans nos relations avec nos locataires. Cette proximité est en effet renforcée grâce à l'action de l'Association des locataires, avec qui nous débattons régulièrement, mais surtout toujours dans l'intérêt des locataires.

90 ans se sont ainsi écoulés, et l'heure n'est ni à la nostalgie, ni au bilan. Mais le sentiment qui doit prévaloir est la fierté car nous pouvons être fiers de continuer à écrire l'histoire d'un acteur emblématique de l'immobilier marseillais.

Sommaire

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ :

Équipe dirigeante	04
Gouvernance	05
Habitat en Région	06
Rétrospective de l'année	08
90 ans d'histoire(s)	10

SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

12

PROXIMITÉ & SOLIDARITÉ

14

PATRIMOINE :

Implantation	16
Retour sur les dernières livraisons	18
Réhabiliter et rénover notre patrimoine	20

RAPPORT FINANCIER

22

ANNEXES

57

Équipe dirigeante



Joël CHASSARD
Président du Conseil de surveillance
jusqu'au 26 avril 2022



Jérémy ESTRADER
Président du Conseil de surveillance
depuis le 26 avril 2022



Pierre-Édouard BERGER
Président du Directoire

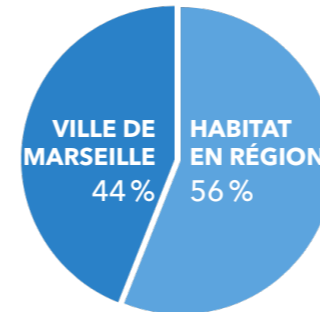


Laurence SOUBRA
Secrétaire Générale



Alexis DHÉRISSON
Directeur de la Promotion

Gouvernance



La Sogima est une SA d'économie mixte, au capital de 10 584 000 euros 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-Édouard BERGER
Président du Directoire

Laurence SOUBRA
Secrétaire Générale

Alexis DHÉRISSON
Directeur de la Promotion

Membres du Conseil de Surveillance

Joël CHASSARD
Président du Conseil de surveillance
(Jusqu'au 26/04/2022)

Jérémy ESTRADER
Président du Conseil de surveillance
(À partir du 26/04/2022)

Henry FOURNIAL
Frédéric LAVERGNE

SAS Groupe Habitat en Région représentée par :
Didier MOATÉ (Jusqu'au 26/04/2022)
puis **Thomas VAGLIO** (Jusqu'au 25/10/2022)
puis **François RIEU** (Depuis le 25/10/2022)

Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse
représentée par :
Catherine RELJIC (Jusqu'au 26/07/2022)
puis **Patricia BAUCHERY** (Depuis le 26/07/2022)

Laurent GONZALEZ

Représentant de la Ville de Marseille à l'Assemblée Générale

Samia GHALI

Membres du Conseil de Surveillance représentant la Ville de Marseille

Samia GHALI
Maire Adjointe

Jean-Marc COPPOLA
Adjoint au Maire

Véronique BRAMBILLA
Conseillère municipale

Yannick OHANESSIAN
Adjoint au Maire

Jean-Pierre COCHET
Adjoint au Maire

Représentant des locataires des logements conventionnés au Conseil de Surveillance

Brigitte JOUARD

Représentants du Comité social et économique au Conseil de Surveillance

Sylvie GIRAUD
Valérie FRATTI

Patrick LONGHI
Cyril VERHAEGHE

Commissaires aux comptes

Cabinet KPMG
Titulaire

Cyril GALLARD
Suppléant

ÉDITO



**PASCAL
POUYET**
Président du
Conseil d'Administration



**FRANÇOIS
RIEU**
Directeur général délégué
du Groupe Habitat en Région



Grâce à notre modèle décentralisé, en résonance avec celui des Caisses d'Épargne, nous œuvrons au cœur des territoires pour mieux répondre aux besoins des habitants et de nos partenaires.

L'année 2022 a été riche. Commencée dans un climat d'incertitude, après deux années de pandémie, elle s'est clôturée en laissant un tableau assombri, la guerre en Ukraine ayant entraîné des répercussions mondiales, tant sur le plan économique – hausses du coût de l'énergie, des matières premières et du livret A – que social. Dans ce contexte, le Groupe Habitat en Région a bien résisté, en participant à l'effort de construction avec 3 610 livraisons en 2022, et en maintenant un niveau d'investissements élevé pour la réhabilitation et l'entretien du parc. Toutes nos actions ont été guidées par la volonté de répondre aux besoins des territoires, avec comme boussole l'habitant au cœur de tout. Nous avons su garder le cap, celui fixé par notre plan stratégique, dont 2022 était la première année pleine d'application, en mettant en œuvre nos engagements, des engagements à la mesure de l'importance des enjeux. À commencer par la transition écologique, avec la réhabilitation des logements étiquetés F et G et un recours accru à l'économie circulaire, mais aussi l'accessibilité, en construisant encore plus de logements adaptés, ou encore l'accompagnement des seniors pour anticiper l'évolution démographique. Pour nos collaborateurs, des efforts massifs en formation ont été



Nous poursuivrons notre trajectoire en 2023 avec nos 3 300 collaborateurs. Ensemble, nous réaffirmons les convictions et les valeurs qui nous unissent : utiles, solidaires et engagés dans les territoires.

déployés. Pour nos locataires, nous nous sommes attachés à améliorer notre dispositif d'écoute, dans l'optique d'une qualité de service accrue, et nous avons renforcé l'accompagnement des plus fragiles. Au fonds de solidarité que nous avons lancé en 2021 pour aider les jeunes et les familles en difficulté économique, se sont ajoutées de nouvelles mesures pour lutter contre la précarité énergétique et favoriser l'inclusion. Toutes ces initiatives témoignent de la pertinence de notre modèle décentralisé, en résonance avec celui des Caisses d'Épargne car c'est en œuvrant au cœur des territoires que nous pouvons le mieux répondre aux besoins des habitants et de nos partenaires. Finalement, le Groupe a démontré en 2022 sa capacité à innover et à être force de réflexion et de propositions pour s'adapter aux enjeux de l'habitat social de demain. Malgré un environnement économique dégradé, nous poursuivrons en 2023 nos actions avec nos 3 300 collaborateurs. Ensemble, nous réaffirmons les convictions et les valeurs qui nous unissent : utiles, solidaires et engagés dans les territoires.

GOVERNANCE ET ORGANISATION



Le Groupe Habitat en Région s'appuie sur un modèle singulier reposant sur l'équilibre entre la force de l'action nationale et l'autonomie des entreprises sur leur territoire. Chaque société anonyme de coordination (SAC) propose une offre globale sur son territoire en additionnant les savoir-faire de chacun de ses membres. Le Groupe définit la stratégie et les

ambitions nationales, anime cette communauté, mutualise et pilote les projets nationaux au bénéfice des entreprises. La gouvernance du Groupe, assurée par les 15 Caisses d'Épargne régionales et le Groupe BPCE, banquier historique du logement social, dessine un modèle parfaitement adapté aux enjeux du territoire.

SOCIÉTÉS DE COORDINATION



FILIALES



INDICATEURS D'ACTIVITÉ



241 000
logements
et équivalents
logements

3 300
collaborateurs



478 000
personnes logées

3 026
logements
mis en chantier
construction neuve
(hors PSLA)



5 429
logements
mis en chantier
(réhabilitations)

2022

EN CHIFFRES

PATRIMOINE

5 635 logements

179 logements étudiants

148 logements foyers jeunes travailleurs

71 316 m² de commerces, bureaux
et villages d'entreprisesENTRETIEN &
RÉHABILITATION

8 660 K€

de dépenses d'entretien
du patrimoinePRODUCTION &
DÉVELOPPEMENT78 logements en chantier,
dont :

24 en accession

54 en locatif social

GESTION LOCATIVE

(Logements familiaux)

Taux de vacance commerciale
(hors groupes récents)
tous financements confondus

3,6%

Taux de dette locative

7,3%

Taux de vacance technique
(rénovations et rotations)

2,4%

Taux de rotation

9,2%

CLIENTÈLE

602 logements attribués,
dont 57 logements étudiants

VENTE

24 ventes réalisées

ENTREPRISE

101 collaborateurs

75/100 Indice Égalité H/F

INDICATEURS FINANCIERS

59 967 K€ de chiffre d'affaires

4 123 K€ de résultat net

5 531 K€ de marge nette
d'autofinancementActualités
DE L'ENTREPRISE

Avril

NOMINATION

Jérémy Estrader est nommé président du Conseil de surveillance. Il succède à Joël Chassard qui occupait cette fonction depuis 2018.

Septembre

ANNIVERSAIRE

La SOGIMA fête ses 90 ans.
Pour en savoir + : pages 10 et 11

Septembre

82^e CONGRÈS HLM

Du 27 au 29 septembre, les bailleurs sociaux et leurs partenaires participaient au 82^e Congrès Hlm organisé par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH). La SOGIMA était bien sûr présente.

À cette occasion, la SOGIMA, représentée par Alexis Dhérison, Directeur de la Promotion et membre du Directoire, a signé une convention avec EDF qui lui assure un prix de vente des certificats d'économie d'énergie (CEE). Dans le contexte inflationniste actuel, cette convention garantit à la SOGIMA une visibilité pour le financement de ses opérations de réhabilitation et ce, pour les quatre prochaines années.



Ce Congrès fut également l'occasion pour la SAC Habitat en Région Sud-Est, dont est membre la SOGIMA, de renforcer son engagement envers les jeunes. Elle a ainsi signé une convention avec l'Union régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ) PACA & Corse qui vise à accompagner durablement les jeunes dans leur autonomie.

Ce partenariat ouvre de nouvelles perspectives pour accompagner encore davantage les jeunes, et intensifier nos actions en faveur de cette population.



En 2022, la SOGIMA a fêté ses 90 ans. Un anniversaire rare dans la vie d'une entreprise que nous avons célébré en septembre. Retour en images sur ces événements.



Tous les collaborateurs de la SOGIMA se sont retrouvés le mardi 13 septembre au Château de la Buzine, à Marseille, pour une journée placée sous le signe de la convivialité. L'occasion de se réunir à nouveau après deux ans et de rencontrer notamment les nouveaux arrivant(e)s.

L'HISTOIRE DE LA SOGIMA

La SOGIMA a été créée en 1932 par la Ville de Marseille et l'Immobilière de Construction de Paris (I.C.P.) pour gérer 2 600 logements pour le compte de la Ville de Marseille et répondre ainsi à la crise du logement qu'affronte le pays. La SOGIMA est alors l'une des toutes premières sociétés d'économie mixte créées en France.

90 ans plus tard, elle est restée fidèle à cet actionariat mixte, à sa mission originelle et d'intérêt général qu'est le logement et en contribuant au développement économique local.



Pour célébrer ce bel anniversaire, près de 400 partenaires, élus, entrepreneurs et collaborateurs ont répondu présents à l'invitation de la SOGIMA mardi 20 septembre sur la place d'Armes du MUCEM, à Marseille.

En présence de Samia GHALI, Maire Adjointe de la Ville de Marseille, et de Jérémie Estrader, président du Conseil de surveillance, cette soirée fut l'occasion d'échanges et de rencontres.



De gauche à droite : Jérémie ESTRADER, président du Conseil de surveillance de la SOGIMA, Samia GHALI, Maire Adjointe de la Ville de Marseille, Pierre-Edouard BERGER, président du Directoire.



De gauche à droite : Frédéric LAVERGNE, directeur général de la SAC HER Sud-Est, Pierre-Edouard BERGER, Christine FABRESSE, présidente du Directoire de la Caisse d'Epargne CEPAC, Jérémie ESTRADER, président du Conseil de surveillance de la SOGIMA, François RIEU, directeur général délégué du Groupe HER.



(Re)Découvrez le film réalisé à l'occasion des 90 ans de la SOGIMA en flashant le QR Code ci-contre.

Un plan POUR AGIR

Accélération du changement climatique, contexte international, hausse des coûts de l'énergie : la sobriété énergétique est notre priorité, en tant que bailleur aux côtés de nos locataires et en tant qu'entreprise responsable.

Pour agir concrètement, la SOGIMA a adopté son plan de sobriété énergétique qui s'articule selon trois axes.

CONTRIBUER À L'EFFORT NATIONAL DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Conformément au plan de sobriété énergétique du Gouvernement, nous devons réduire de 10% notre consommation énergétique d'ici 2 ans et de 40% d'ici 2050.

Pour atteindre ces objectifs, nous avons appliqué la consigne gouvernementale de chauffe à 19°C en journée dans les logements de notre patrimoine.

Dans les bâtiments à usage tertiaire que nous gérons dans le cadre de notre activité Immobilier d'entreprises, le Décret Tertiaire n°2019-771 du 23 juillet 2019 est appliqué.

Par ailleurs, nous poursuivons notre Plan de rénovation énergétique (PRE) de nos résidences, et également la rénovation des logements énergivores (F&G), conformément au plan stratégique 2024 d'Habitat en Région.

CONTENIR L'IMPACT DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ÉNERGIE SUR LES CHARGES DES LOCATAIRES

Qu'il s'agisse du gaz ou de l'électricité, les prix ne cessent d'augmenter. Face à cette



situation inédite, nous souhaitons limiter les effets de ces augmentations sur les charges.

La période de chauffe a notamment été optimisée. Au printemps 2022, nous avons anticipé l'arrêt du chauffage collectif dans nos résidences. Puis, à l'automne, grâce à une météo clémente, nous avons pu retarder le plus possible la mise en chauffage.

ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES

Au-delà des dispositifs d'aide de l'État que sont le bouclier tarifaire et le Chèque Énergie, la SOGIMA s'est mobilisée pour accompagner les locataires en difficultés.

Pour répondre à l'urgence de la situation énergétique et venir en aide aux locataires les plus fragilisés, les sociétés de la SAC

HER Sud-Est ont mis en place un fonds de solidarité.

Un dispositif auquel la SOGIMA s'est bien sûr associé.

aux éco-gestes à respecter au bureau a été menée auprès des collaborateurs et un référent interne a été désigné pour suivre le plan de sobriété énergétique.

À SUIVRE

Suite à l'étude de la consommation énergétique des locaux du Siège de la SOGIMA, une réflexion est en cours pour organiser la journée de télétravail hebdomadaire, déjà instituée dans le fonctionnement de l'entreprise, sur un jour commun à tous les collaborateurs.

Cette mesure cumulée à la température de 19°C appliquée dans les locaux et aux éco-gestes adoptés par nos collaborateurs devrait permettre de réduire de plus de 13% notre consommation d'électricité sur les mois d'hiver.



Le 1^{er} décembre, les locataires de la SOGIMA étaient invités à participer à un webinar organisé par l'association Finances & Pédagogie et le Groupe Habitat en Région. Cet atelier gratuit était consacré aux conseils et astuces pour mieux maîtriser son budget énergétique. Une centaine de locataires du Groupe Habitat en Région ont assisté à ce 1^{er} webinar.

MOBILISER NOS COLLABORATEURS

En application du Décret Tertiaire, la température des bureaux du Siège de la SOGIMA a été limitée à 19°C. L'éclairage a également été modifié et optimisé.

Enfin, une campagne de sensibilisation

Nos engagements

AU SERVICE DE NOS LOCATAIRES

Profondément attachés à nos valeurs que sont l'écoute et la proximité, nous nous employons chaque jour à renforcer nos liens avec les locataires pour améliorer leur cadre de vie et favoriser le vivre-ensemble.

Nos engagements avec les acteurs publics et le milieu associatif contribuent à cette dynamique.

ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES DANS LEURS CHANGEMENTS DE VIE

Une famille qui s'agrandit, ou au contraire, des enfants qui quittent le logement familial, des difficultés financières : une demande de mutation peut être motivée par de multiples raisons. Et nos locataires du parc social sont nombreux à vouloir changer de domicile.

Pour faciliter le parcours résidentiel sur La Ciotat, la Ville a décidé de mettre en place en place une bourse d'échanges pour les logements sociaux.

Le mardi 6 décembre 2022, la SOGIMA avec d'autres bailleurs sociaux ont ainsi signé la convention de partenariat pour la mise en place d'une plateforme d'échange de logements sociaux sur la commune de La Ciotat.

Via cette plateforme en ligne, les locataires deviendront acteurs de leur

recherche : ils pourront présenter leurs logements, rechercher des logements qui correspondent à leurs attentes et contacter les locataires pour visiter leurs logements.

Un projet porté par la Ville de La Ciotat qui réunit bailleurs et réservataires, au service du locataire, et auquel la SOGIMA est fière de contribuer.

Sa mise en œuvre est prévue pour 2023.

FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT DU PERSONNEL HOSPITALIER

Avec plus de 60 médecins et 500 agents soignants, médico-techniques, ouvriers et administratifs, le Centre Hospitalier de la Ciotat assure une action sanitaire de premier plan sur le territoire dont il a la charge.

Dans un contexte immobilier actuel particulièrement tendu, son personnel hospitalier rencontre des difficultés pour trouver un logement. Avec des horaires décalés et de longues périodes de garde, les contraintes liées à leurs fonctions sont également déterminantes pour rechercher un domicile à proximité de leur lieu de travail.

Le secteur hospitalier souffrant par ailleurs de difficultés à recruter, l'accès au logement contribue désormais à développer l'attractivité d'un établissement de santé.

Face à ces difficultés, le Centre hospitalier de La Ciotat et la SAC HER Sud-Est, représentée par son Président Jérémie ESTRADER, ont signé une convention de partenariat le mercredi 21 décembre 2022 et pour faciliter l'accès au logement des personnels de l'Hôpital.



La SOGIMA, Erilia et Logirem, disposant de patrimoine sur la commune, mobiliseront ainsi selon les disponibilités, les logements vacants au sein de leur parc immobilier au profit des personnels dépendant de l'Hôpital de La Ciotat.

Un engagement solidaire qui s'inscrit dans le plan stratégique du Groupe Habitat en Région.

SOLIDARITÉ ALIMENTAIRE

La SOGIMA a mis à disposition une parcelle de 800 m² (Marseille 15^e) au profit de l'association socio-culturelle Dyhia, sur laquelle seront installés des poulaillers.

L'entretien et le suivi seront assurés par des familles à tour de rôle. L'objectif ? Répartir les œufs des poules dont chacun aura pris soin et permettre ainsi aux familles en situation précaire de bénéficier des protéines alimentaires dont elles manquent le plus souvent.

LE CINÉMAS'INVITE CHEZ LES LOCATAIRES

Le vendredi 1^{er} juillet, les locataires de la résidence Bernabo (Marseille 15^e) avaient rendez-vous pour une soirée cinéma en plein air.

Organisée par la SOGIMA, en partenariat avec le cinéma L'Alhambra (Marseille 16^e), cette 1^{ère} édition fut l'occasion de se retrouver et de se rencontrer entre voisins.

Une animation était proposée aux plus jeunes à partir de 21h. Puis place à la séance de cinéma avec la projection du film de Nicolas Vanier : « Donne-moi des ailes ».

Seniors, parents et enfants : une centaine de locataires ont ainsi pu profiter de cette douce soirée estivale, placée sous le signe de la convivialité, du partage et de l'échange.

Une belle réussite à renouveler !



INSERTION DES JEUNES : NOS COLLABORATEURS SE MOBILISENT

Le 26 juin 2022, une équipe composée de collaborateurs a représenté la SOGIMA lors du 1^{er} tournoi de football solidaire inter-entreprises, organisé par Sport dans la Ville.

Depuis plus de 20 ans, cette association accompagne les jeunes issus de quartiers prioritaires sur le chemin de la réussite en favorisant l'insertion sociale et professionnelle par le sport.

Rendez-vous est déjà pris pour 2023 !

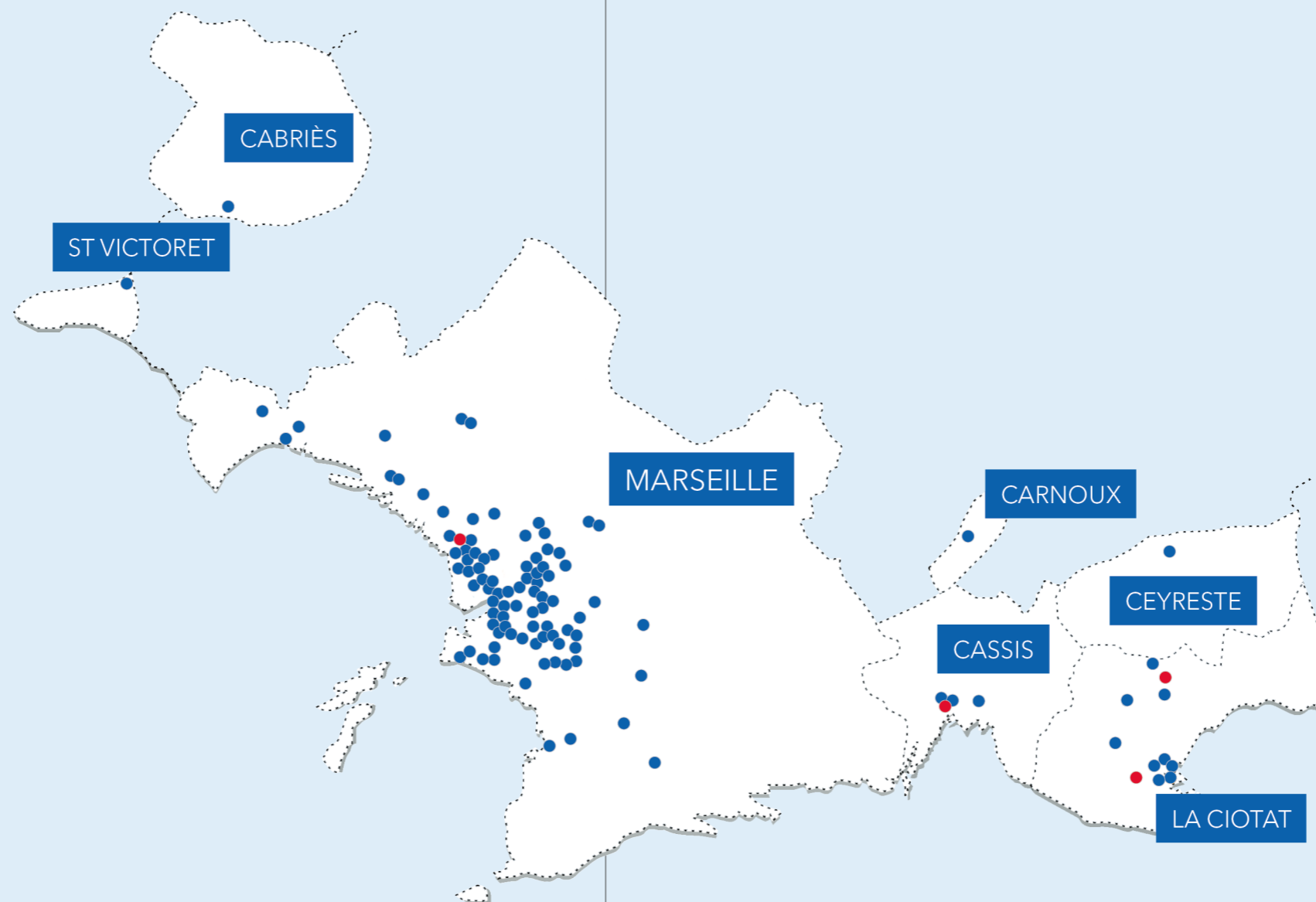


ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES



Du 15 au 23 novembre 2022, les locataires d'un logement social étaient invités à voter pour élire leurs représentant(e)s. L'Association de Défense des Locataires Solidaires (A.D.D.L.S.) affiliée à la CGL 13, seule liste candidate à cette élection, a été élue avec un taux de participation de 11,57%.

Implantation DU PATRIMOINE



+ de 120 résidences réparties sur 7 communes

MARSEILLE

- 108 Vauban
- 127 Sylvabelle
- 210 Chave
- 22 Montebello
- 24 Battala
- 46 C. Colomb
- 5 Chanterac
- 68 Jules Moulet
- 68 bis Jules Moulet
- 8 Constantine
- 9 Alcazar
- 9 Beyrouth
- 9 Moncada

- Abbé de l'Épée
- Aldebert
- Alhambra
- Antoine Maille
- Avenue de Toulon
- Baille
- Bastides du Marinier
- Beauvau
- Belsunce
- Bernabo
- Bodo Meradou
- Briffaut
- Cabot La Panouse
- Camille Pelletan
- Chapuis

- Charras
- Chartreux Labry
- Chateaubriand
- Chevalier Paul
- Colbert
- Domaine de l'Etoile
- Dragon
- Ferrari
- Foch
- Gambetta
- Hauts de St Jean
- Ilot M1
- Isly
- Jardins de Musso
- Joliette

Kéntro (livrée en 2023)

- Kleber
- La Glacière
- La Pinède
- La Plage
- La Viste
- Lacédémone
- Laënnec
- Lalou
- Le Camas
- Le Palatin
- Le Rouet
- Les Allées du Vélodrome
- Les Jardins du Prado
- Les Nymphéas

- Les Patios d'Albe
- Lord Duveen
- Louvain
- Madon
- Madon Gontard
- Madrague
- Meridian Square
- Michelet
- Morgiou
- Pasteur
- Perier
- Peyssonnel
- Pointe Rouge
- Prado
- Prado Premier

- Prêcheurs
- Prunel
- Rabatau 4
- Rabatau 5
- Rabelais
- Recher
- République Ilot 23
- Ricard Digne
- Rochebelle
- Rue de la Tour
- Rue Sainte
- Ruffi Chanterac
- Sacoman
- Sainte-Marthe 1
- Sainte-Marthe

- Saint-Philippe
- Saint Charles
- Sylvabelle-Torrents
- Tasso
- Tasso Paralia
- Teissere
- Traverse Maritime
- Urbain V
- Val des Pins
- Valère Bernard
- Vélodrome Étudiants
- Vélodrome Teissère

CASSIS

- Daudet

- Les Brayes
- Les Brayes 2
- Les Carriers
- Les Carriers 2 et 3 (livrée en 2023)

CARNOUX

- Carnoux

CEYRESTE

- Domaine du Réservoir

LA CIOTAT


- Commissariat
- Jardin Badiane
- Jean Jaurès

- La Ciotat - Étudiants
- Les Oratoriens
- Lieutaud
- Majorelle (livrée en 2023)
- Parvis Diocèse
- Patio de Jade (livrée en 2023)
- Puits de Brunet
- Terrasses Ritt

SAINT VICTORET

- Le Pélican

Retour sur LES DERNIÈRES LIVRAISONS

 **MARSEILLE 2^E - RÉSIDENCE KÉNTRO**
39 logements libres et en accession + 20 logements intermédiaires
+ 26 logements sociaux + 1 ERP + 1 local commercial en pied d'immeuble



Au cœur d'Euroméditerranée, la résidence Kéntro concentre l'ADN même de la SOGIMA : la mixité.

À la croisée de tous nos métiers, ce programme mixte répond aux besoins du territoire et de ses habitants.

Avec 95% de primo-accédants, cette résidence a notamment permis à des Marseillaises et des Marseillais de devenir propriétaires de leur résidence principale.

Les trois bâtiments qui composent la résidence s'élèvent sur un terrain contraint

de 1700 m² et dans un quartier en pleine mutation où les chantiers sont nombreux autour de notre opération.

Autre caractéristique de l'opération : la hauteur du bâtiment qui compte 15 étages, une 1^e dans le patrimoine de la SOGIMA.

La livraison s'est déroulée en plusieurs phases. En juin, les 39 logements libres et en accession à la propriété ont été livrés, en grande majorité à des primo-accédants. Puis les 20 logements intermédiaires ont été livrés à Erilia en septembre. Enfin, les 26 logements locatifs sociaux conservés en patrimoine ont été livrés en octobre.

L'équipement public pour la Ville de Marseille et le local en pied d'immeuble seront livrés en 2023.



6 437 heures de travail ont été réalisées par des personnes en insertion professionnelle sur cette opération. Les entreprises s'étaient initialement engagées sur 4 765 heures, soit un dépassement de près de 26%.
Un très bon score réalisé grâce à l'engagement et la mobilisation des entreprises prestataires.

 **CASSIS - RÉSIDENCES CARRIERS 2 & 3**
21 logements locatifs sociaux

Début juillet, la SOGIMA a inauguré les 2^e et 3^e tranches de la résidence des Carriers à Cassis, en présence de Danielle MILON, Maire de Cassis, Jérémie ESTRADER, président du Conseil de surveillance, Pierre-Edouard BERGER, président du Directoire, et de nombreux locataires.



Dernière tranche d'une opération lancée en 2015, les résidences Carriers 2 & 3 s'inscrivent dans un programme global de 51 logements collectifs sociaux.

Les 21 nouvellement construits permettent ainsi de répondre à une demande toujours plus grandissante.

Cette inauguration fut également l'occasion pour les équipes de la SOGIMA de partager et d'échanger avec les locataires déjà installés.

Et les retours sont unanimes : la résidence des Carriers est une opération exceptionnelle par son cadre et le niveau des prestations.



 **LACIOTAT - RÉSIDENCES MAJORELLE ET PATIO JADE**

Le promoteur OGIC nous a proposé l'acquisition de logements sur deux opérations mixtes (locatif et accession) de 49 et 58 logements, réalisées sur la ZAC des Garoutiers à La Ciotat.

La SOGIMA a ainsi acquis 13 logements sociaux PLUS et PLAI au sein de la résidence Patio Jade : 4 appartements de Type 2, 8 de Type 3 et 1 de Type 4. L'opération a été livrée le 05 septembre 2022 et les premiers locataires ont pu entrer la même semaine.

La seconde opération - Majorelle - a été livrée le 26 septembre 2022. La SOGIMA a acquis 20 logements sociaux PLUS/PLAI/PLS, dont 9 T2, 8 T3 et 3 T4.

Rehabiliter

ET RÉNOVER NOTRE PATRIMOINE

MARSEILLE 15^E - RÉSIDENCE TRAVERSE MARITIME 40 logements locatifs sociaux

Initiée en 2021, la réhabilitation de la résidence Traverse Maritime, située dans le 15^e arrondissement de Marseille s'est achevée au printemps 2022.

L'objectif premier était d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. Ravalement et isolation, étanchéité, remplacement de l'éclairage extérieur, des menuiseries, de l'interphonie, sécurité électrique et VMC : 8 mois auront été nécessaires pour réaliser ces travaux.

Parce que la qualité de vie des locataires est aussi l'une de nos priorités, nous avons décidé de réaliser des travaux complémentaires. Nous avons notamment procédé à la réfection complète de l'éclairage par des leds et mis en place des potelets pour sécuriser le stationnement.

Une opération réussie grâce à la patience et à la compréhension des locataires pendant les travaux, et qui offre une nouvelle jeunesse à cette résidence construite dans les années 1990 !



Vue extérieure après travaux



Vue extérieure avant travaux

PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

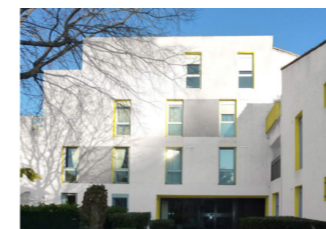
Depuis plusieurs années déjà, la SOGIMA s'est doté d'un plan de rénovation énergétique de son patrimoine immobilier.

À ce titre, plusieurs projets ont été identifiés comme prioritaires pour améliorer la performance énergétique et le confort thermique de ces résidences.

Ces travaux de réhabilitation participent également aux objectifs fixés dans le cadre du plan stratégique du Groupe Habtiat en Région 2024 « Utiles, Solidaires, Engagés ».

MARSEILLE 9^E - RÉSIDENCE ROCHEBELLE 60 logements locatifs sociaux

Après une première phase réalisée en 2020, les travaux de réhabilitation de la résidence Rochebelle se sont achevés en 2022.



Ravalement, isolation, étanchéité, remplacement de menuiseries extérieures et intérieures,

travaux de sécurité électrique et de VMC : au terme de cette réhabilitation, le confort et le cadre de vie des locataires seront améliorés.

Au-delà, la résidence Rochebelle passera de l'étiquette énergétique C à B au terme du PRE.

MARSEILLE 4^E - ATELIERS DECANIS 9 locaux d'activités / + de 3000 m²

En 2021, a été lancé un vaste chantier de réfection de l'étanchéité de la toiture des ateliers Decanis situés dans le 4^e arrondissement à Marseille.

D'une surface de 2 000 m², l'ancienne étanchéité était en bitume sur bac acier. Les travaux de rénovation ont consisté à poser une membrane synthétique en PVC.



Un site chargé d'histoire

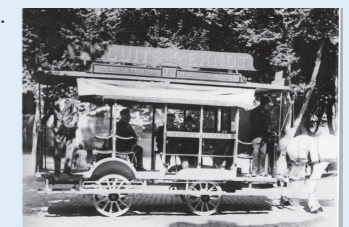
Les ateliers Decanis portent le nom de leur fondateur, Louis Decanis.

En 1900, il établit ses écuries dans les locaux laissés vacants de l'ancienne Compagnie Générale des Omnibus.

Il les exploitera jusqu'en 1928.

C'est ensuite au tout début des années 1980 que ces ateliers deviennent un village d'entreprises, sous l'impulsion de la Ville de Marseille.

La SOGIMA en assure la gestion et l'exploitation depuis 1999.



Sommaire

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE	24
INDICATEURS PATRIMONIAUX	25
INDICATEURS DE GESTION LOCATIVE	28
COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE ET DÉTAILLÉ	29
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022 ET DÉTAIL	36
AUTRES INFORMATIONS FINANCIÈRES	44
RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES	50

2022

**RAPPORT
FINANCIER**

Événements majeurs DE L'EXERCICE

L'année 2022, impactée par la crise ukrainienne, est marquée par la hausse des coûts de l'énergie, des coûts de revient des opérations et le retour de l'inflation.

Dans ce contexte, la SOGIMA connaît un ralentissement de sa production, tant locative qu'en accession, du fait d'une très forte pression foncière combinée à une augmentation importante des coûts de construction. Les programmes en cours ont été quasiment tous livrés sur l'année 2022 ou en cours de finalisation et le stock n'a pas pu être reconstitué, ce qui entraînera des années 2023 et 2024 assez basses pour le résultat de la promotion.

Le contexte économique difficile touche également nos locataires et la SOGIMA s'est mobilisée, avec le groupe HER avec le Fonds de solidarité SOLID'HER par exemple, mais également via des initiatives individuelles en matière d'accompagnement social (signatures de conventions, organisation d'événements culturels pour les locataires, ...) qui seront amplifiées et développées dans les années futures.

Enfin, 2022 est également l'année des 90 ans de la SOGIMA.

Pour célébrer ce bel anniversaire, tous les collaborateurs se sont retrouvés le mardi 13 septembre au Château de la

Buzine pour une journée placée sous le signe de la convivialité.

Puis le mardi 20 septembre, sur la place d'Armes du Mucem - Musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée, près de 400 partenaires, élus, entrepreneurs et collaborateurs étaient présents pour commencer cette nouvelle décennie.

Deux temps forts qui traduisent 90 ans de fidélité au cœur de la vie des Marseillais, au service d'un territoire.

POURSUITE DE LA VENTE DE LOGEMENTS AUX LOCATAIRES :

- > 24 ventes en 2022 pour 5.1M€ de prix de vente et 4.2M€ de résultat

GESTION LOCATIVE :

- > La vacance a poursuivi sa diminution en 2022, avec 233 logements vacants en décembre 2022 contre 256 en décembre 2021.

EFFORT D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE : 8.7M€ en 2022 (niveau équivalent en 2021)

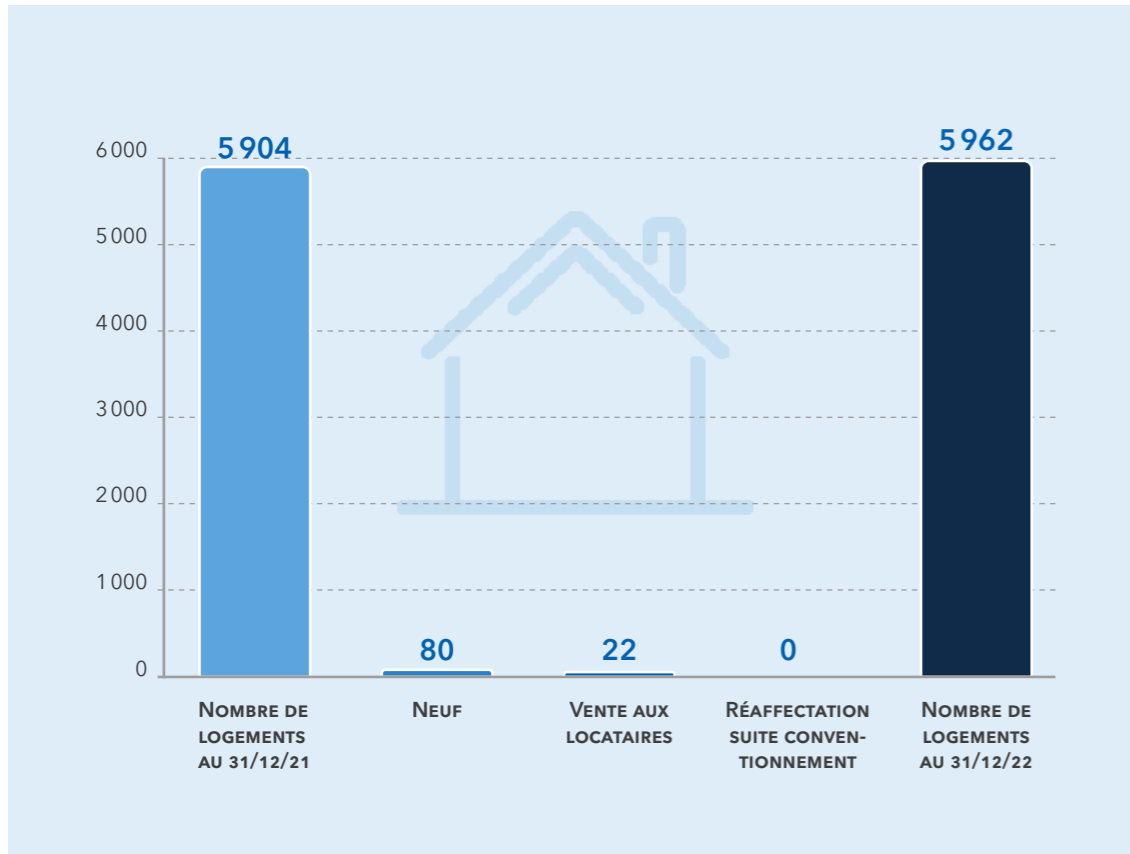
- > 3M€ de travaux immobilisés (même niveau qu'en 2021) ;
- > 4.5M€ de dépenses gros entretien (dont 0.9M€ de GE provisionnable et 3.6M€ de GE non provisionnable) soit le même niveau qu'en 2021 ;
- > 1.1M€ de dépenses d'entretien courant contre 1M€ en 2021.

Indicateurs PATRIMONIAUX

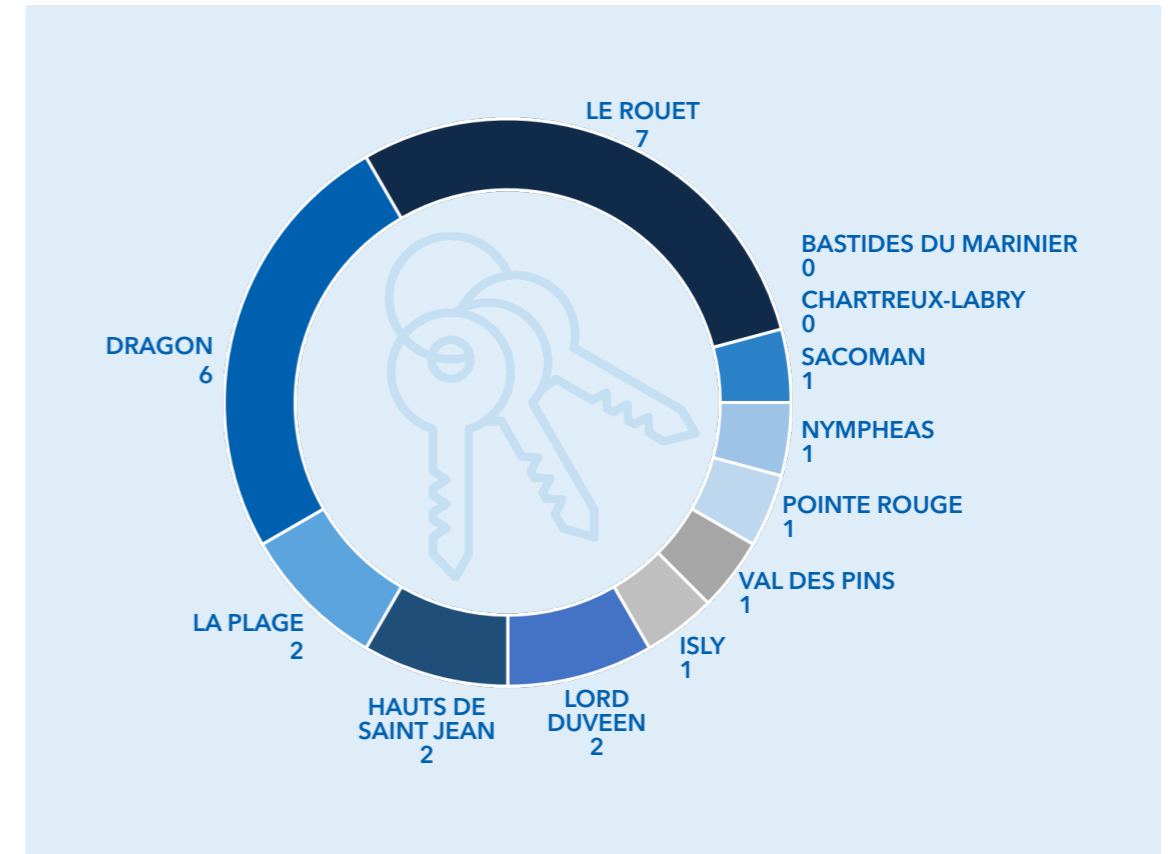
PATRIMOINE LOCATIF	2021	2022
Nombre de logements familiaux	5 577	5 635
Surface habitable en m ²	330 534	333 339
Nombre de logements étudiants et foyers	327	327
Surface habitable en m ²	8 395	8 395
Nombre de locaux d'activité (gestion en propre)	230	230
Surface utile en m ²	59 647	59 647
Nombre de commerces ou bureaux (pieds d'immeubles)	191	191
Surface en m ²	11 669	11 669
TOTAL LOTS	6 325	6 383
TOTAL SURFACE en m²	410 246	413 051

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE	2021	2022
Nombre de logements mis en chantier	21	0
Livraisons (hors accession)	0	80
Réaffectation suite conventionnement	0	0
Vente aux locataires	33	24

MOUVEMENTS DU PATRIMOINE EN 2022 - LOGEMENTS



VENTE AUX LOCATAIRES PAR GROUPE



Indicateurs DE GESTION LOCATIVE

HABITAT FAMILIAL

PATRIMOINE LIBRE	2021	2022
Taux de rotation	9,2%	9,2%
Taux d'impayé net (avant pertes)	6,7%	7,3%
Taux de vacance financière nette locative	4,1%	3,6%
Taux de vacance financière nette technique	2,6%	2,4%
PATRIMOINE CONVENTIONNÉ	2021	2022
Taux de rotation	6,4%	5,7%
Taux d'impayé net (avant pertes)	6,0%	7,3%
Taux de vacance financière nette locative	2,2%	2,7%
Taux de vacance financière nette technique	0,7%	0,6%

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES (Hors foyers)

	2021	2022
Taux de rotation	39,8%	37,5%
Taux d'impayé net (avant pertes)	5,9%	9,9%
Taux de vacance financière	8,3%	9,1%

NOMBRE DE LOGEMENTS ATTRIBUÉS

	2021	2022
Familiaux conventionnés	234	229
Familiaux non conventionnés	325	316
Étudiants conventionnés	48	32
Étudiants non conventionnés	16	25
TOTAL	623	602

SECTEUR ENTREPRISES

	2021	2022
Taux de rotation	3,6%	7,3%
Taux d'impayé net (avant pertes)	9,4%	6,1%
Taux de vacance financière	4,1%	3,3%

Compte de résultat SYNTHÉTIQUE ET DÉTAILLÉ 2021-2022

(Produits et charges non récupérables)

PRODUITS DE GESTION COURANTE EN K€	2021	2022	ÉCART EN K€	ÉCART EN %
Loyers	43 246	43 680	434	1%
Honoraires des mandats de gestion et MOD	94	-3	-97	-103%
Produits divers	291	209	-82	-28%
Direction d'investissement	475	259	-216	-45%
Produits financiers	46	37	-9	-20%
Reprise de provisions gros entretien	1 610	2 419	809	50%
Autres reprises de provisions	3 054	3 331	277	9%
Autres produits et transfert de charges	484	223	-261	-54%
TOTAL	49 300	50 155	855	2%

CHARGES DE GESTION COURANTE EN K€	2021	2022	ÉCART EN K€	ÉCART EN %
Entretien courant	987	1 118	131	13%
Gros entretien	4 515	4 533	18	0%
Taxes foncières et autres taxes	3 569	4 279	710	20%
Frais de personnel	6 279	6 851	572	9%
Charges de fonctionnement	5 446	5 765	319	6%
Intérêts des emprunts & redevance	10 589	11 201	612	6%
Dotations aux amortissements (immeubles et autres)	14 635	14 174	-461	-3%
Autres charges / pertes sur créances	2 798	2 404	-394	-14%
Dotation aux provisions de gros entretien	2 483	1 625	-858	-35%
Autres dotations aux provisions	2 037	1 714	-323	-16%
TOTAUX	53 338	53 662	324	1%
Résultat courant avant marge de l'activité accession	- 4 038	- 3 507	531	0%
Vente accession à la propriété	12 061	5 942	-6 119	-51%
Variation de stock	- 3 496	253	3 749	-107%
Prix de revient des opérations d'accession	6 927	5 559	-1 368	-20%
Reprise des provisions sur stock	-	-	0	-
Résultat brut sur opérations d'accession	1 638	636	- 1 002	- 61%
Produits de cession d'actif	6 297	5 179	-1 118	-18%
VNC des actifs cédés	- 1 509	- 998	511	-34%
QP de subventions virées au résultat	760	660	-100	-13%
Autres produits exceptionnels	2 665	5 182	2 517	94%
Autres charges exceptionnelles	- 1 392	- 2 699	- 1 307	94%
Dotations aux provisions exceptionnelles	- 329	-	329	-100%
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-	0	-
Résultat exceptionnel	6 492	7 324	832	13%
Résultat de l'exercice avant impôt	4 092	4 453	361	9%
Intéressement	127	40	-87	
Impôt société	190	290	100	
Résultat net	3 776	4 123	347	9%
Marge nette d'autofinancement	10 572	5 531	- 5 041	- 48%

La décomposition du Résultat par activité est indiquée en page 35.

DÉTAIL DES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

> CHIFFRE D'AFFAIRES

CHIFFRE D'AFFAIRES EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Loyers	43 246	43 680	1 %	434
Honoraires des mandats de gestion et MOD	94	-3	-103 %	-97
Produits divers	291	209	-28 %	-82
Récupération charges	9 355	10 248	10 %	893
Chiffre d'affaires locatif	52 987	54 134	2 %	1 147
Vente accession à la propriété	12 028	5 834	-51 %	-6 194
TOTAL	65 015	59 968	-8 %	-5 047
Pour information : Marge brute accession	1 638	636	-61 %	-1 002

Le chiffre d'affaires locatif de 54 M€ est composé à 81 % par des recettes de loyers pour un montant de 43.7 M€.

L'augmentation est de 0.4 M€ par rapport aux loyers de l'année 2021, soit 1%.

Les honoraires de mandats de gestion et MOD sont nuls à la suite de l'arrêt de l'activité de syndic de copropriété fin 2021.

Les produits divers comprennent principalement la refacturation des travaux à la suite d'état de lieux et des frais de contentieux.

Le chiffre d'affaires des ventes en accession s'élève à 5.8 M€ et est en diminution de 6 M€ par rapport à 2021.

Les programmes en cours ayant généré de la marge sur 2022 sont principalement Le Kentro et Grawitz/Bella Mare.

La marge brute d'accession est en diminution sur 2022 du fait de la finalisation des programmes en cours et de l'absence de nouveaux programmes en chantier.

> ENTRETIEN DU PATRIMOINE

ENTRETIEN DU PATRIMOINE EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Entretien courant non récupérable	987	1 118	13 %	131
Gros entretien	4 515	4 533	0 %	18
TOTAL	5 502	5 650	3 %	148
En % des loyers	13 %	13 %		
Investissements immobilisés (pour mémoire)	3 042	3 010	-1 %	-32
TOTAL dépenses sur le patrimoine existant	8 544	8 660	1 %	116
En % des loyers	20 %	20 %		

Les dépenses d'entretien s'élèvent à 8.7 M€ en 2022, en ligne par rapport à 2021 et représentent toujours environ 20% des loyers.

> IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS ET TAXES EN K€	2021	2022	ÉCART EN K€	ÉCART EN K€
Taxe foncière non récupérable	3 487	4 129	18 %	642
Divers taxes	82	150	83 %	68
TOTAL	3 569	4 279	20 %	710
En % des loyers	8 %	10 %		

L'augmentation du poste s'explique principalement par la revalorisation en 2022 du taux de taxe foncière pour la Ville de Marseille.

Les exonérations de TFPB sont comptabilisées en produits exceptionnels et s'élèvent à 974 K€ en 2022 (1.253 K€ en 2021) et sont liées aux dégrèvements obtenus sur les travaux PMR et d'amélioration énergétique.

> CHARGES DE FONCTIONNEMENT

CHARGES DE FONCTIONNEMENT NON RÉCUPÉRABLES EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Frais de personnel non récupérables	6 279	6 851	9%	572
Transfert de charges personnel	0	0		0
Charges de personnel	6 279	6 851	9%	572
Autres charges de fonctionnement	5 446	5 765	6%	319
En % des loyers	13%	13%		
Pertes sur créances et charges	2 798	2 404	-14%	-394
En % des loyers	6%	6%		
TOTAL	14 523	15 019	3%	496
En % des loyers	34%	34%		

Les charges de personnel sont en augmentation de 0.6 M€ par rapport à 2021, principalement du fait de la solution sur l'exercice de certains litiges en cours.

Les charges de fonctionnement sont stables à 13% des loyers.

Les pertes sur créances et autres charges sont en diminution principalement du fait de la baisse des pertes sur charges locatives sur les lots inoccupés.

> CHARGES FINANCIÈRES

CHARGES FINANCIÈRES EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Intérêts des emprunts	10 589	11 201	6%	612
TOTAL	10 589	11 201	6%	612
En % des loyers	24%	26%		

La progression des intérêts des emprunts est liée aux augmentations successives du Livret A en février puis août 2022 (passant de 0.5% à 2%) et ce pour la quote-part de la dette concernée (soit 47% environ).

> PRODUITS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Revenus placements de trésorerie	10	24	144%	14
Revenus de participation	36	13	-64%	-23
TOTAL	46	37	-20%	
En % des loyers	0%	0%		

Les revenus de placements de trésorerie sont en légère augmentation en 2022.

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

> DOTATIONS & REPRISES

DOTATIONS - REPRISES EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Dotation aux amortissements	14 635	14 174	-3%	-461
Dotation provision gros entretien	2 483	1 625	-35%	-858
Reprise provision gros entretien	1 610	2 419	50%	809
Autres reprises de provision	3 487	4 965	42%	1 478
- dont reprise créances douteuses	1 495	1 380	-8%	-115
- dont reprise charges locatives des vacants	638	506	-21%	-131
- dont reprise régularisation de charges	500	121	-76%	-378
- dont reprise litiges sociaux et immobiliers	239	983	311%	744
- dont reprise IDR et médaille	47	205	332%	157
- dont reprise 3° SS Baille	2	39	1 587%	37
- dont reprise dépréciation stock parkings (transférés en IMMO)	33	108	228%	75
- dont reprise sur dépréciation d'actif immobilisé	136	136	0%	0
- dont reprise intérêts compensateurs	44	8		
- dont reprise provisions diverses	353	1 479	319%	1 126
Autres dotations aux provisions	2 909	1 714	-41%	-1 195
- dont dotations créances douteuses	1 101	961	-13%	-140
- dont dotations charges locatives des vacants	506	520	3%	13
- dont dotations régularisation de charges	121	71	-41%	-50
- dont dotations litiges sociaux et immobiliers	306	50	-84%	-256
- dont dotations IDR et médailles	0	0		0
- dont dotations provision charges divers	498	0	-100%	-498
- dont dotations dépréciation immobilière	2	104	4 784%	102
- dont dotations dépréciation en cours de stocks	329	0	-100%	-329
- dont dotations intérêts compensateurs	44	8	-82%	-36

La dotation aux amortissements est en baisse : -461 K€ soit -3%.

La provision pour gros entretien à fin 2022 s'élève à 4.1 M€ pour 4.9 M€ à fin 2021.

La dotation est en diminution de -0.8 M€ et la reprise est en augmentation de 0.8 M€ ; ces mouvements s'expliquent par la mise-à-jour du plan prévisionnel des travaux éligibles à la PGE.

Les autres reprises de provisions sont en augmentation par rapport à 2021 : +1.6 M€, principalement à la suite de la finalisation de certains litiges sociaux et des opérations de régularisation de certains comptes débutées en 2020 et pour lesquelles une provision avait été constituée.

Les autres dotations sont quant à elles en baisse de -1.2 M€ par rapport à 2021. Les dotations réalisées en 2021 relatives à certains litiges sociaux, à la dépréciation d'en cours de stocks pour des opérations de promotion qui ont été annulées ou qui présentent un risque important d'annulation et aux régularisations de comptes ne sont pas réitérées sur 2022.

> RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Produits de cessions d'actifs	6 297	5 178	-18%	- 1 119
Autres produits exceptionnels	1 057	2 690	154%	1 633
Dégrèvements de TFPB	1 253	974	-22%	-279
Reprise exceptionnelle de provision	353	1 479	319%	1 126
Produits exceptionnels	8 960	10 320	15%	1 361
VNC des actifs cédés	- 2 415	- 1 803	-25%	613
Autres charges exceptionnelles	- 589	- 2 729	363%	-2 141
Dotation exceptionnelle aux provisions	- 498	0		498
Charges exceptionnelles	- 3 503	- 4 532	29%	- 1 029
Marge sur opérations exceptionnelles	5 458	5 789	6%	331
QP de subv. invest. virées au résultat	760	732	-4%	-28
Résultat exceptionnel	6 218	6 520	5%	302

Le résultat exceptionnel 2022 (présenté sous le format de la liasse fiscale) s'élève à 6.5 M€ et il est principalement constitué des ventes aux locataires réalisées au cours de l'année 2022 (24 ventes ont été enregistrées pour un résultat de 4.2 M€) et aux opérations de finalisation du nettoyage des comptes débutées en 2020.

> RÉSULTAT

DÉCOMPOSITION DU RÉSULTAT PAR ACTIVITÉ EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Résultat de gestion locative (avant IS et intéressement)	- 3 380	- 2 847	- 16%	533
Résultat d'accession brut	1 638	636	- 61%	- 1 002
Résultat net de cessions d'actifs - Vente aux locataires	4 890	4 197	- 14%	- 693
Autres éléments exceptionnels	944	2 467	161%	1 523
Intéressement	- 127	- 40	- 68%	87
Impôt sur les bénéfices	- 190	- 290	52%	- 100
RÉSULTAT NET	3 776	4 123	9%	348

La société présente pour 2022 un résultat de 4.1 M€ obtenu principalement par la plus-value sur ventes de lots et le résultat exceptionnel qui compensent le déficit de la gestion locative.

Ce résultat se décompose en :

- Un déficit de gestion locative pour **-2.8 M€**, déficit en diminution de **-0.5 M€** par rapport à l'exercice précédent. Cette relative stabilité est la combinaison d'un effet positif des provisions (dont majoritairement la PGE) et des loyers qui compensent des dégradations (TFPB, intérêts des emprunts, frais de personnel liés à la solution de certains litiges en cours).
- Une marge brute de l'activité accession pour **+ 0.6 M€** qui est en diminution par rapport à 2021 de **-1 M€** du fait de l'absence de nouvelles opérations en chantier en 2022.
- Une plus-value sur les ventes aux locataires pour **+ 4.1 M€** qui permet de soutenir le résultat d'exploitation avec 24 ventes réalisées en 2022.
- Autres éléments exceptionnels **+ 2.5 M€** concourent de façon importante à la formation du résultat avec les dégrèvements de TFPB obtenus mais également la reprise de provision suite à la finalisation des opérations de nettoyage des comptes débutées en 2020.
- Intéressement et impôt sur les sociétés : **-0.3 M€**.

Bilan au 31/12/22

ET DÉTAILS

> MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT

MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Résultat net	3 775	4 123	9%	348
VCN/Marge autofinancement	2 502	1 833	-27%	- 669
Dotation aux amortissements	14 591	14 174	-3%	- 417
Dotation aux provisions	5 348	3 331	-38%	- 2 017
- Amortissements financiers	- 9 356	- 9 563	2%	- 207
- Reprise de provision	- 5 052	- 7 376	46%	- 2 324
- Quote part subv. équipement au résultat	- 760	- 732	-4%	28
- Direction d'investissement	- 475	- 259	-45%	216
Marge nette d'autofinancement	10 573	5 531	-48%	- 5 042

La Marge nette d'autofinancement s'élève à 5.5 M€ pour l'exercice 2022, en diminution par rapport à 2021 de - 5 M€.

La MNA est retraitée des provisions et des coûts calculés. Les provisions concourant de façon importante à la formation du résultat 2022 (reprise nette), cela entraîne un repli de la MNA et une diminution par rapport à 2021.

ACTIF EN €	EXERCICE 2022 NET	EXERCICE 2021 NET
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ		
Frais d'établissement	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	450 905	350 578
Fonds commercial	-	-
Autres immobilisations incorporelles	4 450 371	4 730 840
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-
Terrains	71 903 129	69 799 283
Constructions	394 554 177	395 476 199
Installations techniques, matériel & outillage	-	35
Autres immobilisations corporelles	288 529	440 000
Immobilisations en cours	11 429 393	19 816 986
Avances et acomptes	1 866 804	1 714 253
Participations évaluées par mise en équivalence	-	-
Autres participations	4 090 657	4 098 279
Créances rattachées à des participations	- 1 548	49 973
Autres titres immobilisés	-	-
Prêts	440 109	470 185
Autres immobilisations financières	295 448	285 735
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	489 767 975	497 232 348
Matières premières, approvisionnements	768	768
En cours de production de biens	1 355 665	968 573
En cours de production de services	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	25 832
Marchandises	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	30 663	25 670
Clients et comptes rattachés	6 650 552	12 521 357
Autres créances	4 145 519	4 744 293
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-
Valeurs mobilières de placement	5 000 000	-
Disponibilités	39 302 670	41 067 262
Charges constatées d'avance	505 320	503 962
TOTAL ACTIF CIRCULANT	56 991 156	59 857 706
Frais d'émission d'emprunt à étaler	9 800	17 787
TOTAL GÉNÉRAL ACTIF	546 768 931	557 107 840

PASSIF EN €	EXERCICE 2022 NET	EXERCICE 2021 NET
Capital social ou individuel	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	79 282 558	74 457 699
Report à nouveau - secteur agréé	-	-
Report à nouveau - secteur non agréé	- 12 343 419	- 11 295 014
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) (dont activités agréées)	4 122 940 3 838 475	3 776 454 4 909 999
Subventions d'investissement	18 575 936	19 117 132
Provisions réglementées	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	123 256 081	119 674 337
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour risques	1 187 752	2 120 606
Provisions pour charges	5 789 416	8 254 213
TOTAL PROVISIONS RISQUES & CHARGES	6 977 168	10 374 819
Emprunts obligatoires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	397 243 426	404 766 007
Emprunts et dettes financières divers	4 317 803	4 127 815
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 743 056	632 389
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 993 642	4 797 712
Dettes fiscales et sociales	2 364 574	2 843 377
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 087 313	1 916 466
Autres dettes	1 204 329	1 468 415
Compte régularisation : Produits constatés d'avance	1 581 540	6 506 505
TOTAL DETTES	416 535 682	427 058 685
Écart de conversion passif	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	546 768 931	557 107 840
Résultat de l'exercice en cours	4 122 940	3 776 454
TOTAL GÉNÉRAL PASSIF	546 768 931	557 107 840

La décomposition entre secteur agréé et non agréé pour les postes autres réserves, report à nouveau et résultat est présentée en page 47.

ACTIF

> ACTIF

ACTIF IMMOBILISÉ EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Immobilisations incorporelles	5 081	4 901	-3,5%	-180
Immobilisations corporelles	465 716	466 746	0,2%	1 030
Immo. en cours corp et incorp/AV et ACTP	21 531	13 296	-38,2%	-8 235
Immobilisations financières	4 904	4 825	-1,6%	-80
TOTAL	497 232	489 768	-1,5%	-7 464

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, à la suite de la résiliation de l'Avenant 75. Chaque année, une quote-part de cet actif diminue avec les ventes aux locataires, soit 0.2 M€ pour 2022. Sa valeur nette comptable s'élève à 4.5 M€ au 31/12/2022.

Les autres immobilisations incorporelles se composent des logiciels informatiques.

Le poste immobilisations corporelles est principalement mouvementé de :

- +12 M€ dont +16.5 M€ principalement des dépenses de travaux immobilisés (année de réalisation 2021) et -4.3 M€ de cessions (ventes par lots et neutralisation des valeurs comptables nettes des immobilisations remplacées)
- 11 M€ de variations sur les amortissements et provisions pour dépréciation d'actifs immobilisés.

À fin 2022, la société comptabilise 11.5 M€ d'immobilisations en cours contre 19.8 M€ au 31/12/2021.

L'augmentation du poste s'élève à 8.4 M€ :

- 5.4 M€ liés à l'activation des coûts de construction et du foncier pour les

nouveaux projets en cours de construction et les PRE RHEA.

- 3 M€ correspondants aux travaux immobilisables engagés sur l'ensemble du patrimoine de la société en 2022 et sur le siège.

La diminution du poste s'élève à 16.7 M€ :

- 3 M€ correspondent au transfert en actifs immobilisés amortissables des coûts des travaux d'entretien engagés sur l'ensemble du patrimoine et sur le siège, réalisés en 2021 et mis en service en 2022,
- 13.7 M€ correspondent aux transferts en actifs immobilisés amortissables des coûts des opérations mises en service en 2021.

Les avances et acomptes versés sur les immobilisations s'élèvent à 1.8 M€ contre 1.7 M€ au 31/12/2021.

Les immobilisations financières sont stables par rapport à 2021. La participation de la société dans la Société Locale d'Épargne - CEPAC est inchangée et représente 4.1 M€ de parts de cette SLE.

Elles enregistrent également pour 6 K€ les actions de la SAC Sud Est, quote-part détenue par SOGIMA à la suite de son entrée dans la SAC en 2021.

> ACTIF CIRCULANT

ACTIF CIRCULANT EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Stocks en cours	995	1 356	36,3%	361
Avances et acomptes versés sur commandes	26	31	19,5%	5
Créances locataires	3 849	5 067	31,6%	1 217
Créances acquéreurs	8 672	1 584	-81,7%	-7 088
Autres créances	4 744	4 146	-12,6%	-599
Charges constatées d'avance	504	505	0,3%	1
TOTAL	18 790	12 688	-32,5%	-6 102

Les stocks correspondent aux dépenses effectuées sur des opérations d'accession terminées ou en construction et de la marge prise à l'avancement, essentiellement Kentro, Grawitz et l'extension de Brégadan.

Les créances locataires comprennent les loyers émis non échus pour 1.5 M€, les créances douteuses pour 3.1 M€ à fin 2022, les créances sur régularisations de charges 2021 et 2022 pour 2.1 M€ (décompensation effectuée pour la présentation du bilan 2022), les autres créances locataires (0.25 M€) et les factures à établir (0.15 M€). La provision pour créance douteuses s'élève à 2.1 M€ au 31/12/2022, dont 0.07 M€ pour les régularisations de charges.

Les créances acquéreurs correspondent aux ventes en VEFA effectuées en cours d'année principalement sur les opérations Le Kèntro pour 0.7 M€ et Bella Mare pour 0.8 M€. Elles sont en diminution en l'absence de nouveau projet en chantier générant une facturation.

Les autres créances d'exploitation comprennent essentiellement des subventions à recevoir pour 0.6 M€, de la TVA et autres taxes à récupérer pour 0.2 M€, 1.9 M€ d'appels de fonds syndics, 0.2 M€ de fournisseurs débiteurs et 0.7 M€ d'autres créances. Elles enregistrent également pour

0.5 M€ l'estimation du bouclier tarifaire permettant de compenser partiellement l'augmentation importante du tarif du gaz (les factures non parvenues sont en augmentation au passif). Cette estimation est réalisée sur la meilleure estimation disponible à la date de clôture, sachant que les tarifs du gaz sont très fluctuants.

Les charges constatées d'avance correspondent en majorité à la Dommage Ouvrage pour 0.5 M€ étalée sur le délai de couverture de l'assurance.

> TRÉSORERIE

TRÉSORERIE EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Valeurs mobilières de placement	0	5 000		5 000
Disponibilités	41 067	39 303	-4,3%	-1 765
TOTAL	41 067	44 303	7,9%	3 235

Les valeurs mobilières de placement enregistrent l'acquisition de titres de créances Note Natixis liée au marché carbone.

La trésorerie de la société s'élève en fin d'année à 39 M€ et non compris le placement financier de 4.1 M€ 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, réalisée en 2020.

> TOTAL ACTIF

TOTAL ACTIF EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Total actif immobilisé	497 232	489 768	-1,5%	-7 464
Actif circulant	18 790	12 688	-32,5%	-6 102
Trésorerie	41 067	44 303	7,9%	3 235
Charges à répartir (int. compensateurs)	18	10	-44,9%	-8
TOTAL	557 108	546 769	-1,9%	-10 339

Le total du bilan est en diminution sur l'année 2022. Les projets en cours en matière de logement patrimonial sont limités et ne permettent pas de compenser l'amortissement du patrimoine existant (diminution de l'actif immobilisé). L'actif circulant est en diminution, principalement du fait de l'absence de nouvelles opérations de promotion entraînant une baisse des créances auprès des acquéreurs. La trésorerie est de ce fait en augmentation de 3.2 M€.

PASSIF

> CAPITAUX PROPRES ET RÉSERVES

EN €	AU 01/01/2022	AFFECT. DU RÉSULTAT 2021	RÉSULTAT 2022	MOUVEMENTS 2022	31/12/2022
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)	30 555 267	4 824 859			35 380 126
Report à nouveau (du secteur non agréé)	(11 295 014)	(1 048 405)			(12 343 419)
Report à nouveau (du secteur agréé)					
Résultat de l'exercice (du secteur non agréé)	(1 048 405)	1 048 405	284 465		284 465
Résultat de l'exercice (du secteur agréé)	4 824 859	(4 824 859)	3 838 475		3 838 475
Subventions d'équipement	19 117 133			(541 197)	18 575 936
TOTAUX	119 674 338		4 122 940	(541 197)	123 256 081

Les capitaux propres sont mouvementés de l'affectation du résultat de l'exercice 2021 et du résultat réalisé sur l'exercice 2022.

Le bénéfice de l'exercice 2021 d'un montant de 3.8 M€ se décompose en un résultat bénéficiaire de 4.8 M€ sur le secteur agréé (conventionné) et d'une perte de -1 M€ sur le secteur non agréé (libre) :

- Le résultat du secteur agréé, d'un montant de 4.8 M€ a été imputé sur les réserves facultatives du secteur agréé.
- Le résultat du secteur non agréé d'un montant de -1 M€ a été imputé sur le report à nouveau débiteur du secteur non agréé

Le résultat réalisé sur l'exercice 2022 s'élève à 4.1 M€ et se décompose en un bénéfice de 3.8 M€ sur le secteur Agréé (conventionné) et de 0.3 M€ sur le secteur non agréé (libre). Ce résultat explique l'autre partie de la variation.

Les subventions d'équipements sont en diminution nette de - 0.5 M€.

> PROVISIONS

PROVISIONS EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Pour risques	2 121	1 188	-44,0%	-933
Pour charges	8 254	5 789	-29,9%	-2 465
TOTAL	10 375	6 977	-32,7%	-3 398

La provision pour risques est en baisse de -0.9 M€ en 2022, essentiellement du fait de la finalisation de certains litiges sociaux sur l'année 2022.

La diminution de la provision pour charges (-2.5 M€) est liée à la diminution de la Provision pour Gros Entretien (PGE) pour -0.8 M€ et à celle de la provision pour charges diverses (-1.5 M€) à la suite de la finalisation des opérations de nettoyage des comptes débutées en 2020 et à la diminution de la provision pour indemnité de départ à la retraite et médailles du travail (-0.2 M€) principalement expliquée par l'augmentation du taux d'actualisation.

> DETTES FINANCIÈRES

DETTES FINANCIÈRES EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Emprunts	404 766	397 243	-1,9%	-7 523
Dettes financières diverses	4 128	4 318	4,6%	190
TOTAL	408 894	401 561	-1,8%	-7 333

La dette de 397 M€ à fin 2022 est composée du capital restant dû sur les emprunts de 391 M€ et 6 M€ d'intérêts courus non échus, intérêts à payer et intérêts compensateurs.

Le niveau de l'endettement diminue de 7.5 M€ entre les deux exercices.

La société a perçu 1.7 M€ d'emprunts pour financer son développement, principalement pour le projet Cassis les Carriers 2 et 3 auprès de la Caisse d'Épargne CEPAC pour 1.3 M€ et de la Banque des territoires sur Majorelle pour 0.6 M€.

En contrepartie, elle a remboursé 9.7 M€ de dettes.

Les dettes financières diverses comprennent, à fin 2022, 4.3 M€ de dépôts de garantie des locataires.

> DETTES D'EXPLOITATION

DETTES D'EXPLOITATION EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Fournisseurs	5 430	6 737	24,1%	1 307
Dettes fiscales et sociales	2 843	2 365	-16,8%	-479
Dettes sur immobilisations	1 916	3 087	61,1%	1 171
Autres dettes	1 468	1 204	-18,0%	-264
TOTAL	11 658	13 393	14,9%	1 735

Les dettes fournisseurs d'exploitation et avances et acomptes reçus sont en progression de 1.3 M€ principalement du fait de la décompensation des comptes de régularisations de charges 2021 et 2022 au bilan 2022. Les factures non parvenues sont également en augmentation avec l'impact des factures à recevoir de gaz (meilleure estimation à date de l'évolution du prix du gaz).

Les fournisseurs sur immobilisation sont en augmentation par rapport à 2021 de +1.1 M€ principalement liée à la comptabilisation des factures non parvenues pour le calcul du prix de revient des opérations du Këntro et Valdena, terminées sur l'année 2022.

> TOTAL PASSIF

TOTAL PASSIF EN K€	2021	2022	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Capitaux propres	119 674	123 256	3,0%	3 582
Provisions pour risques et charges	10 375	6 977	-32,7%	-3 398
Total dettes financières	408 894	401 561	-1,8%	-7 333
Total dettes d'exploitation	11 658	13 393	14,9%	1 735
Produits constatés d'avance	6 507	1 582	-75,7%	-4 925
TOTAL	557 108	546 769	-1,9%	-10 339

Les produits constatés d'avance enregistrent principalement les ventes en état futur d'achèvement et ils sont en diminution à la suite de l'absence de nouveau projet en chantier.

La diminution du passif est principalement liée au remboursement des emprunts plus important que les nouvelles réalisations en 2022 mais également à une diminution des provisions pour charges et des produits constatés d'avance sur les VEFA.

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	725	385	4	8	259	656
Montant total des factures concernées TTC	717 094	234 736	852	83 522	238 996	558 105
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	3,0%	1,0%	0,0%	0,3%	1,0%	2,3%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC (1)						

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues	
Montant total des factures exclues (2)	

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

(1) : Concernant les acquéreurs, le chiffre d'affaires TTC retenu correspond aux actes signés dans l'année et non au CA comptabilisé issu du calcul de la marge sur avancement.

(2) : Créances locataires douteux et autres créances douteuses.

ARTICLES 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	4 590 268	106 346	0	0	687 467	793 814
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC (1)	8,1%	0,2%	0,0%	0,0%	1,2%	1,4%

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées	
Nombre de factures exclues	
Montant total des factures exclues (2)	3 283 140

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

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 :

- 2021 : 0€
- 2020 : 0€
- 2019 : 0€

(1) : Concernant les acquéreurs, le chiffre d'affaires TTC retenu correspond aux actes signés dans l'année et non au CA comptabilisé issu du calcul de la marge sur avancement.

(2) : Créances locataires douteux et autres créances douteuses.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

ÉVOLUTION DES POSTES

	EXERCICE PRÉCÉDENT (€)	EXERCICE CLOS LE 31/12/2022 (€)
Report à nouveau de l'exercice précédent :		
Secteur agréé	0	0
Secteur non agréé	- 11 295 014	-12 343 419
Résultat de l'exercice :		
Résultat de l'exercice (secteur agréé)	4 824 859	3 838 475
Résultat de l'exercice (secteur non agréé)	- 1 048 405	284 465
TOTAL	3 776 454	4 122 940

PROJET D'AFFECTATION

	EXERCICE PRÉCÉDENT (€)	EXERCICE CLOS LE 31/12/2022 (€)
Secteur agréé (Conventionné)		
Report à nouveau secteur agréé	0	0
Dividendes	0	0
Autres réserves secteur agréé	4 824 859	3 838 475
TOTAL	4 824 859	3 838 475
Secteur non agréé (Libre) :		
Report à nouveau secteur non agréé	-1 048 405	284 465
Autres réserves secteur non agréé	0	0
TOTAL	-1 048 405	284 465
RÉSERVE LÉGALE	3 776 454	4 122 940

Le résultat bénéficiaire du secteur agréé de l'exercice 2022 d'un montant de 3 838 475 € sera porté au poste « Autres réserves du secteur agréé », dont le solde de 35 380 126 € sera porté, après affectation, à un montant de 39 503 066 €.

Le résultat bénéficiaire du secteur non agréé d'un montant de 284 465 € sera imputé sur le report à nouveau débiteur du secteur non agréé dont le solde de - 12 343 419 € sera porté, après affectation, à un montant de - 12 058 954 €.

> RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2022, 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	370 410	56 %
Ville de Marseille	291 090	44 %
TOTAL	661 500	100 %

> PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL DE SOGIMA

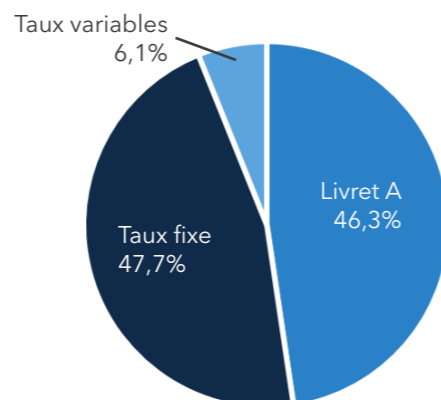
Au 31 décembre 2022, les salariés ne détiennent pas de participation au capital social de la société.

> ENDETTEMENT

EN M€	2022
ENDETTEMENT AU 1^{ER} JANVIER 2022	399
Nouveaux emprunts	1.7
Remboursements	9.7
ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2022	391

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire atteint 391 M€. En 2022, SOGIMA a souscrit 1.7 M€ de nouveaux emprunts destinés à financer son développement et remboursé 9.7 M€ de dette.

Les intérêts courus s'élèvent à 6.2 M€ au 31/12/2022. Ils ne sont pas inclus dans l'endettement de 391 M€.



> VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES	2022 EN K€	2021 EN K€	VARIATION
ACCESSION	5 834	7 412	-21%
Convention 32	9 305	9 364	-1%
Programmes PLA « neuf »	14 245	14 227	0%
Programmes « réhabilités »	2 972	2 702	10%
Programmes secteur libre	11 582	11 361	2%
Programmes activités diverses	5 575	5 594	0%
SOUS-TOTAL LOYERS (hors charges locatives)	43 679	43 246	1%
Charges locatives	10 248	9 355	10%
Honoraires de maîtrise d'ouvrage	0	0	
Honoraires mandats	-3	94	-103%
Autres prestations	209	291	-28%
TOTAUX	59 967	60 398	-1%

> TABLEAU DES EFFECTIFS

TABLEAU DES EFFECTIFS (y compris personnel à temps partiel et hors mandataire social)	EFFECTIF TOTAL 2022	EFFECTIF E.T.P. 2022	EFFECTIF TOTAL 2021	EFFECTIF E.T.P. 2021
Cadres	43	42.5	42	41.5
Employés	25	24.1	23	22.1
Personnel d'immeuble	33	31.2	34	32.3
TOTAL	101	97.8	99	95.9

> TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

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	CHIFFRES D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE	RÉSULTAT DU DERNIER EXERCICE	DIVIDENDES ENCAISSÉS PAR LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ
	K€	%	K€	K€	K€	K€	K€	K€
FILIALES								
- SCI Vauban	1,5	100	1,5	1,5	-1,5	0	0,0	0
- SOTIM	-3,0	100	7,6	7,6	3,3	0	0,0	0
- SOGIFA	24,3	100	7,6	7,6	0,0	0	0,0	0
PARTICIPATIONS (-50% du capital détenu)								
SAC HER SUD-EST	219	5,5	6,1	6,1	0,0	532	109	0

Données 2021 compte tenu du fait que les entités concernées n'ont pas arrêté leurs comptes au jour de la communication de ce rapport

> 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 7.434€ (amortissements sur le parc de véhicules de tourisme et dons) pour l'exercice 2022.

Aucune dépense somptuaire, au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts, n'a été engagée au cours de l'exercice 2022.

Resultats
DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2018	2019	2020	2021	2022
SITUATION FINANCIÈRE DE L'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.	68 438 746	60 838 030	59 414 347	65 013 684	59 967 663
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	818 519	17 480 244	15 531 049	18 897 244	14 589 243
c) Impôts sur les bénéfices	0	306 647	-217 572	190 180	289 667
d) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	1 530 780	4 654 355	-278 403	3 776 454	4 122 941
e) Montant du bénéfice attribué	0	0	0	0	0
RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice après impôt mais avant amortissements et provisions	1,24	25,96	23,81	28,28	21,62
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	2,31	7,04	-0,42	5,71	6,23
c) Dividende versé à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PERSONNEL					
a) Nombre de salariés (ETP)	110	106	102	96	98
b) Montant de la masse salariale	6 448 875	5 739 028	4 272 352	4 215 126	4 683 236
c) Montant des charges sociales et fiscales	3 483 499	2 120 480	2 159 243	2 105 065	2 280 433

Liste DES MANDATS

> LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MONSIEUR JÉRÉMY ESTRADER EXERCICE 2022

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉ	DATE DE DÉBUT > FIN DE MANDAT
LOGIREM	Administrateur	05/05/2022 > 20/06/2024
COMPAGNIE FINANCEMENT FONCIER	Administrateur	27/07/2020 > 31/12/2025
H2P	Président du Conseil d'Administration	17/06/2022 > 30/06/2024
SCP	Président du Conseil d'Administration	Depuis le 23/05/2022
SAC Habitat En Région SUD-EST	Président du Conseil d'Administration	28/04/2022 > 30/06/2027
SOGIMA	Président du Conseil de surveillance	03/05/2022 > 30/06/2027
Union pour les Entreprises 13	Vice-Président	Depuis le 11/07/2022
ERILIA	Administrateur représentant permanent de la CEPAC	Depuis le 03/05/2022
SCI CDC ECUREUIL OLLIOULES	Gérant représentant permanent de la CEPAC	Depuis le 06/05/2022
CEPAC I-D (ex-VIVERIS)	Président représentant permanent de la CEPAC	Depuis le 01/07/2022
CEPAC IMMOBILIER	Président représentant permanent de la CEPAC	Depuis le 02/05/2022

> LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MONSIEUR FRANÇOIS RIEU
EXERCICE 2022

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉ	DATE DE DÉBUT > FIN DE MANDAT
SAS GROUPE HABITAT EN REGION (SAS à Conseil d'Administration) 50 Avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS	Directeur Général Délégué	22/08/2022 > AG d'arrêté des comptes 2026 (2027)
GIE HER (Groupement d'Intérêt Economique) 50 Avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS	Président	27/09/2022 > 27/09/2026
Famille & Provence (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 1 rue mahatma Gandhi - Le Décisium Bât. BI CS 60400 13097 AIX-EN-PROVENCE Cedex 02	Administrateur Membre du Comité d'audit et du Comité des rémunérations représentant de la SAS Groupe HER	22/09/2022 > AG d'arrêté des comptes 2022 (2023)
ERILIA (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 72 bis rue Perrin Solliers - 13291 Marseille Cedex 06	Administrateur Membre du Comité d'audit et du Comité des rémunérations représentant de la SAS Groupe HER	22/09/2022 > AG d'arrêté des comptes 2023 (2024)
Foncière du Moulin Vert (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 104 rue Jouffroy d'Abbans - 75017 PARIS	Président du Conseil d'Administration, Membre du Comité d'audit et Membre du Comité des rémunérations	13/12/2022 > AG d'arrêté des comptes 2023 (2024)
SIA Habitat (SA HLM à Conseil d'Administration) 67 Avenue des Potiers - 59506 DOUAI Cedex	Administrateur Président du Comité d'audit et membre du Comité des rémunérations représentant de la SAS Groupe HER	11/10/2022 > AG d'arrêté des comptes 2025 (2026)
SOGIMA (SEM à Directoire et Conseil de Surveillance) 6 Place du 4 Septembre - 13007 MARSEILLE	Administrateur représentant de la SAS Groupe HER	22/09/2022 > AG d'arrêté des comptes 2022 (2023)
SAC PETRAM (Société de coordination à Conseil d'Administration) 8 rue Vadé - 80061 Amiens	Censeur, Membre du Comité d'audit et Membre du Comité des nominations et rémunérations représentant de la SAS Groupe HER	21/11/2022 > AG d'arrêté des comptes 2025 (2026)
SAC HER SUD-EST (Société de coordination à Conseil d'Administration) 72 bis rue Perrin Solliers - 13291 Marseille Cedex 06	Censeur, Membre du Comité d'audit et de soutenabilité financière, Censeur au Comité des rémunérations représentant de la SAS Groupe HER	22/09/2022 > AG d'arrêté des comptes 2026 (2027)
ALTEAL (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 8 Allée du Lauragais - BP 70131 31772 COLOMIERS Cedex	Censeur au Conseil d'Administration, Censeur au Comité d'audit & Risques et au Comité des rémunérations représentant de la SAS Groupe HER	22/09/2022 > AG d'arrêté des comptes 2024 (2025)
SIGH (SA à Conseil de Surveillance) 40 Boulevard Saly - BP 3 59312 VALENCIENNES CEDEX 09	Membre du Conseil de surveillance et Membre du Comité des rémunérations représentant de la SAS Groupe HER	22/09/2022 > AG d'arrêté des comptes 2023 (2024)

> LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MONSIEUR HENRY FOURNIAL
EXERCICE 2022

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉ	DATE DE DÉBUT > FIN DE MANDAT
AXENTIA (SA d'HLM à conseil d'administration) 13-15 rue de l'Aubrac - CS 60306 - 75012 PARIS	Administrateur représentant d'Habitat Guyanais	08/02/2016 > 18/10/2022
AXENTIA (SA d'HLM à conseil d'administration) 13-15 rue de l'Aubrac - CS 60306 - 75012 PARIS	Administrateur Président du Comité d'audit	18/10/2022 > AG d'arrêté des comptes 2024 (2025)
SA Immobilière du Moulin Vert (SA à conseil d'administration) 104 rue Jouffroy d'Abbans - 75017 PARIS	Président Membre du Comité des rémunérations	12/12/2018 > AG d'arrêté des comptes 2022 (2023)
Foncière du Moulin Vert (Foncière à conseil d'administration) 104 rue Jouffroy d'Abbans - 75017 PARIS	Président	03/05/2022 > 31/12/2022
LOGIREM (SA d'HLM à conseil d'administration) 111 Boulevard National - 13003 MARSEILLE	Administrateur, Président du Comité d'audit représentant de la SAS Groupe HER	27/06/2019 > AG d'arrêté des comptes 2023 (2024)
SIGH (SA à conseil de surveillance) 40 Boulevard Saly - BP 3 - 59312 VALENCIENNES CEDEX 09	Membre du conseil de surveillance Membre du Comité d'audit	22/06/2018 > AG d'arrêté des comptes 2023 (2024)
SOGARIS (SEM à conseil d'administration) Place de la Logistique - 94150 RUNGIS	Censeur représentant de la SAS Groupe HER	18/12/2015 > 10/05/2022
SOGIMA (SAEM à directoire et conseil de surveillance) 6 Place du 4 septembre - 13007 MARSEILLE	Membre du conseil de surveillance Président du Comité d'audit	30/06/2017 > AG d'arrêté des comptes 2024 (2025)
UTPT (SA d'HLM à conseil d'administration) 8 Bis Avenue Georges Pompidou - 34914 NIMES Cedex 2	Administrateur Président du Comité d'audit représentant de la SAS Groupe HER	28/06/2019 > AG d'arrêté des comptes 2022 (2023)
SCEPIA (SAS) 18-26 Rue Goubet - 75019 PARIS	Président du Conseil d'Administration Président	03/04/2017 > 02/05/2022 18/05/2017 > 02/05/2022
SAC HER OCCITANIE (Société anonyme de coordination à conseil d'administration) 8 Allée du Lauragais - BP 70131 - 31770 COLOMIERS	Censeur représentant de la SAS Groupe HER	06/11/2020 > AG d'arrêté des comptes 2025 (2026)
SAC HER SUD-EST (Société de coordination à Conseil d'administration) Multiburo : Europarc de Pichaury - Bât. B51330 rue Jean-René Guilibert Gauthier de la Lauzière 13290 AIX EN PROVENCE	Censeur	28/04/2022 > 21/09/2022
ERILIA (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 72 Bis rue Perrin Solliers - 13291 MARSEILLE Cedex 06	Administrateur représentant de la SAS Groupe HER	24/06/2022 > 21/09/2022
SIA HABITAT (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 67 Avenue des Potiers 59506 DOUAI	Administrateur	16/05/2022 > AG d'arrêté des comptes 2025 (2026)
GIE Habitat en Région 50 Avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS	Président	01/05/2022 > 26/09/2022
H2P (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 2 rue du Dr Simon Piétri - BP 169 04005 Digne-les-Bains Cedex	Administrateur représentant de la SAS Groupe HER	31/05/2022 > AG d'arrêté des comptes 2023 (2024)
SCIC Valdurance (Coopérative d'HLM à Conseil d'Administration) 2 rue du Dr Simon Piétri - BP 169 04005 Digne-les-Bains Cedex	Administrateur représentant de la SAS Groupe HER	31/05/2022 > AG d'arrêté des comptes 2023 (2024)

> LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MONSIEUR THOMAS VAGLIO
EXERCICE 2022

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉ	DATE DE DÉBUT > FIN DE MANDAT
ALOGÉA (SA HLM à Conseil d'Administration) 6 rue Barbès - CS 50004 11890 CARCASSONNE Cedex 9	Administrateur Président du Comité d'audit représentant de la SAS Groupe HER	03/06/2021 > AG d'arrêté des comptes 2025 (2026)
SOGIMA (SEM à Directoire et Conseil de Surveillance) 6 Place du 4 Septembre - 13007 MARSEILLE	Administrateur représentant de la SAS Groupe HER	05/04/2022 > 21/09/2022
SIGH (SA à Conseil de Surveillance) 40 Boulevard Saly - BP 3 59312 VALENTIENNES CEDEX 09	Administrateur	10/06/2022 > AG d'arrêté des comptes 2027 (2028)

> LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MADAME PATRICIA BAUCHERY
EXERCICE 2022

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉ	DATE DE DÉBUT > FIN DE MANDAT
NATIXIS WEALTH MANAGEMENT	Administrateur	Depuis le 13/12/2022
ERILIA	Administrateur	03/05/2022 > 30/06/2025
CEPAC	Membre du Directoire	30/04/2022 > 30/04/2027
COZYENERGY	Administrateur représentant permanent de la CEPAC	Depuis le 19/12/2022
CRESS PACA	Administrateur représentant permanent de la CEPAC	Depuis le 03/01/2022
LOGIREM	Administrateur représentant permanent de la CEPAC	Depuis le 19/12/2022
CEPAC I-D (ex-VIVERIS)	Président du Conseil de direction représentant permanent de la CEPAC	Depuis le 27/06/2022
SOGIMA	Membre du Conseil de surveillance représentant permanent de la CEPAC	Depuis le 03/05/2022

> LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MONSIEUR FRÉDÉRIC LAVERGNE
EXERCICE 2022

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉ	DATE DE DÉBUT / FIN DE MANDAT
ERILIA (SA d'HLM)	Directeur Général	14/06/2019 > renouvelé le 24/06/2022 > 2027
ERILIA ACCESSION (SCIC d'HLM)	Président du Conseil d'Administration	23/01/2020 > 2023
DELTALIA (GIE)	Membre du Conseil de Surveillance représentant permanent ERILIA	13/12/2021 > 2025
FAMILLE ET PROVENCE (SA d'HLM)	Administrateur	13/06/2018 > renouvelé le 16/06/2022 > 2024
SOGIMA (SAEM)	Membre du Conseil de Surveillance	23/06/2017 > renouvelé en 2019 > 2025
SAC HABITAT EN RÉGION SUD EST (Société de coordination à Conseil d'administration)	Administrateur représentant permanent ERILIA Directeur Général	21/10/2020 > 09/06/2027 30/06/2022 > 2025
ASSOCIATION RÉGIONALE HLM PACA ET CORSE (Association)	Vice-Président et Administrateur représentant permanent ERILIA	Depuis le 29/11/2019
FEDERATION DES ESH (Fédération)	Conseiller fédéral	

> LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MONSIEUR LAURENT GONZALEZ
EXERCICE 2022

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉ	DATE DE DÉBUT / FIN DE MANDAT
FAMILLE ET PROVENCE (SA d'HLM)	Administrateur	11/2021 > 01/2023
Fonds de Dotation Marseille 2013 - 2020	Trésorier	2016 > 01/2023
GEFLUC (Association) 9 rue de la république 13002 Marseille	Administrateur	2016 > 01/2023
Fédération Bancaire Française - Comité des Bouches-du-Rhône	Président	Depuis 01/2022

> LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ
PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'ANNÉE 2022
PAR MONSIEUR PIERRE-EDOUARD BERGER
(article L.225-37-4 du code du commerce)

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉ	DATE DE DÉBUT / FIN DE MANDAT
SOGIMA	Président du Directoire	07/2021 > 07/2026
LOGIREM	Administrateur	01/2016 > 06/2024
CEPAC IMMOBILIER	Administrateur	05/2019 > 05/2022
CLUB MARSEILLE MÉTROPOLE	Président	06/2020 > 06/2024
SAC HER SUD-EST	Administrateur - Représentant SOGIMA	07/2021 > 06/2027



SOGIMA

6, Place du 4 septembre
13007 Marseille

www.sogima.fr



Rapport annuel 2022

Conception & réalisation : SOGIMA ; Crédits photos : CANVA, Derbigum, SunMade, SunMade Event, Johann Trompat, SOGIMA.