

# RAPPORT ANNUEL

---

20  
23



**SOGIMA**

# ÉDITO



**Jérémy ESTRADER**

Président  
du Conseil de Surveillance



**Pierre-Edouard BERGER**

Président du Directoire

Dans la continuité de l'année 2022, 2023 s'est déroulée dans un contexte économique difficile et particulièrement tendu pour le secteur de l'immobilier et de la construction.

Même si notre activité de promotion s'est confrontée à cette conjoncture complexe et inédite, nos équipes sont restées mobilisées pour poursuivre nos missions. La Ville de Marseille nous a notamment renouvelés sa confiance en nous attribuant le marché de concession de service de l'Escale Borély.

En soutien à nos locataires qui subissent également l'inflation, la SOGIMA s'engage notamment pour la lutte contre l'habitat indigne avec la signature par le groupement SOGIMA-Erilia-Logirem d'une convention de coopération avec la SPLA-IN Aix-Marseille Provence pour la requalification de neuf immeubles dégradés dans le centre-ville de Marseille.

Pour renforcer localement les capacités d'accueil des familles en situation d'urgence, la Ville de Marseille et la SOGIMA ont prolongé la convention permettant la mise à disposition des 25 logements de la résidence Kléber pour servir cet intérêt général.

Nos actions dans nos résidences témoignent également de la proximité que nos équipes souhaitent entretenir avec les locataires.

Dans la dynamique de notre plan de sobriété énergétique, nous avons adapté notre organisation pour intensifier nos économies d'énergie.

Conscients du défi que nous devons relever pour une pratique de l'immobilier plus durable, nous avons entrepris la réalisation du bilan carbone de l'ensemble de nos activités.

2023 aura également été une année d'introspection puisque nous avons initié une réflexion sur notre raison d'être, sur ce qu'est la SOGIMA aujourd'hui et ce qu'elle sera demain.

# SOMMAIRE

---

**01. ÉQUIPE DIRIGEANTE & GOUVERNANCE** ..... P04

---

**02. HABITAT EN RÉGION** ..... P06

---

**03. 2023 EN CHIFFRES** ..... P08

---

**04. PROMOTION & DÉVELOPPEMENT** ..... P09

---

**05. SOLIDARITÉ & ENGAGEMENT** ..... P11

---

**06. VIE DE NOS RÉSIDENCES** ..... P12

---

**07. VIE DE L'ENTREPRISE** ..... P13

---

**RAPPORT FINANCIER** ..... P14

---

**ANNEXES** ..... P44

# 01. ÉQUIPE DIRIGEANTE ET GOUVERNANCE



**Jérémy ESTRADER**

Président du Conseil de Surveillance



**Alexis DHÉRISSON**

Directeur de la Promotion



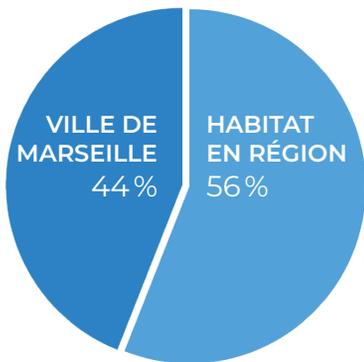
**Pierre-Edouard BERGER**

Président du Directoire



**Laurence SOUBRA**

Secrétaire Générale



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

**Jérémy ESTRADER**  
Président du Conseil de surveillance

**Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse**  
représentée par **Patricia BAUCHERY**

**SAS Groupe Habitat en Région** représentée par  
**François RIEU**

**Henry FOURNIAL**  
**Frédéric LAVERGNE**  
**Laurent GONZALEZ**  
**Jean-Michel ROY**

### Membres du Conseil de Surveillance représentant la Ville de Marseille

**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

### Représentant des locataires des logements conventionnés au Conseil de Surveillance

**Brigitte JOUARD** **Malik ABDI**

### Représentants du Comité social et économique au Conseil de Surveillance

**Sylvie GIRAUD** **Brahim TILIOUINE**  
**Valérie FRATTI** **Adrien BOUTTIER**

### Représentant de la Ville de Marseille à l'Assemblée Générale

**Samia GHALI**

### Commissaires aux comptes

**Cabinet KPMG** **Cyril GALLARD**  
Titulaire Suppléant



**CHRISTINE  
FABRESSE**

Présidente  
du conseil d'administration



**FRANÇOIS  
RIEU**

Président exécutif  
du Groupe Habitat en Région

Après une année 2022 marquée par la dégradation du contexte économique – liée notamment au contexte géopolitique nouveau –, l'année 2023 apporte une certaine stabilité. Pour autant, l'inflation est restée l'un des principaux sujets d'inquiétude des Français. En 2023, face à ces défis, le Groupe Habitat en Région a choisi l'action. Plus que jamais, nous avons affirmé avec force nos valeurs et convictions, incarnant chaque jour notre engagement à être utiles, solidaires et engagés, au cœur des territoires. Pour répondre à la crise du logement, nous avons continué à construire, procédant, en 2023, à 3 400 mises en chantier et livrant des programmes répondant à de hautes exigences environnementales. Et ce ne sont pas moins de 363 millions d'euros que nous avons investis en 2023 dans la réhabilitation et l'entretien de notre parc immobilier, contribuant ainsi à l'attractivité des territoires.

Dans un contexte de hausse générale des coûts, nous avons sensibilisé nos locaux à la sobriété énergétique et nous sommes mobilisés pour leur pouvoir d'achat et leur insertion professionnelle grâce à des partenariats innovants, en résonance avec notre ancrage territorial. Nous avons aussi renforcé notre engagement envers nos aînés en lançant notre Charte seniors, un programme national qui mutualise tous les engagements portés par le Groupe pour répondre au défi du vieillissement de la population.



*Plus que jamais,  
nous avons affirmé  
avec force nos valeurs  
et convictions,  
incarnant chaque  
jour notre  
engagement à  
être utiles, solidaires  
et engagés, au  
cœur des territoires. »*

L'année 2023 a marqué un nouveau tournant dans notre démarche de responsabilité sociale des entreprises (RSE). Plus de la moitié des sociétés du Groupe ont désormais la qualité de société à mission et la démarche se poursuit en 2024. Cet engagement fort, inscrit dans notre plan stratégique, confirme la volonté des sociétés du Groupe d'aller au-delà

de leur mission naturelle en intégrant dans leurs statuts des objectifs sociaux et environnementaux ambitieux, en réponse aux enjeux auxquels nous faisons face et qui doivent guider nos réflexions et nos actions. Accompagnées par notre direction RSE, toutes les sociétés du Groupe ont réalisé un bilan carbone, étape indispensable pour poser les bases d'une future stratégie climat. Un élan auquel se sont joints les collaborateurs du Groupe, nombreux à participer aux ateliers collaboratifs de la Fresque du climat organisés en interne par les entreprises.

L'année 2024 marquera la dernière ligne droite dans la mise en œuvre de notre plan stratégique. Au regard de l'énergie déployée en 2023, nous savons que nous pouvons compter sur nos 3 300 collaborateurs pour être au rendez-vous de cette ultime étape, avant d'écrire une nouvelle page de l'histoire du Groupe avec le prochain projet stratégique.

# GOUVERNANCE

Troisième acteur du logement social en France, 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.

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.



## ORGANISATION

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.

SOCIÉTÉS DE COORDINATION



FILIALES



## INDICATEURS D'ACTIVITÉ

**3 300**  
collaborateurs

**243 000**  
logements et équivalents logements



**13**  
organismes HLM



**486 000**  
personnes logées

**363 M€**  
engagés pour la réhabilitation et l'entretien du parc

**3 400**  
logements neufs et VEFA livrés



**583 M€**  
engagés pour la construction de logements neufs

# 2023 EN CHIFFRES

## PATRIMOINE

**5 665** logements  
**179** logements étudiants  
**148** logements foyers jeunes travailleurs  
**227** locaux d'activités  
**196** commerces & bureaux

## ENTRETIEN & RÉHABILITATION

**8 925 K€** de dépenses d'entretien du patrimoine

## GESTION LOCATIVE

*(Logements familiaux)*

Taux de vacance commerciale (hors groupes récents) tous financements confondus **3,5%**  
Taux de dette locative **7,0%**  
Taux de vacance technique (rénovations et rotations) **2,5%**  
Taux de rotation **9,0%**

## ENTREPRISE

**99** collaborateurs  
**88/100** Indice Égalité H/F

## PRODUCTION & DÉVELOPPEMENT

**412** logements en montage, dont :  
**153** logements locatifs  
**259** logements en accession  
Immobilier d'entreprise :  
**810 m<sup>2</sup>** en chantier  
**24 435 m<sup>2</sup>** en montage

## CLIENTÈLE

**598** logements attribués  
dont **57** en logements étudiants

## VENTE

**23** ventes réalisées

## INDICATEURS FINANCIERS

**58 151 K€** de chiffre d'affaires  
**1 071 K€** de résultat net  
**8 700 K€** de marge nette d'autofinancement

# PROMOTION & DÉVELOPPEMENT

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE / Renouvellement de la concession de service de l'Escale Borély

Le 14 avril 2023, la SOGIMA a été désignée officiellement, par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille, comme attributaire du marché de concession de service de l'ESCALE BORÉLY jusqu'au 31 décembre 2026.

L'Escale Borély et la SOGIMA partagent une histoire commune depuis 31 ans : après l'avoir conçue, puis construite, nos équipes en assurent la gestion, l'exploitation, l'entretien et la maintenance depuis l'inauguration en avril 1992. Nous poursuivons donc cette histoire pour quelques années encore.

Dans le cadre de cette concession, nous avons lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour rechercher un ou plusieurs occupants temporaires souhaitant s'installer dans un local alors vacant.

Nous soutenons par ailleurs les initiatives portées par l'association des commerçants de l'Escale Borély pour dynamiser la vie du site.

Pour faire vivre la Coupe du Monde de Rugby à tous les amateurs de ce sport, l'association s'est mobilisée en proposant «L'Escale Rugby».

Pour cet événement, la SOGIMA a apporté un soutien exceptionnel et les équipes opérationnelles de la SOGIMA se sont mobilisées pour accompagner l'association des commerçants.



## LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE / Signature de la convention de coopération avec la SPLA-IN Aix-Marseille Provence



En juillet 2023, le Groupement SOGIMA-ERILIA-LOGIREM a signé la convention de coopération avec la SPLA-IN Aix Marseille Provence pour la requalification de 9 immeubles dégradés dans l'hyper-centre de Marseille.

Pour notre groupement SOGIMA-ERILIA-LOGIREM, lauréat du panier n°2 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), ce sont 50 logements à requalifier dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> arrondissements de Marseille. Le GIE DELTALIA a été désigné comme mandataire pour conduire et réaliser les travaux de second œuvre en qualité de maître d'ouvrage. Une collaboration de trois bailleurs de la SAC Habitat en Région Sud-Est au service des habitants et des territoires pour une offre locative sociale de qualité.

## PROMOTION / Livraison

La Direction de la Promotion a livré en mai 2023 Les Devens, un programme de 54 logements sur la commune de Ceyreste. Retour en images sur cette opération.



L'opération compte 50 logements sociaux et 4 logements libres, parmi lesquels 22 Type 2, 20 Type 3 et 12 Type 4.



Constituée de petits ensembles collectifs et individuels sur un terrain de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, elle a nécessité un suivi de chantier complexe, marqué également par les impacts du Covid-19.

## EN BREF /



### > États Généraux du Logement organisés par la Ville de Marseille

Le 7 novembre, la SOGIMA a participé à la deuxième édition des « Rendez-vous annuels du Logement » organisée par la Ville de Marseille.

### > SOGIMA présente au 83<sup>e</sup> Congrès HLM de l'USH

La SOGIMA, représentée par Pierre-Edouard BERGER et Alexis DHERISSON, était présente aux côtés du Groupe Habitat en Région et des autres bailleurs au Congrès annuel de l'USH qui s'est tenu du 3 au 5 octobre 2023, à Nantes, sur le thème « Toutes nos énergies pour le logement » : un congrès résolument tourné vers les défis du logement, actuels et à venir.

À cette occasion, la SAC Habitat en Région Sud-Est a notamment signé un protocole d'accord avec la Fondation de France en vue de créer une nouvelle fondation.

### > Participation au Congrès des Epl

Du 12 au 14 décembre se tenait le Congrès et Salon des Epl à Cannes : un rendez-vous annuel auquel ont participé Pierre-Edouard BERGER et Alexis DHERISSON pour la SOGIMA.

Lieu de débat, de mise en réseau et de benchmark, le Salon et le Congrès réunissent chaque année 2000 participants. Ils permettent aux Epl et à leurs parties prenantes de cerner les enjeux actuels et futurs du développement local, d'interroger leurs pratiques et de réfléchir à leur positionnement.



# SOLIDARITÉ & ENGAGEMENT

## HÉBERGEMENT D'URGENCE / Résidence Kléber : 25 logements mis à disposition

Depuis le printemps 2022, 21 des 25 logements de la résidence Kléber, située dans le 3<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, étaient mis à disposition pour l'accueil des Déplacés d'Ukraine par l'intermédiaire de l'association La Caravelle.

Depuis lors, la nécessité s'est fait sentir de renforcer localement les capacités d'accueil des familles en situation d'urgence, et il est apparu à la Ville de Marseille comme à la SOGIMA et à l'État qu'un ajustement et une prolongation de la convention pouvait servir cet objectif d'intérêt général toujours avec l'intermédiation de l'Association La Caravelle. Désormais, les 25 logements sont ainsi réservés à La Caravelle pour l'accueil de familles de situation d'urgence.

## PARTENARIAT / Renouvellement de la convention avec HandiToit

La SOGIMA réaffirme ses engagements au service des personnes en situation de handicap et les personnes en perte de mobilité liée à l'âge.

En renouvelant sa convention de partenariat avec l'association HandiToit Provence en avril 2023, la SOGIMA témoigne son action en faveur de ces personnes et pour favoriser leur maintien à domicile et l'accès au logement.

Cette convention illustre la politique globale et durable de prise en compte du vieillissement et du handicap, menée par la SOGIMA, et s'inscrit dans le cadre du plan stratégique du Groupe Habitat en Région.

## SOLIDARITÉ / Tournoi de football organisé par l'association Sport dans la Ville



Pour la 2<sup>e</sup> année consécutive, la SOGIMA a participé à l'édition marseillaise du tournoi de football solidaire inter-entreprises organisé par l'association Sport dans la Ville, au profit du Fonds de dotation Sport dans la Ville.

Aux côtés des 21 autres équipes, nos joueurs ont ainsi pris part à une belle journée de mobilisation pour une association qui s'engage et qui agit pour les jeunes.

Invaincue sur l'ensemble du tournoi, l'une de nos deux équipes a remporté la finale : une belle victoire qui encourage nos collaborateurs pour l'année prochaine !

## SOLIDARITÉ / SOGIMA présente aux Rencontres Méditerranéennes

À l'occasion de la visite historique du Pape François à Marseille, un grand festival culturel méditerranéen s'est déroulé du 17 au 24 septembre. De nombreux événements étaient organisés dans le cadre de ces Rencontres Méditerranéennes.

Point de rassemblement de ce festival, un grand village associatif a réuni plus de 80 exposants sur l'esplanade de la Major, du 22 au 24 septembre.

Aux côtés d'Erilia et Logirem, la SOGIMA disposait d'un stand dédié : une occasion unique de présenter nos activités, nos métiers et nos solutions de logement aux visiteurs.



# VIE DE NOS RÉSIDENCES

## SELF-DÉFENSE FÉMININ : UNE PREMIÈRE !

Pour la 1<sup>ère</sup> fois, nous avons proposé un stage de self-défense féminin aux locataires des résidences Bernabo (15<sup>e</sup>) et Urbain V (2<sup>e</sup>).

Tous les vendredis des mois de Mai puis Juin, de 17h à 19h, les locataires – exclusivement féminines – avaient rendez-vous pour leur séance de self-défense avec Marie-Alice, fondatrice de l'association *Femmes en Défense* et éducatrice sportive en savate défense.

L'objectif de cette initiative portée par la Direction des Opérations Locatives: (re)créer du lien entre nos locataires en proposant une activité conviviale qui rassemble toutes les femmes au sein même de leur résidence.

Au-delà, le partenariat avec l'association *Femmes en Défense* permet également de sensibiliser sur le fait que chacune est

en capacité d'apprendre à se défendre, quelle que soit son âge ou sa condition physique.

Une vingtaine de femmes ont ainsi participé aux deux stages : des débuts encourageants pour une démarche inédite pour la SOGIMA.

Soutenue par le Ministère des Sports et de la Culture, cette 1<sup>ère</sup> expérimentation a pu être menée dans ces résidences situées en Quartier Prioritaire Ville (QPV).



## SOIRÉE CINÉ PLEIN AIR : une 2<sup>e</sup> édition réussie



Pour la 2<sup>e</sup> année consécutive, nous avons organisé la soirée cinéma plein air dans la résidence Bernabo (15<sup>e</sup>), en partenariat avec le cinéma L'Alhambra.

Attendue par les locataires, cette soirée fut l'occasion pour eux de se retrouver autour de la projection du film *L'Ascension*. Une nouvelle édition qui a réuni une centaine de locataires, de tous âges.

## CONCOURS BALCONS FLEURIS

Du 1<sup>er</sup> au 26 juin, nous avons organisé le concours des balcons, terrasses et jardins fleuris. Tous les locataires de toutes les résidences étaient invités à participer à ce concours inédit dans l'histoire de la SOGIMA.

Le fleurissement de son balcon ou de sa terrasse participe à améliorer son cadre de vie. Ce concours était ainsi l'occasion de récompenser les plus belles réalisations de celles et ceux qui participent au quotidien à l'embellissement de leur résidence.

Les représentants du jury ont rencontré chaque participant à leur domicile : des moments privilégiés de rencontre et de partage

avec des locataires investis dans leur logement et leur résidence.

Puis, le jury – composé de représentants de la SOGIMA et de Mme Brambilla, administratrice de la SOGIMA et conseillère municipale à la Ville de Marseille – s'est réuni en commission pour désigner les lauréats.

Les participants ont ensuite été invités à la cérémonie de remise des prix. Les 4 lauréats ont reçu

un kit complet de jardinage et des plantes. Et parce que tous étaient finalement gagnants, chacun est reparti avec des graines... à planter!



## INAUGURATION

Le 29 novembre, l'Association de Défense des Locataires Solidaires (ADDLS) a inauguré ses locaux récemment rénovés. Dans leurs discours, Mme Brigitte Jouard, présidente de l'Association, est revenue sur l'histoire de l'ADDLS et a remercié la SOGIMA pour son soutien. Pierre-Edouard Berger a quant à lui salué l'action de l'ADDLS en faveur de l'intérêt général de tous les locataires. Une belle inauguration placée sous le signe de la convivialité et du partage.

# VIE DE L'ENTREPRISE

## SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Dans le cadre de notre plan de sobriété énergétique et en complément des mesures prises à la fin de l'année 2022 afin de contribuer à l'effort national de réduction de la consommation énergétique, l'un des objectifs à court terme vise à contenir la consommation énergétique des locaux du Siège de la SOGIMA.

Pour cela, nous avons choisi d'organiser la journée de télétravail hebdomadaire, déjà instituée dans le fonctionnement de l'entreprise, sur un jour commun à tous nos collaborateurs. Si les locaux de notre Siège sont fermés, l'accueil téléphonique est accessible aux horaires habituels, les collaborateurs sont joignables et nos bureaux de proximité restent

quant à eux ouverts et nos gardiens d'immeubles sont disponibles.

Cette mesure, testée sur les mois d'hiver (Janvier à Mars), cumulée à la température de 19°C appliquée dans nos locaux et aux éco-gestes adoptés par nos collaborateurs, nous a permis de réduire de plus de 13% notre consommation d'électricité sur cette période.

Au-delà, cette organisation fut plébiscitée par les collaborateurs et notamment les managers.

À l'approche de l'été et la mise en fonctionnement de la climatisation - tout aussi voire plus énergivore que le chauffage - nous avons donc décidé de maintenir cette mesure.

### À SUIVRE

Fin 2023, la SOGIMA a rejoint la Promotion Climat organisée par la société WeCount pour 10 filiales du Groupe Habitat en Région. 3 mois de formation et d'accompagnement collectif permettront la réalisation du bilan carbone, de la stratégie climat et d'évaluer le PSP. Les travaux se poursuivent en 2024.

## ÉLECTIONS / Comité Social et Economique (C.S.E)

Le 13 mars 2023 ont eu lieu les élections professionnelles du Comité Social et Economique (C.S.E).

Tous les sièges, à l'exception d'un siège de suppléant au sein du 3<sup>e</sup> collège Cadres, ont été pourvus au premier tour de ces élections. En l'absence de candidat, le second tour n'a pas été organisé.

### Résultats

COLLÈGES EMPLOYÉS		
2 TITULAIRES ET 2 SUPPLÉANTS Électeurs inscrits : 44		
votants : 32 TITULAIRES		votants : 32 SUPPLÉANTS
Siège Employé	Adrien BOUTTIER <i>Liste CFTC</i>	Sandrine PUIG <i>Liste CFTC</i>
Siège Employé	Brahim TILIOUINE <i>Liste FO</i>	Jean-Pierre PULIZZI <i>Liste FO</i>

COLLÈGES AGENTS DE MAÎTRISE (A.M.)		
1 TITULAIRE ET 1 SUPPLÉANT Électeurs inscrits : 24		
votants : 24 TITULAIRE		votants : 24 SUPPLÉANT
Siège A.M.	Valérie FRATTI <i>Liste CFDT</i>	Cyril VERHAEGHE <i>Liste CFDT</i>

COLLÈGES CADRES		
2 TITULAIRES ET 1 SUPPLÉANT Électeurs inscrits : 28		
votants : 21 TITULAIRES		votants : 21 SUPPLÉANT
Siège Employé	Sylvie GIRAUD <i>Liste CFDT</i>	Marie-Gabrielle LEJEUNE <i>Liste CFDT</i>
Siège Employé	Eric SICARD <i>Liste cfdt</i>	



# RAPPORT FINANCIER

---

20

23

---

# SOMMAIRE

---

**01. ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE** ..... P16

---

**02. INDICATEURS PATRIMONIAUX** ..... P17

---

**03. INDICATEURS DE GESTION LOCATIVE** ..... P20

---

**04. COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE  
ET DÉTAILLÉ** ..... P21

---

**05. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023 ET DÉTAIL** ..... P29

---

**06. AUTRES INFORMATIONS FINANCIÈRES** ..... P37

---

**07. RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES** ..... P43

# 01. ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'année 2023 s'est inscrite dans un contexte économique toujours difficile avec une inflation forte et une nouvelle hausse du taux du livret A.

Comme anticipé, l'année est restée complexe pour l'activité de promotion du fait d'une forte pression foncière combinée à une augmentation importante des coûts de construction.

On note la livraison en mai 2023 de l'opération locative familiale « les DEVENS » à Ceyreste (54 logements dont 50 conventionnés et 4 libres) ainsi que le montage de quelques opérations en cours en accession.

Dans le cadre de la vente HLM, la SOGIMA a vendu 23 de ses logements pour 5.1 M€ de prix de vente et 4.2 M€ de résultat.

Au 31 décembre 2023 :

- 153 logements locatifs sont en montage,
- 259 logements en accession sont en montage,
- 810 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise sont en chantier et 24.435 m<sup>2</sup> sont en montage.

Face à ce contexte économique qui reste également difficile pour nos locataires, la SOGIMA se mobilise et s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne avec la signature par le groupement SOGIMA-ERILIA-LOGIREM d'une convention de coopération avec la SPLA-IN Aix-Marseille Provence pour la requalification de 9 immeubles dégradés et la réhabilitation de 50 logements ;



mais aussi dans l'hébergement d'urgence au côté de la Ville Marseille en affectant la totalité d'un immeuble (25 logements) à l'accueil de familles en difficulté.

Concernant l'activité entreprises et commerces, la SOGIMA a remporté l'appel d'offre pour le marché de concession de service de l'Escale BORELY jusqu'au 31 décembre 2026.



La vacance financière s'élève à 4.9% et l'impayé net à 6.5%.

La vacance en nombre de logements familiaux a poursuivi sa diminution en 2023, avec 214 logements vacants en décembre 2023 contre 233 en décembre 2022.

Les travaux consacrés au patrimoine locatif se sont élevés à 9 M€ :

- 3.5 M€ de travaux immobilisés, contre 3 M€ en 2022,
- 4.4 M€ de dépenses de gros entretien (dont 0.4 M€ en gros entretien provisionnable et 4 M€ non provisionnables), contre 4.5 M€ en 2022,
- 1.1 M€ de dépenses d'entretien courant, soit le même niveau qu'en 2022.

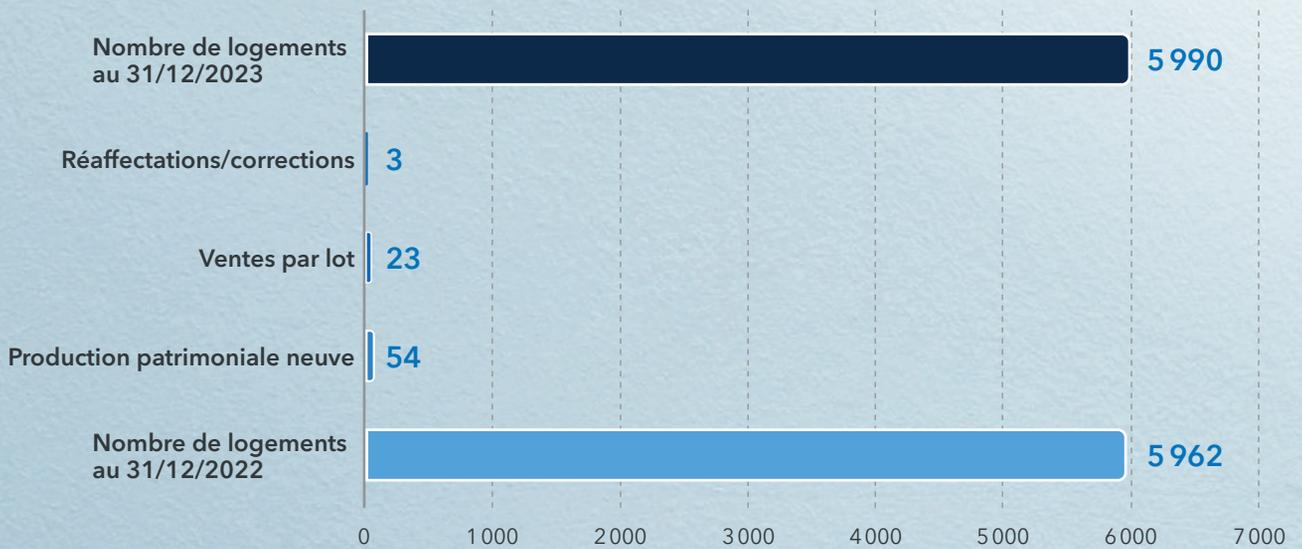
La dette s'élève à 382 M€ contre 391 M€ au 31/12/2022, cette baisse étant due à l'absence de nouveaux emprunts sur la période.

## 02. INDICATEURS PATRIMONIAUX

PATRIMOINE LOCATIF	Situation au 31/12/2022	Situation au 31/12/2023
Nombre de logements familiaux	5 635	5 665
Surface habitable en m <sup>2</sup>	333 339	334 781
Nombre de logements étudiants et foyers	327	327
Surface habitable en m <sup>2</sup>	8 395	8 396
Nombre de locaux d'activité (en propre)	230	227
Surface utile en m <sup>2</sup>	59 647	59 887
Nombre de commerces (et bureaux) urbains	191	196
Surface en m <sup>2</sup>	11 669	11 929
<b>TOTAL LOTS</b>	<b>6 383</b>	<b>6 415</b>
<b>TOTAL SURFACE en m<sup>2</sup></b>	<b>413 051</b>	<b>414 993</b>
Nombre de parkings résidents locatifs	1 002	1 001

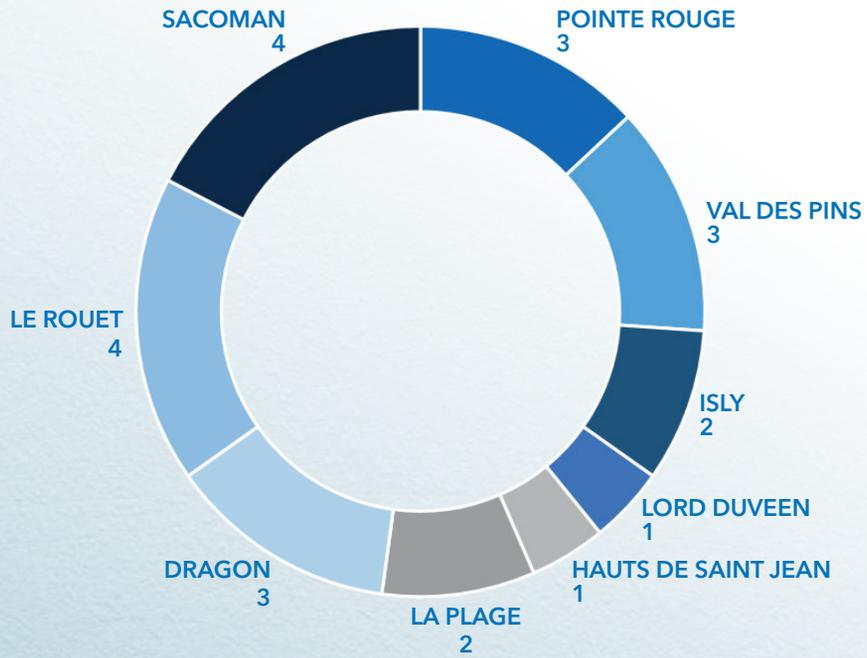


## MOUVEMENTS DU PATRIMOINE EN 2023 - LOGEMENTS FAMILIAUX ET ÉTUDIANTS





## VENTE AUX LOCATAIRES PAR GROUPE



# 03. INDICATEURS DE GESTION LOCATIVE

## > HABITAT FAMILIAL

PATRIMOINE LIBRE (Convention 32+Libre, hors PLI)	2021	2022	2023
Taux de rotation annuelle	9,2%	9,2%	9,0%
Taux d'impayé net (avant pertes)	6,7%	7,3%	7,0%
Taux de vacance financière nette locative	4,1%	3,6%	3,5%
Taux de vacance financière nette technique	2,6%	2,4%	2,5%
PATRIMOINE CONVENTIONNÉ	2021	2022	2023
Taux de rotation	6,4%	5,7%	5,6%
Taux d'impayé net (avant pertes)	6,0%	6,9%	6,1%
Taux de vacance financière nette locative	2,2%	2,7%	2,5%
Taux de vacance financière nette technique	0,7%	0,6%	0,8%

## > RÉSIDENCES ÉTUDIANTES (Hors foyers)

	2021	2022	2023
Taux de rotation	39,8%	37,5%	38,1%
Taux d'impayé net (avant pertes)	5,9%	9,9%	13,8%
Taux de vacance financière	8,3%	9,1%	16,5%

## > NOMBRE DE LOGEMENTS ATTRIBUÉS

	2022	2023
Familiaux conventionnés	229	210
Familiaux non conventionnés	316	331
Étudiants conventionnés	32	37
Étudiants non conventionnés	25	20
<b>TOTAL</b>	<b>602</b>	<b>598</b>

## > SECTEUR ENTREPRISES

	2021	2022	2023
Taux de rotation annuelle	3,6%	7,3%	5,9%
Taux d'impayé net (avant pertes)	9,4%	6,1%	7,0%
Taux de vacance financière	4,1%	3,3%	2,3%

# 04. COMPTE DE RÉSULTAT

## synthétique et détaillé 2022-2023

(Produits et charges non récupérables)

PRODUITS DE GESTION COURANTE EN K€	2022	2023	ÉCART EN K€	ÉCART EN %
Loyers	43 680	45 735	2 056	5 %
Honoraires des mandats de gestion et MOD	- 3	1	4	- 141 %
Produits divers	209	274	65	31 %
Direction d'investissement	259	16	- 243	- 94 %
Produits financiers	37	697	660	1 801 %
Reprise de provisions gros entretien	2 419	2 141	- 278	- 11 %
Autres reprises de provisions	3 331	2 368	- 963	- 29 %
Autres produits et transfert de charges	223	137	- 86	- 39 %
<b>TOTAUX</b>	<b>50 155</b>	<b>51 371</b>	<b>1 215</b>	<b>2 %</b>

CHARGES DE GESTION COURANTE EN K€	2022	2023	ÉCART EN K€	ÉCART EN %
Entretien courant	1 118	1 079	- 39	- 4 %
Gros entretien	4 533	4 408	- 125	- 3 %
Taxes foncières et autres taxes	4 279	4 683	404	9 %
Frais de personnel	6 851	6 381	- 470	- 7 %
Charges de fonctionnement	5 765	6 122	357	6 %
Intérêts des emprunts & redevance	11 201	13 986	2 785	25 %
Dotation aux amortissements (immeubles et autres)	14 174	14 245	71	0 %
Autres charges / pertes sur créances	2 404	1 982	- 421	- 18 %
Dotation aux provisions de gros entretien	1 625	1 543	- 81	- 5 %
Autres dotations aux provisions	1 714	2 305	591	34 %
<b>TOTAUX</b>	<b>53 662</b>	<b>56 734</b>	<b>3 072</b>	<b>6 %</b>

<b>Résultat courant avant marge de l'activité accession</b>	<b>- 3 507</b>	<b>- 5 364</b>	<b>- 1 857</b>	<b>0 %</b>
Vente accession à la propriété	5 834	1 741	- 4 093	- 70 %
Variation de stock	253	296	43	17 %
Prix de revient des opérations d'accession	5 559	1 708	- 3 851	- 69 %
Reprise ou dotations de provisions sur stock	108	39	- 147	- 136 %
Régularisations exercices antérieurs	-	438	438	
<b>Résultat brut sur opérations d'accession</b>	<b>636</b>	<b>729</b>	<b>93</b>	<b>15 %</b>
Produits de cession d'actif	5 179	7 648	2 469	48 %
VNC des actifs cédés	- 998	2 600	- 1 602	161 %
QP de subventions virées au résultat	660	792	133	20 %
Autres produits exceptionnels	5 182	2 132	- 3 049	- 59 %
Autres charges exceptionnelles	- 2 699	587	2 112	- 78 %
Dotations aux provisions exceptionnelles	-	1 391	- 1 391	
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-	0	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>7 324</b>	<b>5 995</b>	<b>- 1 329</b>	<b>- 18 %</b>
<b>Résultat de l'exercice avant impôt</b>	<b>4 453</b>	<b>1 360</b>	<b>- 3 093</b>	<b>- 69 %</b>
Impôt société et Intéressement	330	289	- 41	
<b>Résultat net</b>	<b>4 124</b>	<b>1 071</b>	<b>- 3 053</b>	<b>- 74 %</b>
<b>Marge nette d'autofinancement</b>	<b>5 531</b>	<b>8 700</b>	<b>3 169</b>	<b>57 %</b>

La décomposition du Résultat par activité est indiquée en page 27.

## DÉTAIL DES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

### > CHIFFRE D'AFFAIRES

CHIFFRE D'AFFAIRES EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Loyers	43 680	45 735	5 %	2 056
Honoraires des mandats de gestion et MOD	- 3	1	- 141 %	4
Produits divers	209	274	31 %	65
Récupération charges	10 313	10 399	1 %	86
<b>Chiffre d'affaires locatif</b>	<b>54 200</b>	<b>56 410</b>	<b>4 %</b>	<b>2 210</b>
Vente accession à la propriété	5 834	1 741	- 70 %	- 4 093
<b>TOTAL</b>	<b>60 034</b>	<b>58 151</b>	<b>- 3 %</b>	<b>- 1 883</b>
Pour information : Marge brute accession	636	330	- 48 %	- 307

Le **chiffre d'affaires locatif de 56 M€** est composé à 83 % par des recettes de loyers pour un montant de 45.7 M€.

L'augmentation est de 2 M€ par rapport aux loyers de l'année 2022, soit 5%. Cette augmentation est principalement due à la location des nouveaux logements entrés en patrimoine mais également à la baisse de la vacance.

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

Le **chiffre d'affaires des ventes en accession s'élève à 1.7 M€** et est en diminution de 4 M€ par rapport à 2022.

Les programmes en cours ayant généré de la marge sur 2023 sont principalement Le Kentro (maison de Ville) et Grawitz/Bella Mare.

La marge brute d'accession est en diminution en 2023 du fait de la finalisation des programmes en cours et de l'absence de nouveaux programmes en chantier.

Le résultat de l'activité d'accession tient compte de l'effet positif de régularisations comptables à hauteur de 400 K€ et s'élève donc à 729 K€ pour 2023.

## > ENTRETIEN DU PATRIMOINE

ENTRETIEN DU PATRIMOINE EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Entretien courant non récupérable	1 118	1 079	- 4 %	- 39
Gros entretien	4 533	4 408	- 3 %	- 125
<b>TOTAL</b>	<b>5 650</b>	<b>5 487</b>	<b>- 3 %</b>	<b>- 164</b>
En % des loyers	13%	12%		
Pour mémoire - Investissements immobilisés	3 010	3 438	14 %	428
<b>TOTAL dépenses sur le patrimoine existant</b>	<b>8 660</b>	<b>8 925</b>	<b>3 %</b>	<b>264</b>
En % des loyers	20%	20%		

Les dépenses d'entretien s'élèvent à environ 9 M€ en 2023, en légère progression par rapport à 2022 et représentent toujours environ 20% des loyers.

## > IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS ET TAXES EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN K€	ÉCART EN K€
Taxe foncière non récupérable	4 129	4 449	8 %	320
Divers taxes	150	235	56 %	85
<b>TOTAL</b>	<b>4 279</b>	<b>4 683</b>	<b>9 %</b>	<b>404</b>
En % des loyers	10%	10%		

Les exonérations de TFPB sont comptabilisées en produits exceptionnels et s'élèvent à 442 K€ en 2023 (974 K€ en 2022) et sont liées aux dégrèvements obtenus sur les travaux PMR et d'amélioration énergétique.

L'augmentation de la TFPB est principalement liée à la revalorisation nationale des valeurs locatives foncières de 7.1% en 2023.

## > CHARGES DE FONCTIONNEMENT

CHARGES DE FONCTIONNEMENT NON RÉCUPÉRABLES EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Frais de personnel non récupérables	6 851	6 381	- 7 %	- 470
Transfert de charges personnel	0	0		0
<b>Charges de personnel</b>	<b>6 851</b>	<b>6 381</b>	<b>- 7 %</b>	<b>- 470</b>
Autres charges de fonctionnement	5 765	6 122	6 %	357
En % des loyers	13 %	13 %		
Pertes sur créances & autres charges	2 404	1 982	- 18 %	- 421
En % des loyers	6 %	4 %		
<b>TOTAL</b>	<b>15 019</b>	<b>14 485</b>	<b>- 4 %</b>	<b>- 534</b>
En % des loyers	34 %	32 %		

Les charges de personnel sont en diminution de 0.5 M€ en 2023 (pour mémoire, 2022 comportait des charges liées à la solution de certains litiges prud'hommaux).

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

Les pertes sur créances et autres charges sont en baisse de 0.4 M€ principalement du fait de la diminution des pertes sur créances irrécouvrables et des pertes de charges locatives sur les logements inoccupés (diminution de la vacance).

## > CHARGES FINANCIÈRES

CHARGES FINANCIÈRES EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Intérêts des emprunts	11 201	13 986	25 %	2 785
<b>TOTAL</b>	<b>11 201</b>	<b>13 986</b>	<b>25 %</b>	<b>2 785</b>
En % des loyers	26 %	31 %		

La progression des intérêts des emprunts est liée à l'augmentation du taux du Livret A porté à 3% en février 2023 et ce pour la quote-part de la dette concernée (soit 46% environ).

## > PRODUITS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Revenus placements de trésorerie	24	585	2 366 %	561
Revenus de participation	13	112	766 %	99
<b>TOTAL</b>	<b>37</b>	<b>697</b>	<b>1 801 %</b>	<b>660</b>
En % des loyers	0 %	2 %		

Les revenus de placements de trésorerie sont en forte augmentation en 2023 à la suite du placement d'une partie de la trésorerie disponible (20 M€) sur des comptes à terme ouverts auprès de la Caisse

d'épargne CEPAC et en ENTM Carbone Natixis (5 M€).

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

## > DOTATIONS & REPRISES

DOTATIONS - REPRISES EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Dotation aux amortissements	14 174	14 245	0 %	71
Dotation provision gros entretien	1 625	1 543	- 5 %	- 81
Reprise provision gros entretien	2 419	2 141	- 11 %	- 278
Autres reprises de provision	4 965	2 411	- 51 %	- 2 554
- dont reprise créances douteuses	1 380	1 021	- 26 %	- 359
- dont reprise charges locatives des vacants	506	591	17 %	84
- dont reprise régularisation de charges	121	0	- 100 %	- 121
- dont reprise litiges sociaux et immobiliers	983	506	- 49 %	- 477
- dont reprise IDR et médaille	205	24	- 88 %	- 180
- dont reprise 3° SS Baille	39	0	- 100 %	- 39
- dont reprise dépréciation stock parkings (transférés en IMMO)	108	0	- 100 %	- 108
- dont reprise sur dépréciation d'actif immobilisé	136	269	99 %	134
- dont reprise intérêts compensateurs	8	0		
- dont reprise provisions diverses	1 479	0	- 100 %	- 1 479
Autres dotations aux provisions	1 714	3 745	118 %	2 031
- dont dotations créances douteuses	961	1 226	28 %	264
- dont dotations charges locatives des vacants	520	585	13 %	66
- dont dotations régularisation de charges	71	0	- 100 %	- 71
- dont dotations litiges sociaux et immobiliers	50	494	888 %	444
- dont dotations IDR et médailles	0	0		0
- dont dotations dépréciation immobilière	104	1 391	1 236 %	1 287
- dont dotations dépréciation en cours de stocks	0	39		39
- dont dotations intérêts compensateurs	8	10	23 %	2

La dotation aux amortissements est stable.

La provision pour gros entretien à fin 2023 s'élève à 3.5 M€ pour 4.1 M€ à fin 2022.

À noter un changement d'estimation de la PGE en 2023 : le plan pluriannuel d'entretien servant de base au calcul de la PGE est valorisé sur 3 ans, contre 5 ans précédemment. Cette modification permet un alignement avec la méthode de calcul retenue par le Groupe HER.

La dotation est stable et la reprise est en baisse de 0.3 M€ ; ces mouvements s'expliquent par la mise à jour du plan prévisionnel des travaux éligibles à la PGE, avec un impact important du fait du report sur l'année 2024 des travaux prévus sur le groupe Master Park initialement prévus en 2023 et de la mise à jour du budget pour ces travaux.

Les autres reprises de provisions sont en diminution par rapport à 2022 : -2.5 M€. L'année 2022

enregistrait en effet la reprise de provisions liées à la finalisation de certains litiges sociaux et aux opérations de régularisation de certains comptes débutées en 2020.

Les autres dotations sont quant à elles en augmentation de 2 M€ par rapport à 2022. Cette augmentation est principalement expliquée par la dépréciation de certains actifs en cours, devenus des non-valeurs à la suite de la cession des droits de SOGIMA dans le Groupe Hôtel du Pharo.

Le risque lié à l'évolution de la réglementation sur l'acquisition des droits à congés payés pendant les périodes de maladie des salariés est également provisionné en 2023 ainsi qu'un litige avec un locataire sur un commerce.

## > RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Produits de cessions d'actifs	5 178	7 648	48%	2 470
Autres produits exceptionnels	2 690	898	- 67%	- 1 792
Dégrèvements de TFPB	974	442	- 55%	-532
Reprise exceptionnelle de provision	1 479	0	- 100%	- 1 479
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>10 320</b>	<b>8 988</b>	<b>- 13%</b>	<b>- 1 332</b>
VNC des actifs cédés	- 1 803	- 2 569	43%	- 766
Autres charges exceptionnelles	- 2 729	- 619	- 77%	2 111
Dotations exceptionnelles aux provisions	0	0		0
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>- 4 532</b>	<b>- 3 187</b>	<b>- 30%</b>	<b>1 345</b>
Marge sur opérations exceptionnelles	5 789	5 802	0%	13
QP de subv. invest. virées au résultat	732	792	8%	60
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>6 520</b>	<b>6 593</b>	<b>1%</b>	<b>73</b>

Le résultat exceptionnel 2023 (présenté sous le format de la liasse fiscale) s'élève à 6.6 M€ et il est principalement constitué des ventes aux locataires réalisées au cours de l'année 2023 (23 ventes ont été enregistrées pour un résultat de 4.2 M€) et à la cession des droits résiduels de la SOGIMA dans le Groupe Hôtel du Pharo.

Les dégrèvements de TFPB sont en diminution du fait de celle de la base des travaux éligibles à dégrèvement.

## > RÉSULTAT

DÉCOMPOSITION DU RÉSULTAT PAR ACTIVITÉ EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Résultat de gestion locative (avant IS et intéressement)	- 2 847	- 4 691	65 %	- 1 844
Résultat d'accession brut	636	729	15 %	93
Résultat net de cessions d'actifs - Vente aux locataires	4 197	4 234	- 1 %	37
Autres éléments exceptionnels	2 467	1 087	- 56 %	- 1 380
Intéressement et IS	- 330	- 289	- 12 %	41
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>4 123</b>	<b>1 071</b>	<b>- 74 %</b>	<b>- 3 053</b>

La société présente pour 2023 un résultat de 1.07 M€ obtenu principalement par la plus-value sur ventes de lots et le résultat exceptionnel qui compensent le déficit de la gestion locative et le faible niveau du résultat d'accession.

Ce résultat se décompose en :

- Un déficit de gestion locative pour **-4.7 M€**, en augmentation de -1.8 M€ par rapport à l'exercice précédent. Cette dégradation s'explique principalement par l'alourdissement du poids des intérêts d'emprunts à la suite des augmentations successives du taux du livret A et l'impact défavorable des provisions (avec moins de reprises et plus de dotations en 2023) ; ces deux impacts étant partiellement compensés par l'augmentation des loyers (moins de vacances, nouveaux programmes locatifs livrés) et des produits financiers (placement d'une partie de la trésorerie en dépôt à terme).
- Une marge brute de l'activité accession pour **+ 0.7 M€** qui est en assez stable par rapport à 2022 (comprenant 0.4 M€ de régularisations positives sur exercices antérieurs) et qui reste faible en l'absence de nouvelles opérations en chantier en 2023.
- Une plus-value sur les ventes aux locataires pour **+ 4.2 M€** qui permet de soutenir le résultat d'exploitation avec 23 ventes réalisées en 2023.
- D'autres éléments exceptionnels **+ 1 M€** concourent de façon importante à la formation du résultat avec les dégrèvements de TFPB obtenus mais également la cession des droits résiduels de SOGIMA dans le Groupe Hôtel du Pharo.
- Intéressement et impôt sur les sociétés : **-0.3 M€**.

## > MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT

MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
RÉSULTAT NET	4 123	1 071	-74%	- 3053
VCN/Marge autofinancement	1 833	2 600	42%	767
Dotation aux amortissements	14 174	14 235	0%	61
Dotation aux provisions	3 331	5 278	58%	1 947
- Amortissements financiers	- 9 563	- 9 123	- 5%	440
- Reprise de provision	- 7 376	- 4 552	- 38%	2 824
- Quote part subv. équipement au résultat	- 732	- 792	8%	- 60
- Direction d'investissement	- 259	- 16	- 94%	243
<b>MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>5 531</b>	<b>8 700</b>	<b>57%</b>	<b>3 168</b>

La Marge nette d'autofinancement s'élève à **8.7 M€** pour l'exercice 2023, en augmentation de 3.2 M€ par rapport à 2022.

La MNA est retraitée des provisions et des coûts calculés. Les provisions concourent de façon

moins importante à la formation du résultat 2023, cela entraîne une progression de la MNA et une augmentation par rapport à 2022.

# 05. BILAN AU 31/12/23

## et détails

RUBRIQUES	EXERCICE 2023			EXERCICE 2022
	BRUT	Amort & Prov	NET	NET
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ</b>				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	1 168 048	935 900	232 148	450 905
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	5 259 917	1 015 226	4 244 691	4 450 371
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Terrains	74 364 669	1 758 625	72 606 043	71 903 129
Constructions	627 968 215	237 063 628	390 904 587	394 554 177
Installations techniques, matériel & outillage	197 044	197 045	-	-
Autres immobilisations corporelles	2 089 918	1 885 366	204 551	288 529
Immobilisations en cours	4 474 834	1 391 287	3 083 547	11 429 393
Avances et acomptes	1 380 215	-	1 380 215	1 866 804
Participations évaluées par mise en équivalence	-	-	-	-
Autres participations	4 098 279	7 622	4 090 657	4 090 657
Créances rattachées à des participations	1 791	3 338	- 1 548	- 1 548
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	459 562	-	459 562	440 109
Autres immobilisations financières	298 318	-	298 318	295 448
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>721 760 812</b>	<b>244 258 040</b>	<b>477 502 772</b>	<b>489 767 975</b>
Matières premières, approvisionnements	768	-	768	768
En cours de production de biens	1 992 850	367 987	1 624 863	1 355 665
En cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	90 544	-	90 544	30 663
Clients et comptes rattachés	8 133 108	2 295 933	5 837 175	6 650 552
Autres créances	4 204 161	-	4 204 161	4 145 519
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	25 398 917	-	25 398 917	5 000 000
Disponibilités	21 322 220	-	21 322 220	39 302 670
Charges constatées d'avance	480 072	-	480 272	505 320
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>61 622 641</b>	<b>2 663 920</b>	<b>58 958 721</b>	<b>56 991 156</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler	-	-	-	9 800
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>783 383 453</b>	<b>246 921 960</b>	<b>536 461 493</b>	<b>546 768 931</b>

RUBRIQUES	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
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	83 121 033	79 282 558
Report à nouveau - secteur agréé	–	–
Report à nouveau - secteur non agréé	- 12 058 954	- 12 343 419
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>1 070 434</b>	<b>4 122 940</b>
<i>(dont activités agréées)</i>	<i>1 450 725</i>	<i>3 838 475</i>
Subventions d'investissement	17 961 143	18 575 936
Provisions réglementées	–	–
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>123 711 721</b>	<b>123 256 081</b>
Produits des émissions de titres participatifs	–	–
Avances conditionnées	–	–
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Provisions pour risques	1 175 797	1 187 752
Provisions pour charges	5 232 489	5 789 416
<b>TOTAL PROVISIONS RISQUES &amp; CHARGES</b>	<b>6 408 285</b>	<b>6 977 168</b>
Emprunts obligatoires convertibles	–	–
Autres emprunts obligataires	–	–
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	389 702 649	397 243 426
Emprunts et dettes financières divers	4 381 298	4 317 803
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 681 781	1 743 056
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 833 258	4 993 642
Dettes fiscales et sociales	2 240 749	2 364 574
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 353 810	3 087 313
Autres dettes	1 919 536	1 204 329
Compte régularisation : Produits constatés d'avance	228 405	1 581 540
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>406 341 487</b>	<b>416 535 682</b>
Écart de conversion passif	–	–
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>536 461 493</b>	<b>546 768 931</b>
Résultat de l'exercice en cours	1 070 434	4 122 940
<b>Total du bilan de l'exercice en cours</b>	<b>536 461 493</b>	<b>546 768 931</b>

La décomposition entre secteur agréé et non agréé pour les postes autres réserves, report à nouveau et résultat est présentée en page 39.

## ACTIF

### > ACTIF IMMOBILISÉ

ACTIF IMMOBILISÉ EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Immobilisations incorporelles	4 901	4 477	- 8,7 %	- 424
Immobilisations corporelles	466 746	463 715	- 0,6 %	- 3 031
Immo. en cours corp et incorp	11 429	3 084	- 73,0 %	- 8 346
Avances et acomptes	1 867	1 380	- 26,1 %	- 487
Immo. en cours corp et incorp	4 825	4 847	0,5 %	22
<b>TOTAL</b>	<b>489 768</b>	<b>477 503</b>	<b>- 2,5 %</b>	<b>- 12 265</b>

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 0.15 M€ pour 2023.

Les autres immobilisations incorporelles se composent des logiciels informatiques.

Le poste immobilisations corporelles est principalement mouvementé de :

- +8,4 M€ dont +12.1 M€ principalement des dépenses de travaux immobilisés (année de réalisation 2022) et -3.7 M€ de cessions (ventes par lots et neutralisation des valeurs comptables nettes des immobilisations remplacées)
- -11.6 M€ de variations sur les amortissements et provisions pour dépréciation d'actifs immobilisés.

À fin 2023, la société comptabilise 3 M€ d'immobilisations en cours contre 11.5 M€ au 31/12/2022 soit -8.5 M€.

L'augmentation du poste s'élève à 5.5 M€ :

- 2 M€ liés à l'activation des coûts de construction et du foncier pour les nouveaux projets en cours de construction,
- 3.5 M€ correspondants aux travaux immobilisables engagés sur l'ensemble du patrimoine de la société en 2023 et sur le siège.

La diminution du poste s'élève à 12.5 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 2022 et mis en service en 2023,
- 9 M€ correspondent aux transferts en actifs immobilisés amortissables des coûts des opérations mises en service en 2023,
- 0.5 M€ correspondant aux sorties des actifs en cours concernant le groupe hôtel du Pharo à la suite de la cession des droits résiduels détenus par SOGIMA sur ce groupe.

Également, une provision pour dépréciation d'un actif en cours concernant le parking dans le Groupe Hôtel du Pharo a été comptabilisée sur l'année 2023 pour 1.5 M€ afin de refléter la non-valeur de cet actif, destiné à être rétrocédé à 1€ symbolique à la Ville de Marseille au bout de 35 ans, conformément à la Convention régularisée entre la Ville de Marseille et la SOGIMA, en date du 11 mars 2002, intitulée « Programme d'intérêt général ».

Les avances et acomptes versés sur les immobilisations s'élèvent à 1.4 M€ contre 1.8 M€ au 31/12/2022.

Les immobilisations financières sont stables par rapport à 2022. 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€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Stocks en cours	1 356	1 626	19,8%	269
Avances et acomptes versés sur commandes	607	91		- 516
Créances locataires	5 067	5 036	- 0,6%	- 31
Créances acquéreurs	1 584	801	- 49,4%	- 783
Autres créances	3 569	4 204	17,8%	635
Charges constatées d'avance	505	480	- 5%	- 25
<b>TOTAL</b>	<b>12 688</b>	<b>12 238</b>	<b>- 3,6%</b>	<b>- 451</b>

Les stocks correspondent aux dépenses effectuées sur des opérations d'accession terminées ou en construction et de la marge prise à l'avancement, essentiellement l'extension de Brégadan et le reliquat sur Grawitz/Bella Mare. Les en-cours considérés comme risqués sur les opérations de la SDIM sont provisionnés.

Les créances locataires sont stables par rapport à 2022 et comprennent les loyers émis non échus pour 1.5 M€, les créances douteuses pour 3.4 M€ à fin 2023, les créances sur régularisations de charges 2022 et 2023 pour 1.9 M€, les autres créances locataires (0.4 M€) et les factures à établir (0.15 M€). La provision pour créance douteuses s'élève à 2.3 M€ au 31/12/2023.

Les créances acquéreurs correspondent aux ventes en VEFA effectuées en cours d'année principalement sur les opérations Le Kentro pour 0.7 M€ et Bella

Mare pour 0.1 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 0.27 M€, 2.2 M€ d'appels de fonds syndics, 0.5 M€ de fournisseurs débiteurs et 0.6 M€ d'autres créances.

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€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Valeurs mobilières de placement	5 000	25 399	408,0%	20 399
Disponibilités	39 303	21 322	- 45,7%	- 17 980
<b>TOTAL</b>	<b>44 303</b>	<b>46 721</b>	<b>5,5%</b>	<b>2 418</b>

Les valeurs mobilières de placement enregistrent l'acquisition de titres de créances Note Natixis liés au marché carbone et le placement d'une partie de la trésorerie disponible sur des comptes de dépôt à terme.

La trésorerie de la société s'élève en fin d'année à 21 M€ et non compris le placement financier de

4.1M€ des parts de la société locale d'épargne qui sont enregistrées en immobilisations financières. Elle comprend également environ 1 M€ de trésorerie provenant de la régularisation comptable des comptes de mandats, réalisée en 2020.

## > TOTAL ACTIF

TOTAL ACTIF EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Total actif immobilisé	489 768	477 503	- 2,5%	- 12 265
Actif circulant	12 688	12 238	- 3,6%	- 451
Trésorerie	44 303	46 721	5,5%	2 418
Charges à répartir (int. compensateurs)	10	0	- 100,0%	- 10
<b>TOTAL</b>	<b>546 769</b>	<b>536 461</b>	<b>- 1,9%</b>	<b>- 10 307</b>

Le total du bilan est en diminution sur l'année 2023. 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). Il n'y a pas eu de réhabilitation lourde en 2023.

L'actif circulant est en légère diminution également, 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 2.4 M€.

## PASSIF

### > CAPITAUX PROPRES

EN €	AU 01/01/2023	AFFECT. DU RÉSULTAT 2022	RÉSULTAT 2023	MOUVEMENTS 2023	31/12/2023
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)	35 380 126	3 838 475			39 210 601
Report à nouveau (du secteur non agréé)	(12 343 419)	284 465			(12 058 955)
Report à nouveau (du secteur agréé)	–				–
Résultat de l'exercice (du secteur non agréé)	284 465	(284 465)	(380 291)		(380 291)
Résultat de l'exercice (du secteur agréé)	3 838 475	(3 838 475)	1 070 434		1 450 725
Subventions d'équipement	18 575 936			(614 793)	17 961 143
<b>TOTAUX</b>	<b>123 256 081</b>	<b>–</b>	<b>4 122 940</b>	<b>(614 793)</b>	<b>123 711 722</b>

Les capitaux propres sont mouvementés de l'affectation du résultat de l'exercice 2022 et du résultat réalisé sur l'exercice 2023.

Le bénéfice de l'exercice 2022 d'un montant de 4.1 M€ se décompose en un résultat bénéficiaire de 3.8 M€ sur le secteur agréé (conventionné) et de 0.3 M€ sur le secteur non agréé (libre) :

- Le résultat du secteur agréé, d'un montant de 3.8 M€ a été imputé sur les réserves facultatives du secteur agréé,
- Le résultat du secteur non agréé d'un montant de 0.3 M€ a été imputé sur le report à nouveau débiteur du secteur non agréé.

Le résultat réalisé sur l'exercice 2023 s'élève à 1.07 M€ et se décompose en un bénéfice de 1.4 M€ sur le secteur Agréé (conventionné) et d'une perte 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 - 0.6 M€.

## > PROVISIONS

PROVISIONS EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Pour risques	1 188	1 176	- 1,0%	- 12
Pour charges	5 789	5 232	- 9,6%	- 557
<b>TOTAL</b>	<b>6 977</b>	<b>6 408</b>	<b>- 8,2%</b>	<b>- 569</b>

La provision pour risques est stable par rapport à 2022.

La diminution de la provision pour charges (-0.6 M€) est essentiellement liée à la diminution de la Provision pour Gros Entretien (PGE).

## > DETTES FINANCIÈRES

DETTES FINANCIÈRES EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Emprunts	397 243	389 703	- 1,9%	- 7 541
Dettes financières diverses	4 318	4 381	1,5%	63
<b>TOTAL</b>	<b>401 561</b>	<b>394 084</b>	<b>- 1,9%</b>	<b>- 7 477</b>

La dette de 390 M€ à fin 2023 est composée du capital restant dû sur les emprunts de 382 M€ et 8 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.

Aucun nouvel emprunt n'a été souscrit sur l'exercice 2023 et la Société a remboursé 9.1 M€ de dettes

sur l'exercice. Les intérêts courus non échus ont progressé de 1.6 M€ par rapport à l'exercice 2022.

Les dettes financières diverses comprennent, à fin 2023, 4.3 M€ de dépôts de garantie des locataires.

## > DETTES D'EXPLOITATION

DETTES D'EXPLOITATION EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Fournisseurs	6 882	6 515	- 5,3%	- 367
Dettes fiscales et sociales	2 219	2 241	1%	22
Dettes sur immobilisations	3 087	1 354	- 56,1%	- 1734
Autres dettes	1 204	1 920	59,4%	715
<b>TOTAL</b>	<b>13 393</b>	<b>12 029</b>	<b>- 10,2%</b>	<b>- 1 364</b>

Les dettes fournisseurs d'exploitation et avances et acomptes reçus sont en légère baisse par rapport à l'année précédente.

Les fournisseurs sur immobilisation sont en diminution par rapport à 2022 de -1.7 M€ en l'absence de nouveau projet de promotion ou de réhabilitation en cours.

Les autres dettes sont en augmentation de 0.7 M€ essentiellement du fait du solde restant à devoir à l'hoirie Jaume à la suite de la vente du Groupe Hôtel du Pharo (financé par l'acquéreur).

## > TOTAL PASSIF

TOTAL PASSIF EN K€	2022 RÉALISATION	2023 RÉALISATION	ÉCART EN %	ÉCART EN K€
Capitaux propres	123 256	123 712	0,4%	456
Provisions pour risques et charges	6 977	6 408	- 8,2%	- 569
Total dettes financières	401 561	394 084	- 1,9%	- 7 477
Total dettes d'exploitation	13 393	12 029	- 10,2%	- 1 364
Produits constatés d'avance	1 582	228	- 85,6%	- 1353
<b>TOTAL</b>	<b>546 769</b>	<b>536 461</b>	<b>- 1,9%</b>	<b>- 10 307</b>

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 2023 mais également à une diminution des dettes sur immobilisations et des produits constatés d'avance sur les VEFA.

# 06. 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. - 1<sup>ER</sup> 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	1 483	2	8		53	63
Montant total des factures concernées TTC	1 101 904	16 729	24 982		145 730	187 440
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	4,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,5%	0,7%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC (1)						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (2)						
<b>(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements</b>	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.- 2<sup>È</sup> : 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées TTC	3 490 430	253 922	0	0	750 303	1 004 225
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC (1)	5,9%	0,4%	0,0%	0,0%	1,3%	1,7%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (2)	3 638 452					
<b>(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements</b>	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 titre 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 31/12/2023 (€)
Report à nouveau de l'exercice précédent :		
Secteur agréé	0	0
Secteur non agréé	- 12 343 419	- 12 058 954
Résultat de l'exercice :		
Résultat de l'exercice (secteur agréé)	3 838 475	1 450 725
Résultat de l'exercice (secteur non agréé)	284 465	- 380 291
	<b>4 122 940</b>	<b>1 070 434</b>

PROJET D'AFFECTATION

	EXERCICE PRÉCÉDENT (€)	EXERCICE CLOS LE 31/12/2023 (€)
Secteur agréé (Conventionné) :		
Report à nouveau secteur agréé	0	0
Dividendes	0	0
Autres réserves secteur agréé	3 838 475	1 450 725
	<b>3 838 475</b>	<b>1 450 725</b>
Secteur non agréé (Libre) :		
Report à nouveau secteur non agréé	284 465	- 380 291
Autres réserves secteur non agréé	0	0
	<b>284 465</b>	<b>- 380 291</b>
Réserve légale :	0	0
	<b>4 122 940</b>	<b>1 070 434</b>

Le résultat bénéficiaire du secteur agréé de l'exercice 2023 d'un montant de 1 450 725€ sera porté au poste « Autres réserves du secteur agréé », dont le solde de 39 218 601 € sera porté, après affectation, à un montant de 40 669 326 €.

Le résultat bénéficiaire du secteur non agréé d'un montant de -380 291€ sera imputé sur le report à

nouveau débiteur du secteur non agréé dont le solde de - 12 058 955 € sera porté, après affectation, à un montant de - 12 439 246 €.

## > RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2023, 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 %
<b>TOTAL</b>	<b>661 500</b>	<b>100 %</b>

## > PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL DE SOGIMA

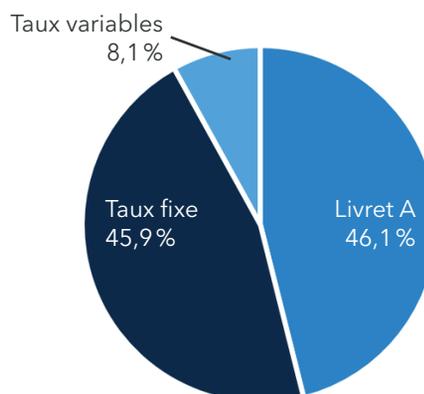
Au 31 décembre 2023, les salariés ne détiennent pas de participation au capital social de la société.

## > ENDETTEMENT

EN M€	2023
<b>ENDETTEMENT AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023</b>	<b>391</b>
Nouveaux emprunts	0
Remboursements	9
<b>ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>382</b>

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire atteint 382 M€. En 2023, SOGIMA a remboursé 9 M€ de dette.

Les intérêts courus s'élèvent à 7.8 M€ au 31/12/2023. Ils ne sont pas inclus dans l'endettement de 382 M€.



## > VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES	2023 EN K€	2022 EN K€	VARIATION
<b>ACCESSION</b>	1 741	5 834	- 70 %
Convention 32	9 622	9 305	3 %
Programmes PLA « neuf »	15 134	14 245	6 %
Programmes « réhabilités »	3 193	2 972	7 %
Programmes secteur libre	11 856	11 582	2 %
Programmes activités diverses	5 930	5 575	6 %
<b>SOUS-TOTAL LOYERS (hors charges locatives)</b>	<b>45 735</b>	<b>43 679</b>	<b>5 %</b>
Charges locatives	10 399	10 248	1 %
Honoraires de maîtrise d'ouvrage	0	0	
Honoraires mandats	1	-3	- 141 %
Autres prestations	274	209	31 %
<b>TOTAUX</b>	<b>58 151</b>	<b>59 967</b>	<b>- 3 %</b>

## > TABLEAU DES EFFECTIFS

TABLEAU DES EFFECTIFS (y compris personnel à temps partiel et hors mandataire social)	EFFECTIF TOTAL 2023	EFFECTIF E.T.P. 2023	EFFECTIF TOTAL 2022	EFFECTIF E.T.P. 2022
Cadres	30	29.67	43	42.5
Employés	38	36.43	25	24.1
Personnel d'immeuble	32	30.09	33	31.2
<b>TOTAL</b>	<b>99</b>	<b>96.19</b>	<b>101</b>	<b>97.8</b>

## > 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€
<b>FILIALES</b>								
- 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	24,2	100	7,6	7,6	0,0	0	0,0	0
<b>PARTICIPATIONS (-50% du capital détenu)</b>								
SAC HER SUD-EST	219	5,5	6,1	6,1	0,0	789	17,0	0

Données 2022 compte tenu du fait que les entités concernées n'ont pas arrêté leurs comptes au jour de la communication de ce rapport, sauf pour la SAC HER SE (données 2023).

## > 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 4.057 € (amortissements et taxe sur le parc de véhicules de tourisme) pour l'exercice 2023.

Aucune dépense somptuaire, au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts, n'a été engagée au cours de l'exercice 2023.

# 07. RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

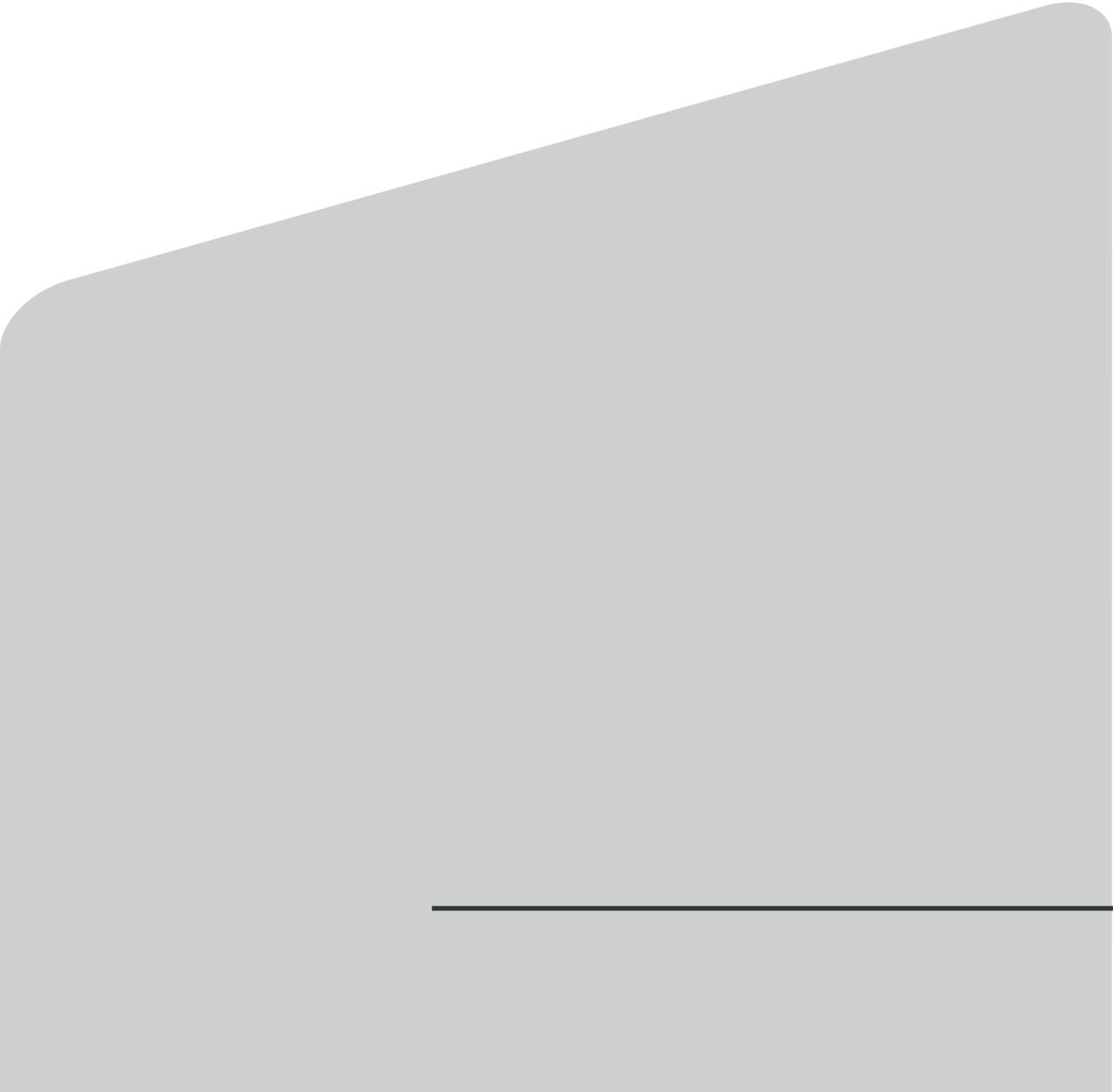
> **ÉVÉNEMENTS POST CLOTURE** : Néant

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>SITUATION FINANCIÈRE DE L'EXERCICE</b>					
a) Capital social	10 584 000	10 584 000	10 584 000	10 584 000	<b>10 584 000</b>
b) Nombre d'actions émises	661 500	661 500	661 500	661 500	<b>661 500</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES</b>					
a) Chiffre d'affaires H.T.	60 838 030	59 414 347	65 013 684	59 967 663	<b>58 151 104</b>
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	17 480 244	15 531 049	18 897 244	14 589 243	<b>16 330 022</b>
c) Impôts sur les bénéfices	306 647	-217 572	190 180	289 667	<b>192 982</b>
d) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	4 654 355	-278 403	3 776 454	4 122 941	<b>1 070 434</b>
e) Montant du bénéfice attribué	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION</b>					
a) Bénéfice après impôt mais avant amortissements et provisions	25,96	23,81	28,28	21,62	<b>24,39</b>
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	7,04	-0,42	5,71	6,23	<b>1,62</b>
c) Dividende versé à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés (ETP)	106	102	96	98	<b>96</b>
b) Montant de la masse salariale	5 739 028	4 272 352	4 215 126	4 683 236	<b>4 417 781</b>
c) Montant des charges sociales et fiscales	2 120 480	2 159 243	2 105 065	2 280 433	<b>2 141 602</b>



# ANNEXES

---



---

---

# LISTE DES MANDATS

## > LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MONSIEUR JÉRÉMY ESTRADER EXERCICE 2023

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉE
CAISSE D'ÉPARGNE CEPAC (SA à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance)	Directeur Général Adjoint
CEPAC INVESTISSEMENT ET DÉVELOPPEMENT (SAS)	Président Exécutif (représentant CEPAC) Membre du Conseil de Direction
CEPAC IMMOBILIER (SAS)	Président (représentant CEPAC)
CDC ECUREUIL OLLIOULES (SCI)	Gérant (représentant CEPAC)
LOGIREM (SA HLM à Conseil d'administration)	Administrateur
Habitat En Région SUD-EST (SAC)	Président du Conseil d'Administration et Administrateur Membre du Comité de nomination et de rémunération
HABITATIONS DE HAUTE-PROVENCE (SA HLM)	Président du Conseil d'Administration Administrateur
VALDURANCE HABITAT (SCIC)	Président du Conseil d'Administration Administrateur
Union pour les Entreprises 13	Vice-Président
SOGIMA (SEM à Directoire et Conseil de Surveillance)	Président du Conseil de surveillance Membre du Conseil de Surveillance
ERILIA (SA d'HLM)	Administrateur (représentant CEPAC)

> LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MONSIEUR HENRY FOURNIAL  
EXERCICE 2023

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉ	DATE DE DÉBUT > FIN DE MANDAT
<b>AXENTIA</b> (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)
<b>SA Immobilière du Moulin Vert</b> (SA à conseil d'administration) 104 rue Jouffroy d'Abbans - 75017 PARIS	Président Directeur Général	12/12/2018 > 10/05/2023 01/06/2023 > AG d'arrêté des comptes 2025 (2026)
<b>Foncière du Moulin Vert</b> (Foncière à conseil d'administration) 104 rue Jouffroy d'Abbans - 75017 PARIS	Président du Conseil d'administration Président	03/05/2022 > 13/12/2022 01/06/2023 > AG d'arrêté des comptes 2025 (2026)
<b>LOGIREM</b> (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)
<b>SIGH</b> (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)
<b>SOGIMA</b> (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)
<b>UTPT</b> (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) Jusqu'au 26/06/2023
<b>SAC HER OCCITANIE</b> (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 > 06/09/2023
<b>SIA HABITAT</b> (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 67 Avenue des Potiers 59506 DOUAI	Administrateur	16/05/2022 > AG d'arrêté des comptes 2025 (2026)
<b>H2P</b> (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 > 30/06/2023
<b>SCIC Valdurance</b> (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 > 22/06/2023
<b>ALTEAL</b> (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 8 Allée du Lauragais - BP 70131 31772 COLOMIERS Cedex	Censeur au Conseil d'Administration	20/06/2023 > > AG d'arrêté des comptes 2028 (2029)

> LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MONSIEUR FRÉDÉRIC LAVERGNE  
EXERCICE 2023

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
DELTAIA (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	21/10/2020 > 09/06/2027
	Directeur Général	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 FRANÇOIS RIEU  
EXERCICE 2023

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉ(E)	DATE DE DÉBUT > FIN DE MANDAT
<b>SAS GROUPE HABITAT EN REGION</b> (SAS à Conseil d'Administration) 50 Avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS	Directeur Général Délégué Président	22/08/2022 > 15/05/2023 15/05/2023 > AG d'arrêté des comptes 2026 (2027)
<b>GIE HER</b> (Groupement d'Intérêt Economique) 50 Avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS	Président	27/09/2022 > 27/09/2026
<b>Famille &amp; Provence</b> (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 1 rue mahatma Gandhi - Le Décisium Bât. BI CS 60400 13097 AIX-EN-PROVENCE Cedex 02	Administrateur Président du Comité d'audit et membre du Comité des rémunérations représentant de la SAS Groupe HER	22/09/2022 > AG d'arrêté des comptes 2022 (2023)
<b>ERILIA</b> (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)
<b>Foncière du Moulin Vert</b> (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 104 rue Jouffroy d'Abbans - 75017 PARIS	Président du Conseil d'Administration	13/12/2022 > AG d'arrêté des comptes 2023 (2024)
<b>SA Immobilière du Moulin Vert</b> (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 104 rue Jouffroy d'Abbans - 75017 PARIS	Administrateur représentant de la SAS Groupe HER Président du Conseil d'Administration et Président du Comité des nominations & des rémunérations	07/03/2023 > 10/05/2023 10/05/2023 > AG d'arrêté des comptes 2025 (2026)
<b>SIA Habitat</b> (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)
<b>SOGIMA</b> (SEM à Directoire et Conseil de Surveillance) 6 Place du 4 Septembre - 13007 MARSEILLE	Administrateur représentant de la SAS Groupe HER Membre du Comité des rémunérations	22/09/2022 > AG d'arrêté des comptes 2029 (2030)
<b>SAC PETRAM</b> (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)
<b>SAC HER Occitanie</b> (Société de coordination à Conseil d'Administration) 8 Allée du Lauragais - BP 70131 - 31772 COLOMIERS Cedex	Censeur représentant de la SAS Groupe HER	06/09/2023 > AG d'arrêté des comptes 2025 (2026)
<b>SAC HER SUD-EST</b> (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)
<b>ALTEAL</b> (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 Administrateur représentant de la SAS Groupe HER	22/09/2022 > AG d'arrêté des comptes 2024 (2025) À compter du 20/06/2023
<b>SIGH</b> (SA à Conseil de Surveillance) 40 Boulevard Saly - BP 3 59312 VALENTIENNES 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)
<b>LOGIREM</b> (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 111 Boulevard National - BP 60204 - 13302 Marseille Cedex 3	Administrateur représentant de la SAS Groupe HER	09/02/2023 > AG d'arrêté des comptes 2025 (2026)
<b>RIVP</b> (SA à Conseil d'Administration) 11 Avenue de la Porte d'Italie 75013 PARIS	Administrateur représentant de la SAS Groupe HER	23/03/2023 > AG d'arrêté des comptes 2028 (2026)
<b>UTPT</b> (SA d'HLM à Conseil d'Administration) 8 bis Avenue Georges Pompidou - CS 77199 30914 NIMES Cedex	Administrateur représentant de la SAS Groupe HER, Président du Comité d'audit - Membre du Comité des rémunérations	26/06/2023 > AG d'arrêté des comptes 2026 (2027)
<b>AXENTIA</b> (SA HLM à Conseil d'Administration) 13-15 rue de l'Aubrac - CS 60306 - 75012 PARIS	Administrateur représentant de la SAS Groupe HER, Membre du Comité des rémunérations	26/10/2023 > AG d'arrêté des comptes 2026 (2027)

> LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MADAME PATRICIA BAUCHERY  
EXERCICE 2023

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉ
CAISSE D'EPARGNE CEPAC (SA à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance)	Membre du Directoire
CEPAC INVESTISSEMENT ET DEVELOPPEMENT (SAS)	Président du Conseil de Direction (Représentant CEPAC) et membre du Conseil de Direction
COZYENERGY HOLDING (SAS)	Membre du Conseil Stratégique (Représentant de CEPAC ID)
COZYENERGY (SAS)	Administrateur (Représentant de CEPAC ID)
ERILIA (SA HLM)	Administrateur
LOGIREM (SA HLM)	Administrateur représentant permanent de la CEPAC Membre du Comité d'Audit (Représentant CEPAC)
SOGIMA (SEM à Directoire et Conseil de Surveillance)	Membre du Conseil de surveillance (Représentant CEPAC)
NATIXIS WEALTH MANAGEMENT	Administrateur
CRESS PACA	Administrateur (Représentant CEPAC)
CEPAC IMMOBILIER	Administrateur
SAC HABITAT EN REGION SUD EST	Administrateur
Fédération Bancaire Française - Comité local Sud PACA	Président et Membre du Comité Exécutif (Représentant CEPAC)
Fédération Bancaire Française - Comité régional Sud PACA	Administrateur et Membre du Comité Exécutif (Représentant CEPAC)

> LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MONSIEUR LAURENT GONZALEZ  
EXERCICE 2023

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉ	DATE DE DÉBUT / FIN DE MANDAT
SEM FACONEO	Administrateur	11/2021 > 01/2023
SOGIMA	Membre du Conseil de surveillance	2016 > 01/2023
Fédération Bancaire Française - Comité des Bouches-du-Rhône	Président	Depuis 01/2022

> LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MONSIEUR JEAN-MICHEL ROY  
EXERCICE 2023

SOCIÉTÉ ET FORME JURIDIQUE	MANDAT OU FONCTION EXERCÉ
SOGIMA (SEM à Directoire et Conseil de Surveillance) 6 Place du 4 Septembre - 13007 MARSEILLE	Membre du Conseil de surveillance

> **LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ  
PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'ANNÉE 2023  
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](http://www.sogima.fr)



---

**Rapport annuel 2023**

Conception & réalisation : SOGIMA

Crédits photos : SPLA-IN AMP, Association Sport dans la Ville, SOGIMA.