



SOGIMA

Notre Passion, Votre Habitat



Edito



L'année 2018 fut riche en activités et dense en chantiers menés à bien. Le plan Horizon 2025 se poursuit avec la même ardeur, la même motivation pour atteindre nos objectifs.

Un des gros chantiers que nous avons mené à bien en 2018 est la complète réorganisation de notre relation client avec la création de la Direction de la Gestion Locative et de la Proximité. Nous rapprocher de nos clients est un des axes majeurs du Plan Horizon 2025, ériger la satisfaction de nos locataires reste un de nos objectifs prioritaires.

L'année 2018 a aussi vu la fin de notre Plan de Départ Volontaire qui a mis un terme à une période douloureuse de notre histoire. Même s'il y eut beaucoup de belles histoires de salariés ayant réussi à changer de vie, cela a pu être mal vécu par certains de nos collaborateurs et je me suis attaché après l'achèvement de ce PDV, vital pour l'entreprise, à redonner du sens et de la cohésion à l'ensemble du personnel.

En 2018 également, la Fonction Achats a été créée avec succès et elle donne entière satisfaction puisqu'elle nous permet déjà d'optimiser les achats.

Du côté des travaux, nous n'avons pas non plus ménagé notre peine puisque la réhabilitation des résidences Urbain V et Saint Charles est terminée.

Désormais, les locataires peuvent profiter de leur appartement refait à neuf sans jamais avoir du déménager. Ces réfections étaient planifiées dans le cadre du plan de travaux d'Horizon 2025 et nous continuerons de rénover notre patrimoine car c'est ainsi que je conçois notre rôle de bailleur.

Au niveau de la promotion, les choses s'accélèrent puisque les livraisons de "Bleu Horizon" (La Ciotat) et "Les Carriez" sont terminées. Nous continuerons notre programme de construction avec de nouvelles réalisations car c'est aussi notre rôle de logeur : offrir un toit de qualité aux habitants de la Métropole.

La Sogima va de mieux en mieux, nous avons changé de logo, d'image, modernisé notre communication, mis du punch dans notre commercialisation, nous occupons les réseaux sociaux et les salles de cinéma marseillaises dans un tout nouveau spot qui, plus que jamais, clame notre passion : la qualité de l'habitat de nos locataires et de nos clients en accession à la propriété.

Pierre-Edouard **BERGER**
Président du **Directoire**

Sommaire



Gouvernance	3
Habitat en Région	6
Repères 2018	8
Patrimoine	10
Réunion du personnel	12
Convention fournisseurs	13
Systèmes d'Information	14
Bleu Horizon	15
Direction de la Gestion Locative et de la Proximité	16
La Rénovation Gagnant-Gagnant	17
Les Carriers	18



Joël **Chassard**
Président du Conseil de Surveillance

Les Membres du Directoire



Pierre-Edouard **Berger**
Président du Directoire



Bruno **Collin**
Directeur de l'Exploitation



Pierre **Théron**
Directeur de la Promotion

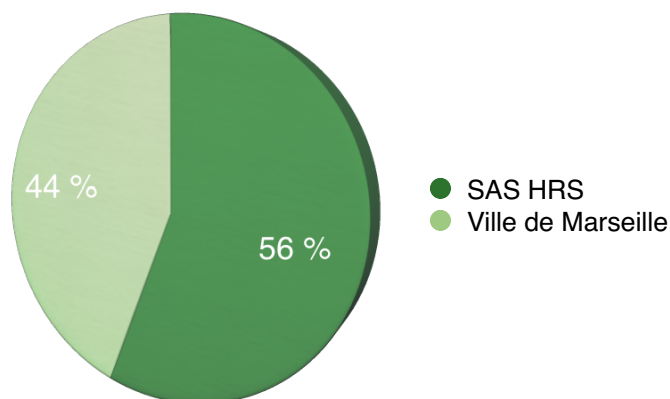


Norbert **Benoit du Rey**
Secrétaire Général

Gouvernance



La [Sogjima](#) est une SA, société d'économie mixte, au capital de 10 584 000 € détenue par :



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

Membres du Directoire

Pierre-Edouard **BERGER**

Président du Directoire

Bruno **COLLIN**

Directeur de l'Exploitation – Membre du Directoire

Norbert **BENOIT du REY**

Secrétaire Général – Membre du Directoire

Pierre **THERON**

Directeur de la Production – Membre du Directoire



Membres du Conseil nommés par l'Assemblée Générale

Joël CHASSARD	Président du Conseil de Surveillance
Habitat en REGION	Membre du Conseil, représenté par Sébastien DIDIER
Valérie FOURNIER	Membre du Conseil
Eric PINATEL	Membre du Conseil
Frédéric LAVERGNE	Membre du Conseil
Henry FOURNIAL	Membre du Conseil

Membres du Conseil représentant la Ville de Marseille

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

Représentants de la Ville de Marseille aux Assemblées

Laure-Agnès CARADEC	Adjointe au Maire, Titulaire
Martine VASSAL	Adjointe au Maire, Suppléante



Représentants des locataires des logements conventionnés au Conseil de Surveillance

Louise **NAVARRO**

Alain **ROBIN**

Représentants du comité d'entreprise au Conseil de Surveillance

Yhya **EL SABAHY**

Toorajsingh **DEWKEE**

Commissaires aux comptes

Cabinet **KPMG**

Titulaire

Cabinet **MAZARS**

Titulaire

Cyril **GALLARD**

Suppléant

Cabinet **SALUSTRO REYDEL**

Suppléant



Habitat en Région



Réaffirmons notre ambition

L'année 2018 s'est écoulée dans une conjoncture économique très mouvementée pour le secteur du logement social. La réduction de loyer de solidarité (RLS) et le relèvement de la TVA à 10 % prévus par la Loi de finances 2018 d'une part et d'autre part la loi Elan, adoptée au Sénat le 16 octobre 2018, qui vise la consolidation du secteur, la simplification du cadre juridique des groupes HLM ainsi que la valorisation du patrimoine à travers un recours accru aux ventes, vont considérablement modifier notre écosystème et impacter les entreprises du secteur.

D'abord la pression financière provoquera la perte nette de 50 % de leur capacité d'autofinancement. Ensuite, l'obligation pour les organismes d'appartenir à des regroupements supérieurs à 12.000 logements à partir de janvier 2021 renforcera le rôle des groupes HLM considérés comme les interlocuteurs clés pour les acteurs publics.

C'est dans ce contexte d'économie et de relatif désengagement de la puissance publique et pour répondre aux exigences de la loi que Habitat en Région a conduit une réflexion aux côtés des Caisses d'Épargne et du Groupe BPCE. Cette réflexion s'est traduite par la nouvelle feuille de route, validée en septembre 2018 par les présidents de directoires des Caisses d'Épargne qui réaffirment ainsi le rôle majeur que notre actionnaire entend garder dans le secteur du logement social. Notre organisation évoluera donc dans le courant de l'année 2019 vers une société de coordination (SAC).

Cette nouvelle structure qui nous conduira à prendre et respecter un certain nombre d'engagement vis-à-vis de l'Etat ne modifiera pas l'ADN d'Habitat en Région. Plus que tout, je tiens à conserver ce modèle original et différenciant, hérité des Caisses d'Épargne, que nous avons bâti ensemble ces dix dernières années et qui laisse à chaque entreprise l'expertise et la responsabilité de son territoire.



Chacune aura ainsi sa propre feuille de route, sera l'interlocutrice unique de ses clients habitants et des collectivités locales de son territoire, tandis que le Groupe interviendra pour renforcer l'efficacité des actions et structurer la mutualisation des activités dans un souci d'économie et d'efficacité. Tout l'enjeu de cette organisation sera de trouver notre point d'équilibre entre cette autonomie et les remontées d'informations vers le groupe selon les exigences de l'État.

Le choix de ce modèle régionalisé, appuyé sur un maillage territorial fort répond à une conviction qui nous est chère, que c'est au plus près des territoires que nous pouvons le mieux répondre aux besoins de nos clients, locataires comme pouvoirs publics. Il n'a d'autre raison d'être que de favoriser l'exercice et le déploiement de l'intelligence territoriale, laquelle est le véritable moteur de l'action en matière de cohésion sociale.

Cette organisation laisse donc toute latitude aux filiales dans ce domaine qui ne peut être que le leur. Il nous permet de réaffirmer haut et fort notre mission d'intérêt générale et notre volonté d'être des concepteurs de cohésion sociale.

Valérie **Fournier**
Présidente

Repères 2018



Patrimoine

5 717 logements

179 logements étudiants

148 logements foyers jeunes travailleurs

90 052 m² de commerces, bureaux et villages d'entreprises
dont **19 168 m²** en mandat

134 collaborateurs



Production & Développement

229 logements en chantier, dont **133** en accession et **96**
en locatif social.

3 461 m² d'immobilier d'entreprises en chantier.



Vente

39 logements vendus et 1 commerce

546 logements vendus en bloc et 12 commerces

26 logements vendus en accession

83 logements vendus en VEFA





Entretien & réhabilitation

8 155 000 € de dépenses de maintenance du patrimoine



Gestion locative (logements familiaux)

Taux de vacance commerciale (hors groupes récents) : **5 %**
tous financements confondus.

Taux de vacance commerciale (livraisons comprises) : **5,1 %**

Taux de vacance technique (rénovations et rotations) : **3,4 %**

Taux de rotation : **8,6 %**

Taux de dette locative : **6,8 %**



Clientèle

619 logements attribués en 2018 dont **526** logements familiaux et **93** étudiants.



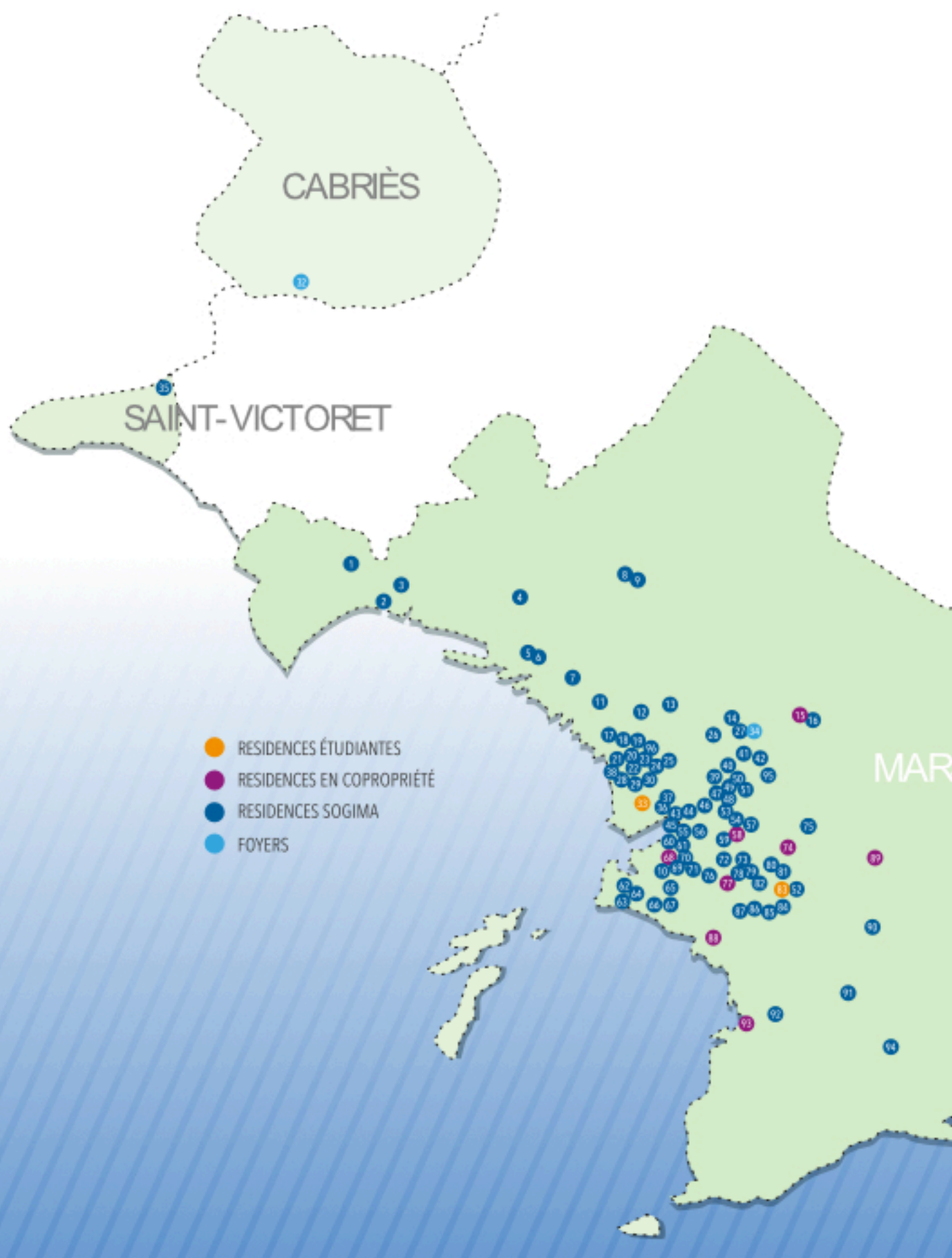
Indicateurs financiers

68 438 746 € de chiffre d'affaires

1 530 780 € de résultat net

2 510 774 € de marge nette d'autofinancement

IMPLANTATION DU P



PATRIMOINE SOGIMA

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





Réunion du personnel, octobre 2018

Le personnel a été réuni dans son ensemble à l'école de Management EMD le 18 octobre 2018. Le but de cette rencontre était de faire un point en toute transparence avec tous les salariés de la Sogima sur la situation de la société et le Plan Horizon 2025. Il était aussi de remercier tous les collaborateurs pour leur investissement durant la période difficile que la société a eu à traverser.

Pierre-Edouard Berger a insisté sur la notion de changement en expliquant qu'il n'est jamais douloureux mais que c'est la résistance à celui-ci qui l'est.

Après une présentation Keynote des différents chantiers terminés ou en cours de réalisation, et la présentation de la nouvelle organisation de la Direction de la Gestion Locative et de la Proximité, un intervenant "hors norme" a pris la parole : Michael Shanks, Professeur d'Ethique des Entreprises à l'EMD.

Michael Shanks a fait souffler un air régénérant à l'ensemble des spectateurs. Ses propos iconoclastes sur la vertu en entreprise et sur la place de l'humain dans son organisation ont fait

écho à ce que la direction de la Sogima a entrepris avec Horizon 2025 et a littéralement enchanté les participants.



Michael Shanks, professeur à l'EMD



Convention Fournisseur Décembre 2018

La Sogima a organisé le 12 décembre 2018 dans les locaux de la Caisse d'Épargne Cepac, la première convention Fournisseurs de son histoire. Les enjeux d'une politique d'achats sont stratégiques pour une entreprise.

Le marché du logement est un marché difficile avec des réglementations changeantes, une pression politique très forte et un contexte concurrentiel important. Les entreprises du secteur sont obligées de se concentrer de plus en plus sur le prix de revient et la pertinence des projets.

Les achats représentent en moyenne 60 % du chiffre d'affaires dans les entreprises européennes. Réussir à abaisser leurs coûts se ressent donc automatiquement au niveau de la performance qui seul permettra à la Sogima de dégager de l'autofinancement pour assurer son développement. C'est pour cela que la création de cette Fonction faisait partie du Plan Stratégique Horizon 2025.

Plus de 100 entreprises avaient répondu présent à l'invitation de la Fonction Achats et les retours ont été excellents. Après une présentation

d'ensemble, la Sogima proposait aux participants 2 ateliers qui ont obtenu un gros succès.

Les entreprises ont compris le message de la Sogima qui était de rappeler qu'en se tenant strictement à ses besoins, en simplifiant les process, en supprimant l'inutile et en visant au plus juste, tout le monde sortira gagnant.



Les Systèmes d'Informations

Dématérialisation

La Sogima a entamé sa transformation numérique et 2018 a été une année charnière dans ce processus. Les chantiers du projet de dématérialisation ont débuté en avril dernier. Deux lots ont été livrés en cours d'année :

- le logiciel de GED (Gestion Electronique de Documents) qui va faciliter la gestion des flux documentaires au sein de la Sogima et permettre un bon échange de l'information.
- la dématérialisation des dossiers locataires.

Pour les 2 lots restants :

- la dématérialisation de la chaîne de dépenses,
- la GED patrimoine,

Les ateliers de travail et les développements ont couverts une grande partie du second semestre et ces deux projets seront livrés courant 2019.

Les changements organisationnels et l'impact sur le travail quotidien étant important, un accompagnement sera mis en place lors de la livraison, comme ce fut le cas pour la dématérialisation des dossiers locataires.

RGPD

Le règlement est entré en application le 25 mai 2018.

La Sogima est directement concernée par le traitement de données et elle est donc désormais tenue d'être en conformité avec les prescriptions du règlement.

Le RGPD s'inscrit dans la continuité de la Loi française Informatique et Libertés de 1978 établissant des règles sur la collecte et l'utilisation des données.

Il a été conçu autour de 3 objectifs :

- renforcer les droits des personnes
- responsabiliser les acteurs traitant des données
- crédibiliser la régulation grâce à une coopération renforcée entre les autorités de protection des données.

Un Délégué à la Protection des Données (DPD) a été officiellement déclaré auprès de la CNIL (Délégué à la Protection des Données Sogima N° CNIL 37892 - dpd@sogima.fr)

Le registre des traitements de données personnelles a été créé. Les actions de mise en conformité qui ont débuté en 2018 se prolongeront en 2019.

Infrastructures IT

La décision a été prise de faire évoluer les Infrastructures IT.

2018 a été le temps de l'analyse, des études et du choix des prestataires. Le projet sera mis en œuvre premier trimestre 2019.

Les enjeux :

- permettre à la Sogima de maîtriser le développement de sa culture digitale
- Maintenir et renforcer la qualité de services de la DSI envers ses clients, en adéquation avec les moyens et le contexte
- Faciliter les opérations de maintenance et d'exploitation et ainsi permettre à l'équipe technique de se concentrer sur la valeur métier des services
- Rationaliser les coûts IT en alignant les organisations et l'infrastructure avec les besoins des utilisateurs, des usagers et des partenaires
- Systématiser la formalisation des processus, procédures et modes opératoires relatifs à la gestion de la donnée
- Améliorer le système de management du cycle de vie de la donnée
- Anticiper les besoins de stockage, sauvegarde, archivage, liés à l'évolution et à l'organisation de l'entreprise
- S'accorder aux exigences de sûreté et de sécurité de la donnée
- Faire évoluer son matériel et ses équipements.



Bleu Horizon

La Ville de La Ciotat a proposé à la Sogima d'acquérir un terrain situé près du stade dit « Puits de Brunet » à proximité d'équipements scolaires et municipaux (lycée, collège, piscine). Le programme mixte de logements locatifs sociaux et intermédiaires, et d'accession libre a été proposé et accepté par la Ville de La Ciotat.

La Ville a passé une délibération de principe au Conseil Municipal de décembre 2015 sur la vente du terrain et sur le déclassement du skate parc existant sur le terrain.

La Ville a confirmé la cession à la Sogima du foncier pour la réalisation de cette opération par une délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2016.

La commission d'appel d'offre du 19 mai 2016 a désigné Didier Rogeon comme architecte et mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre pour cette opération.

Le permis de construire a été déposé le 30 juin 2016 et les demandes de financement pour les logements sociaux aussitôt déposées auprès des services de la Métropole.

Le permis de construire a été délivré début septembre 2016 pour cette opération, qui au final rassemble 84 logements dont 25 en accession libre.

Après un lancement commercial réussi, nous avons réservé, au 30 juin 2017, 21 logements sur 25 et les premiers actes de vente ont été signés.

En parallèle, une démarche a été engagée auprès de la Ville de La Ciotat pour vendre une deuxième tranche de logements (25) à prix maîtrisés, en lieu et place des logements locatifs intermédiaires.

Le Conseil Municipal de la Ville a validé cette option lors de sa séance du 10 juillet 2017.

Après que la ville ait validé la réalisation de la deuxième tranche de 25 logements en accession à prix maîtrisé, nous avons lancé la commercialisation qui atteignait 23/25 à fin décembre 2017.

Au total, les deux tranches de logements à la vente, (25 libres et 25 maîtrisés), avaient été réservées à 92 % à fin décembre 2017. Toujours à la même période, 22 actes authentiques (sur 50) ont été signés, l'objectif était de signer la totalité des actes sur les 4 premiers mois de 2018.

Les travaux sont terminés à La Ciotat et n'ont pas connu de retard.

Bleu Horizon 1 a été entièrement commercialisée (25 appartements du T1 au T4) et la commercialisation de Bleu Horizon 2 a connu un démarrage canon puisque 14 appartements (sur 25) ont été réservés en 3 semaines grâce à une promotion repensée : une campagne de communication sur le web a été initiée, des plaquettes ont été conçues et une distribution de flyers sur les marchés de La Ciotat organisée.

Une page Facebook (Bleu Horizon) a également été éditée et au deuxième trimestre 2018, il ne restait plus rien à la vente.

Les livraisons ont démarré fin 2018.



La Direction de la Gestion Locative et de la Proximité

En Juin 2018, les agences Nord et Sud qui géraient les quelques 6000 logements familiaux et étudiants de la SOGIMA ont fusionné et ont rejoint le siège social Place du 4 septembre, donnant naissance à la Direction de la Gestion Locative et de la Proximité (DGLP).

Ce regroupement a permis très rapidement aux collaborateurs des agences d'uniformiser les process et de travailler plus étroitement avec les autres directions et les services supports. En parallèle, la DGLP a entamé une révision profonde de son organisation, avec, pour objectifs, une amélioration des services de proximité d'une part, et une contribution plus efficace à la commercialisation des logements vacants et au recouvrement des loyers d'autre part.

Afin d'améliorer la qualité de service aux locataires, des bureaux d'accueil sont ouverts sur 14 sites, couvrant ainsi le territoire géré par la SOGIMA. Des permanences, tenues par les gardiens, sont organisées deux demi-journées par semaine, ainsi qu'un soir jusque 18h. Les locataires ont également la possibilité d'être reçus par leur Chargée de gestion locative, sur rendez-vous, tous les jours entre 8h30 et 17h00.

Les Gardiens sont formés à l'outil informatique de gestion utilisé à la SOGIMA, qui les autorise désormais à passer commande de travaux d'entretien courant auprès des prestataires sous contrat, et à suivre les interventions demandées sur leur patrimoine. Les délais d'intervention s'en trouvent réduits, et les locataires peuvent désormais suivre le traitement de leur réclamation auprès de leur Gardien.

La professionnalisation du métier de Gardien rend ces derniers responsables de la sécurité et de la propreté des immeubles qui leur sont rattachés. Ils ont ainsi toute légitimité à intervenir auprès des entreprises si les prestations ne sont pas conformes aux cahiers des charges.

Les Responsables de Patrimoine, au nombre de quatre, deviennent des managers de proximité, et hiérarchiquement responsables des gardiens qui jusque là étaient rattachés aux responsables d'Agences. Déchargés des commandes d'entretien courant des immeubles, les Responsables de Patrimoine peuvent désormais consacrer davantage de temps à la qualité des logements remis en location, ainsi qu'aux travaux d'amélioration du cadre de vie des locataires (parties communes, espaces verts, sécurisation...), concourant ainsi à une meilleure attractivité des sites et à la résorption de la vacance.

Côté Back Office, la DGLP se dote d'une Responsable Clientèle, chargée de la qualité des informations transmises aux locataires et du respect des procédures de gestion locative. Elle manage l'équipe de chargées de gestion locatives, et assure la fluidité des relations avec la Direction de la commercialisation pour une réduction des délais de relocation.

Enfin, un poste de Responsable du recouvrement amiable est créé, afin de détecter le plus tôt possible les locataires en difficulté et éviter au maximum les procédures contentieuses.

Le fonctionnement de cette nouvelle organisation sera optimal fin 2019.



La réhabilitation gagnante/gagnante

Depuis le Printemps 2018 des travaux d'envergure ont démarré dans les résidences SAINT-CHARLES et URBAIN V. Ils sont venus perturber la quiétude des locataires occupant les 293 logements mais c'était pour la bonne cause. Les bâtiments méritaient une remise à niveau importante et nécessaire : mise aux normes, sécurité, performance énergétique, accessibilité améliorée et tout travaux visant à l'amélioration de l'habitat, jardins partagés. Tout cela en améliorant la qualité architecturale et esthétique dans un quartier en pleine mutation.

Des réunions préalables au chantier ont été organisées pour les accompagner et recueillir leurs inquiétudes et réclamations. Pour réaliser ces opérations de travaux, la SOGIMA a décidé de conventionner ce patrimoine ; pour ce faire nous avons obtenu des financements spécifiques de l'Etat, la Métropole, la Ville de Marseille et le Conseil Départemental. Ces aides ont été complétées par un emprunt obtenu auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, le montant de ces 2 opérations s'élève à 7,3 M€ HT.

Ce montage technique et financier réalisé par la Direction Technique de la SOGIMA a été concrétisé d'une part, par un conventionnement des loyers et par une baisse à terme de la quittance de loyer et d'autre part, la diminution des charges liées à l'exploitation de ces immeubles (essentiellement celles liées à la consommation d'énergie sur le chauffage et la production ECS). Les travaux attachés à ces performances sont les suivants : remplacement des chaudières collectives existantes par des chaudières à condensation, mise en place de panneaux solaires pour la production ECS, isolation par l'extérieur de certaines façades, finalisation du remplacement des fenêtres PVC

double-vitrage, réfection totale du réseau d'ECS, réfection de l'isolation des étanchéités en toiture terrasse et de l'isolation en sous-sol...

Comme évoqué lors des différentes réunions publiques d'information aux locataires, pour ces travaux la SOGIMA ne demandera aucun supplément de loyer à ses locataires.

Ce programme de travaux n'aurait pu être réalisé sans une collaboration active des locataires et particulièrement pour les travaux touchant les logements : réfection totale de 60 % des logements en site occupé et intervention dans 100 % des logements ; nous ne pouvons que les remercier pour la patience et leur accueil réservé aux différents corps d'états. Ces travaux n'auraient pu être réalisés non plus sans une équipe de maîtrise d'œuvre maîtrisant un programme de travaux ambitieux.

Enfin il est à noter que nous avons pu réaliser des jardins partagés sur les toits de la résidence URBAIN V, cette réalisation ne fera que renforcer le lien social déjà existant sur ce groupe immobilier et partager une activité inter-générationnelle.

Dans un contexte difficile de réalisation des travaux la SOGIMA tient à remercier l'ensemble des intervenants de ces opérations à savoir : l'équipe de maîtrise d'œuvre constitué du cabinet d'architecture DARAGON-GAUTIER et du bureau d'études SUD ETUDES ENGINEERING, la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale le cabinet LIEUX-DITS et bien évidemment l'équipe travaux de BOUYGUES BATIMENT SUD EST à savoir l'ensemble des ses ouvriers et compagnons et leur équipe d'encadrement.

La réception des travaux ayant été prononcée le 2 mai 2019.



LES CARRIERS

Après les livraisons très appréciées des opérations « Les Brayes » et « Cassis Daudet », Madame Le Maire de Cassis nous a demandé d'étudier la construction d'un ECO-Quartier en secteur libre et social sur un foncier se situant sur les hauteurs de Cassis le long de l'avenue des Carriers.

Si la notion de développement durable a bien été mise en évidence, cet ECO Quartier a pour but d'aider la collectivité à répondre aux enjeux actuels et futurs liés au développement Urbain.

L'opération se compose donc d'une « 1ère tranche regroupant 30 logements dont le permis de construire à été obtenu en date du 25/08/2015 » et d'une seconde tranche 17 + 4 logements dont les permis ont été obtenus en date du 07/12/2017 et du 23/01/2018 pour un total de 51 logements.

La Ville a décidé de prolonger l'avenue Louis Borillo et réaliser la jonction jusqu'à l'avenue des Carriers.

A présent, cette nouvelle voie sépare le programme « les Brayes I (31 villas) » des 30 logements que nous inaugurons aujourd'hui.

Au sud de l'avenue des Carriers on retrouve le centre de secours de la ville situé en contre-bas.

Au Nord / Ouest, une résidence de logements collectifs, « Les Terres Marines » jouxte notre opération.

Enfin au Sud / Ouest, une ancienne carrière forme une dépression en creux entre une partie de l'avenue des Carriers et la pente naturelle de notre terrain.

Les nouvelles constructions s'organisent suivant 3 secteurs :

- Le secteur le plus à l'Est regroupe 5 maisons individuelles : 3 T4 en R+1 et 2 T3 sur un seul niveau.
- Le secteur Nord dispose de 6 maisons T3 sur un seul niveau. Une voie en antenne dessert les places de stationnement à proximité immédiate des habitations.
- Enfin un bâtiment collectif de 19 logements s'organise en R+2 et se trouve au centre de la parcelle.

Les livraisons ont démarré en 2018.



RAPPORT FINANCIER



SOMMAIRE

Événements majeurs de l'exercice	1
Indicateurs patrimoniaux	2
Indicateurs de gestion locative	5
Compte de résultat synthétique et détaillé	6
Bilan au 31 décembre 2018 & détail	16
Autres informations financières	24
Résultats des 5 derniers exercices	29
Mandats	30

2018

EVENEMENTS MAJEURS

Les faits majeurs de l'année 2018 qui ont influencé les comptes de la société sont :

Mise en location de logements

102 Logements pour un prix de revient total de 15,5 M€ (Cassis Carriers, 30 logements - Ceyreste 64 logements - Commissariat la Clotat 8 logements).

Vente en bloc des résidences étudiantes

Vente en bloc de 5 résidences étudiantes (546 logements) à VILOGIA pour un montant de 24,2 M€. Ces résidences étaient déficitaires en exploitation de près d'1 M€ par an. La moins-value comptable constatée en 2018 de 2,2 M€ a été anticipée en provision dans les comptes 2017 et fait l'objet d'une reprise de provision en 2018.

Poursuite de la vente de logements aux locataires

31 ventes en 2018 pour 6,1 M€ de prix de vente et 4,6 M€ de résultat.

Gestion Locative

Enregistrement de la RLS en tant que réduction de recette de loyer pour un montant total de 0,4 M€

Hausse sensible de la vacance des logements générant une augmentation de la provision pour perte de charge des vacants de 0,2 M€ et un manque à gagner en recettes de loyers de 0,9 M€ sur l'habitat familial par rapport aux prévisions initiales, hors effet RLS.

Effort d'entretien du patrimoine : 8,2 M € en 2018 contre 9,1 M € en 2017.

2,5 M€ de travaux immobilisés contre 3,7 M€ en 2017.
4,4 M€ de dépenses gros entretien (dont 0,9 M€ de GE provisionnable).

1,3 M € de dépenses d'entretien courant.

Reprise de provisions gros entretien

Suite à une demande des Commissaires aux Comptes, il a été procédé au reclassement de différentes natures de travaux du plan à moyen terme.

Ces travaux classifiés initialement en gros entretien provisionnable jusqu'à fin 2017, ont été requalifiés en travaux immobilisés. L'impact de ce reclassement est une diminution de 2,65 M€ de la PGE et se traduit par une reprise du même montant.

Charges financières

Les 20,6 M€ d'emprunts renégociés en mars 2018 génèrent 2 M€ d'IRA intégrés au capital refinancé.

Lors de l'actualisation des budgets 2018, il était envisagé que cette charge de 2 M€ soit étalée sur 24 ans. A la clôture des comptes, le collège des commissaires aux comptes a spécifié que ces 2 M€ devaient être imputés en totalité en charges sur 2018 (sans impact sur la MNA). Cette charge ne sera donc pas reportée sur les années futures.

Garantie Globale de retraite (GGR)

Externalisation de notre engagement de GGR (Garantie Globale de Retraite) auprès d'un assureur. Cette externalisation avec versement d'un montant de 2,4 M€ en complément du fonds présent chez AVVA d'1 M€, permet de couvrir le risque global de versements des rentes et nous libère totalement de notre engagement vis-à-vis des 14 anciens salariés concernés. Cette charge, anticipée en 2017, est couverte totalement par une reprise de provision équivalente.

Plan de Départ Volontaire

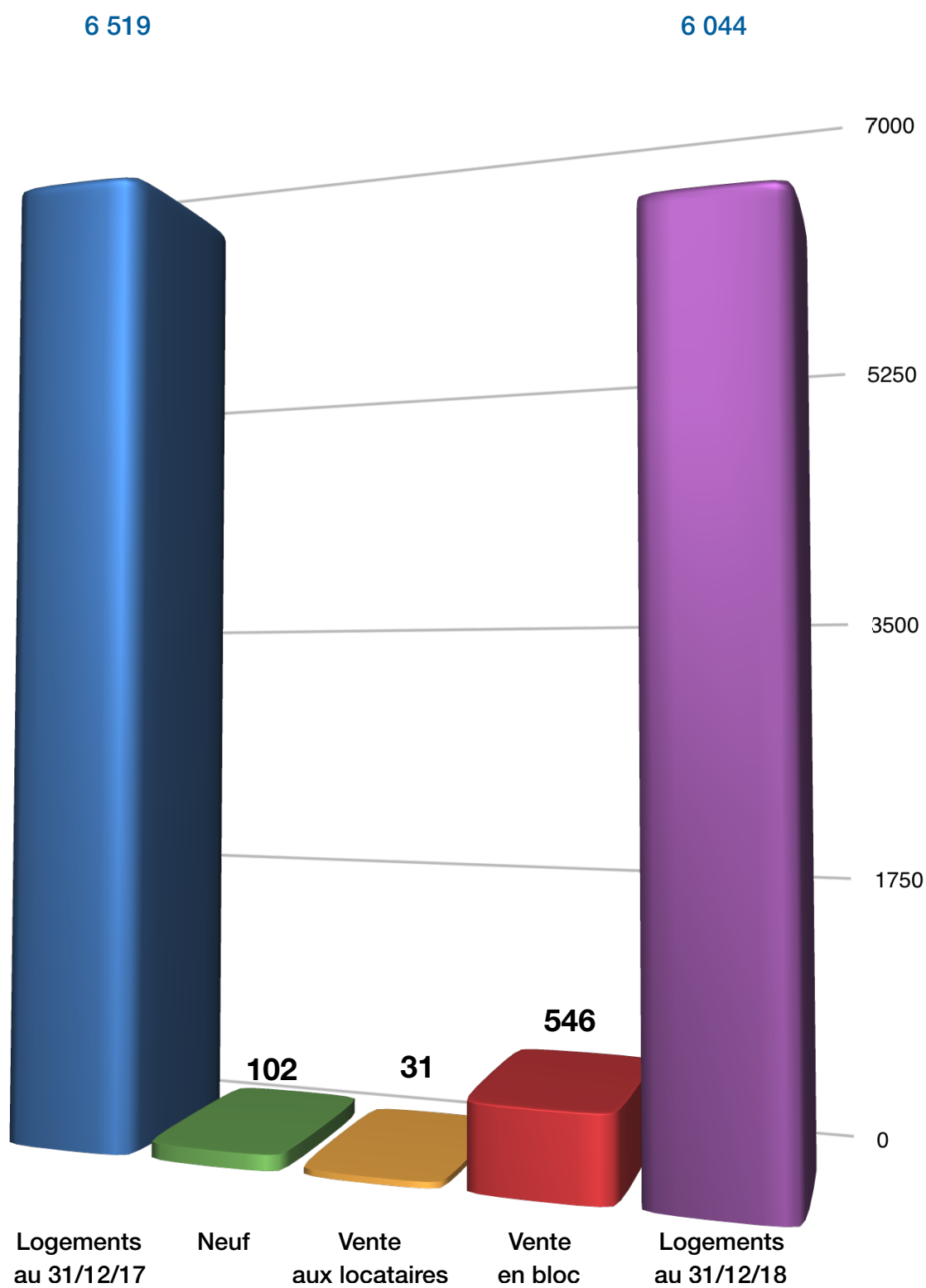
La période de souscription du PDV s'est achevée fin juin 2018. Au total, 33 salariés ont bénéficié de ce plan et 3 sont en longue maladie, 2 ont fait l'objet de reclassement interne, et 2 de licenciement économique début 2019. Le coût global de ce plan, y compris honoraires de conseil, qui s'élève à 4,5 M€, avait fait l'objet en 2017 d'une charge de 1,4 M€ et d'une provision de 3,1 M€. Sur cette provision, 2,6 M€ sont repris cette année pour couvrir la charge 2018. Il reste donc 0,5 M€ en provision en vue des derniers coûts.

INDICATEURS PATRIMONIAUX

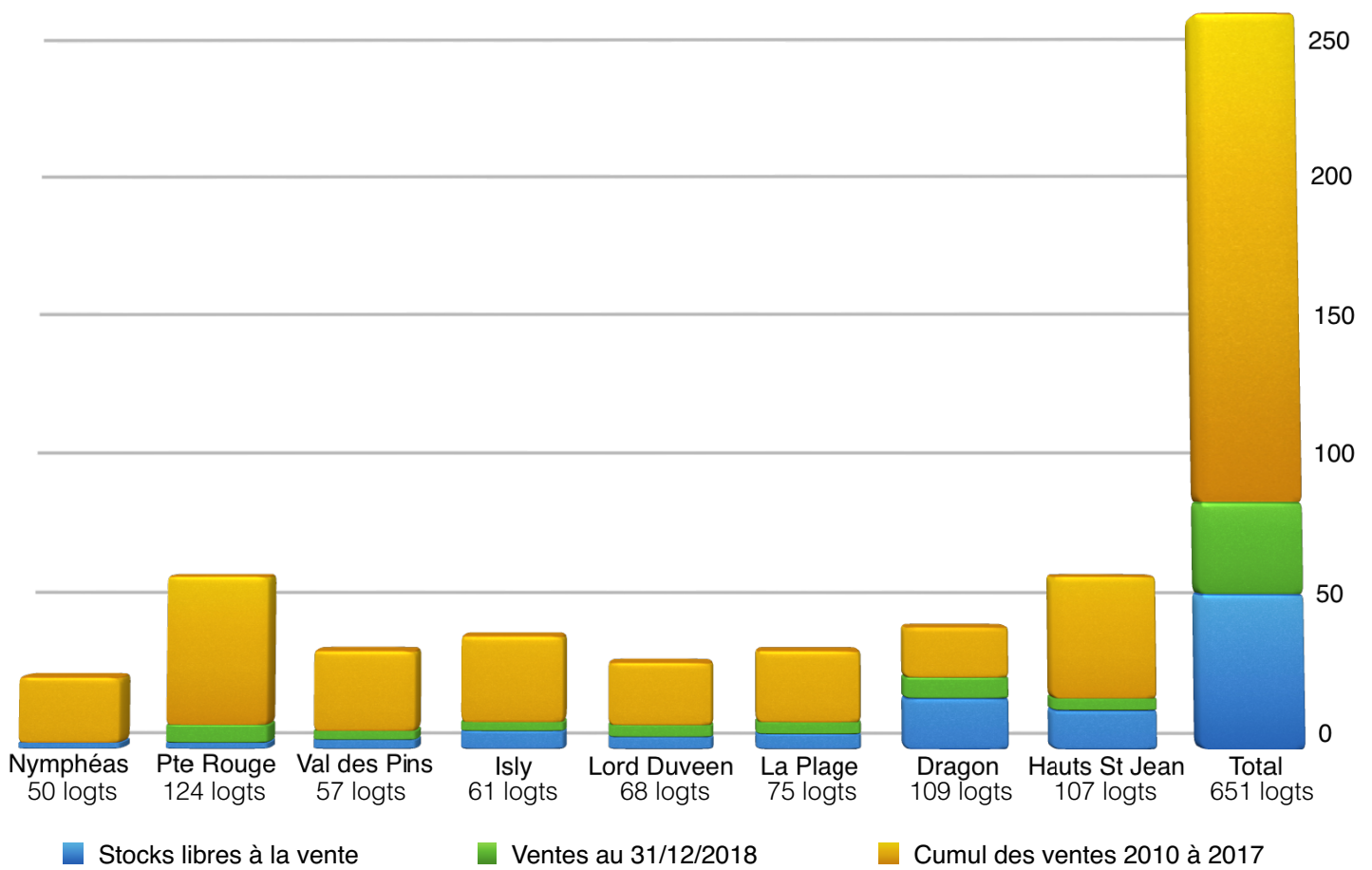
Patrimoine locatif	2017	2018
Nombre de logements familiaux	5 646	5 717
Surface habitable en m ²	333 017	336 739
Nombre de logements étudiants et foyers	873	327
Surface habitable en m ²	20 731	8 395
Nombre de locaux d'activité (gestion en propre)	232	231
Surface utile en m ²	59 491	59 151
Nombre de commerces/bureau (pied d'immeuble)	195	190
Surface habitable en m ²	12 133	11 733
Total lots	6 946	6 465
Total surface m²	425 372	416 018

Evolution du patrimoine	2017	2018
Nombre de logements mis en chantier	175	186
Livraisons (hors accessions)	15	102
Vente aux locataires	39	31
Cessions en bloc de logements	265	546

Mouvements du patrimoine (nombre de logements)



Total des ventes aux locataires



INDICATEURS GESTION LOCATIVE

HABITAT FAMILIAL

Patrimoine libre	2017	2018
Taux de rotation	13,3 %	10,1 %
Taux d'impayé net	7,8 %	7,5 %
Taux de vacance financière nette locative	5,5 %	6,88 %
Taux de vacance financière nette technique	4,5 %	6,73 %
Patrimoine conventionné	2017	2018
Taux de rotation	7,8 %	6,5 %
Taux d'impayé net (avant pertes)	6,6 %	6 %
Taux de vacance financière nette locative	1,8 %	2,23 %
Taux de vacance financière nette technique	1,1 %	1,09 %

RESIDENCE ETUDIANTS (HORS FOYERS)

	2017	2018
Taux de rotation	49,6 %	42,8 %
Taux d'impayé net (avant pertes)	3 %	3,4 %
Taux de vacance financière	34,7 %	37,7 %

SECTEUR ENTREPRISES

	2017	2018
Taux de rotation	10,2 %	10,7 %
Taux d'impayé net (avant pertes)	9,5 %	11,5 %
Taux de vacance financière	11,1 %	7,5 %

NOMBRE DE LOGEMENTS ATTRIBUES

	2017	2018
Familiaux conventionnés	201	219
Familiaux non conventionnés	360	307
Etudiants conventionnés	295	93
Total	856	619

COMPTE DE RESULTAT SYNTHETIQUE ET DETAILLE

Produits de gestion courante (non récupérable) en K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Loyers	42 703	40 942	-1 761	-4 %
Honoraires des mandats de gestion et MOD	483	445	-38	-8 %
Produits divers	204	166	-37	-18 %
Direction d'investissement	435	252	-183	-42 %
Produits financiers	176	125	-51	-29 %
Reprise de provisions gros entretien	2 935	5 006	2 072	71 %
Autres reprises de provisions	3 919	8 101	4 182	107 %
Autres produits et transfert de charges	715	2 145	1 430	200 %
Total	51 568	57 182	5 614	11 %
Charges de gestion courante (non récupérable)				
Entretien courant	1 324	1 249	-75	-6 %
Gros entretien	4 077	4 431	354	9 %
Taxes foncières & autres taxes	3 519	3 753	234	7 %
Frais de personnel	9 843	9 295	-549	-6 %
Charges de fonctionnement	5 752	6 103	351	6 %
Intérêts des emprunts & redevance	12 758	14 852	2 094	16 %
Dotation aux provisions gros entretien	799	547	-252	-32 %
Dotation aux amortissements (immeubles et autres)	15 017	14 208	-810	-5 %
Autres charges / pertes sur créances	1 384	1 711	327	24 %
Autres dotations aux provisions	6 361	2 879	-3 482	-55 %
Total	60 835	59 028	-1 807	-3 %
Vente accession à la propriété	4 409	17 364	12 955	294 %
Variation de stock	1 736	-1 754	-3 490	-201 %
Prix de revient des opérations d'accession	5 440	13 382	7 942	146 %
Reprise de provisions sur stock	0	258	258	
Résultat brut sur opérations d'accession	705	2 486	1 781	253 %
Produits de cession d'actif	37 981	31 056	-6 925	-18 %
VNC des actifs cédés	-17 029	-30 128	-13 189	77 %
QP de subvention virées au résultat	741	1 814	1 073	145 %
Autres produits exceptionnels	907	1 103	196	22 %
Autres charges exceptionnelles	-3 633	-6 174	-2 541	70 %
Dotations aux provisions exceptionnelles	-3 310			-100 %
Reprise de provisions exceptionnelles		3 310		
Résultat exceptionnel	15 656	891	-14 765	-94 %
Résultat de l'exercice avant impôt	7 094	1 531	-741	-100 %
Impôt société & intéressement	-2 239	0	-2 239	-100 %
Résultat net	4 854	1 531	-3 323	-68 %
Marge nette d'autofinancement	16 323	2 511	-13 812	-85 %

Cette décomposition montre, hors ventes aux locataires, éléments exceptionnels et résultat des ventes en bloc (qui ont impacté positivement le résultat 2017), une amélioration de la Gestion Locative de 0,8 M€ et une variation positive du Résultat d'Accession de 1,5 M€ par rapport à 2017.

Chiffre d'affaires K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Loyers	42 703	40 942	-1 761	-4 %
Honoraires des mandats de gestion et MOD	483	445	-38	-8 %
Produits divers	204	166	-38	-18 %
Récupération charges	9 390	9 521	131	1 %
Chiffre d'affaires locatif	52 780	51 075	-1 705	-3 %
Vente accession à la propriété	4 409	17 364	12 955	294 %
Total	57 189	68 439	11 249	20 %
Pour information :				
Marge brute accession	705	2 486	1 781	253 %

Le chiffre d'affaires locatif de 51 M€ est composé à 80 % par des recettes de loyers pour un montant de 40,9 M€.

La diminution de 1,8 M€ par rapport aux loyers de l'année 2017 s'explique par :

- 1,0 M€ dû à la vente en bloc des résidences étudiants (30 juin 2018)
- 0,9 M€ lié à l'augmentation de la vacance sur les logements (0,6 M€ sur le patrimoine non conventionné et 0,3 M€ sur le conventionné)
- 0,4 M€ dû à l'instauration de la RLS (réduction des loyers sociaux) par le gouvernement
- + 0,3 M€ lié aux programmes livrés en 2018 (Carriers 1, Ceyreste et Commissariat)

+ 0,1 M€ lié à la hausse d'indice de 1,05 % au 1er juillet 2018 en secteur libre

+ 0,1 M€ lié au patrimoine Activités (Immobilier d'entreprises, commerces urbains, parkings résidents)

Le chiffre d'affaires des ventes en accession s'élève à 17,3 M€ et concerne les programmes en cours de commercialisation (Puits de Brunet pour 5,7 M€, Brégadan 4,4 M€, llôt 8 Capelette 6,8 M€ et Urban Park 0,4 M€).

La marge à l'avancement sur ces programmes s'élève pour 2018 à 2,5 M€, tenant compte d'une reprise de provisions de 0,3 M€ venant compenser la perte de marge d'un montant équivalent sur les ventes de parkings en stock.

Entretien du patrimoine K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Entretien courant non récupérable	1 324	1 249	-75	-6 %
Gros entretien	4 077	4 431	354	9 %
Total	5 401	5 680	280	5 %
En % des loyers	13 %	14 %		
Investissements immobilisés (pour mémoire)	3 680	2 474	-1 205	-33 %
Total dépenses sur le patrimoine existant	9 081	8 155	-926	-10 %
En % des loyers	21 %	20 %		

Les dépenses d'entretien courant et de gros entretien s'élèvent à 5,7 M€ en 2018, soit une augmentation de 0,3 M€ par rapport à 2017.

Cependant, l'ensemble des dépenses d'entretien du patrimoine y compris les investissements immobilisés, s'élève à 8,2 M€ contre 9 M€ en 2017, soit une diminution de 0,9 M€.

La diminution de 1,2 M€ des montants de travaux immobilisés entre 2017 et 2018 concerne tous les types de patrimoine (- 0,5 M€ sur la C32, - 0,3 M€ sur le libre, - 0,3 M€ sur le conventionné et - 0,1 M€ sur les activités).

L'augmentation de 0,4 M€ du gros entretien provient principalement des travaux en parties communes intérieures et extérieures.

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

Impôts & taxes K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Taxes foncières non récupérable	3 399	3 630	231	7 %
Divers taxes	120	123	3	3 %
Total	3 519	3 753	234	7 %
En % des loyers	8 %	9 %		

La taxe foncière est en augmentation en raison de la revalorisation nationale des valeurs locatives et des sorties d'exonérations de programmes libres et conventionnés.

Charges de fonctionnement NR K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Frais de personnel non récupérable	9 843	9 295	-549	-6 %
Transfert de charges personnel	-393	-1 757	-1 364	347 %
Charges de personnel	9 450	7 538	-1 913	-20 %
Autres charges de fonctionnement	5 752	6 103	351	6 %
En % des loyers	13 %	15 %		
Pertes sur créances & charges	1 384	1 711	327	24 %
En % des loyers	3 %	4 %		
Total	16 586	15 352	-1 235	-7 %
En % des loyers	39 %	37 %		

Les frais de personnel non récupérables sont en diminution de 2 M€ entre 2017 et 2018, conséquence du PDV, qui a pris fin au 30 juin 2018. Le coût du PDV de 1,5 M€ est considéré comme exceptionnel et fait l'objet d'un transfert de charges.

A fin décembre 2018, 33 personnes sur les 40 prévues dans le PDV sont sorties des effectifs ; 3 sont en longue maladie et 2 ont fait l'objet d'un licenciement économique début 2019.

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

Hormis les postes Syndic (+ 0,6 M€) et CGLLS (+ 0,2 M€), les charges de fonctionnement sont globalement en diminution de 0,5 M€, soit 9 %, suite aux efforts de diminution des postes de frais généraux maîtrisables.

Le niveau des pertes sur créances douteuses et pertes de charges des vacants est en hausse de 0,3 M€, cela provient essentiellement de l'augmentation de la vacance des logements familiaux.

Le total des charges de fonctionnement représente 37 % du montant des loyers, en baisse de 1,6 M€ par rapport à 2017.

Charges financières K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Intérêts des emprunts	12 644	14 738	2 094	17 %
Redevance VdM	113	114	2	2 %
Total	12 757	14 852	2 096	16 %
En % des loyers	30 %	36 %		

La hausse des charges financières de 2,1 M€ provient de :

- 2 M€ d'IRA sur 20,6 M€ d'emprunts renégociés en mars 2018 avec la CEPAC
- 1 M€ d'IRA sur emprunts remboursés lors de la vente en bloc des résidences étudiants partiellement provisionné
- 0,2 M€ d'intérêts de préfinancement des opérations neuves

minorée par :

- 0,5 M€ d'économies d'intérêts d'emprunts (en 2018) suite à ce refinancement CEPAC
- 0,2 M€ d'économies d'intérêts d'emprunts liées aux ventes en bloc
- 0,4 M€ d'économies d'intérêts suite aux remboursements anticipés effectués fin 2016 et début 2017 lors des ventes des programmes Montricher et Rabatau 1-2-3

La redevance versée à la Ville de Marseille concerne uniquement l'Escale Borély.

Produits financiers K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Revenus placements de trésorerie	111	53	-58	-53 %
Revenus de participation	65	72	7	11 %
Total	176	125	-51	-29 %
En % des loyers	0 %	0 %		

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

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

Dotations - Reprises K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Dotation aux amortissements	15 017	14 208	-810	-5 %
Dotation provision gros entretien	799	547	-252	-32 %
Reprise provision gros entretien	2 935	5 006	2 072	71 %
Autres reprises de provisions	4430	11 800	7 370	166 %
dont reprise créances douteuses	979	1 025	46	5 %
dont reprise charges locatives des vacants	786	811	25	3 %
dont reprise régularisation de charges	511	286	-226	-44 %
dont reprise litiges sociaux & immobiliers	406	123	-283	-70 %
dont reprise dossier assignation locataires	1 403	174	-1 230	-88 %
dont reprise PDV	0	2 609	2 609	
dont reprise GGR	0	2 431	2 431	
dont reprise IDR et médaille	343	29	-314	-91 %
dont reprise dépréciation vente étudiants	0	2 534	2 534	
dont reprise IRA vente étudiants	0	776	776	
dont reprise Golf + 3e SS Baille	0	613	613	
dont reprise dépréciation stock parkings	2	258	256	
dont reprise intérêts compensateurs	0	131	131	
Autres dotations aux provisions	9 826	3 010	-6 816	-69 %
dont dotations créances douteuses	976	807	-169	-17 %
dont dotations charges locatives des vacants	811	1 037	226	28 %
dont dotations régularisation de charges	286	471	185	65 %
dont dotations litiges sociaux & immobiliers	332	516	184	55 %
dont dotations dossier assignation locataires	250	0	-250	
dont dotations coût PDV	3 151	0	-3 151	
dont reprise dépréciation vente étudiants	2 534	0	-2 534	
dont reprise IRA vente étudiants	776	0	-776	
dont dotations dépréciation valeur vénale Golf	277	0	-277	
dont dotations dépréciation valeur d'actif des parkings	278	0	-278	
dont dotations litiges URSSAF	0	48	48	
dont dotations intérêts compensateurs	155	131	-24	-15 %

La baisse de la dotation aux amortissements des immeubles de 0,8 M€ provient principalement de la fin d'amortissement d'immeubles et composants entièrement amortis.

La provision pour gros entretien à fin 2018 s'élève à 7,8 M€ pour 12,2 M€ à fin 2017.

La dotation de provisions gros entretien s'élève à 0,5 M€ directement liée au plan à moyen terme de travaux.

Les reprises de provisions gros entretien s'élèvent à 5 M€ et correspondent à :

- 2,35 M€ de dépenses de gros entretien provisionnable prévues en 2018
- 2,65 M€ de reprise liée au reclassement, demandé par les Commissaires aux Comptes, de différentes natures de travaux du plan à moyen terme ; ces travaux qui figuraient jusqu'à fin 2017 en gros entretien provisionnable sont requalifiés en travaux immobilisés.

Les autres reprises de provisions d'un montant de 11,8 M€ concernent principalement :

- le dossier PDV pour 2,6 M€
- la dépréciation de l'immobilisation des résidences étudiantes vendues pour 2,5 M€
- la GGR pour 2,4 M€
- les créances douteuses pour 1 M€
- les pertes de charges sur lots vacants pour 0,8 M€
- la reprise de provisions pour IRA vente étudiants de 0,8 M€.

Les autres dotations aux provisions s'élèvent à 3 M€ correspondant à la dotation pour pertes de charges sur lots vacants d'1 M€, aux dotations pour créances douteuses de 0,8 M€, aux dotations pour litiges sociaux et immobiliers de 0,5 M€ et dotations pour régularisation de charges de 0,5 M€.

Résultat exceptionnel K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Produits de cessions d'actifs	37 981	31 056	-6 925	-18 %
Autres produits exceptionnels	907	1 103	196	22 %
Reprise Exceptionnelle de Provision		3 310	3 310	
Produits exceptionnels	38 888	35 469	-3 419	-9 %
VNC des actifs cédés	-17 029	-30 218	-13 189	77 %
Autres charges exceptionnelles	-3 633	-6 174	-2 541	70 %
Dotation exceptionnelle aux provisions	-3 310	0	3 310	
Charges exceptionnelles	-23 973	-36 392	-12 419	52 %
Marge sur opérations exceptionnelles	14 916	-922	-15 838	-106 %
QP de subv. invest. virées au résultat	741	1 814	1 073	145 %
Résultat exceptionnel	15 656	891	-14 765	-94 %

Le résultat exceptionnel 2018 s'élève à 0,9 M€ et est constitué par :

- 31 M€ de produits de cessions d'actifs, soit 24,2 M€ liés à la vente en bloc des 546 logements étudiants ainsi que 6,1 M€ des 31 ventes des logements au détail, 0,5 M€ pour la vente des parkings de Baille (3e sous-sol) et 0,2 M€ pour la vente d'un commerce sur l'opération locative La Ciotat Parvis Diocèse.
- 3,3 M€ de reprise exceptionnelle sur les provisions pour dépréciation d'actifs des résidences étudiants (2,5 M€) et sur provisions pour risques et charges au titre de l'IRA (0,8 M€)
- 30,2 M€ de valeur nette comptable des actifs cédés
- 1,1 M€ d'autres produits exceptionnels qui comprennent essentiellement 0,3 M€ dus à la matérialisation comptable de la dation du local commercial de la Rue George effectuée en 2008 dans le cadre de l'opération Abbé de l'Epée, 0,2 M€ dus à la régularisation

comptable d'anciennes FNP (factures non parvenues) jamais soldées, 0,2 M€ de régularisation de soldes d'opérations neuves.

- 6 M€ d'autres charges exceptionnelles. Celles-ci comprennent 2,6 M€ de dépenses liées au PDV (couverte par une reprise de provision), 2,4 M€ de dépenses liées à la GGR pour l'externalisation de cet engagement (couverte par une reprise de provision), 0,3 M€ lié à l'assignation locataires et 0,7 M€ d'autres charges exceptionnelles (dont 0,2 M€ correspondant à des sorties 2018 de composants remplacés sur les immeubles suite à des travaux immobilisés de 2017).
- 1,8 M€ de reprises de subventions comprenant 0,7 M€ de reprises ordinaires et 1,1 M€ de reprises du solde de subventions des résidences étudiants vendues.

Décomposition du résultat/activité K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Résultat de gestion locative (avant IS et intéressement)	-6 693	- 5 923	770	-12 %
Résultat d'accession brut	705	2 228	1 523	216 %
Résultat net de cessions d'actifs - Vente aux locataires	5 194	4 635	-559	-11 %
Résultat net de cessions d'actifs - Vente en bloc	15 521	60	-15 461	-100 %
Résultat net de cessions d'actifs - Autres	0	-105	-105	
Autres éléments exceptionnels	-7 633	636	8 269	-108 %
Intéressement	-741	0	741	-100 %
Impôt sur les bénéfices	-1 498	0	1 498	-100 %
Résultat net	4 854	1 532	-3 322	-68 %

La société présente pour 2018 un résultat de 1,5 M€ obtenu par la marge d'accession et la plus-value sur ventes de lots qui compensent le déficit de la gestion locative.

Ce résultat se décompose en :

- Un déficit de gestion locative pour -5,9 M€, qui s'explique essentiellement par le résultat déficitaire du secteur libre ancien (Convention 32) pour -3,9 M€, le secteur libre récent pour -2,2 M€ et +0,2 M€ pour les autres financements
- Une marge brute de l'activité accession pour +2,2 M€
- Une plus-value sur les ventes aux locataires pour +4,6 M€
- Autres éléments exceptionnels +0,6 M€ correspondant à divers produits et charges décrits plus haut.

Le résultat net 2018 d'un montant de 1,5 M€ est inférieur de 3,3 M€ à celui de 2017 en raison d'un moindre résultat sur les ventes en bloc (-15,5 M€) et sur les ventes de lots (-0,6 M€), en partie compensé par des éléments favorables :

- Absence des dotations importantes 2017 relatives aux dossiers PDV et dépréciation des immobilisations des ventes étudiants
- Résultat d'accession plus élevé
- Absence d'IS et Intéressement
- Produits exceptionnels divers supérieurs aux charges exceptionnelles

Marge nette d'autofinancement K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Résultat net	4 854	1 532	-3 322	-68 %
VCN/Marge autofinancement	17 029	30 481	13 451	79 %
Dotations aux amortissements	15 017	14 208	-810	-5 %
Dotations aux provisions	10 470	3 426	-7 044	-67 %
Amortissements financiers	-23 020	-28 394	-5 375	23 %
Reprise de provision	-6 853	-16 674	-9 821	143 %
Quote part subv. équipement au résultat	-741	-1 814	-1 073	145 %
Direction d'investissement	-435	-252	183	-42 %
Marge nette d'autofinancement	16 323	2 511	-13 812	-85 %

La Marge nette d'autofinancement atteint 2,5 M€ pour l'exercice 2018 en diminution de 13,8 M€ par rapport à 2017.

En partant du Résultat net de 1,5 M€, les postes de charges et produits pris en compte sont :

- La valeur comptable nette des actifs cédés qui s'établit à 30,5 M€
- Les dotations aux amortissements de 14,2 M€
- Les dotations aux provisions de 3,4 M€
- Les amortissements financiers de 28,4 M€
- Les reprises de provisions de 16,6 M€
- La quote-part des subventions d'équipements au résultat de 1,8 M€
- La direction d'investissement de 0,2 M€

L'ensemble de ces postes et leurs variations 2017-2018 ont été décrits plus haut.

Concernant les 28,4 M€ d'amortissements financiers, ceux-ci se décomposent en 7,2 M€ d'amortissement d'emprunts et 21,2 M€ de remboursements anticipés liés aux ventes en bloc des résidences étudiants.

BILAN AU 31 DECEMBRE 2018

ACTIF	Valeurs nettes 2018	Valeurs nettes 2017
Frais d'établissement		
Frais de recherche & développement		
Concessions, brevets & droits similaires	94 961	118 182
Fonds commercial		
Autres immobilisations incorporelles	5 613 772	6 063 079
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Terrains	69 460 343	72 376 131
Constructions	416 851 778	435 563 858
Installations techniques, matériel & outillage	667	-1 390
Autres immobilisations corporelles	523 760	538 902
Immobilisations en cours	14 393 680	14 440 237
Avances et acomptes	1 419 200	1 324 074
Participations évaluées par mise en équivalence		
Autres participations	4 032 009	4 032 009
Créances rattachées à des participations	68 042	51 337
Autres titres immobilisés		
Prêts	409 414	414 911
Autres immobilisations financières	359 379	350 886
Total actif immobilisé	513 227 006	538 272 218
Matières premières, approvisionnements	768	768
En cours de production de biens	2 839 542	3 451 406
En cours de production de services		
Produits intermédiaires et finis	418 437	1 256 198
Marchandises		
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0
Clients et comptes rattachés	16 833 948	18 491 412
Autres créances	6 798 005	9 378 948
Valeurs mobilières de placement	327	242
Disponibilités	22 417 535	31 263 113
Charges constatées d'avance	575 270	612 186
Total actif circulant	49 883 832	64 454 271
Frais d'émission d'emprunt à étaler	179 418	310 661
Total général actif	563 290 256	603 037 150

PASSIF	Exercice 2018	Exercice 2017
Capital social ou individuel (dont versé : 10 584 000 €)	10 584 000	10 584 000
Prime d'émission de fusion, d'apport...	21 956 000	21 956 000
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	1 058 400	1 058 400
Réserves statutaires ou contractuelles	19 665	19 665
Réserves réglementées		
Autres réserves*	59 666 093	58 858 503
Report à nouveau secteur agréé*	0	-1 000 080
Report à nouveau secteur non agréé	- 2 410 141	-5 377 295
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)* (dont activités agréées)	1 530 780 3 912 446	4 854 744 1 887 591
Subventions d'investissement	20 815 432	22 565 059
Provisions réglementées		
Total capitaux propres ⁽¹⁾	113 220 229	113 439 076
Provisions pour risques	2 136 695	6 910 892
Provisions pour charges	9 592 090	14 630 266
Total provisions risques & charges	11 728 785	21 541 158
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	410 106 015	423 469 038
Emprunts et dettes financières divers	3 933 080	4 004 443
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	883 097	736 099
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 969 970	5 167 701
Dettes fiscales et sociales	6 230 334	14 145 988
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 929 693	6 144 972
Autres dettes	391 694	1 429 571
Compte régularisation : produits constatés d'avance	5 897 359	12 959 102
Total dettes	468 341 242	468 056 915
Ecarts de conversion passif		
Total général passif	563 290 256	603 037 150

⁽¹⁾ La décomposition entre secteur agréé et non agréé pour les postes autres réserves, report à nouveau et résultat est présentée en page 25.

ACTIF IMMOBILISE K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Immobilisations incorporelles	6 123	5 709	-415	-7 %
Immobilisations corporelles	508 478	486 837	-21 641	-4 %
Immo. en cours corporelles et incorporelles	18 822	15 813	-3 009	-16 %
Immobilisations financières	4 849	4 869	20	0,4 %
Total	538 272	513 227	-25 045	-5 %

Les immobilisations incorporelles comprennent depuis 2013 la quote-part d'indemnité versée à la Ville en contrepartie du rachat des droits à dévolution et des baux emphytéotiques sur plusieurs programmes, suite à la résiliation de l'Avenant 75. Chaque année, une quote-part de cet actif diminue avec les ventes aux locataires.

Le poste immobilisations corporelles est mouvementé de :

- L'inscription à l'actif pour 15,5 M€ de programmes neufs mis en service dans l'année (Ceyreste, Cassis Carriers et Le Commissariat la Ciotat).
- 3,8 M€ de dépenses de travaux immobilisés (année de réalisation 2017) sur immeubles existants
- 29 M€ de sorties en valeur nette liées aux ventes d'actifs (vente en bloc et vente par lots)
- 14 M€ de dotation aux amortissements

A fin 2018, la société comptabilise 15 M€ d'investissements correspondant :

- Aux immeubles en cours de construction pour 13 M€ (Puit de Brunet, Ceyreste Devens, Carriers III, Réhabilitation d'Urbain V et St Charles)
- Aux coûts des travaux d'entretien du patrimoine pour 2,7 M€
- Aux encours d'immobilisations incorporelles pour 0,4 M€, relatifs aux projets de dématérialisation des documents, renouvellement de l'infrastructure informatique, mise en place d'un logiciel de suivi pluriannuel de travaux.

Les immobilisations financières sont quasi-stables par rapport à 2017. La participation de la société dans la Société Locale d'Epargne-CEPAC est inchangée et représente 4 M€ de parts de cette SLE.

ACTIF CIRCULANT K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Stocks et en cours	4 708	3 259	-1 450	-31 %
Créances locataires	3 978	4 302	324	8 %
Créances acquéreurs	14 514	12 532	-1 982	-14 %
Autres créances	9 379	6 798	-2 581	-27 %
Charges constatées d'avance	612	575	-37	-6 %
Total	33 191	27 466	-5 725	-17 %

Les stocks correspondent aux dépenses effectuées sur des opérations d'accession terminées ou en construction.

A fin 2018, sont concernées les dépenses de terrain et travaux sur les opérations en cours de construction de Puits de Brunet, Valderna, Cassis Brégadan, Ilôt 8 Capelette, Ilôt 1A ainsi que le stock des parkings résidents restant à vendre.

Les créances locataires correspondent au retard de paiement et au terme échu de décembre 2018 non encore réglé. Elles comprennent 3,3 M€ de créances douteuses à fin 2018 contre 2,2 M€ en 2017.

Les créances acquéreurs correspondent aux ventes en VEFA effectuées en cours d'année sur l'opération Brégadan Commerces et activités pour 1,6 M€, ainsi que la vente de 2 commerces sur Ilôt 8 à la CEPAC pour 0,5 M€.

En fin d'année 2017, la vente en bloc à SNI (60 logements) et HMP (23 logements) sur l'opération Ilôt 8, le solde dû par ces deux acquéreurs s'élève à 9 M€. L'opération Puits de Brunet présente un solde à percevoir sur les acquéreurs de 1 M€.

Les autres créances d'exploitation comprennent essentiellement des subventions à recevoir pour 2,7 M€, de la TVA à récupérer pour 0,7 M€, 1,4 M€ d'avances sur des opérations en mandat, 1,7 M€ d'appels de fonds syndics.

Les charges constatées d'avance correspondent en majorité à la Dommage Ouvrage pour 0,4 M€ étalée sur le délai de couverture de l'assurance.

TRESORERIE K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	-100 %
Disponibilités	31 263	22 418	-8 845	-28 %
Total	31 263	22 418	-8 845	-28 %

La trésorerie de la société s'élève en fin d'année à 22,3 M€, tenant compte d'un solde créditeur de banque porté au passif pour 0,1 M€ et non compris le placement financier de 4 M€ des parts de la société locale d'épargne. Cette trésorerie est essentiellement placée sur des produits à court terme non risqués. Elle représente 6,5 mois de loyers.

TOTAL ACTIF K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Total actif immobilisé	538 272	513 227	-25 045	-5 %
Actif circulant	33 191	27 466	-5 725	-17 %
Trésorerie	31 263	22 418	-8 845	-28 %
Charges à répartir (intérêts compensateurs)	311	179	-131	-42 %
Total	603 037	563 290	-39 747	-7 %

La baisse de l'actif de 40 M€ provient de la vente en bloc des 5 groupes étudiants, de la baisse de la trésorerie suite à des remboursements anticipés d'emprunts, haut delà de ceux générés par les ventes des résidences et contribuant à l'allégement de dette future. L'actif circulant en baisse de 6 M€, dont les variations les plus significatives sont sur la baisse des subventions à recevoir pour 1 M€ et des créances acquéreurs, ainsi que des stocks d'encours.

CAPITAUX PROPRES K€	01/01/18	Affectation résultat 2017	Résultat 2018	Mouvement 2018	31/12/2018
Capital	10 584				10 584
Prime d'émission	21 956				21 956
Réserve légale	1 058				1 058
Réserves diverses	20				20
Réserves facultatives du secteur non agréé	43 902				43 902
Réserves facultatives du secteur agréé	14 956	808			15 764
Report à nouveau du secteur non agréé	-5 377	2 967			-2 410
Report à nouveau du secteur agréé	-1 080	1 080			
Résultat de l'exercice du secteur non agréé	2 967	-2 967	-2 381		-2 381
Résultat de l'exercice du secteur agréé	1 888	-1 188	3 912		3 912
Subventions d'investissements	22 565			-1 750	20 815
Total	113 439		1 531	-1 750	113 220

Les capitaux propres sont mouvementés de l'affectation du résultat de l'exercice 2017 et du résultat réalisé sur l'exercice 2018.

Le résultat de l'exercice 2017 d'un montant de 4,9 M€ se décompose en un résultat bénéficiaire de 1,9 M€ sur le secteur agréé (conventionné) et 3 M€ sur le secteur non agréé (libre) :

- Le résultat du secteur agréé, d'un montant de 1,9 M€ a été imputé sur le report à nouveau débiteur du secteur agréé pour 1 M€, le solde d'un montant de 0,8 M€, a été porté aux réserves du secteur agréé
- Le résultat du secteur non agréé d'un montant de 3 M€ a été imputé sur le report à nouveau débiteur du secteur non agréé

Le résultat réalisé sur l'exercice 2018 représente un bénéfice de 1,5 M€, se décomposant en un bénéfice de 3,9 M€ sur le secteur Agréé (conventionné) et d'une perte de -2,4 M€ sur le secteur non agréé (libre). Ce résultat explique l'autre partie de la variation.

PROVISIONS K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Pour risques	6 911	2 137	-4 774	-69 %
Pour charges	14 630	9 592	-5 038	-34 %
Total	21 541	11 729	-9 812	-46 %

La diminution de la provision pour risque est essentiellement due à la reprise de la provision PDV à hauteur de -2,5 M€, ainsi que de la reprise de la provision GGR pour -2,4 M€.

La diminution de la provision pour charges est due principalement à la reprise de la Provision Gros Entretien (PGE) qui s'élève à 5 M€, dont 2,3 M€ correspondent à la reprises sur les travaux prévus pour 2018 et 2,6 M€ provenant de la requalification de certaines nature de travaux ne relevant plus de cette provision (cf point 1-2 § 3 pour plus de détail).

La provision pour charges de 9,5 M€ comprend :

- 7,8 M€ de provisions pour gros entretien
- 0,8 M€ de provisions pour retraite et médailles du travail
- 1 M€ de provisions pour pertes de charges locatives sur vacants.

DETTES FINANCIERES K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Emprunts	423 469	410 106	-13 363	-3 %
Dettes financières diverses	4 004	3 933	-71	-2 %
Total	427 473	414 039	-13 434	-3 %

La dette de 410 M€ à fin 2018 est composée du capital restant dû sur les emprunts de 403 M€ et 4 M€ d'intérêts courus non échus.

Le niveau de l'endettement diminue de plus de 13 M€ entre les deux exercices. La société a souscrit 37 M€ de nouveaux emprunts pour financer son développement. En contrepartie, elle a remboursé 9 M€ de dettes au titre des échéances normales et près de 41 M€ de remboursements anticipés.

Ces remboursements anticipés sont constitués de :

- 21 M€ de la ventes en bloc des 5 résidences étudiants
- d'un ajustement du niveau de financement de 0,9 M€ sur l'opération Ceyreste suite à la baisse du prix de revient
- d'une renégociation sur le refinancement de certaines résidences ayant pour conséquence de fusionner l'ensemble des emprunts en un nouvel emprunt (18 M€ augmenté des pénalités d'IRA de 2 M€ intégrés au capital). Considérant que les 18 M€ de remboursement anticipés sont compenser par la souscription d'un nouvelle emprunt, cette opération ne génère aucun flux de trésorerie. Ainsi les 41 M€ de remboursements anticipés ne représentent, en flux de trésorerie, que 22 M€ et en contre partie le montant d'emprunt souscrit représente seulement 17 M€.

Le solde d'1 M€ correspond aux IRA sur les résidences vendues par lots.

Les dettes financières diverses comprennent, à fin 2018, 4 M€ de dépôts de garantie des locataires.

DETTES D'EXPLOITATION K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Fournisseurs	5 904	6 852	948	16 %
Dettes fiscales et sociales	14 146	6 230	-7 916	-56 %
Dettes sur immobilisations	6 145	4 930	-1 215	-20 %
Autres dettes	1 430	392	-1 037	-72 %
Total	27 624	18 405	-9 220	-33,5 %

La dette fournisseurs d'exploitation est en légère augmentation de 0,9 M€ par rapport à l'exercice précédent, compensée par la baisse de la dette sur les fournisseurs d'immobilisation d'1,2 M€.

Les dettes fiscales et sociales enregistrent une diminution de 8 M€ par rapport à 2017. Cette forte variation est due en grande partie à la TVA LASM en attente de reversement sur les mises en location des constructions neuves. En 2017, il était comptabilisée une dette de TVA en attente de reversement au titre de LASM de 4,2 M€. Au bilan 2018, suite à un changement de la législation fiscale, le délai de reversement de cette TVA LASM est passé de 2 ans à 3 mois. Le solde de ce poste est nul au 31 décembre 2018, les reliquats des années antérieures étant arrivés à échéance et la TVA reversée sur les 3 résidences mises en location sur l'exercice.

La TVA à payer est en diminution de 3,3 M€ par rapport à l'exercice précédent. En 2017, le poste comptabilisait de la TVA LASM à payer pour 3,7 M€ correspondant aux résidences mises en location 2 années plus tôt.

Les dettes fiscales et sociales enregistrent 2,3 M€ de TVA à payer, 1,1 M€ de charges sociales et 2,6 M€ de dettes sociales liées, entre autre, aux indemnités de reclassement du PDV et congés payés.

La diminution du poste « Autres Dettes » s'explique par la disparition de l'indemnité transactionnelle de 0,5 M€ du Golf réglée sur l'exercice et l'extinction du sinistre assurance (Master Park) pour 0,1 M€.

TOTAL PASSIF K€	2017	2018	Ecart en k€	Ecart en %
Capitaux propres	113 439	113 220	-219	-0,2 %
Provisions pour risques et charges	21 541	11 729	-9 812	-46 %
Total dettes financières	427 473	414 039	-13 434	-3 %
Total dettes d'exploitation	27 624	18 405	-9 220	-33 %
Produits constatés d'avance	12 959	5 897	-7 062	-55 %
Total	603 036	563 290	-39 747	-7 %

Les produits constatés d'avance enregistrent les ventes en état futur d'achèvement des 83 logements de l'Îlot 8 à HMP et SNI ainsi que les ventes aux acquéreurs de Puits de Brunet.

La forte diminution du passif est la conséquence de la baisse conjuguée des dettes financières, des reprises de provisions pour risques et

charges et des dettes d'exploitations et produits constatés d'avances. Ces baisses sont en grande partie la conséquence de la politique de réduction de la dette future d'emprunt, l'arrivée à terme du PDV ainsi que de la GGR et la régularisation exceptionnelle de la PGE.

AUTRES INFORMATIONS FINANCIERES

Délai de paiement des fournisseurs

Les nouvelles règles sur les délais de paiement fournisseurs (art. L 441-6 du Code de Commerce) s'appliquent à la Sogima. La société a instauré une périodicité de règlement de 30 jours, avec 2 dates d'échéance (le 1er et le 15 de chaque mois).

Dettes Fournisseurs au 31/12 K€	Date de règlement	2017	2018
Montant de la dette fournisseurs		7 506	7 306
	5 janvier	4 535	3 632
	15 janvier	2 423	936
	1er février	548	2 738

Ventilation des créances par jour de retard

Créances au 31/12 (en K€)	Total	Non exigible	Exigible (en jours)			
			0 jour	1 à 30	31 à 60	61 à 90
Locataires	5 984 758	1 204 734	540 926	359 637	536 946	3 342 514
Acquéreurs	12 531 640	12 307 358				224 282
Autres clients	353 891		150 400	26 989		176 502
Clients factures à établir	421 657	421 657				
	19 291 947					

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

2018 : 0 €

2017 : 0 €

2016 : 238 140 €, soit 0,36 €/action

2015 : 238 140 €, soit 0,38 €/action

Affectation du résultat de l'exercice

EVOLUTION DES POSTES	EXERCICE 2017	EXERCICE 2018 (projet d'affectation)
Report à nouveau de l'exercice précédent		
Secteur agréé	0	0
Secteur non agréé	-3 757 295	-2 410 141
Impact changement de méthode au 1er janvier		
Report à nouveau débiteur (secteur agréé)	-1 080 000	0
Report à nouveau débiteur (secteur non agréé)	-1 620 000	0
Résultat de l'exercice		
Résultat de l'exercice (secteur agréé)	1 887 590	3 912 446
Résultat de l'exercice (secteur non agréé)	2 967 154	-2 381 666
Total	4 854 744	1 530 780
Secteur agréé (conventionné)		
Report à nouveau (secteur agréé)	1 080 000	0
Dividendes	0	0
Autres réserves (secteur agréé)	807 590	3 912 446
Total	1 887 590	3 912 446
Secteur non agréé (libre)		
Report à nouveau (secteur non agréé)	2 967 154	-2 381 666
Autres réserves (secteur non agréé)	0	0
Total	2 967 154	-2 381 666
Réserve légale	0	0
Total	4 854 744	1 530 780

Pour mémoire : L'application du changement de méthode sur la GGR a eu sur l'exercice 2017 un impact sur les capitaux propres et notamment sur le report à nouveau à l'ouverture de l'exercice 2018

Le résultat bénéficiaire du secteur agréé de l'exercice 2018 d'un montant de 3 912 446 € sera porté au poste « Autres réserves du secteur agréé », dont le solde de 15 763 661 € sera porté, après affectation, à un montant de 19 676 107 €.

Le résultat déficitaire du secteur non agréé d'un montant de 2 381 666 € sera imputé sur le report à nouveau débiteur du secteur non agréé dont le solde de 2 410 141 € sera porté, après affectation, à un montant de 4 791 807 €.

Répartition du capital social

Au 31 décembre 2018, le capital social de la Sogima d'un montant de 10 584 000 € est réparti en 661500 actions de 16 € chacune :

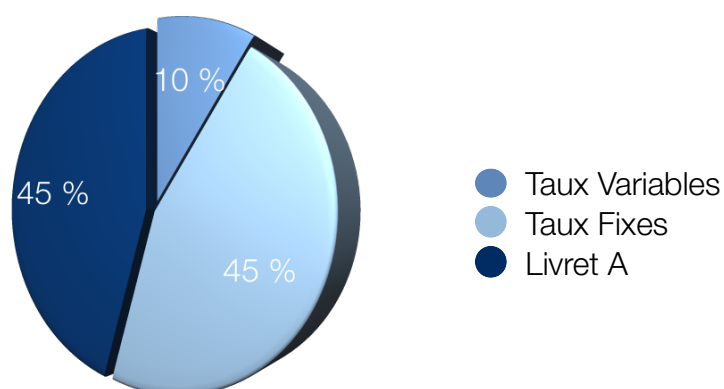
ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	EN %
Habitat en Région Services	370 410	56 %
Ville de Marseille	291 090	44 %
Total	661 500	100 %

Participation des salariés au capital social de la Sogima

Au 31 décembre 2018, les salariés ne détiennent pas de participation au capital social de la société.

Endettement

ENDETTEMENT AU 1er JANVIER 2018 (en millions €)	417
Nouveaux emprunts	37
Remboursements	9
Remboursements anticipés	41
ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE	404



Au 31 décembre 2018, la dette bancaire atteint 404 M€. En 2018, la Sogima a souscrit 37 M€ de nouveaux emprunts destinés à financer son développement et remboursé 9 M€ de dette.

La société a également effectué des remboursements anticipés dans le cadre de ses opérations de cessions en bloc et autres cessions d'actifs pour 41 M€.

Ventilation du chiffre d'affaires

(en K€)	2 018	2 017	Variation
Accession	17 364	4 409	-294 %
Convention 32	9 562	9 758	-2 %
Programmes PLA "Neuf"	14 277	16 393	-13 %
Programmes "Réhabilités"	1 843	2 030	-9 %
Programmes Secteur Libre	10 331	9 485	9 %
Programmes Activités Diverses	4 930	5 038	-2 %
Sous-total	40 942	42 704	-4 %
Charges locatives	9 521	9 390	1 %
Honoraires de maîtrise d'ouvrage	99	109	-9 %
Honoraires mandats	346	374	-7 %
Autres prestations	166	203	-18 %
Total	68 438	57 189	20 %

TABLEAU DES EFFECTIFS (y compris temps partiel)	EFFECTIF TOTAL 2018	EFFECTIF ETP 2018	EFFECTIF TOTAL 2017	EFFECTIF ETP 2017
Cadres	39	37	49	48
Employés	32	31	41	39
Ouvriers	1	1	8	8
Personnel d'immeuble	45	41	51	46
Total	117	110	149	141

Tableau des filiales et des participations

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

Aucune nouvelle participation n'a été prise au cours de l'exercice 2018.

Evenements post-clôture

Il n'est survenu aucun évènement notable depuis la clôture de l'exercice.

Activité en matière de recherche & développement

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

Dépenses non fiscalement déductibles

En application de l'article 223 (quarter) du Code Général des Impôts, le montant des dépenses non déductibles s'élève à 6 687 € (amortissements sur le parc de véhicules de tourisme) pour l'exercice 2018.

Aucune dépense somptuaire, au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts, n'a été engagée au cours de l'exercice 2018.

RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

	2014	2015	2016	2017	2018
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	10 584 000	10 584 000	10 584 000	10 584 000	10 584 000
Nombre d'actions émises	661 500	661 500	661 500	661 500	661 500
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires HT	55 927 553	64 020 083	63 024 840	57 188 916	68 438 746
Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	20 792 662	20 283 909	19 060 054	24 986 446	818 519
Impôts sur les bénéfices	-330 143	0	0	1 497 866	0
Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	11 137 387	6 751 822	5 980 542	4 854 744	1 530 780
Montant du bénéfice distribué	251 370	251 370	238 140	0	0
Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôt mais avant amortissements & provisions	31,93	30,66	28,81	35,51	1,24
Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	16,84	10,21	9,04	7,34	2,31
Dividende versé à chaque action	0,38	0,38	0,36	0	0
Personnel					
Nombre de salariés (ETP)	159	161	159	141	110
Montant de la masse salariale	5 919 339	6 502 445	6 341 896	6 715 064	6 448 875
Montant des charges sociales & fiscales	3 876 450	4 301 007	4 329 146	4 193 084	3 483 499

JOËL CHASSARD

Président du Conseil de Surveillance

CAISSE D'EPARGNE CEPAC

Président du Directoire

BPCE ASSURANCES

Administrateur
Membre du Comité d'Audit

BPCE SA

Censeur au Conseil de Surveillance

LOGIREM

Président du Conseil d'Administration
Membre du Comité des Rémunérations

NATIXIS LEASE

Administrateur

FNCE

Vice-Président de la Commission
Gouvernance
Représentant Permanent au Conseil
d'Administration & au Conseil Fédéral

CEPAC INVESTISSEMENT & DEVELOPPEMENT Président du Conseil de Direction

ERILIA

Vice-Président du Conseil d'Administration
Membre du Comité d'Audit

CE HOLDING

Administrateur

GIE IT-CE

Administrateur

SOGIMA

Président du Conseil de Surveillance
Membre du Conseil de Rémunération

VALERIE FOURNIER	Membre du Conseil de Surveillance
HABITAT EN REGION SERVICES	Présidente
SCIC VALDURANCE	Représentante permanente HRS Administratrice
AXENTIA	Administratrice
BECT	Administratrice
ERILIA	Directrice Générale
FAMILLE & PROVENCE	Représentante permanente
ESCAUT HABITAT	Administratrice
GIE HABITAT EN REGION SERVICES	Présidente
LOGIREM	Administratrice
SOGIMA	Membre du Conseil de Surveillance
HABITAT GUYANAIS	Représentante permanente HRS Administratrice
SIA HABITAT	Administratrice
IMMOBILIERE DU MOULIN VERT	Représentante permanente HRS
SOFARI	Représentante permanente HRS
UN TOIT POUR TOUS	Administratrice
HHP	Représentante permanente HRS Administratrice
SIGH	Représentante permanente Erilia
HABITAT ET TERRITOIRES CONSEIL	Présidente Administratrice
FEDERATION NATIONALE ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT	Présidente Membre du Conseil Fédéral
UNION SOCIALE POUR L'HABITAT	Membre du comité exécutif et du bureau
PIERRE-EDOUARD BERGER	Président du Directoire
LOGIREM	Administrateur
CEPAC IMMOBILIER	Administrateur
CLUB MARSEILLE METROPOLE	Président

HENRY FOURNIAL

AXENTIA

HABITAT GUYANAIS

IMMOBILIERE DU MOULIN VERT

SIGH

SOFARI

RIVP

SACOGA

SACOGIVA

SOGARIS

SOGIMA

BECT

SCEPIA

FREDERIC LAVERGNE

LOGIREM

FAMILLE & PROVENCE

FONCIERE LOGIPACA

SIA HABITAT

SOGIMA

ERILIA

AXENTIA

GIE HRS

LES MOULINS

AMIRAUTE

ESCALE

TRAIN BLEU

Membre du Conseil de Surveillance

Représentant permanent d'Habitat Guyanais

Président Directeur Général

Président (depuis le 12/12/18)

Membre du Conseil de Surveillance

Président Directeur Général
(du 18/05/17 jusqu'au 29/10/18)

Représentant permanent d'Habitat en Région

Représentant permanent d'Habitat en Région
(du 17/03/17 jusqu'au 20/04/18)

Représentant permanent d'Habitat en Région

Censeur

Membre du Conseil de Surveillance

Représentant permanent d'Habitat en Région

Président du Conseil d'Administration

Membre du Conseil de Surveillance

Directeur Général

Administrateur

Président

Administrateur

Membre du Conseil de Surveillance

Directeur Général Délégué

Administrateur, représentant permanent
de Logirem

Administrateur, représentant permanent
de Logirem

Gérant

Gérant

Gérant

Gérant

SEBASTIEN DIDIER

CAISSE D'EPARGNE CEPAC	Membre du Directoire en charge du Pôle Métropole et des Marchés de l'Economie Régionale (fin 28/09/18)
CEPAC INVESTISSEMENT & DEVELOPPEMENT	Membre du Conseil de Direction (fin 28/09/18)
CEPAC IMMOBILIER	Président de la SAS et Président du CA (fin 28/09/18)
CEPAC FONCIERE	Gérant de la SCI (fin 28/09/18)
ANF IMMOBILIER	Membre du Conseil Patrimonial Membre du Conseil de Surveillance (fin 28/09/18)
FAMILLE & PROVENCE	Membre du Comité des Rémunérations Président du Comité d'Audit Administrateur (fin 28/09/18)
FOYER DE PROVENCE	Administrateur (fin 28/09/18)
HABITATIONS DE HAUTE PROVENCE	Membre du Comité des Rémunérations Président du Comité d'Audit Administrateur (fin 28/09/18)
VALDURANCE HABITAT	Administrateur (fin 28/09/18)
AREMA	Membre du Comité d'Investissement Membre du Comité de Direction (fin 28/09/18)
TERTIUM	Membre du Comité d'Investissement Membre du Comité Directeur (fin 28/09/18)
CONNECT INVEST	Président du Comité Consultatif (fin 28/09/18)
P. FACTORY	Président du Comité Stratégique (fin 28/09/18)
GCE SYNDICATION RISQUE	Membre du Conseil de Surveillance (fin 28/09/18)
CAISSE D'EPARGNE CAPITAL	Membre du Conseil de Surveillance (fin 28/09/18)
SOCFIM	Membre du Conseil de Surveillance (fin 28/09/18)
HABITAT EN REGION SERVICES	Administrateur (fin 28/09/18)
LOGIREM	Administrateur Membre du Comité d'Audit (fin 28/09/18)
SOLEAM	Censeur (fin 7/05/18)
OBJECTIF METROPOLE	Membre du CA (fin 28/09/18)
FONDS DE DOTATION OBJECTIF METROPOLE	Membre du CA (fin 7/05/18)
UPE 13	Vice-Président en charge de l'économie (fin 28/09/18)

SEBASTIEN DIDIER

SMART HUMAN METROPOLE PROVENCE	Administrateur et Trésorier (fin 7/05/18)
FONDATION MEDITERRANEE INFECTION	Administrateur et Trésorier (fin 7/05/18)
CEPAC PARTICIPATION	Président de la SAS (fin 28/09/18)
CEPAC PROMOTION	Président de la SAS (fin 28/09/18)
BR1	Gérant de la SCI (fin 25/04/18)
BR2 MB	Président de la SASU (fin 25/04/18)
BR3 FONCIERE	Gérant de la SCI (fin 25/04/18)
TERTIUM MANAGEMENT	Membre du Comité Stratégique (fin 28/09/18)
SOGIMA	Membre du Conseil de Surveillance Président du Comité d'Audit (fin 28/09/18)
ECUREUIL LES VOUTES	Président RP Cepac Foncière Président du Comité d'Audit (fin 25/04/18)
LA CATHEDRALE SAINTE MARIE DE LA MAJEURE	Président RP SAS Ecureuil Les Voutes (fin 25/04/18)