




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2018-551**

Séance publique du

17 décembre 2018

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20181217- lmc1144964-DE-1-1
Date de signature : 20/12/2018
Date de réception : jeudi 20 décembre 2018
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : INFORMATION DU CONSEIL - RAPPORT D'ACTIVITES SACOGIVA POUR LES
EXERCICES 2016-2017**

Le 17 décembre 2018 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 11/12/2018, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Madame Dominique AUGÉY à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Patricia BORRICAND à Madame Reine MERGER, Monsieur Jean-Pierre BOUVET à Madame Danièle BRUNET, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Charlotte BENON, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Maurice CHAZEAU, Madame Souad HAMMAL à Monsieur Edouard BALDO, Madame Coralie JAUSSAUD à Monsieur Jean BOULHOL, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Francis TAULAN, Madame Gaëlle LENFANT à Madame Michele EINAUDI, Monsieur Claude MAINA à Madame Abbassia BACHI, Monsieur Jean-Jacques POLITANO à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Catherine SILVESTRE à Madame Odile BONTHOUX.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Mme Arlette OLLIVIER, Madame Danielle SANTAMARIA.
Secrétaire : Jean Boulhol

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Urbanisme et Aménagement
Opérations d'aménagement

Nomenclature : 8.4
Aménagement du territoire

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 17 DÉCEMBRE 2018

RAPPORTEUR : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ

Politique Publique : 02-VIE INSTITUTIONNELLE

OBJET : INFORMATION DU CONSEIL - RAPPORT D'ACTIVITES SACOGIVA POUR LES EXERCICES 2016-2017 - Information du Conseil

Mes chers Collègues,

Conformément aux dispositions de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités territoriales, j'ai l'honneur de vous présenter ci-après, les rapports de représentants de la Ville d'Aix-en-Provence au Conseil d'Administration de la SACOGIVA pour les années 2016 et 2017.

La SACOGIVA, Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence a été créée le 22 décembre 1958.

Le Conseil d'Administration se compose de dix administrateurs, six représentants de la Ville d'Aix-en-Provence, détenant 55% du capital et quatre représentants l'actionnariat privé, détenant 45% du capital.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 20 septembre 2016 et le 7 décembre 2017 derniers, ces séances ont permis de débattre des enjeux de l'organisme et de décider des grandes orientations.

La SACOGIVA est à la tête d'un patrimoine d'environ 2 499 logements dont 2 392 situés majoritairement sur Aix-en-Provence et 107 en proche périphérie (Rognes, Pertuis, Peyrolles, Trets et Peynier).

Vu les rapports d'activités, les bilans et comptes de résultats des exercices 2016 et 2017 de la SACOGIVA joints au présent rapport :

Vous vous prie, mes chers collègues, de bien vouloir :

- **PRENDRE** acte du présent rapport

Le Conseil Municipal a pris connaissance du présent rapport et le convertit en délibération. Ont signé
Maryse JOISSAINS MASINI, Maire
Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Reine Merger

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Reine Merger', with a long horizontal stroke extending to the right.

Compte-rendu de la délibération affiché le : 20/12/2018
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

1

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

**RAPPORT ANNUEL
2016**



CONSTRUIRE LA « VILLE D'APRES »





Les bouleversements législatifs successifs récents et leur résonance institutionnelle ont permis de démontrer, au cours de l'année 2016, toute la pertinence de la Sacogiva, outil particulièrement adapté pour répondre aux besoins et aux attentes des habitants d'un territoire dans le contexte de construction de la Métropole Aix-Marseille Provence.

PÉRENNISER NOTRE OUTIL AU SERVICE D'UN TERRITOIRE

L'année de la Sacogiva a été marquée par l'obtention de l'agrément nécessaire pour poursuivre notre activité de construction et de gestion des logements locatifs sociaux.

En l'absence de Convention d'Utilité Sociale signée par le représentant de l'Etat, l'obtention de l'agrément, par arrêté ministériel du 11 juillet 2016 a permis à la Sacogiva de conforter son rôle de bailleur-constructeur au service d'un territoire. En fonction des besoins en logements des habitants, le projet stratégique de l'entreprise a évolué. La société souhaite coupler son développement avec un engagement de diversification de la production, aussi bien vers le logement social destiné aux personnes les plus défavorisées que vers le logement abordable, de façon à reconstituer la possibilité de trajectoires résidentielles complètes.

En effet, maîtrisée par les élus, la Sacogiva incarne à la fois les valeurs entrepreneuriales et le respect de l'intérêt général.

Notre capacité à diversifier nos activités, du logement très social à l'accession à la propriété, en fait un outil adapté à un environnement urbain dense et au contexte métropolitain.

Dans cette perspective, la Ville d'Aix-en-Provence, engagée en faveur du logement social et premier financeur après l'Etat dans le secteur, a souhaité s'engager dans un processus de modernisation de son opérateur local, en faisant le choix de la SEM.

AFFIRMER NOTRE SPÉCIFICITÉ TOUT EN RÉPONDANT AUX ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT MENÉE PAR L'ETAT

Suite à l'obtention de l'agrément, la Ville d'Aix-en-Provence a demandé à la Sacogiva de participer au mouvement de rationalisation du nombre d'organismes bailleurs sur son territoire, en faisant une stricte application des recommandations de l'Etat.

Le contexte législatif nouveau, créé par les lois NOTRe, MAPAM et ALUR, a incité le Conseil municipal à mener une réflexion sur la politique de l'Habitat et l'avenir proche de ses opérateurs de logement, Entreprise Publique Locale ou Office Public de l'Habitat communal.

Ainsi, le Conseil d'Administration, en sa séance du 20 septembre 2016 a adopté une délibération de principe visant au rapprochement des deux principaux opérateurs de logements sociaux intervenant sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence.

Le rapprochement peut être une véritable opportunité de définition de projet d'entreprise et d'avenir pour les territoires. La logique d'entreprise de la société d'économie mixte l'oblige à accompagner le développement de son territoire d'ancrage, à répondre aux tensions possibles lorsque celui-ci est victime de son succès mais aussi d'intégrer les évolutions économiques et sociétales de sa population.

Toutefois, le Préfet a demandé le retrait des délibérations. En effet, le représentant de l'Etat a précisé que cette perspective de rapprochement va à l'encontre de l'esprit des lois ALUR et MAPTAM, en empêchant la métropole de disposer à terme d'un outil essentiel à l'exercice plein et entier de sa compétence en matière d'habitat et de logement sur l'ensemble de son territoire.



Or, la volonté était de favoriser une approche de production de logements plus rationnelle et adaptée aux besoins du territoire aixois, permettant d'assurer une gestion de proximité de qualité.

LA PERTINENCE DE L'OPERATEUR COMMUNAL DE LOGEMENT

Le secteur du logement social est en pleine mutation sous l'effet conjugué de la montée en puissance de l'intercommunalité, des besoins croissants de logements à prix abordables, des contraintes sur les financements des collectivités territoriales et de la constitution de grands groupes nationaux d'opérateurs privés.

Ce nouvel environnement réglementaire et institutionnel et le phénomène de concentration nécessitent d'envisager la création d'opérateurs d'équilibre qui dans une taille pertinente, comprenant 5 à 10 000 logements sauront répondre aux préoccupations locales en matière d'habitat.

En effet, les récentes évolutions législatives ont bouleversé le paysage territorial et la répartition des compétences entre les collectivités locales.

La Sacogiva dispose ainsi de toute sa pertinence dans cette recomposition institutionnelle. Elle reste le seul outil maîtrisé par les élus locaux pouvant répondre aux besoins en production de logements locatifs sociaux.

Sur un territoire tendu où les difficultés pour se loger sont sans cesse plus importantes, la Sacogiva peut apporter des réponses diversifiées aux habitants du territoire aixois.

L'outil SEM, qui appartient à la gamme des Entreprises Publiques Locales, permet d'avoir une production diversiforme.

En effet, durant l'année 2016, la commercialisation des programmes en accession de la Sacogiva a été emblématique de ce savoir-faire. La réussite de la commercialisation des programmes, « Les Ocres de Bibémus », ensemble immobilier d'exception qui compte 21 logements collectifs et 3 villas et « Antares », comprenant 62 logements

en accession sociale à la propriété situé dans le quartier de la Haute Duranne illustre tout le savoir-faire et la diversité de nos réalisations.

L'année 2016 a également été marquée par l'acquisition de deux terrains en vue de la réalisation de programmes mixtes comprenant environ 70 logements.

La Sacogiva s'est également engagée dans l'acquisition en VEFA de logements sociaux situés dans des ensembles immobiliers édifiés par des promoteurs immobiliers.

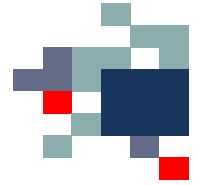
En effet, le besoin de production de logements locatifs sociaux et la raréfaction du foncier en zone tendue nous incite à repenser notre approche en matière de production de logements.

Le Conseil d'Administration a ainsi autorisé l'acquisition de deux logements sociaux au sein du programme immobilier « Villa Blanche », idéalement situé dans le quartier JAS DE BOUFFAN à proximité du Golf et de la Fondation Vasarely.

Par ailleurs, au sein de la Résidence « Pré-Carré » située route des Milles à Aix-en-Provence, la Sacogiva a acquis 20 logements au sein d'un programme de 80 logements collectifs d'habitation répartis sur 4 bâtiments.

Ces acquisitions en VEFA au sein d'opérations mixtes révèlent de multiples enjeux pour le territoire aixois. La recherche d'un équilibre entre les intérêts de production et les intérêts de peuplement est privilégiée dans le cadre de cette démarche innovante pour la Sacogiva.

L'année 2016 a également été marquée par l'engagement de la Sacogiva, aux côtés de la Ville d'Aix-en-Provence pour le redressement et la revitalisation de l'ensemble immobilier « Les Facultés », situé à l'entrée de la Ville.

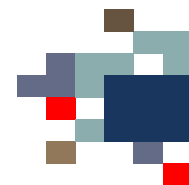


Enfin, cette année aura également vu l'achèvement des travaux de rénovation de l'immeuble situé 6 bis, rue de la Molle qui accueille, depuis le 31 mars 2017, l'ensemble des collaborateurs œuvrant pour la Sacogiva.

Ainsi, l'année 2017 s'ouvre sur des perspectives enthousiasmantes. Ce sera la finalisation du processus destiné à recentrer cet outil sur son territoire d'ancrage, la Ville d'Aix-en-Provence.

Ce sera également l'année qui nécessitera, dans un environnement institutionnel réformé, d'affirmer sa spécificité et sa place parmi l'ensemble des opérateurs de logement. La Sacogiva peut disposer des moyens destinés à répondre aux objectifs de production fixés par la loi SRU.

Pour ce faire, il appartiendra à ses actionnaires de consacrer cet outil au service de la Ville d'Aix-en-Provence pour lui permettre de poursuivre et d'accroître sa capacité de production de logements au service des habitants.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Présidé par

M. Gérard BRAMOULLÉ

Administrateurs désignés par la Ville d'Aix-en-Provence :

M. Gérard BRAMOULLÉ, 1^{er} Adjoint au Maire,

Mme Danielle SANTAMARIA, Conseillère municipale,

M. Jacques BOUDON, Conseiller municipal,

M. Jean-Pierre BOUVET, Adjoint de quartier

M. Alexandre GALLESE, Adjoint au Maire,

M. Claude MAINA, Conseiller municipal.

Administrateurs nommés par l'Assemblée Générale

HRS, représentant permanent, M. Henry FOURNIAL

CEPAC, représentant permanent, M. Sébastien DIDIER

M. Jean-François BOUZAT

M. Hervé GHIO

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Présidée par

Le Maire de la commune

Le Maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou son représentant ayant une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Mme Danielle SANTAMARIA, Administrateur

Mme Catherine SYLVESTRE, Adjoint au Maire

M. Jean-Pierre BOUVET, Administrateur

M. Hervé GHIO, Administrateur.

Un représentant des Locataires.

LA COMMISSION D'APPELS D'OFFRES

Présidée par

M. Gérard BRAMOULLÉ

Monsieur Hervé GHIO, Administrateur,

Monsieur Jean-François BOUZAT, Administrateur,

M. Alexandre GALLESE, Administrateur,

M. André BENSACKOUN, Conseiller de la Direction Générale.

Le Conseil d'Administration

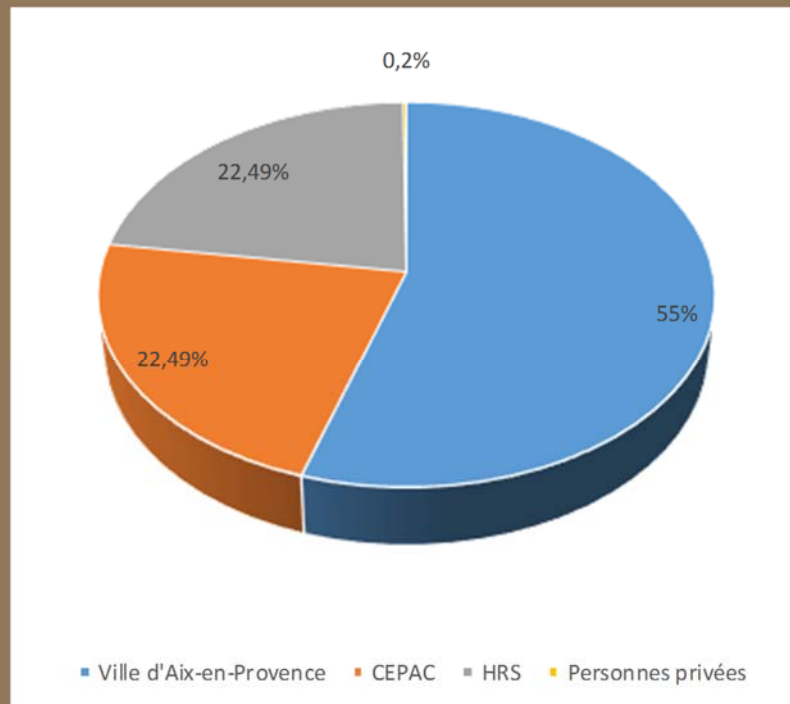
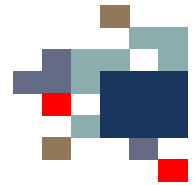
Le Conseil d'Administration se compose de dix Administrateurs, six représentants la Ville d'Aix-en-Provence, détenant 55% du capital et quatre représentant l'actionariat privé, détenant 45% du capital.

Les quatre séances qui se sont tenues au cours de l'année 2016 ont permis de débattre des enjeux de l'organisme et de décider des grandes orientations.

Les Commissions

La commission d'attribution de logements et la commission d'appel d'offres ont un pouvoir propre et sont chargées de prendre, au nom de la Sacogiva, des décisions exécutoires.

Au cours de l'année 2016, le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements a été adopté.



SACOGIVA, C'EST



2431 LOGEMENTS



**18 PERSONNELS DE TERRAIN
29 PERSONNELS ADMINISTRATIF**

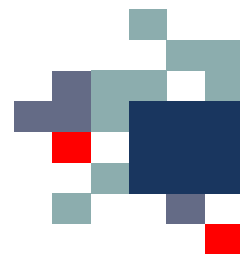


**18.4 M€
CHIFFRE D'AFFAIRES LOCATIF**



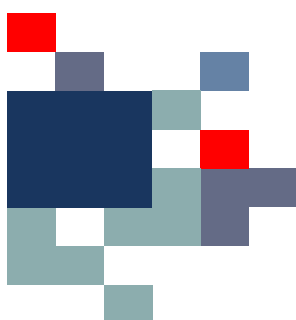
**2.2 M€
BUDGET D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE**

REPONDRE AUX NOUVEAUX ENJEUX URBAINS, FAVORISER LE « BIEN-VIVRE » COLLECTIF



Pour les habitants, être un acteur impliqué de la Ville impose exigence et responsabilité.

Celles-ci se déclinent à travers les actions que nous menons au service de nos locataires et de l'intérêt général.





Au
31 mars 2017,
la SACOGIVA est
propriétaire de 62
lots, répartis comme
suit:

41 studios
17 parkings
2 bureaux
2 réserves

Un engagement et un investissement aux côtés de la Ville d'Aix-en-Provence

La Résidence «Les Facultés» est un ensemble immobilier situé dans le quartier Encagnane, entre l'avenue de l'Europe et le boulevard Albert Schweitzer.

Construite dans les années 1970, les immeubles sont à usage mixte habitations, bureaux et commerces. On y dénombre 529 studios, 28 bureaux, 17 locaux commerciaux, un dépôt, des réserves et des emplacements de stationnement (voitures, vélos).

Une étude a permis de mettre en relief, non seulement la dégradation des bâtiments au fil du temps mais également des difficultés gestion et de bon entretien de l'ensemble de la résidence, du fait des impayés des charges.

Souffrant d'une gestion chaotique laissant place à des marchands de sommeil, la situation s'est tellement dégradée qu'un syndic judiciaire a été nommé en 2014.

La Ville d'Aix-en-Provence, consciente de l'enjeu s'est impliquée dans un processus de réhabilitation de cet ensemble immobilier en instaurant un droit de préemption.

Aux côtés de la Ville d'Aix-en-Provence, la Sacogiva s'est engagée dans cette opération visant à redonner une image valorisée de cet ensemble immobilier, situé à l'entrée de la Ville.

Une réflexion est engagée avec tous les acteurs concernés (Ville-SPLA-Pays d'Aix Habitat) pour un projet d'ensemble dans une volonté de mixité sociale.

S'impliquer pour des projets destinés au bien-vivre des habitants

Les jeunes travailleurs migrants, arrivés en France au rythme des vagues migratoires successives ont vieilli. Contrairement à ce qui avait été imaginé, pour la plupart, ils ne sont pas repartis dans leur pays d'origine, mais sont là, quelquefois dans l'aller-retour, mais définitivement installés. Et, comme pour toute personne âgée, leur souhait est de vieillir à domicile, c'est-à-dire rester dans leur logement et leur quartier.

Dans le cadre de son intervention pour la revitalisation des centres-villes, et en faisant l'acquisition d'un immeuble rue des Gondraux à Aix-en-Provence, la Sacogiva avait la volonté de garantir « aux chibanis » leur maintien à domicile.

Les travaux de réhabilitation débuteront fin 2017.

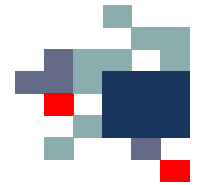
Dans le cadre de cette opération d'acquisition-amélioration, la Sacogiva assurera le relogement provisoire des locataires actuels pendant la durée des travaux.

Pour mener à bien cette opération de réhabilitation la SACOGIVA s'appuiera sur l'expérience de la SEMEPA en la matière qui se chargera du suivi des études et de la réalisation des travaux.

La Sacogiva s'assurera de la mise en œuvre du plan de relogement et de l'accompagnement social personnalisé des locataires.



RÉPONDRE AUX NOUVEAUX ENJEUX URBAINS, FAVORISER LE « MIEUX-VIVRE » COLLECTIF



Participer à la stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance

La Sacogiva, en tant que bailleur impliqué sur son territoire, participe à la politique de prévention de la délinquance dans le cadre d'un réseau constitué de l'ensemble des partenaires. La coopération prend forme au sein du Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance, instance clé de la prévention partenariale. Un programme de travail partagé est élaboré dans le cadre d'un plan local d'actions de prévention de la délinquance intégrant les orientations prioritaires de la stratégie nationale.

Dans le cadre de cette politique de prévention, la SACOGIVA participe activement aux cellules de veille organisées par le référent du service « Politique de la Ville ». Ces rencontres, organisées bimestriellement permettent de faciliter la diffusion d'informations en « temps réel » entre les bailleurs, les acteurs publics (transporteurs, collectivités, SDIS, Polices nationale et municipale, Association ADDAP13), d'effectuer des échanges d'expériences, des processus de traitements des incivilités, des atteintes à



la tranquillité publique, et de faciliter la communication transversale sur cette thématique. Une fiche de signalement a été mise en place pour les bailleurs. L'utilisation de cet outil devra être systématisée pour l'ensemble des faits constatés et pas seulement pour les faits les plus graves (agression de personnel).



S'emparer des problématiques d'hygiène publique

Face à un enjeu de santé publique, la Sacogiva s'est mobilisée au cours de l'année 2016 pour protéger ses locataires et son patrimoine face à la présence de punaises de lit.

Dès 2012, la Direction de la Santé Publique de la Ville a mobilisé l'ensemble des institutions concernées par cette problématique. Plusieurs réunions d'information et de sensibilisation se sont déroulées et ont permis les actions suivantes: information du public, signalement systématique à la DSP, mise à disposition d'un entomologiste de l'hôpital pour effectuer des diagnostic et des formations aux personnels de proximité. La Sacogiva étant partie prenante, en cas d'infestation, la situation pouvait être appréhendée.

En 2016, la Sacogiva a dû faire

face à une infestation d'un bâtiment de 21 logements situé dans le quartier du Jas de Bouffan (QPV). Compte tenu de la difficulté d'éradiquer ce parasite, il a été décidé de traiter l'ensemble des logements de ce bâtiments, ainsi que les parties communes.

Le traitement a été réalisé en plusieurs phases. En effet, l'éradication des punaises de lit suppose a minima deux traitements chimiques et aussi une forte

implication des occupants (aspiration, lavages du linge à 60°, déplacement du mobilier...).

Ces opérations se sont déroulées de septembre à décembre.

Compte tenu de la difficulté de définir le foyer « 0 » pour répercuter le cout de la désinsectisation, la Sacogiva a supporté

l'intégralité de cette opération.

Celle-ci s'élève à 19 000 € TTC, soit 900€ par logement environ.

Cette campagne a été l'occasion d'informer les locataires des modes de transmission de cet insecte, des lieux de contamination et des mesures à adopter pour se protéger.

Une réponse partenariale et coordonnée de l'ensemble des responsables des lieux de vie infestés est impérieuse pour parvenir à l'éradication de cette nuisance.

La Sacogiva, en qualité de bailleur responsable a pris les mesures nécessaires pour le traitement de son patrimoine et la tranquillité de ses locataires.

RÉPONDRE AUX NOUVEAUX ENJEUX URBAINS, FAVORISER LE « MIEUX-VIVRE » COLLECTIF



Sensibiliser les habitants aux eco-gestes

Afin de sensibiliser nos locataires aux économies d'énergie, la Sacogiva a participé à l'opération « un habitat pédagogique itinérant » dans le quartier Jas de Bouffan.

Issu d'un partenariat entre EDF, l'AR Hlm PACA & Corse et le groupe La Varappe, durant une semaine, les habitants du quartier Jas de Bouffan ont pu être accompagnés dans une démarche de réduction de leur consommation d'énergie. Des conseils simples et pratiques ont été dispensés, à travers des exemples concrets et chiffrés, pour permettre des économies réelles sur les factures d'électricité.

A l'intérieur d'un container, un espace virtuel recréant un appartement et les situations que l'on rencontre habituellement en matière de consommation d'énergie a été créé.

Ce container, par essence mobile, baptisé "Habitat pédagogique itinérant", s'est installé du 5 au 9 septembre 2016 sur la place du marché du quartier « Jas de Bouffan ».



Un animateur a guidé les visiteurs durant leur apprentissage à travers la réalisation d'un éco-quizz.

La participation à ce questionnaire a permis de clôturer cette semaine pédagogique par un tirage au sort qui a permis aux habitants de gagner une tablette numérique et des kits coupe-veille.

Un geste pour la planète!

Fiat lux... et la lumière fut... économe d'énergie. À partir de novembre, SACOGIVA a débuté la distribution gratuite un kit d'économie d'énergie à ses locataires.

Dans le cadre du dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie, la SACOGIVA a conclu un partenariat avec une filiale de Total pour obtenir la mise à disposition d'éco-kits très complets pour les ménages de son parc locatif.

Parce que les dépenses énergétiques représentent une part importante des frais des foyers, la SACOGIVA souhaite aider ses locataires à mieux maîtriser leurs consommations d'énergie tout en les amenant à agir au mieux en faveur de la planète.



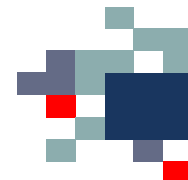
Pour ce faire, la SACOGIVA, grâce à son personnel de proximité, fortement impliqué, remet à ses locataires, sur leur lieu de résidence, un ensemble de 12 ampoules leds et un pommeau de douche écologique avec deux régulateurs de débit d'eau, dit mousseurs.

Cet éco-kit permettra aux bénéficiaires de faire des économies d'eau et d'électricité.

En effet, les pommeaux de douche réduisent la consommation d'eau d'environ 50% et les ampoules leds durent 25 à 50 fois plus longtemps que les ampoules classiques tout en consommant moins que les ampoules standards.

Cette action s'inscrit dans une volonté de la SACOGIVA d'une démarche de développement durable aussi bien dans ses constructions neuves que dans l'usage et l'entretien des logements. En l'occurrence, comme avec le container d'habitat pédagogique, elle souhaite accompagner ses locataires dans cette même démarche de préservation de la planète, tout en favorisant une maîtrise de leurs dépenses.

RÉPONDRE AUX NOUVEAUX ENJEUX URBAINS, FAVORISER LE « MIEUX-VIVRE » COLLECTIF



Favoriser les trajectoires résidentielles

Depuis 2001, la Sacogiva a repris la commercialisation des logements de la résidence « Les Alpes » au profit des occupants sous condition d'une année d'ancienneté.

Pour les locataires qui souhaitent devenir propriétaires, chaque année, une campagne de commercialisation est menée pour rappeler aux locataires ou à leurs ayants-droit qu'ils peuvent se porter acquéreur du bien qu'ils occupent.

Au cours de l'année 2016, 3 actes authentiques ont été régularisés.

Cette démarche a été poursuivie et approfondie en proposant aux locataires du groupe immobilier « La Raymonde » d'accéder au statut de propriétaire.

Par délibération, le Conseil d'Administration en sa séance du 22 juin 2016, a autorisé la vente des villas au profit des locataires.

La Résidence « La Raymonde » est un ensemble immobilier situé à l'ouest d'Aix-en-Provence, dans le quartier du Val Fleuri, 908 avenue Jean Dalmas.

Au sein de cette copropriété privée, composée d'immeubles collectifs et de villas, la SACOGIVA est propriétaire de 8 villas mitoyennes de type V disposant de garages et de jardins.

Ce programme a été mis en location en août 1984. Au cours de l'année 2016, une vente a été régularisée.

Dans un autre quartier de la Ville d'Aix-en-Provence, au cœur

d'Encagnane, la Sacogiva va offrir la possibilité aux locataires qui le souhaitent d'acquérir leur logement.

La Sacogiva a livré au mois de juin 2014, la Résidence « Giono ». Cet ensemble immobilier est composé de 8 logements PLUS et de 18 logements locatifs libres.

Pour le patrimoine libre, l'acquisition des biens actuellement loués sera proposée au profit des locataires.

Cette démarche permet pour les occupants qui le souhaitent de devenir propriétaires tout en leur réservant la possibilité de demeurer locataire.

Porter une attention particulière aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie

La Sacogiva veille à répondre aux besoins de ses locataires en leur proposant des solutions adaptées en fonction de l'évolution de leur foyer, de leur situation professionnelle, de leurs revenus, de leur âge et de leurs attentes.

La Sacogiva prend également en compte les situations spécifiques en portant une attention particulière aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

Au-delà de la mobilité interne, la Sacogiva a signé une convention tripartite avec la Ville d'Aix-en-Provence et l'association Handitoit Provence pour consacrer un logement dans tous ses programmes neufs à destination de personnes en situation de handicap.

Pour se faire, un représentant d'Handitoit Provence participera, en tant que conseil, au suivi des programmes d'habitat neufs de la Sacogiva, et, ceci, principalement dans le cadre de l'adaptation de ces projets pour les personnes handicapées. Il apportera son expertise aux services des opérations nouvelles ainsi que toute information nécessaire sur la connaissance des règles d'accessibilité.



Le représentant d'Handitoit Provence fournira un cahier de préconisations répondant aux normes en vigueur et à leurs évolutions législatives éventuelles que la maîtrise d'ouvrage utilisera pour la mise en œuvre des aménagements.

Enfin, une participation à la revue de projet des opérations initiée par la SACOGIVA avant chaque constitution de dossier d'opération sera organisée en vue de répondre aux besoins des personnes en situation de handicap.

AMELIORER L'EFFICIENCE DE NOTRE GESTION, CONSTRUIRE DES RELATIONS DURABLES



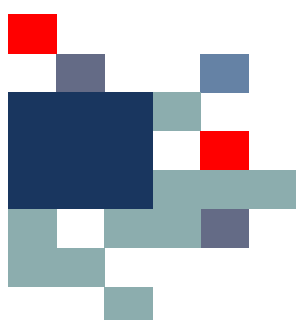
Avec un parc locatif en développement, la Sacogiva s'attache à renforcer sa démarche qualité afin d'offrir un service en constante amélioration aux locataires.

Notre enjeu principal est la connaissance de notre clientèle, sa mutation et notre capacité à l'anticiper et l'accompagner par le service que nous apportons.

L'entretien et la modernisation du patrimoine sont également au centre de l'activité et le développement durable une priorité concrète.

Notre stratégie patrimoniale guide et planifie les choix d'investissement à l'horizon de 15 ans.

Notre objectif : optimiser les investissements, adapter les solutions d'habitat et offres locatives aux besoins des populations. Le patrimoine doit ainsi répondre dans la durée aux besoins socio-démographiques des territoires pour contribuer à leur attractivité.



AMÉLIORER L'EFFICIENCE DE NOTRE GESTION, CONSTRUIRE DES RELATIONS DURABLES



Un parc connecté !

Le déploiement de la fibre optique pour desservir 80% de la population d'ici 2022 est un enjeu stratégique. La Sacogiva s'est engagée, depuis 2015, vis-à-vis de cette opportunité destinée à moderniser les infrastructures et ouvrir le parc locatif à de nouveaux usages d'habitat.

En effet, les usages ont considérablement évolué depuis une vingtaine d'années. De la simple téléphonie, nous sommes passés à un usage centré sur l'accès à internet, à la télévision en haute définition, tandis que se développe l'utilisation d'objets de plus en plus nombreux à être connectés. Les besoins en débits augmentent de manière continue avec des internautes qui utilisent des services et des contenus de plus en plus gourmands en débits et ont des usages de plus en plus nombreux et simultanés.

Ce besoin en débit est renforcé par la multiplication des terminaux (smartphones, tablettes, ordinateurs portables, consoles de jeux vidéo, etc.) au sein d'un même foyer, par l'essor de « l'internet des objets » et de la domotique qui conduisent à utiliser de plus en plus d'appareils connectés (machine à laver, réfrigérateur, etc.), mais aussi par les évolutions sociétales en cours (optimisation de la consommation énergétique, télétravail, e-santé et télémédecine, maintien à domicile des personnes dépendantes ou âgées, etc.).

Pour répondre aux nouveaux besoins de ses locataires et définir son approche patrimoniale, la Sacogiva a conclu une convention avec l'opérateur ORANGE pour l'installation et la gestion de lignes de communication à très haut débit en fibre optique sur son parc locatif.

Le premier groupe équipé en 2014 a été « Le Forbin ».

**64% de notre parc éligible est équipé en fibre optique.
Il reste 17 résidences à équiper.**

L'essai ayant été concluant, la généralisation de cet équipement sur nos immeubles est en cours.

A ce jour, 64% de notre parc éligible est équipé en fibre optique. Il reste 17 résidences à équiper, soit 826 logements.

Le déploiement de la fibre au sein de chaque ensemble immobilier fait l'objet d'une information préalable des locataires.

Se munir d'outils informatiques pour répondre aux besoins d'évolution et d'innovation de la structure

Dans le cadre de l'autonomisation de nos structures et de la réaffirmation de notre ancrage territorial, la Sacogiva dispose depuis le mois de juin 2016, de sa propre infrastructure informatique.

Mutualisée depuis la création de l'outil informatique, il était nécessaire de disposer d'un service propre et autonome afin de pouvoir répondre aux besoins d'évolution de notre entité.

Depuis le 17 juin 2016, la Sacogiva dispose de sa propre infrastructure informatique permettant de répondre aux besoins d'évolution et d'innovation

Après une procédure de mise en concurrence, une entreprise d'hébergement et d'infogérance a été désignée pour procéder à la récupération des données informatiques jusque alors mutualisées sur une infrastructure dédiée et construire une nouvelle architecture.

La migration des données a nécessité un audit des services d'infrastructure. Cet audit a permis d'aboutir à des livrables permettant de définir l'ensemble des paramétrages et les attentes fonctionnelles de la nouvelle infrastructure. La migration des données est intervenue le 17 juin 2016. Depuis cette date, la Sacogiva dispose d'un système d'information propre, efficient et permettant de répondre aux besoins d'évolution et d'innovation de la structure.



Connaître nos locataires pour une meilleure qualité de service rendu

Au cours de l'année 2016, la Sacogiva a comptabilisé 154 nouveaux entrants.

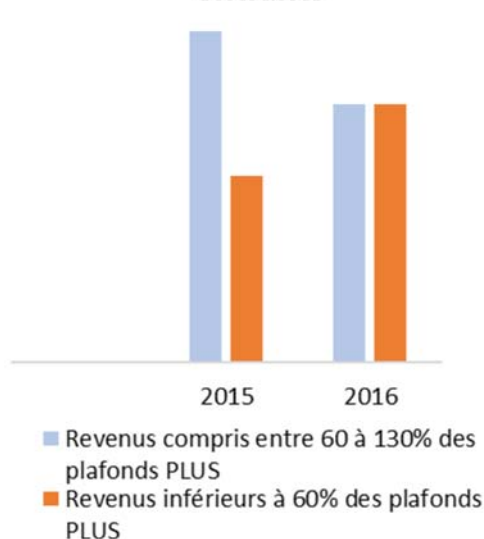
50 % des nouveaux entrants ont des revenus qui sont compris entre 60 et 130% des plafonds de ressources et 50 % d'entre eux, ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS.

Au cours de l'année 2015, 36% des locataires entrants avaient des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS.

Ce taux est en nette hausse par rapport à l'année précédente pour les nouveaux locataires de la SACOGIVA.

Cette hausse des nouveaux entrants dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS est due essentiellement à la rotation sur notre Résidence étudiante de Frédéric Mistral (1/3) et à l'entrée des locataires sur Trets Pujade (PLAI).

Revenus des locataires entrants



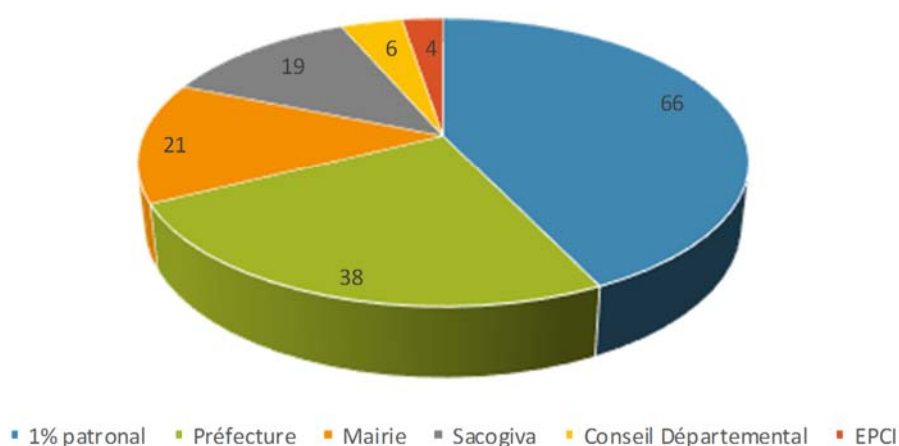
La quasi-totalité de notre parc fait l'objet de réservations de la part des organismes qui ont participé au financement initial des programmes immobiliers. L'Etat (par le biais de ses services déconcentrés), le Conseil Départemental, la CPA, la Mairie d'Aix-en-Provence et les collecteurs 1% , sont les réservataires de nos logements.

Dès réception du congé d'un logement réservé, le réservataire est informé et il lui est demandé de désigner un ou plusieurs candidats.

La réglementation prévoit que pour la location ou relocation d'un logement conventionné, au moins trois candidatures doivent être présentées simultanément devant la Commission d'attribution.

Au cours de l'année 2016, toutes les conventions de réservations signées avec la Mairie d'Aix-en-Provence ont été révisées et mises à jour.

Répartition des logements par réservataires (en nb)



AMÉLIORER L'EFFICIENCE DE NOTRE GESTION, CONSTRUIRE DES RELATIONS DURABLES



Développer une réelle stratégie de satisfaction de nos locataires est un tremplin de progrès en terme d'amélioration des services au quotidien et d'accompagnement social. Le suivi de nos indicateurs de gestion, en particulier, la rotation et la vacance nous permet de construire des relations durables avec nos résidents.



Analyser le taux de rotation pour pérenniser nos rapports locatifs

Le taux annuel de rotation pour l'ensemble du patrimoine s'élève à 10,4%. Ce taux, sensiblement plus élevé que celui observé à l'échelon national et régional, s'explique par la livraison de programmes depuis 2010 comprenant une forte proportion de logements PLS.

Par leur programmation, ces logements sont les plus impactés par le turnover.

Il y a eu en outre 220 départs de locataires de logements (hors logements étudiants). Les motifs de ces départs sont notamment:

- 14 % raisons financières,
- 10 % mutations professionnelles,
- 9 % mutation interne,
- 9 % achat d'un logement.

Le taux de rotation annuelle au niveau national est de 9%.

Il s'élève à 10.4% sur l'ensemble de notre patrimoine.

Maintenir un patrimoine attractif et de qualité pour circonscrire la vacance



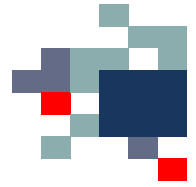
En moyenne, on observe un taux de vacance annuelle de 3.3% pour les SEM Immobilières

Le taux constaté sur notre patrimoine s'élève à 2.50%

Le taux de vacance annuel est en légère baisse avec un taux de 2.50% contre 2.60% pour l'année 2015.

Cette baisse résulte d'une stabilisation du patrimoine. Par ailleurs, elle est proportionnelle à la légère baisse constatée pour les départs de locataires. Par ailleurs, il est important de rappeler que la loi ALUR a mis en place la notion de zone tendue. La commune d'Aix-en-Provence est située dans cette zone géographique dont l'une des conséquences est la systématisation de la diminution du délai du préavis de départ à un mois pour les locataires. Ce délai relativement court entraîne une vacance administrative. Toutefois, ce taux de vacance reste faible et résulte de la combinaison d'une attention toute particulière apportée à la réduction des délais de relocation avec, dans le même temps, des travaux importants de remise en état afin de proposer des logements de qualité. Il est intéressant de relever l'écart constaté entre le taux de vacance au niveau national, en augmentation depuis l'exercice précédent (+0.9%) et celui de notre structure qui reste relativement constant (-0.1%). Cette constance est révélatrice du travail mené par les équipes qui assurent un suivi particulier de cet indicateur.

AMÉLIORER L'EFFICIENCE DE NOTRE GESTION, CONSTRUIRE DES RELATIONS DURABLES



Satisfaire les attentes de nos locataires implique, au-delà d'une gestion locative de proximité, que ceux-ci habitent au sein de programmes immobiliers régulièrement entretenus.

La Sacogiva a toujours privilégié et affecté un budget conséquent à l'entretien régulier de son parc immobilier.



2431 logements en patrimoine
Dont 13 loges de gardiens et 87
logements individuels



1416 garages



22 commerces

Au cours de l'année 2016, le budget de l'entretien du patrimoine (entretien courant, gros entretien, 1^{er} établissement) s'est élevé à 2 195 275 €, soit environ 900 euros par logement.

Cette année a été marquée par la mise en place d'un marché à bons de commande, décomposé en sept lots techniques, pour l'entretien courant du patrimoine. Sept marchés ont été attribués par la Commission d'appel d'offres, pour permettre de répondre, aux travaux à entreprendre sur le patrimoine.

Les différents travaux ont été répartis suivants les lots techniques suivants :

Lot 1 : Peintures – Revêtements muraux et revêtements de sols.

Lot 2 : Travaux de plomberie

Lot 3 : Travaux d'électricité

Lot 4 : Travaux de menuiserie et de vitrerie

Lot 5 : Services de serrurerie

Lot 6 : Travaux de maçonnerie et de carrelage

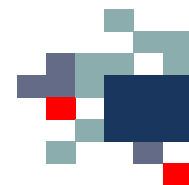
Lot 7 : Réparation et entretien de toitures.

Ces marchés, d'une durée de 24 mois, reconductibles une fois pour une période de 12 mois, feront l'objet, à leur terme, d'une nouvelle mise en concurrence.



**99,4 % du parc
offre le confort
thermique cible
du Grenelle de
l'Environnement**

AMÉLIORER L'EFFICIENCE DE NOTRE GESTION, CONSTRUIRE DES RELATIONS DURABLES



Plus spécifiquement, les travaux d'entretien ont été réalisés sur les groupes immobiliers suivants:

LES FONTAINES DE SEXTIUS

Construction de logettes pour le stockage des ordures ménagères
Peinture des cages d'escalier (4ème tranche)
Rénovation des cabines d'ascenseur

L'ESPARELLE

Rénovation des cabines d'ascenseur
Travaux de réparation de l'alimentation principale d'eau du bâtiment A

LE BOIS DE L'AUNE

Maintien des moyens de secours incendie
Remplacement des treuils et câbles des ascenseurs

LA VERDIERE

Réhabilitation des parkings et abords Remplacement de toiles de stores bannes.
Travaux de réparation de l'alimentation d'eau principale

LE PARC GRANET

Reprise d'enduits de façades
Remplacement des interphones
Mise aux normes des ascenseurs.

LA VICTORINE

Travaux d'élagage des arbres

AMADEUS

Remplacement de centrale incendie du bât A.

LE PEROUSE

Reprise de l'étanchéité des chéneaux et des évacuations d'eau pluviale.

LA MARGUERIDE

Rénovation des cabines d'ascenseur.

RESIDENCE PAUL CEZANNE

Reprise (en cofinancement) de la clôture mitoyenne avec le lycée PAUL CEZANNE.
Construction (en cofinancement) d'un mur mitoyen avec la copropriété « Le petit Nice ».

L'ETOILE

Restructuration des bétons des débords de toit (corniches).

LE CASSINI

Rénovation des installations solaires

RESIDENCE PAUL CEZANNE

Reprise des enduits de façades

TERRASSES DE LA DURANNE

Peinture des gardes corps des loggias

GRANET II

Rénovation de l'installation de ventilation du garage enterré

Nos données patrimoniales

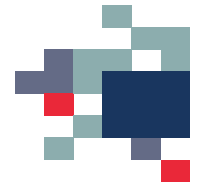
- 24.1 ans est l'âge moyen du parc de la SACOGIVA
- 78% du parc a été mis en service après 1990
- 900 €/ logt consacrés à l'entretien du patrimoine pour une moyenne nationale de 721 €/logt
- 5% du patrimoine situé en QPV
- Un parc qui respecte les exigences du Grenelle de l'Environnement. 0.5% (soit 11 logements) du parc qui présente une étiquette énergétique E.

CONSOLIDER UNE ORGANISATION DEDIEE A SON TERRITOIRE D'ANCRAGE



Si l'année 2015 a été consacrée à l'autonomisation des structures locales, 2016 a permis à la Direction des Ressources humaines de synthétiser les feuilles de route établies pour les managers à court et moyen termes et de clore l'année par un séminaire réunissant les membres du Comité Opérationnel.

CONSOLIDER UNE ORGANISATION DEDIEE A SON TERRITOIRE D'ANCRAGE



Un dialogue social constructif : de la préparation du déménagement du siège administratif à la mise en place élargie d'une astreinte « cadre » ...

Le déménagement du siège administratif de la SACOGIVA à Aix-en-Provence, au 31 mars 2017, et une éventuelle convergence des différents sites aixois, sera l'occasion de repenser nombre de nos fonctionnements internes et reste un chantier socialement impliquant.

Les échanges avec les représentants du personnel du GICEM se sont déroulés durant l'année 2016 avec confiance et sincérité.

La Direction a organisé une première formation pour l'ensemble des salariés qui devront participer à la mission d'astreinte mise en place en 2015. Une seconde formation opérationnelle complémentaire avec le prestataire ANSTEL, qui assure la réception des appels téléphoniques et la gestion de premier niveau des sollicitations d'urgence par les locataires, se déroulera en 2017.

Une implication forte des gardiens SACOGIVA qui trouvent leur place dans le projet d'entreprise et participent à des projets structurants comme la distribution des kits éco et la promotion des bons gestes pour la planète. La SACOGIVA, grâce à son personnel de proximité, démontre la pertinence du métier et son évolution vers plus de service aux locataires et le premier relais de l'entreprise sur le terrain.

Des œuvres sociales réappropriées

Suite à l'abandon du Comité Inter-Entreprises avec la SOGIMA, la Direction a proposé aux représentants du personnel, du GICEM et de la SACOGIVA, une nouvelle organisation pour la gestion des Activités Sociales et Culturelles.

Elle a souhaité conserver son niveau de contribution dans une réappropriation nécessaire des orientations pour la gestion de ce budget.

La mutualisation des ressources est utile à la gestion de ces budgets et l'adoption de règles de remboursement communes au GICEM et à la SACOGIVA, pertinente au regard des carrières souvent longues au sein de nos sociétés.

Le bilan d'une première année d'un barème de prise en charge de participation à des activités sportives, à des enseignements culturels ou d'accompagnement des enfants semble positif.

La satisfaction des salariés est au rendez-vous.

La Direction a rappelé son attachement à des manifestations collectives qui réunissent les salariés : l'arbre de Noël, les voyages dont l'un sera proposé dès 2017 avec l'investissement des représentants du personnel pour son organisation...

La mise en place du Bilan Social Individuel

La Direction a souhaité mettre à disposition des collaborateurs un document synthétique permettant une vision d'ensemble sur tous les sujets relatifs à la rémunération afin de pouvoir les relier entre eux et passer des textes aux chiffres. C'est une information complète et personnalisée afin de mieux comprendre et mesurer la politique salariale et sociale.

Plus qu'un support d'information, le Bilan Social Individuel marque la volonté de la Direction de reconnaître chaque salarié comme un acteur à part entière du développement commun de la SACOGIVA.

Les objectifs des diverses rémunérations et prestations dont bénéficient les salariés sont multiples : rétribuer l'exécution du travail, bien sûr, mais récompenser l'investissement individuel dans le cadre global de la performance collective ou contribuer à la préparation de la retraite et à la protection face aux aléas de la vie, sont présents dans la politique de rémunération.

CONSOLIDER UNE ORGANISATION DEDIEE A SON TERRITOIRE D'ANCRAGE



Un séminaire pour clore la phase d'autonomisation et écrire les première lignes d'une histoire nouvelle

Cette rencontre, durant 2 jours, des membres du comité opérationnel, répondait à plusieurs objectifs d'une meilleure connaissance personnelle et d'affichage explicite d'un cap et d'une vision, afin que chacun puisse enrichir la stratégie de l'entreprise.

Les échanges nombreux et riches autour des animateurs de LOSFOR ont permis de valoriser ce qui fonctionne au sein de la SACOGIVA et amener de l'ouverture entre les Directions.

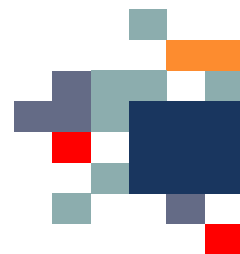


Un des principaux objectifs de travail sur la transversalité, l'interdépendance et la cohésion du groupe a particulièrement été bien rempli et a défini la feuille de route de cette instance pour l'année à venir.

Dans un cadre bucolique avec une grande liberté d'expression et de la convivialité, ce premier séminaire a apporté motivation et perspectives pour l'ensemble des managers de la société

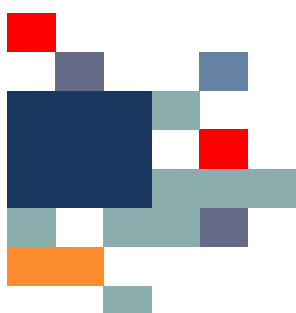


PARTICIPER AUX DYNAMIQUES DU TERRITOIRE, PRESERVER LES EQUILIBRES URBAINS



Notre statut de société d'économie mixte permet de bénéficier d'une grande souplesse d'intervention et d'un positionnement spécifique sur des secteurs complémentaires et variés comme l'accès social à la propriété ou la réalisation de programmes mixtes.

Notre singularité s'exprime à travers la diversité de nos réalisations. En nous investissant autant pour la réalisation de programmes favorisant la mixité sociale que pour des opérations de standing, nous nous inscrivons en cohérence avec les besoins d'un territoire.



PARTICIPER AUX DYNAMIQUES DU TERRITOIRE, PRESERVER LES EQUILIBRES URBAINS



L'acquisition d'un terrain situé à Aix-en-Provence – Les Milles, Place de la Liberté, d'une surface de 1877m², a été proposée à la SACOGIVA. Par délibération du 21 avril 2016, le Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition de ce terrain. Suite à la réalisation d'une étude de faisabilité et d'une étude de marché du secteur, la construction d'un programme de 32 logements pour une surface de plancher de 1893 m² va être réalisée.

Ce programme se composera des typologies suivantes :

- 12 T2 compacts
- 4 T2
- 5 T3 compacts
- 5 T3
- 4 T3 / T4.

Il comprendra également 29 places de stationnement dont 5 places en extérieur, 30 places en sous-sol dont 6 pour les motos et un local vélos d'une surface de 30m² .
6 places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.



S'investir pour la pluralité sociale et urbaine

Au-delà des opérations en accession libre, la Sacogiva privilégie, dans une volonté de mixité sociale, des programmes à vocation locative et d'accession.

Ainsi, suite à la délibération du Conseil d'Administration du 20 septembre 2016, la Sacogiva s'est portée acquéreur de deux parcelles de terrain auprès de propriétaires privés situées sur la commune de Trets, avenue de Saint Zacharie.



L'acquisition de ces deux parcelles de terrain va permettre l'édification d'un ensemble immobilier mixte de 36 logements.

Après la démolition des constructions existantes, cet ensemble immobilier comprendra :

- 27 logements en accession
- 9 logements PLAI
- 72 places de stationnement privatif réparties sur deux niveaux de sous-sol.

Des espaces verts et des places de stationnement pour les visiteurs viendront compléter ce programme mixte.

PARTICIPER AUX DYNAMIQUES DU TERRITOIRE, PRESERVER LES EQUILIBRES URBAINS



Une volonté affirmée: l'accroissement de notre patrimoine

La raréfaction du foncier en zone tendue nous incite à repenser notre approche en matière de production de logements.

Le Conseil d'Administration, en sa séance du 20 septembre 2016, a autorisé l'acquisition de logements en VEFA auprès de promoteurs immobiliers.

Ainsi, la Sacogiva s'est portée acquéreur de deux logements sociaux avec parking de type 2 et 3 au sein du programme immobilier « Villa Blanche », idéalement situé dans le quartier JAS DE BOUFFAN à proximité du Golf et de la Fondation Vasarely.

Ce projet immobilier comprend la réalisation d'un bâtiment en R+3, comportant 19 logements sur 1 niveau de sous-sol contenant 18 places de stationnement et 7 places en extérieur.

Ces acquisitions en VEFA au sein d'opérations mixtes révèlent de multiples enjeux pour le territoire aixois. La recherche d'un équilibre entre les intérêts de production et les intérêts de peuplement est privilégiée dans le cadre de cette démarche innovante pour la Sacogiva.



Par ailleurs, au sein de la Résidence « La Parade » située route des Milles à Aix-en-Provence, la Sacogiva a acquis 20 logements au sein d'un programme de 80 logements collectifs d'habitation répartis sur 4 bâtiments.

Ces 20 logements, de type 2 à type 4, seront répartis au sein d'un bâtiment En R+3 bénéficiant de balcons ou terrasses et jardins privatifs en rez-de-chaussée.

Des parkings extérieurs privatifs et des parkings visiteurs communs seront dédiés à ce bâtiment.



Ces acquisitions en VEFA au sein d'opérations mixtes révèlent de multiples enjeux pour le territoire aixois. La recherche d'un équilibre entre les intérêts de production et les intérêts de peuplement est privilégiée dans le cadre de cette démarche innovante pour la Sacogiva.



Une commercialisation symbolisant les valeurs de l'économie mixte: l'équilibre économique et la solidarité, les atouts du secteur privé au service de l'intérêt public

L'année 2016 a été placée sous le signe de la commercialisation des programmes en cours. Cette commercialisation reflète toute la diversité des réalisations et la richesse des projets qui peuvent être portés par une société d'économie mixte.

En effet, la commercialisation a porté tant sur un programme immobilier de standing que sur un programme d'accession sociale à la propriété.

La résidence « Les Ogres de Bibémus », située dans le quartier résidentiel des Trois Bons Dieux, concilie environnement exceptionnel, habitation de très grande qualité et proximité des commodités d'Aix-en-Provence.

Installée au cœur d'un espace naturel remarquable, la résidence compte 24 logements, dont 3 villas, spacieux, bien orientés et traversants avec des vues dégagées. Ce programme, qui sera livré décembre 2017, a été commercialisé à hauteur de 75%.



L'opération « Antares » située dans le quartier de la Duranne a rencontré un vrai succès auprès de la clientèle.

Ce programme de 62 logements en accession sociale à la propriété s'inscrit dans un véritable projet urbain de mixité fonctionnelle.

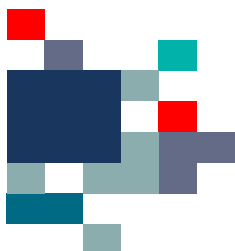
La proposition architecturale qui fait la synthèse entre fonctionnalité technique, réalité économique et exigences environnementales a emporté une forte adhésion vis-à-vis des futurs habitants.

Au cours de l'année 2016, 30 contrats de réservation ont été signés.



La Sacogiva présente une structure financière équilibrée. Notre activité dégage des marges d'autofinancement nécessaires à notre activité. Ainsi, l'entreprise dispose de moyens financiers nécessaires à la pérennité de son exploitation. Nos objectifs financiers ont été atteints avec un résultat de 1.3 M€ pour un chiffre d'affaires de 22.8 M€.

Le résultat est en légère baisse par rapport à l'exercice précédent mais reste conforme à nos prévisions. L'amélioration constante de nos indicateurs de gestion et la commercialisation de nos programmes en accession permettront de reconstituer nos fonds propres pour développer notre patrimoine (projection constante) par la production de logements neufs.





Un chiffre d'affaires en progression

Le chiffre d'affaires est en hausse de plus de 13% par rapport en 2015 en particulier du fait des produits de la vente de logements qui ont plus que doublé.

CHIFFRE D'AFFAIRES K€	2015	2016	ECART EN %	ECART EN K€
LOYERS	14 823	15 099	1.9%	276
PRODUITS DIVERS	68	71	4.4%	3
RECUPERATION CHARGES	3 109	3 089	-0.6%	-20
CHIFFRE D'AFFAIRES LOCATIF	18 000	18 259	1.4%	259
VENTE ACCESSION	2 124	4 535	113.5%	2 411
TOTAL	20 124	22 794	13.3%	2 670

La hausse du chiffre d'affaires locatif (+ 259 K€) s'explique par :

- l'effet « année pleine » des 2 programmes livrés en 2015 (Giono et Trets Pujade) pour un total de 160 k€.
- la diminution de la vacance en particulier sur le groupe immobilier « Les Fontaines de Sextius » et une meilleure commercialisation observée au sein de la résidence pour étudiants « Frédéric Mistral » pour 110 k€.

Le chiffre d'affaires de l'accession à la propriété est en forte hausse et se compose de la vente de :

- 1 villa à Peynier, groupe immobilier « Le Devençon » pour 277 k€.
- 12 logements à Aix-en-Provence sur l'opération « Les Ogres de Bibémus » pour 2 806 k€.
- 3 ventes à Aix-en-Provence, groupe immobilier « Le Domaine de la Grassie » pour 1 452 k€.



Un résultat net 2016 en diminution de 15% malgré l'amélioration de la marge d'accession.

Le résultat net 2016 s'élève à 1.3 M€, soit une diminution de 200 k€ par rapport à 2015.

L'amélioration de la marge brute d'accession ne permet de compenser une tendance générale à la baisse.

RESULTAT NET K€	2015	2016	ECART EN %	ECART EN K€
RESULTAT GESTION LOCATIVE	1 502	1 451	-3.4%	-51
cessions d'actifs nets	323	345	6.8%	22
marge brute d'accession	-102	94	192.5%	196
produits financiers nets	201	173	-14.0%	-28
travaux neufs & divers	-390	-641	63.9%	-250
impôts	7	122	1 588.6%	114
RESULTAT	1 526	1 300	-14.79%	-226

Légère baisse du résultat locatif

A 1 451 k€ à fin 2016, le résultat locatif diminue de 500 k€ par rapport à l'exercice précédent.

L'augmentation du patrimoine conduit à une progression des produits locatifs de 300 k€ alors que dans le même temps, la baisse du livret A génère 200 k€ d'économies.

Mais ces effets positifs sont effacés par les hausses suivantes :

- les travaux d'entretien du patrimoine : 300 k€.
- la cotisation versée à la CGLLS : 200 k€.
- le coût du personnel : 100 k€
- le solde net de provision suite au changement de réglementation : 300 k€.

Les cessions d'actif net

Le résultat des cessions d'actifs progresse très légèrement.

Le nombre de logements vendus est identique à 2015. En effet, trois appartements ont été vendus sur le groupe immobilier « Le Cours des Alpes ».

La marge brute d'accession

La marge sur accession s'est améliorée de 200k€. 16 ventes ont été actées.

La marge prévisionnelle du programme du « Domaine de la Grassie » avait été revue à la baisse l'année dernière du fait du tassement de la commercialisation. Cette tendance s'est confirmée et suite aux 3 ventes réalisées en 2016, 16 logements sont encore disponibles sur les 87 proposés.



Les produits financiers

Les produits financiers sont en baisse de 14%. Cette baisse s'explique par deux principales raisons :

- Les dépenses engagées sur les opérations en cours et notamment sur « Les Ogres de Bibémus » en sont la principale cause.
- Parallèlement la rémunération de la trésorerie disponible a fortement chuté. Le taux de rendement global a ainsi baissé de 1.13 % à 0.97%.

La trésorerie fin 2016, à 18.5 M€, a diminué d'1M€ par rapport à 2015.

Les travaux neufs et divers

La baisse correspond à l'affectation de coûts internes de structure.

Les impôts

Le résultat fiscal 2016 est bénéficiaire à hauteur de 530 k€ alors qu'il était déficitaire en 2015.

L'amélioration provient principalement de la baisse des coûts internes et des travaux de gros entretien et de la hausse du niveau de loyer.

L'apurement de la dette fournisseurs

Conformément à l'article L441-6 du code de commerce, la société a instauré un délai de paiement de 30 jours avec les dates d'échéance suivantes :

- le 1^{er} et le 15 de chaque mois pour les fournisseurs d'immobilisation,
- le 15 de chaque mois pour les fournisseurs d'exploitation.

Le tableau suivant synthétise l'épuration de la dette au 31/12* (hors factures à recevoir non échues)

Dettes fournisseurs au 31/12	Date de règlement	2015	2016
		<u>REALISATION</u>	<u>REALISATION</u>
<u>K€</u>			
Montant de la dette fournisseurs		1 414	1 203
	15-janv.	865	609
	1-févr.	294	
	15-févr.	248	585
	au-delà	7	10



Dégradation de la marge nette d'autofinancement

Son évolution est parallèle à celle du résultat. La dégradation est amplifiée par l'augmentation significative du remboursement en capital des emprunts dont un tiers est imputable à l'emprunt qui a financé le rachat des conventions de dévolution.

MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT K€	2015	2016	ECART EN %	ECART EN K€
RESULTAT NET	1 526	1 300	-14.79%	-226
+ DOTATION AUX AMORTISSEMENTS	5 324	5 440	2.2%	115
+ DOTATION AUX PROVISIONS	1 594	1 118	-29.8%	-475
+ VNC ACTIF CEDE	2	5	115.3%	3
- AMORTISSEMENT FINANCIER EMPRUNTS	4 477	5 111	14.2%	634
- REPRISE SUR PROVISIONS	1 194	415	-65.2%	-779
- QP SUBVENTIONS	477	501	5.1%	25
- DIRECTION D'INVESTISSEMENT	86	109	27.45%	23
MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT	2 213	1 726	- 21.98%	-486
en % des loyers	14.93%	11.43%		
MNA LOCATIVE (hors cession, éléments exceptionnels et accession)	2 339	1 985	-15.14%	-354
en % des loyers	15.78%	13.15%		



L'ACTIF DU BILAN

RUBRIQUES		EXERCICE			EXERCICE
		2016		2015	
		BRUT	AMORT/PROVIS.	NET	NET
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE	(0)	AA			
Frais d'établissement		AB	AC		
Frais de recherche et de développement		AD	AE		
Concessions, brevets et droits similaires		AF	AG		
Fonds commercial		AH	AI		
Autres immobilisations incorporelles		AJ	AK	5 435 730	11 175 195
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		AL	AM		
Terrains		AN	AO	2 452 684	17 988 461
Constructions		AP	AQ	63 188 457	115 580 173
Installations techniques, matériel & outillage		AR	AS		0
Autres immobilisations corporelles		AT	AU	3 356	15 400
Immobilisations en cours		AV	AW		12 901 272
Avances et acomptes		AX	AY		0
Participations évaluées par mise en équivalence		CS	CT		0
Autres participations		CU	CV		0
Créances rattachées à des participations		BB	BC		0
Autres titres immobilisés		BD	BE		15 879
Prêts		BF	BG		0
Autres immobilisations financières		BH	BI		262 804
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	(I)	BJ	BK	71 080 228	157 939 185
Matières premières, approvisionnements		BL	BM		
En cours de production de biens		BN	BO		9 697 246
En cours de production de services		BP	BQ		0
Produits intermédiaires et finis		BR	BS		4 099 895
Marchandises		BT	BU		0
Avances et acomptes versés sur commandes		BV	BW		500
Clients et comptes rattachés (*)		BX	BY	622 082	4 630 761
Autres créances		BZ	CA		2 021 811
Capital souscrit et appelé, non versé		CB	CC		0
Valeurs mobilières de placement		CD	CE		6 000 000
Disponibilités		CF	CG		11 565 308
Charges constatées d'avance		CH	CI		
TOTAL ACTIF CIRCULANT	(II)	CJ	CK	622 082	38 015 522
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)	CL			12 049
Primes de remboursement des obligations	(IV)	CM			47 760
Ecart de conversion actif	(V)	CN			
TOTAL GENERAL	(0 à V)	CO	1A	71 702 310	195 966 755

(*) Dont à moins d'un an (brut) : 0



LE PASSIF DU BILAN

RUBRIQUES	EXERCICE		EXERCICE
	2016		2015
Capital social ou individuel Dont versé : 4 000 000	DA	4 000 000	4 000 000
Prime d'émission de fusion, d'apport, ...	DB		0
Ecarts de réévaluation Dont écart d'équivalence : EK	DC		0
Réserve légale	DD	400 000	400 000
Réserves statutaires ou contractuelles	DE	12 554 951	12 554 951
Réserves réglementées	DF		0
Autres réserves	DG	4 166 279	0
Dont réserves activités agréées		1 653 734	
Report à nouveau	DH	-2 098 405	2 880 414
Dont report à nouveau activités agréées		-1 380 257	
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	DI	1 300 131	1 525 865
Dont résultat de l'exercice des activités agréées		943 821	1 786 672
Subventions d'investissement	DJ	14 600 591	15 042 188
Provisions réglementées	DK		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	(I) DL	34 923 548	36 403 418
Produits des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées	DN		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	(II) DO		
Provisions pour risques	DP	258 663	247 534
Provisions pour charges	DQ	7 378 830	4 117 497
TOTAL PROVIS. RISQUES ET CHARGES	(III) DR	7 637 493	4 365 031
Emprunts obligataires convertibles	DS		
Autres emprunts obligataires	DT		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	DU	144 026 518	145 486 916
Emprunts et dettes financières divers	DV	1 294 186	1 293 772
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	1 296 587	903 459
Dettes fiscales et sociales	DY	2 247 405	4 004 645
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	1 293 282	2 095 790
Autres dettes	EA	892 694	737 803
Compte régularisation : Produits constatés d'avance	EB	2 355 041	999 300
TOTAL DETTES (1) (2)	(IV) EC	153 405 715	155 521 685
Ecarts de conversion passif	(V) ED		
TOTAL GENERAL	(I à V) EE	195 966 755	196 290 134
Résultat de l'exercice en euros et cents		1 300 131.03	1 525 864.96
TOTAL du bilan de l'exercice en euros et cents		195 966 755.24	196 290 133.51

(1) Dont à plus d'un an : 138 406 751

Dont à moins d'un an : 14 998 964

(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs : 0



TABLEAU FINANCIER DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2012	2013	2014	2015	2016
--	------	------	------	------	------

SITUATION FINANCIERE FIN D'EXERCICE					
a/ Capital social	4 000 000.00	4 000 000.00	4 000 000.00	4 000 000.00	4 000 000.00
b/ Nombre d'actions émises	200 000.00	200 000.00	200 000.00	200 000.00	200 000.00
c/ Nombre d'obligations convertibles en actions	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTUEES					
a/ Chiffre d'affaires HT	15 913 053.58	21 788 795.82	24 533 741.04	20 124 422.55	22 793 973.06
b/ Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	6 073 499.88	6 490 224.78	7 259 163.38	7 257 060.64	7 564 578.54
c/ Impôt société (impôt sur les bénéfices)	237 947.00	290 946.00	324 277.00	7 200.00	121 579.00
d/ Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	1 278 342.83	1 309 850.99	1 345 868.38	1 525 864.96	1 300 131.03
e/ Montant des bénéfices distribués	240 000.00	240 000.00	240 000.00	240 000.00	240 000.00

RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
a/ Bénéfice après impôt mais avant Amts et provisions	29.18	31.00	34.67	36.25	37.21
b/ Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	6.39	6.55	6.73	7.63	6.50
c/ Dividende versé à chaque action	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

PERSONNEL					
a/ Nombre de salariés dont certains à temps partiel	20	18	19	21	21
b/ Montant de la masse salariale	521 605.21	493 945.38	534 671.09	533 837.54	652 013.91
c/ Montant charges fiscales et sociales	319 001.49	341 488.34	337 965.80	334 679.44	409 551.54



Mandats exercés et fonctions occupées par les mandataires sociaux au 31/12/2016

Nom, prénom	Fonctions assumées et mandats exercés	Sociétés
M. Gérard BRAMOULLÉ Président Directeur Général	1 ^{er} Adjoint au Maire Vice-Président Président Directeur Général Président Directeur Général	Ville d'Aix-en-Provence Métropole Aix Marseille Provence SEMEPA SPLA
Habitat en Région Services Monsieur Henry FOURNIAL Administrateur	En cours de mise à jour	En cours de mise à jour
M. Hervé GHIO Directeur Général Délégué Administrateur	Directeur Général—Administrateur Administrateur Administrateur—Membre du bureau Président	SACOGA SEMPAR Fédération des EPL GICEM
M. Jean-François BOUZAT Administrateur	Membre du Conseil de Surveillance Administrateur Administrateur Administrateur	SOGIMA SACOGA – SEMEPA Pays d'Aix Habitat FONDATION LOGIREM
CEPAC M. Sébastien DIDIER Administrateur	Membre du Directoire Administrateur Membre du CS / CA Président / Gérant	CAISSE D'EPARGNE CEPAC FAMILLE & PROVENCE-FOYER DE PROVENCE-HABITATIONS DE HTE PROVENCE-SCOP DE PRODUCTION DES ALPES DE HAUTE PROVENCE- HABITAT EN REGION-HABITAT GUYANAIS-ACG MANAGEMENT GCE SYNDICATION RISQUE- SOCFIM-LOGIREM- OBJECTIF METROPOLE-SOGIMA CAISSE D'EPARGNE CAPITAL VIVERIS CEPAC PARTICIPATION CEPAC PROMOTION BR1-BR2 MB-BR 3 FONCIERE ECUREUIL LES VOUTES LA CATHEDRALE SAINTE MARIE DE LA MAJEURE



SA d'économie mixte au capital de 4 000 000 €
Siège social : Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence
RCS Aix-en-Provence B 307 502 831

RAPPORT ANNUEL
2017



ACCOMPAGNER « L'ELAN »



Accompagner les mutations à l'œuvre

2017 fut une année riche d'évolutions dont nous mesurerons l'ensemble des conséquences qu'avec le temps.

Le gouvernement souhaite réformer le secteur du logement social pour construire et rénover davantage. La diminution des aides au logement et la mise en œuvre de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) ouvrent une période inédite de rigueur pour la pérennité de notre entreprise.

Le projet de loi dit ELAN, Evolution du Logement et Aménagement Numérique, vise à la redéfinition de la place des collectivités territoriales dans la politique du logement, à accélérer la production de logement, à faire évoluer les règles de gestion du parc locatif et à restructurer les acteurs du logement social.

Cette restructuration des organismes de logements sociaux emportera des changements importants que nous appréhendons avec confiance.

Nous possédons l'expérience de la mutualisation grâce au GIE mis en œuvre dès 1971 pour le partage des moyens entre les sociétés et modernisé en début d'année 2018, en concentrant ses missions aux Directions fonctionnelles.

Nous maîtrisons l'essentiel de notre production grâce à un service de maîtrise d'ouvrage intégré.

Nous disposons d'une présence importante sur le terrain grâce à nos personnels d'immeubles et gardiens logés au sein de notre parc immobilier, répondant ainsi aux besoins de proximité et de réactivité exprimés par nos locataires.

La Sacogiva a toujours su accompagner les problématiques de logement et des territoires, une nouvelle page de son histoire est en train de s'écrire.

Au cours de l'année 2017, la Sacogiva a réaffirmé son rôle d'acteur global du logement en contribuant à l'amélioration de la mixité urbaine et fonctionnelle des territoires.

Notre outil est en capacité d'apporter des réponses complètes et sur-mesure aux besoins en logement des habitants et plus généralement, de continuer à bâtir la Ville dans son ensemble et sa complexité.

Notre singularité s'exprime par la diversité de nos réalisations. En nous investissant autant au sein de copropriété dégradée, dans des programmes de revitalisation des centres-anciens, dans des opérations favorisant la mixité sociale que pour la réalisation d'opération de standing, nous répondons aux besoins de notre territoire et de leurs habitants.

Ainsi, cette année, la Sacogiva a livré le programme « Les Ogres de Bibémus » composé de 21 appartements et 3 villas ainsi que la deuxième tranche du programme de réhabilitation en centre-ancien de Trets.

En tant qu'outil au service des besoins des collectivités territoriales et de leurs habitants, la Sacogiva a poursuivi son action au sein de la copropriété dégradée « Les Facultés » dans la perspective de maîtrise foncière, indispensable au redressement de cet ensemble immobilier et à la revitalisation du quartier d'Encagnane.

Face aux profondes mutations du secteur du logement qui sont à l'œuvre, la Sacogiva souhaite répondre plus que jamais au défi d'une production accélérée de logements.

Notre capacité d'adaptation pour répondre aux politiques publiques du logement ainsi que la démarche entrepreneuriale, nécessaires à cet accompagnement, sont ancrées, depuis toujours, dans notre ADN.



Les livraisons

Avec la livraison de l'opération Pujade à Trets (12 logements locatifs sociaux), de l'opération « Les Ogres de Bibémus » (21 logements et 3 villas), de l'immeuble « La Molle » accueillant le nouveau siège social et l'acquisition de 105 lots au sein de la Résidence « Les Facultés », la Sacogiva a poursuivi sa stratégie de développement et gère 2 499 logements à fin décembre 2017.

Les réserves foncières

Elle dispose par ailleurs d'une réserve foncière de près de 135 000 m², répartie sur 7 parcelles situées sur la commune d'Aix-en-Provence, qui devrait lui permettre de livrer près de 650 logements dans les années à venir, dès que les projets et permis de construire auront été validés.

Favoriser les parcours résidentiels malgré les aléas d'opérations

L'année a toutefois été marquée par le décalage de l'opération « Antarès » destinée à produire 62 logements en accession sociale à la propriété.

Bien que le projet soit implanté au sein de la ZAC de la Duranne, impliquant un montage sécurisé pour la partie administrative, un recours a été diligenté contre l'arrêté autorisant le permis de construire.

Mais, l'année 2017 a également permis la poursuite de la vente de logements aux locataires du parc libre au sein des copropriétés « Les Alpes » et « La Raymonde ». En effet, à fin décembre 2017, 6 actes authentiques ont été réitérés.

Les nouveaux projets

En parallèle, de nouveaux projets immobiliers ont été autorisés par le Conseil d'Administration au cours de l'année 2017, représentant la production de 83 logements locatifs sociaux et 31 logements en accession libre.

Au-delà des opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage propre, la Sacogiva s'est également engagée dans l'acquisition en VEFA de logements sociaux situés dans des ensembles immobiliers édifiés par des promoteurs privés.

En effet, le besoin de logements locatifs sociaux et la raréfaction du foncier en zone tendue nous incite à diversifier notre approche en matière de production de logements conventionnés.

La rationalisation des outils de gestion

Enfin, conformément à la demande de son actionnaire majoritaire, la Sacogiva a œuvré, dès 2014, à la mise en œuvre d'un processus d'autonomisation, à travers les résiliations des conventions avec HRS, la reprise des collaborateurs de la maîtrise d'ouvrage et la rationalisation des contours historiques du GIE (scission entités Gicem/Sacogiva/Sogima).

Ce processus d'autonomisation a conduit, dès le 1^{er} janvier 2018, à un transfert du personnel du GIE en charge du cœur de métier de l'entreprise, construction et gestion immobilière, vers la Sacogiva, permettant ainsi un renforcement d'un outil de logement dédié au territoire aixois.



GOUVERNANCE

Conseil d'Administration
Entreprise et actionariat
Indicateurs de gestion

PARTICIPER À LA REVALORISATION DES QUARTIERS

Encagnane, un quartier clé!
Imaginer une plate-forme dédiée à la mixité
Intervenir en centre-ancien

DIVERSIFIER NOS MODES DE PRODUCTION ET NOS RÉALISATIONS

Oser l'usufruit locatif social
Concilier maîtrise d'ouvrage directe et VEFA
Diversifier nos réalisations

CONNAÎTRE ET RÉPONDRE À LA PLURALITÉ DES BESOINS

Mesurer la satisfaction de nos locataires
Répondre à la pluralité des besoins

S'INSCRIRE DANS UNE DYNAMIQUE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Promouvoir l'insertion sociale par le logement
S'investir pour la lutte contre le cancer
Intégrer les préoccupations écologiques

NOS RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes 2017
Bilan Actif-Passif
Compte de résultat

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

- M. Gérard BRAMOULLÉ, 1er Adjoint au Maire de la Ville d'Aix-en-Provence.

ADMINISTRATEURS

Les membres du Conseil d'Administration représentant la Ville d'Aix-en-Provence (55%)

- M. Alexandre GALLESE, Adjoint au Maire.
- Mme Danielle SANTAMARIA, Conseillère Municipale.
- M. Jacques BOUDON, Conseiller Municipal.
- M. Claude MAINA, Conseiller Municipal.
- M. Jean-Pierre BOUVET, Adjoint de quartier.

Les membres du Conseil d'Administration nommés par l'Assemblée Générale (45%)

- M. Fabrice GUILHEM, représentant permanent de la CAISSE D'EPARGNE, CEPAC, Administrateur.
- M. Henry FOURNIAL, représentant permanent d'HABITAT EN REGION, Administrateur.
- M. Jean-François BOUZAT.
- M. Hervé GHIO.

DIRECTEUR GENERAL DELEGUE

- M. Hervé GHIO

LES COMMISSIONS

La commission d'attribution de logements et la commission d'appel d'offres ont un pouvoir propre et sont chargées de prendre, pour le compte de la Sacogiva, des décisions exécutoires.

Les membres de la Commission d'attribution de logements

- Le Maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou son représentant.
- Mme Danielle SANTAMARIA.
- M. Jean-Pierre BOUVET.
- M. Jacques BOUDON.
- M. Claude MAINA.
- M. Hervé GHIO.
- Un représentant des Locataires.
- Le Préfet de département ou son représentant.
- Le Président de l'EPCI ou son représentant.

Les membres de la Commission d'appel d'offres

- Monsieur Gérard BRAMOULLÉ.
- M. Alexandre GALLESE.
- Monsieur Jean-François BOUZAT.
- Monsieur Hervé GHIO.
- M. André BENSARKKOUN.

Conformément aux modifications introduites par la loi n° 2017-86 du 26 janvier 2017 Egalité & Citoyenneté, en sa séance du 3 octobre 2017, le Conseil d'Administration a approuvé la modification de la composition de la Commission d'attribution des logements ainsi que la mise à jour de son règlement intérieur.



ENTREPRISE & ACTIONNARIAT

La SACOGIVA, Société anonyme de construction et de gestion immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence a été créée le 22 décembre 1958.

Elle appartient à la gamme des Entreprises Publiques Locales. Avec un patrimoine de 553 400 logements accueillant 1,35 million de personnes, les Entreprises publiques locales sont parmi les principaux acteurs du logement, et en particulier du logement social. Ces structures confirment leur rôle d'acteur global du logement en contribuant à l'amélioration de la mixité urbaine et fonctionnelle des territoires.

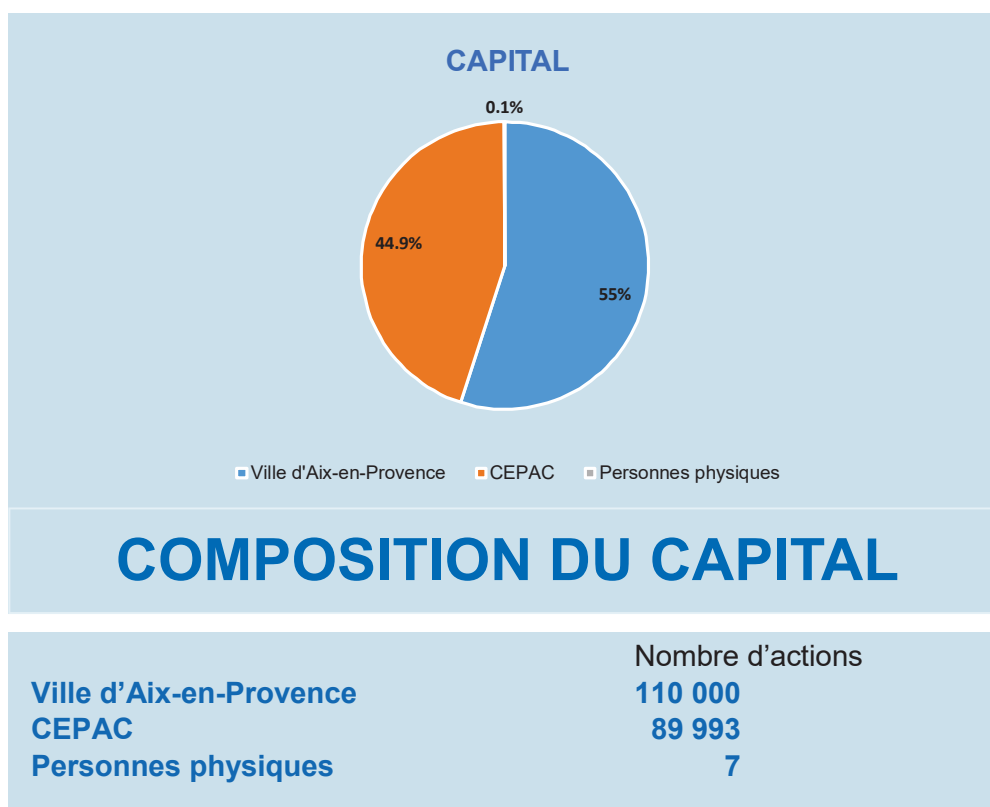
Au cours de l'année 2017, une modification du capital a été opérée. Le Conseil d'Administration, en sa séance du 7 décembre 2017, a agréé la cession des actions détenues historiquement par le groupe HRS au profit de la Caisse d'Épargne CEPAC.

Cette opération est révélatrice de l'engagement de la Caisse d'Épargne CEPAC dans le logement social et la volonté d'accompagner le développement du territoire aixois.

Ce rachat d'actions constitue un reclassement de participations internes au groupe Caisse d'Épargne, HRS ayant vocation désormais à recentrer son activité au sein du Groupe Habitat en Région, constitué autour de sa structure faitière, une entreprise sociale pour l'habitat (ESH).

Cette modification au sein du capital de la Sacogiva démontre une convergence d'intérêts entre les deux principaux actionnaires pour les besoins du territoire.

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'Administration se compose de dix Administrateurs, six représentant la Ville d'Aix-en-Provence, détenant 55% du capital et quatre représentant l'actionnariat privé, détenant 45% du capital.



L'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2017 a approuvé deux délibérations stratégiques pour la structure en décidant du transfert de son siège social ainsi que la prorogation de la durée de la société.

L'Assemblée délibérante a également renouvelé le mandat d'Administrateur de M. Hervé GHIO pour une durée de six ans.

INDICATEURS



CA locatif
18.3 M€



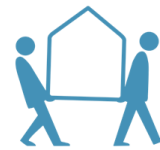
Patrimoine
2499 logements



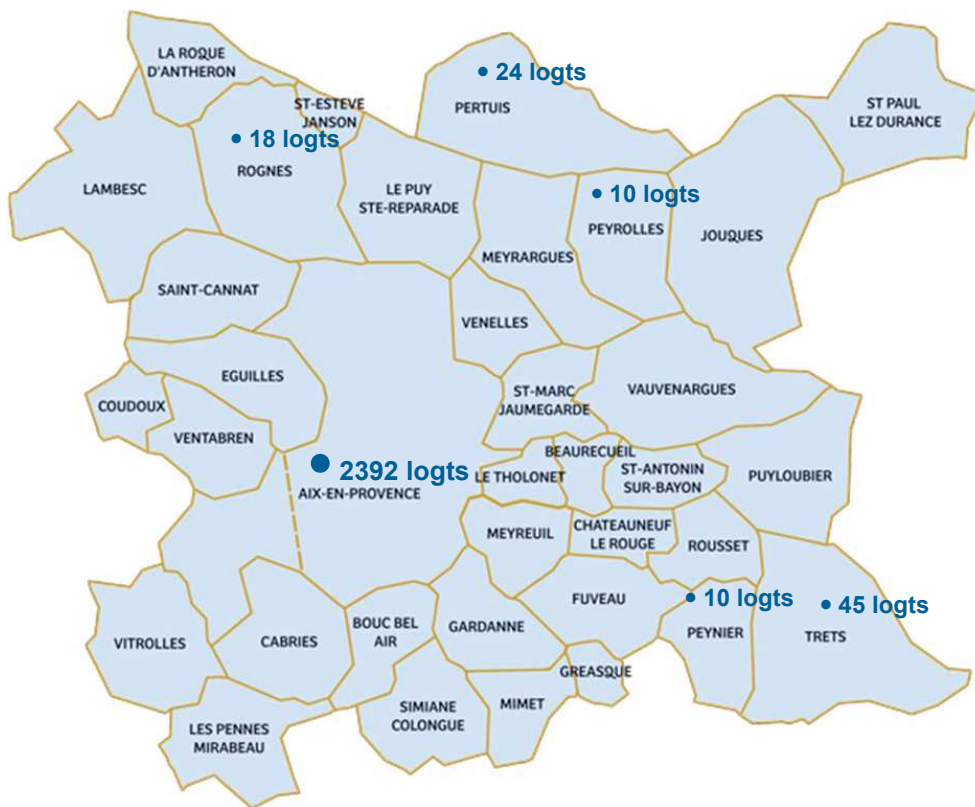
Logements vendus aux locataires
6



vacance locative
4.5%



Rotation
9.5%



Budget travaux d'entretien
1.5 M€



Taux de locataires APLisés
10.5%



Taux d'impayé brut global
5%

Données au 31 décembre 2017



PARTICIPER A LA REVALORISATION DES QUARTIERS

Encagnane, un quartier clé !



COPROPRIETE « LES FACULTES »

Être acteur au côté des propriétaires privés pour accompagner le redressement de cet ensemble immobilier, idéalement situé à l'entrée du centre-ville d'Aix-en-Provence

Outre l'arrivée du bus à haut niveau de service, qui modifiera la voirie de l'avenue de l'Europe dans son intégralité, la Ville d'Aix-en-Provence a identifié Encagnane comme quartier clé, entre la Constance et le centre-ville et a initié de nombreux chantiers, dont celui du redressement de la copropriété « Les Facultés ».

Construite dans les années 70, cette copropriété comportant 502 studios et située dans le quartier d'Encagnane, entre l'avenue de l'Europe et le boulevard Albert Schweitzer, a été identifiée comme un enjeu prioritaire pour la Ville d'Aix-en-Provence.

Confrontée à d'importants problèmes financiers, techniques, sociaux et de sécurité, cette copropriété a connu une progressive dégradation de son cadre de vie au cours des dernières années.

La situation dégradée de la copropriété tant au niveau de l'entretien et maintien des bâtiments qu'à celui de la sécurité des résidents face à la présence de nombreux squats, a conduit les pouvoirs publics à solliciter l'instauration d'un Plan de sauvegarde sur le périmètre.

Les objectifs affichés par l'instauration d'un plan de sauvegarde sont multiples : redresser la situation financière de la copropriété, réaliser des travaux de sécurisation des immeubles, restaurer les relations sociales et mettre en place des mesures d'accompagnement.

Depuis l'année 2016, à la demande de la Ville d'Aix-en-Provence, la Sacogiva intervient au sein de la Résidence « Les Facultés » dans le cadre d'acquisitions amiables et plus récemment, dans le cadre de la mise en œuvre du droit de préemption renforcé.

La Sacogiva, par la maîtrise foncière acquise au fil des cessions réalisées, s'implique pour participer à la sécurisation et à la revalorisation de cet ensemble immobilier.

MAITRISE FONCIERE

Au 31 décembre 2017, la Sacogiva est propriétaire des lots suivants:

- 70 studios
- 31 parkings
- 13 bureaux
- 12 réserves



PARTICIPER A LA REVALORISATION DES QUARTIERS

Imaginer une plate-forme dédiée à la mixité et ses habitants

Au sein de la Résidence « Les Facultés », la Sacogiva commence à imaginer un lieu dédié à l'habitat et à la diversité des besoins. L'Association Agir a investi un local en pied-d' immeuble pour la réalisation de ses activités.

Le collectif Agir s'organise autour de 5 pôles permettant l'accueil des migrants:

- Accompagnement quotidien: 56 migrants suivis,
- Hébergement : 53 migrants répartis dans 23 logements,
- Apprentissage du français: 40 apprenants,
- Suivi administratif et juridique: 73 migrants suivis,
- Préparation à la recherche d'emploi.



Au-delà de l'implantation du collectif en pied d'immeuble de la Résidence, la Sacogiva a conclu un bail d'une durée de 18 mois avec le Collectif, pour le logement de demandeurs d'asile. Une fois le statut de réfugié obtenu, la Sacogiva conclura directement un bail avec ces futurs locataires.



Favoriser l'accès à un logement durable

Dans le cadre de notre partenariat historique avec ALPA, Association Logement du Pays d'Aix, nous avons souhaité au cours de l'année 2017 renforcer notre collaboration.

Depuis plus de 25 ans, l'ALPA conçoit ses actions dans le sens de l'accès à un logement durable pour chacun, prolongeant et complétant les dispositifs publics. L'Association reste mobilisée et active pour favoriser l'insertion par le logement, notamment par l'accompagnement social qui est son cœur de métier. Pour l'ALPA, la solidarité avec les populations en difficulté se conjugue avec la responsabilité, ceci afin d'amener toute personne à être acteur de son projet. La base de travail est la reconnaissance des droits et des devoirs.

Les valeurs que nous partageons sont le respect et la tolérance. C'est l'affirmation de la valeur et de la dignité de toute personne.

Ces valeurs communes nous ont amené à renouveler notre partenariat par la signature d'une convention cadre destinée à favoriser :

- La prévention des conséquences des impayés de loyer,
- Les mesures d'accompagnement social,
- le bail glissant.

Au cours de réunions de coordination et des rencontres favorisant les échanges de savoirs et de pratiques entre les services de la Sacogiva et de l'association, nous souhaitons proposer et offrir un soutien à nos locataires en difficulté.



PARTICIPER A LA REVALORISATION DES QUARTIERS

Intervenir en centre-historique du Pays d'Aix



P
A
R
T
I
C
I
P
E
R

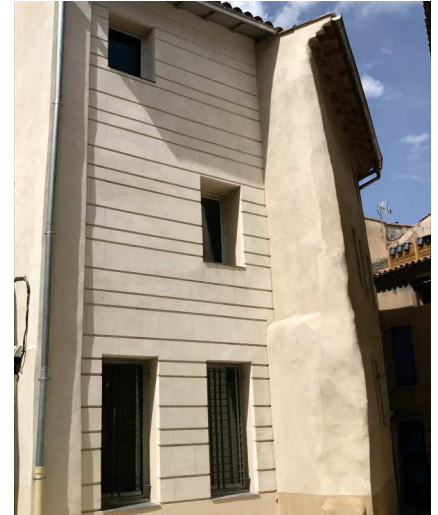


TRETS PUJADE

Dans le cadre de son intervention en centre historique, la Sacogiva a livré la deuxième tranche d'une opération de 27 logements locatifs sociaux. A proximité de l'Eglise et d'un immeuble présumé être une ancienne synagogue datant de l'époque médiévale, la Sacogiva a réalisé, en collaboration avec la Semepa, une réhabilitation de grande ampleur.

Sur 30 parcelles situées dans le centre historique de Trets, les constructions nouvelles s'inscrivent dans un tissu urbain très serré. Ces habitations étaient en état de délabrement voire de ruine.

LIVRAISON DE LA
DEUXIEME TRANCHE DU
PROGRAMME DE
REHABILITATION DE 27
LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX EN CENTRE
ANCIEN DE TRETS



DIVERSIFIER NOS MODES DE PRODUCTION

L'accroissement de notre patrimoine est une réponse aux besoins en logements des actifs éligibles au secteur conventionné.

La raréfaction du foncier nous incite à expérimenter de nouveaux modes de production de logement. Ainsi, au cours de l'année 2017, le Conseil d'Administration a autorisé des opérations visant à diversifier les modalités de création des logements locatifs sociaux.



Osons, l'usufruit locatif social !

Dans le cadre de la construction d'un programme immobilier situé au sein de la Zac de la Ravnas, route d'Eguilles, sur la commune d'Aix-en-Provence, la Sacogiva s'est portée acquéreur de 14 logements en usufruit locatif social. Cet ensemble de 57 logements collectifs d'habitation répartis sur deux bâtiments R+2 comporte :

- 14 logements collectifs sociaux avec des typologies allant du T2 au T4 avec un extérieur et parkings en sous-sol,
- 43 logements collectifs en accession à la propriété avec des typologies allant du T2 au T4.

Au-delà de l'expérimentation d'un nouveau mode de production de logement, l'usufruit locatif social permet de nouer des liens avec les promoteurs privés afin de générer une offre nouvelle à loyers accessibles. Ce dispositif permet de proposer des logements pour les actifs à des loyers plafonnés dans des secteurs à forte pression foncière et fluidifier ainsi le parcours résidentiel des ménages.

Investir dans des opérations favorisant la mixité sociale

Au sud-ouest de la commune d'Aix-en-Provence, à proximité du village de Luynes, la Sacogiva va acquérir en VEFA 12 logements locatifs sociaux au sein de la résidence Trilogie.

Le projet s'insère dans un tissu urbain relativement récent, composé d'équipements (lycée Georges Duby, collège de Luynes), de commerces, d'habitats pavillonnaires et de nouveaux immeubles de logements collectifs.

Située sur un îlot divisé en 2 parcelles, la Résidence Trilogie se construit le long du linéaire de gabarit de celle-ci, générant un bâtiment en U, dans le prolongement d'un immeuble mitoyen. L'implantation de ces deux bâtiments génère un cœur d'îlot préservé et végétalisé.

La Résidence Trilogie se compose de 49 logements dont 37 en accession libre et 12 locatifs

sociaux, répartis sur 3 niveaux (R+2) et sur 3 entrées. La résidence dispose par ailleurs d'un local commercial/activité situé en RDC de l'entrée C ainsi que d'un parking en sous-sol (50 places de stationnement).

La résidence Trilogie dispose enfin de toutes les commodités à proximité : commerces du village de

Luynes accessibles à pied, centre commercial de la Pioline, équipements sportifs et culturels (stade de Luynes, Aréna), établissements scolaires (lycée international Georges Duby, collège, école primaire et école maternelle).



DIVERSIFIER NOS MODES DE PRODUCTION

Concilier la maîtrise d'ouvrage directe avec la VEFA

Au sein du quartier Sainte Anne où la Sacogiva va édifier un programme de 75 logements dont 51 logements locatifs sociaux et 24 logements en accession à la propriété, il a été décidé d'accroître notre patrimoine dans les quartiers nord-ouest de l'agglomération aixoise dans le cadre d'une opération en VEFA.



Favoriser une cohérence d'implantation territoriale

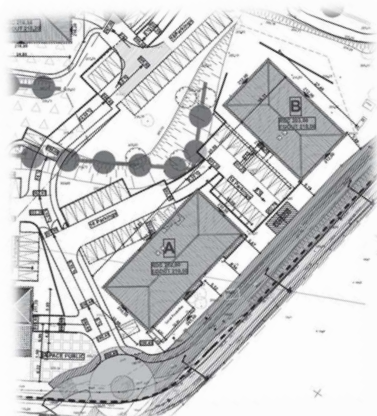
La future résidence se situe 60 chemin de Bouenhour.

Ce projet, construit sur une parcelle de 46 316 m², consiste en un programme immobilier mixte Accession Libre / Logements Locatifs Sociaux se répartissant sur 9 immeubles :

- 7 immeubles totalisant 84 logements en accession libre, de niveau R+1 à R+2 avec un niveau de sous-sol à usage de parking sous chaque bâtiment et des parkings extérieurs privés,
- 2 immeubles totalisant 30 locatifs sociaux, de niveau R+2 avec un parking extérieur à usage privé.

En terme de desserte, cet ensemble immobilier se situe à proximité de l'axe autoroutier Marseille / Aix / Sisteron / Gap. Par ailleurs, dans le cadre du PAE de Sainte-Anne, la Ville va réaliser au 1^{er} semestre 2018 l'élargissement du chemin de Bouenhour ainsi qu'une voie de liaison entre ce dernier et la route d'Eguilles. Cette voie nouvelle disposera d'une ligne de bus avec un arrêt à proximité de la future résidence.

Ce projet dispose par ailleurs de toutes les commodités à proximité : Centre Commercial du Jas de Bouffan (5 mn en voiture), Centre-ville d'Aix-en-Provence (6 mn en voiture ou 20 mn en transport en commun), établissements scolaires (Ecole maternelle et élémentaire de Château-Double, Ecole élémentaire Frédéric Mistral, Collège Rocher du Dragon) ...



DIVERSIFIER NOS RÉALISATIONS

D
I
V
E
R
S
I
F
I
E
R

Réaliser un immeuble de bureaux

L'année 2017 a vu la dernière étape du processus de rationalisation engagé dès 2014 par la Sacogiva en vue du recentrage territorial de ses services fonctionnels.

Après une opération de réhabilitation, décalée en raison de travaux de désamiantage, l'ensemble des collaborateurs des services supports ont pu s'installer dans de nouveaux locaux situés 6, bis rue de la Molle à Aix-en-Provence.

Avec l'arrivée du printemps, l'ensemble des services qui se trouvaient sur sites différents ont pu se regrouper au sein d'un immeuble fonctionnel, spacieux dans un environnement de travail privilégié.

Dans la continuité du regroupement de l'ensemble des collaborateurs sur la commune d'Aix-en-Provence, le Conseil d'Administration a approuvé le transfert du siège social de la Sacogiva.

Depuis sa création, en raison de l'éloignement des bureaux de la gouvernance, le siège social était domicilié en l'Hôtel de Ville.

L'acquisition d'un immeuble en vue d'accueillir l'ensemble des collaborateurs de la Sacogiva a logiquement entraîné le transfert de son siège social, répondant ainsi à la nécessité d'autonomie et de recentrage territorial.



Concilier environnement exceptionnel et habitation de qualité



La résidence « Les Ocre de Bibémus » située dans le quartier résidentiel des Trois Bons Dieux, concilie environnement exceptionnel, habitation de qualité. La livraison de ce programme est intervenue au cours du mois de novembre. Cet ensemble immobilier installé au cœur d'un espace naturel remarquable, compte 24 logements dont 3 villas, spacieux, bien orientés et traversants avec des vues dégagées.

Ce programme de standing, commercialisé à hauteur de 88%, constitue une opération exceptionnelle pour la Sacogiva qui ne s'oriente pas, habituellement, vers ce genre de produit destiné à un public qui ne constitue pas sa cible de clientèle usuelle.

Toutefois, cette opération est révélatrice de la diversité des réalisations et de la richesse des projets qui peuvent être portés par une société d'économie mixte.



CONNAÎTRE LA SATISFACTION DE NOS LOCATAIRES ET AMÉLIORER NOS ACTIONS

L'enquête triennale de satisfaction

Au cours de l'année 2017, l'enquête triennale destinée à connaître la satisfaction de nos locataires et identifier les actions à mener pour améliorer nos actions a été effectuée.

Avec 81.4% de locataires satisfaits de leur bailleur, la Sacogiva propose un service apprécié.

Cinq critères, importants pour la satisfaction globale des locataires, sont en phase avec le niveau de performance attendu. Les points forts de notre action auprès des locataires sont les suivants :

- Les conditions d'entrée dans le nouveau logement (91.7% satisfaits)

Les nouveaux locataires jugent les conditions d'entrée dans le logement très satisfaisantes, tout comme les relations avec les interlocuteurs rencontrés à cette occasion.

- L'agent de proximité ou le gardien (84.6% satisfaits)

D'après les résultats de l'enquête, Sacogiva a instauré une relation avec ses locataires, appréciée tant avec les agents de proximité ou gardiens tant pour l'accueil physique que téléphonique. Ces résultats nous incitent à maintenir une présence physique sur nos ensembles immobiliers.

- La satisfaction globale du logement (84.6% satisfaits)

Les locataires sont majoritairement satisfaits de leur logement en général et notamment, concernant sa clarté et sa répartition des surfaces. Concernant le chauffage, la satisfaction est très dépendante du mode de chauffage : les logements bénéficiant du chauffage urbain ou d'un chauffage individuel en gaz en sont globalement satisfaits, alors que les avis sont très partagés sur les autres modes de chauffage.

- L'accueil reçu lors des contacts avec le bailleur (84.3% satisfaits)

- L'information et la communication (83% satisfaits).

La communication et plus précisément l'information auprès des locataires sont appréciées. L'affichage dans les halls d'immeubles semble être un support très apprécié. L'enquête souligne tout de même la bonne pénétration d'internet chez les locataires puisque 85% disposent d'une connexion.

TAUX DE SATISFACTION GLOBAL

81.4%

L'enquête a mis en exergue des axes d'amélioration des actions menées auprès des locataires.

- Les locataires âgés de moins de 40 ans soulignent les difficultés à contacter le bailleur. Cette donnée est révélatrice de l'utilisation généralisée d'internet par les plus jeunes générations et nous encourage ainsi à développer la digitalisation au sein de notre structure.
- L'information reçue par les locataires lors de la réalisation de travaux dans les logements ou les parties communes est perfectible.
- Le traitement des réclamations techniques doit également être amélioré selon les résultats de l'enquête.



CONNAÎTRE LA SATISFACTION DE NOS LOCATAIRES ET AMÉLIORER NOS ACTIONS

L'heure de la digitalisation a sonné

Il semble naturel à chacun de rechercher son futur logement sur internet, chacun veut trouver l'offre qui lui correspond par ce média. La transformation digitale dans l'immobilier est un virage qui ne peut s'éviter. Au-delà de la communication sur le parc disponible c'est l'ensemble des activités de la société qui est impacté.

La numérisation, au cours de cette année, des dossiers locataires est la continuité d'étapes déjà intégrées dans notre fonctionnement quotidien. C'est avec le concours de STD Pro, entreprise adaptée spécialisée, employant majoritairement des travailleurs handicapés, que SACOGIVA a réalisé cette lourde tâche. Nous avons été convaincus par le message porté et partagé avec cette entreprise : « Respectueux des valeurs de solidarité que nous portons, nous travaillons à intégrer durablement la sous-traitance adaptée dans l'entreprise »

L'équipement des collaborateurs et la modernisation des postes de travail (communication multi-médias, outils collaboratifs, état des lieux sur tablette...) sont des sujets sur lesquels SACOGIVA va continuer à investir.

Les prochains challenges pour SACOGIVA dans sa transformation digitale sont par exemple :

- Le Big Data : la somme importante d'informations à laquelle nos locataires nous donnent accès doit nous permettre de mieux répondre à leurs besoins et à leurs attentes.
- Le BIM ou la modélisation des données du bâtiment. Le BIM impacte toute la chaîne : de la conception, à l'exploitation en passant par la construction. Ce sont donc bien tous nos métiers qui sont concernés, et qui vont pouvoir bénéficier d'une information enrichie disponible sur une plateforme commune. Les bénéfices seront multiples : une meilleure maîtrise des délais, un pilotage facilité de la maintenance...
- Les objets connectés : l'objectif est d'apporter de nouveaux services dans les usages quotidiens du domicile et dans la relation à la ville du locataire. Nous cherchons à travailler avec le Département numérique, système d'information et innovation de la Mairie, qui a récemment été récompensé par le secrétariat d'Etat au numérique.

Ces trois tendances de fond concernent tous les métiers et permettront à SACOGIVA de réussir sa mue comme entreprise du XXIème siècle au service de ses locataires et de son territoire ouvertement tourné vers l'avenir, comme en témoigne la localisation de The Camp.



RÉPONDRE A LA PLURALITÉ DES BESOINS

Favoriser l'accessibilité et l'adaptabilité du patrimoine

L'accessibilité et l'adaptabilité du patrimoine, qu'elles soient en lien avec des problématiques de handicap ou du fait du vieillissement de la population (7% des locataires ont plus de 65 ans), sont des enjeux importants.

Les équipes ont capitalisé leurs expériences passées en aménagement de salles de bain pour les locataires en situation de handicap lourd comme pour les locataires en perte de mobilité. Les objectifs de cette démarche visent à :



- Répondre favorablement aux demandes d'adaptation de nos locataires,
- Uniformiser les produits déployés sur les chantiers d'aménagement de salles de bain,
- Recourir à des solutions techniques d'adaptabilité pérennes qui satisfont les locataires en perte de mobilité et qui restent attractives pour les locataires valides.

Sur la totalité des logements accessibles, 28 logements sont aménagés dont 19 pour les personnes à mobilité réduite.

Sur le parc existant, l'adaptation de ces logements aux personnes à mobilité réduite s'est effectuée dans le cadre d'une convention conclue avec la Ville d'Aix-en-Provence pour la réalisation de travaux sur les groupes immobiliers identifiés.

En effet, les travaux ont été effectués au sein de programme dont la localisation était pertinente pour accueillir les personnes à mobilité réduite (accès transport collectif, services publics, proximité centre ville...).

Sur les opérations nouvelles, la Sacogiva a conclu une convention avec la Ville d'Aix-en-Provence et l'Association Handitoit pour la réalisation d'au moins un logement adapté aux personnes à mobilité réduite sur toutes nos opérations de construction neuve comportant 20 logements.



Prendre l'initiative de projet d'intérêt général structurant

Au sein de la ZAC de la Bredasque où la Sacogiva est implantée historiquement, un projet d'intérêt général structurant est en cours d'étude.

Suite à l'appel à projet lancé par le Conseil Départemental, la Sacogiva a conclu un partenariat avec l'Association « Les Jardins de Sainte Sophie », en vue d'assurer la maîtrise d'ouvrage du projet de construction d'une résidence autonomie pour personnes âgées.

Ainsi, par arrêté du 12 septembre 2017, le Conseil Départemental a autorisé la création de l'établissement « Villa Sophie » qui comprendra 72 logements sociaux (22 T1 et 50 T2) répartis comme suit :

- 66 places destinées à des personnes âgées autonomes,
- 12 places destinées à des personnes handicapées vieillissantes.



Afin de répondre aux besoins du territoire et de conserver une cohérence d'ensemble, il est également envisagé d'édifier sur le reste de la parcelle une résidence pour autistes ainsi qu'un autre équipement d'intérêt général, probablement un foyer pour femmes battues.

S'INSCRIRE DANS UNE DYNAMIQUE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Aborder l'insertion sociale par le prisme du logement

Au-delà des actions communes menées pour accompagner les ménages en difficultés, la Sacogiva a souhaité s'engager, aux côtés de l'ALPA, pour aborder l'insertion sociale par le prisme du logement. Dans ce but, elle cherche à développer une méthode participative avec la personne dans l'objectif d'améliorer sa situation, ses rapports avec l'environnement, voire de les transformer. Son parti pris est la mise en avant de tout ce qui produit du lien, de la confiance et du bénéfice commun en vue de cette intégration.

Dans ce cadre, la Sacogiva s'engage à attribuer chaque année à l'association un certain nombre de logements conventionnés APL ou à un prix au m² identique à celui d'un logement conventionné en PLAI. Ces logements seront loués à l'Association au moyen d'un bail glissant aux ménages identifiés et suivis par l'Association qui se trouvent en difficultés et ayant besoin d'actions spéciales d'insertion.

La Sacogiva souhaite participer à l'action de l'Association pour l'accès au logement via la mise en œuvre du bail glissant. Une fois que le ménage, suivi par l'Association, se sera projeté dans la durée, se sera approprié les lieux et la période d'accompagnement achevée, le bail sera directement signé avec le locataire.

PLUS DE
8 FRANÇAIS SUR 10
ESTIMENT QU'IL EST
DEvenu
DIFFICILE

DE SE LOGER
ET MÊME PLUS DE QUATRE SUR
DIX AFFIRMENT QUE LA SITUATION
DEVIENT « TRÈS DIFFICILE ».

Source : sondage IPSOS, 2013

Apporter des réponses personnalisées aux problématiques des locataires



Depuis plusieurs années, l'équilibre budgétaire de nos locataires s'est dégradé et leur situation locative s'en est ressentie.

Afin de limiter les difficultés liées à ce contexte, Sacogiva a maintenu les différents moyens de prévention et a intensifié les rencontres de proximité auprès des locataires.

Soucieux de répondre aux préoccupations et aux difficultés sociales des locataires, les chargés de patrimoine et la

chargée de contentieux locatif travaillent en binôme sur les questions de prévention de l'impayé. La disponibilité et la proximité permettent d'apporter une réponse personnalisée aux problématiques des locataires et ce, en lien avec l'ensemble de notre partenaire historique, l'ALPA.

L'engagement physique dans la lutte contre le Cancer

Un moment de plaisir partagé, du fair-play, du beau jeu, une animation conviviale, une ambiance chaleureuse et un esprit solidaire : autant d'ingrédients pour un événement réussi !

Adhérente depuis 1973, la SACOGIVA a répondu présente au premier tournoi de foot indoor organisé par le GEFLUC (Groupement des Entreprises Française pour la LUTte contre le Cancer). Ses salariés ont donné de leur corps dans ces rencontres d'une grande intensité réunissant 5 autres équipes d'entreprise. Récompensés pour leur engagement au-delà du classement, les collaborateurs de la SACOGIVA témoignent ainsi de leur intérêt pour cette grande cause et contribuent ainsi à financer la recherche sur cette maladie.



Il est désormais reconnu que le sport est l'une des composantes de la prévention de la maladie, mais aussi une aide aux traitements et un facteur de récupération après ; il est donc, plus que jamais, nécessaire de diffuser le message au sein des entreprises, comme auprès de l'ensemble de la population.

Le rendez-vous est déjà pris pour la deuxième édition qui innovera avec la mixité des équipes. Une adhésion sans faille de la SACOGIVA avec l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, autre thème cher à notre entreprise.

S'INSCRIRE DANS UNE DYNAMIQUE SOCIALE

Participer à l'engagement sociétal des entreprises

Alors que le gouvernement souhaite faire évoluer l'objet même des sociétés avec le projet de loi « Plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises » (Pacte), la SACOGIVA confirme son engagement pour son territoire d'ancrage dans une vision responsable et respectueuse.

L'article 1833 du Code civil, qui dispose aujourd'hui que « toute société doit avoir un objet licite et être constituée dans l'intérêt commun des associés » se verrait ajouter à cette rédaction : « Elle doit être gérée au mieux de son intérêt supérieur, dans le respect de l'intérêt général économique, social et environnemental ».

Actrice du bien vivre ensemble, consciente des mutations de la société, la SACOGIVA est engagée au service de ses locataires et elle s'efforce de leur proposer une qualité de services d'une haute exigence professionnelle.

Cette responsabilité sociale et environnementale passe par l'intégration des préoccupations écologiques dans la maintenance et l'usage de nos bâtiments. SACOGIVA privilégie depuis plusieurs années les travaux et l'usage de produits et d'équipements respectueux de l'environnement et économe d'énergie (chaudière à haut niveau de rendement, lampes LED...).



Plan d'actions pour la croissance et la transformation des entreprises

Cependant, cette démarche ne peut se faire sans une implication des locataires. Après la distribution de plus d'un millier d'éco kits (lampe, mousseurs et douchette...). SACOGIVA veut poursuivre l'information de ses locataires. Avec le lancement du premier MOOC (Massive Open Online Cours) ADEME/USH à l'automne 2017, c'est la promotion de ce support de formation qui sera prochainement décliné auprès de ceux-ci, après que l'ensemble des salariés impliqués aient eux-mêmes été formés.

NOS RÉSULTATS FINANCIERS

Un chiffre d'affaires en progression par l'activité accession

Le chiffre d'affaires est en hausse de 5.9% par rapport à l'exercice précédent pour atteindre 24.1 M€. Cette progression s'explique par les ventes réalisées dans le cadre de l'activité accession.

Les produits locatifs sont en très légère hausse, de 0.5% par rapport à l'année 2016. Nous assisterons à une dégradation pérenne du chiffre d'affaires locatif en raison de la mesure dite « réduction loyer solidarité ».

CHIFFRE D'AFFAIRES	2016	2017	ECART	ECART
K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
LOYERS	15 099	15 272	1.1%	173
PRODUITS DIVERS	71	104	46.5%	33
RECUP CHARGES	3 089	2 967	-3.9%	-122
CA LOCATIF	18 259	18 343	0.5%	84
VENTE ACCESSION	4 535	5 796	27.8%	1 261
TOTAL	22 794	24 139	5.9%	1 345

Chiffre d'affaires locatif

La hausse du chiffre d'affaires locatif s'explique par :

- La livraison de la deuxième tranche de Pujade et des bureaux de la Molle pour 68 k€.
- La mise en location des logements invendus de Grassie pour 102 k€.

Chiffre d'affaires accession

Le chiffre d'affaires de l'accession est en forte hausse. Il est composé des ventes suivantes :

- 8 ventes sur l'opération Bibémus pour 5 360 k€.
- 1 vente au Pont de l'Arc sur l'opération Grassie pour 437 k€. Les logements restants, initialement, proposés à la vente ont été mis en location.

Le résultat net

A 1.36 M€, le résultat net est en progression de 4.79% par rapport à l'exercice 2016.

RESULTAT	2016	2017	ECART	ECART
K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
RESULTAT GESTION LOC.	1451	1 281	-11.7%	-170
en % des loyers	9.61%	8.39%		
cessions d'actifs nettes	345	856	148.3%	511
marge brute d'accession	94	104	11.2%	10
produits financiers nets	173	137	-20.4%	-35
travaux neufs & divers	-641	-841	-31.2%	-200
impôts	122	176	45.2%	55
RESULTAT	1 300	1 361	4.76%	62

La progression du résultat net est toutefois limitée par les éléments suivants :

- Une baisse du résultat de gestion locative imputable principalement aux hausses des taxes foncières, des pertes sur créances locataires et de l'amortissement des immeubles.
- Des revenus de placements de trésorerie en baisse.
- La constitution d'une provision sur un terrain devenu inconstructible.
- Un niveau d'impôts en hausse suite aux plus-values réalisées sur la vente de patrimoine.

Les cessions nettes d'actifs ont quant à elle fortement progressé par rapport à l'exercice précédent en raison de la vente de 5 logements au « Cours des Alpes » et d'une villa au sein du groupe immobilier « La Raymonde ».

La marge sur accession s'est légèrement améliorée de 10 k€ par rapport à l'exercice précédent en raison de la livraison du programme « Les Ogres de Bibémus ».

En revanche, les produits financiers enregistrent une baisse de 36k€. La rémunération moyenne de la trésorerie s'est établie à 0.75%. En cours d'année 2016, le taux de rémunération du livret B a été divisé par 3. En début d'exercice, le taux de rémunération de la trésorerie courante a encore diminué. Au-delà de ces baisses successives du taux du livret B, des comptes à terme rémunérés à hauteur de 2% sont arrivés à échéance, diminuant ainsi, les produits financiers.

Les impôts et taxes ont quant à eux augmenté. La progression des valeurs locatives servant de base de calcul des taxes foncières a été de 0.4%. Par ailleurs, les programmes sociaux livrés en 2001, « Granet II » et « Le Cassini » et le « Domaine de la Grassie », programme libre livré en 2014 ont été imposés pour la première année pour un montant total de 100k€ environ.



NOS RÉSULTATS FINANCIERS

La marge nette d'autofinancement

MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT	2016	2017	ECART	ECART
K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
RESULTAT	1 300	1 361	4.76%	62
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS	5 440	5 641	3.7%	201
DOTATION AUX PROVISIONS	1 118	1 381	23.5%	263
VNC ACTIF CEDE	5	28	458.6%	23
- AMORTISSEMENT FINANCIER EMPRUNTS	5 111	5 421	6.1%	309
- REPRISE SUR PROVISIONS	415	612	47.5%	197
- QP SUBVENTIONS	501	512	2.1%	11
- DIRECTION D' INVESTISSEMENT	109	78	-28.21%	-31
MARGE NETTE D' AUTOFINANCEMENT	1 726	1 788	3.61%	62
en % des loyers	11.43%	11.71%		

L'évolution de la marge nette d'autofinancement est parallèle à celle du résultat.

MNA LOCATIVE (hors cession d'actifs - éléments exceptionnels et accession)	2016	2017	ECART	ECART
	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
	1 984	1 667	-15.96%	-317
en % des loyers	13.14%	10.92%		

La MNA locative suit la même tendance que le résultat de gestion locative. La dégradation est amplifiée par l'augmentation significative du remboursement en capital des emprunts.

Informations sur les délais de paiement de nos fournisseurs et clients

Conformément à l'article L.441-6-1 du code de commerce, les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes communiquent des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs et de leurs clients. Les termes « délai de paiement des clients » visant uniquement la clientèle professionnelle des entreprises, les délais de paiement des locataires personnes physiques ont été écartés puisque ceux-ci agissent dans le cadre de leurs besoins privés. Sont donc uniquement concernés les baux commerciaux.

	Art. D 441-4 I. 1° Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Art. D 441-4 I. 2° Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées	96	2	1		99	1	1			2
Montant total des factures concernées TTC	51 575,27	1 499,30	15 327,05		68 401,62	41 028,07	1 187,51			42 215,58
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,32%	0,01%	0,09%		0,42%					
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						0,16%	0,00%			0,17%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre des factures exclues								4		
Montant total des factures exclues								2 108,37		
(C) Délais de paiement de référence utilisés										
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 30 jours date de facture					Délais légaux : 30 jours date d'avis d'échéance				



NOS RÉSULTATS FINANCIERS

BILAN ACTIF

RUBRIQUES		BILAN ACTIF AU 31/12/2017				
		BRUT	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
			AMORT/PROVIS.	NET	NET	
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE	(0)	AA				
Frais d'établissement		AB		AC		
Frais de recherche et de développement		AD		AE		
Concessions, brevets et droits similaires		AF		AG		
Fonds commercial		AH		AI		
Autres immobilisations incorporelles		AJ	16 840 092	AK	6 215 412	10 624 680
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		AL		AM		
Terrains		AN	21 293 266	AO	2 511 493	18 781 772
Constructions		AP	188 817 362	AQ	67 871 188	120 946 174
Installations techniques, matériel & outillage		AR		AS		0
Autres immobilisations corporelles		AT	126 286	AU	13 945	112 341
Immobilisations en cours		AV	10 916 358	AW		10 916 358
Avances et acomptes		AX		AY		0
Participations évaluées par mise en équivalence		CS		CT		0
Autres participations		CU		CV		0
Créances rattachées à des participations		BB		BC		0
Autres titres immobilisés		BD	4 015 879	BE		4 015 879
Prêts		BF	3 077	BG		3 077
Autres immobilisations financières		BH	289 601	BI		289 601
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	(I)	BJ	242 301 920	BK	76 612 038	165 689 881
Matières premières, approvisionnements		BL		BM		0
En cours de production de biens		BN	4 489 303	BO		4 489 303
En cours de production de services		BP		BQ		0
Produits intermédiaires et finis		BR	2 695 951	BS	191 000	2 504 951
Marchandises		BT		BU		0
Avances et acomptes versés sur commandes		BV		BW		500
Clients et comptes rattachés (*)		BX	2 017 773	BY	710 022	1 307 751
Autres créances		BZ	4 199 567	CA		4 199 567
Capital souscrit et appelé, non versé		CB		CC		0
Valeurs mobilières de placement		CD		CE		6 000 000
Disponibilités		CF	17 937 741	CG		17 937 741
Charges constatées d'avance		CH		CI		0
TOTAL ACTIF CIRCULANT	(II)	CJ	31 340 335	CK	901 022	30 439 313
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)	CL	31			31
Primes de remboursement des obligations	(IV)	CM				0
Ecart de conversion actif	(V)	CN				0
TOTAL GENERAL	(0 à V)	CO	273 642 285	1A	77 513 060	196 129 225
						195 966 755

(*) Dont à moins d'un an (brut) : 0



NOS RÉSULTATS FINANCIERS

BILAN PASSIF

BILAN PASSIF AU 31/12/2017						
RUBRIQUES				EXERCICE 2017	EXERCICE 2016	
Capital social ou individuel	Dont versé : 4 000 000			DA	4 000 000	4 000 000
Prime d'émission de fusion, d'apport, ...				DB		0
Ecarts de réévaluation	Dont écart d'équivalence	EK		DC		0
Réserve légale				DD	400 000	400 000
Réserves statutaires ou contractuelles				DE	12 554 951	12 554 951
Réserves réglementées				DF		0
Autres réserves				DG	3 128 005	4 166 279
	Dont réserves activités agréées				1 127 299	1 653 734
Report à nouveau				DH		-2 098 405
	Dont report à nouveau activités agréées					-1 380 257
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)				DI	1 361 509	1 300 131
	Dont résultat de l'exercice des activités agréées				1 025 406	943 821
Subventions d'investissement				DJ	16 757 193	14 600 591
Provisions réglementées				DK		
TOTAL CAPITAUX PROPRES				(I) DL	38 201 659	34 923 548
Produits des émissions de titres participatifs				DM		
Avances conditionnées				DN		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES				(II) DO		
Provisions pour risques				DP	180 647	258 663
Provisions pour charges				DQ	7 946 721	7 378 830
TOTAL PROVIS. RISQUES ET CHARGES				(III) DR	8 127 368	7 637 493
Emprunts obligataires convertibles				DS		
Autres emprunts obligataires				DT		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				DU	143 720 450	144 026 518
Emprunts et dettes financières divers				DV	1 318 546	1 294 186
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				DW		0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés				DX	1 233 774	1 296 587
Dettes fiscales et sociales				DY	833 726	2 247 405
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				DZ	506 570	1 293 282
Autres dettes				EA	1 024 879	892 694
Compte régularisation : Produits constatés d'avance				EB	1 162 254	2 355 041
TOTAL DETTES (1) (2)				(IV) EC	149 800 198	153 405 715
Ecarts de conversion passif				(V) ED		
TOTAL GENERAL				(I à V) EE	196 129 225	195 966 755
Résultat de l'exercice en euros et cents					1 361 509,32	1 300 131,03
TOTAL du bilan de l'exercice en euros et cents					196 129 224,61	195 966 755,24

(1) Dont à plus d'un an : 139 252 511

Dont à moins d'un an : 10 547 686

(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs : 0



NOS RÉSULTATS FINANCIERS

COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RESULTAT								
Du 01/01/2017 au 31/12/2017								
RUBRIQUES	FRANCE		EXPORT		Toutes activités		Dont activité agréée	
					EXERCICE 2017	EXERCICE 2016	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Ventes de marchandises	FA		FB	FC				
Production vendue de biens	FD	5 796 410	FE	FF	5 796 410	4 534 645		0
Production vendue de services	FG	18 343 119	FH	FI	18 343 119	18 259 328	11 911 461	12 000 995
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	FJ	24 139 529	FK	FL	24 139 529	22 793 973	11 911 461	12 000 995
Production stockée				FM	-6 611 887	1 077 840	101 304	312 813
Production immobilisée				FN	130 285	293 773	77 827	172 121
Subventions d'exploitation				FO		4 500		4 500
Reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges				FP	642 328	448 071	372 889	281 166
Autres produits				FQ		0		0
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION			(I)	FR	18 300 255	24 618 157	12 463 481	12 771 596
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				FS				
Variation de stock (marchandises)				FT				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				FU				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				FV				
Autres achats et charges externes				FW	6 258 890	12 603 976	4 123 058	4 576 967
Impôts, taxes et versements assimilés				FX	1 520 453	1 366 494	884 016	780 390
Salaires et traitements				FY	598 158	652 014	340 704	403 588
Charges sociales				FZ	369 078	320 927	178 986	198 650
Dotations aux amortissements sur immobilisations				GA	5 640 831	5 439 845	3 907 669	3 931 628
Dotations aux provisions sur immobilisations				GB		0		0
Dotations aux provisions sur actif circulant				GC	403 459	205 584	138 625	163 805
Dotations aux provisions pour risques et charges				GD	977 853	912 708	767 622	529 972
Autres charges				GE	118 511	82 014	83 885	58 552
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			(II)	GF	15 887 234	21 583 562	10 424 564	10 643 550
1- RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)				GG	2 413 021	3 034 595	2 038 917	2 128 046
BENEFICE ATTRIBUE ou PERTE TRANSFEREE			(III)	CH				
PERTE SUPPORTEE ou BENEFICE TRANSFERE			(IV)	GI				
Produits financiers de participations				GJ		0		0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				GK		0		0
Autres intérêts et produits assimilés				GL	137 341	172 613	137 341	172 613
Reprise sur provisions et transferts de charges				GM		0		0
Différences positives de change				GN		0		0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				GO		0		0
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			(V)	GP	137 341	172 613	137 341	172 613
Dotations financières aux amortissements et provisions				GQ	12 019	35 711	12 019	35 711
Intérêts et charges assimilés				GR	2 325 173	2 495 665	1 639 260	1 808 329
Différences négatives de change				GS		0		0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				GT				
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES			(VI)	GU	2 337 192	2 531 376	1 651 278	1 844 040
2- RESULTAT FINANCIER (V-VI)				GV	-2 199 851	-2 358 764	-1 513 938	-1 671 427
3-RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)				GW	213 170	675 831	524 980	456 619
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				HA		0		0
Produits exceptionnels sur opérations en capital				HB	1 519 058	928 179	606 099	525 366
Reprises sur provisions et transferts de charges				HC				
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS			(VII)	HD	1 519 058	928 179	606 099	525 366
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				HE				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				HF	121 720	100 972	65 006	50 497
Dotations sur provisions et transferts de charges				HG				
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES			(VIII)	HH	121 720	100 972	65 006	50 497
3-RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				HI	1 397 338	827 207	541 094	474 869
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			(IX)	HJ	72 508	81 328	40 668	50 334
Impôts sur les bénéfices			(X)	HK	176 491	121 579		-62 668
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)				HL	19 956 653	25 718 948	13 206 921	13 469 574
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)				HM	18 595 144	24 418 817	12 181 515	12 525 753
4-BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)				HN	1 361 509	1 300 131	1 025 406	943 821



RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

L'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017 ainsi que du décret n° 2017-1174 du 18 juillet 2017 portant diverses mesures de simplification et de clarification des obligations d'information à la charge des sociétés ont instauré un rapport sur le gouvernement d'entreprise et ont allégé certaines des informations du rapport annuel.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise contient les informations suivantes (article L.225-37-2 à L.225-37-5 du Code de commerce) :

- la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice ;
- les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ;
- un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice ;
- à l'occasion du premier rapport ou en cas de modification, le choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L. 225-51-1.

Choix des modalités d'exercice de la Direction Générale

Suite aux élections municipales des 22 et 29 mars 2014 et à la nomination de nouveaux représentants de la Ville d'Aix-en-Provence, actionnaire majoritaire, le Conseil d'Administration, en séance du 15 mai 2014, a opté pour le cumul des fonctions de Président et de Directeur Général.

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ a été nommé Président Directeur Général et Monsieur Hervé GHIO assume les fonctions de Directeur Général Délégué.

Modifications au sein du capital

Au cours de l'année 2017, une modification du capital a été opérée. Le Conseil d'Administration, en sa séance du 7 décembre 2017, a agréé la cession d'actions des actions détenues historiquement par le groupe HABITAT EN REGION au profit de la Caisse d'Epargne CEPAC.

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'Administration se compose de dix Administrateurs, six représentant la Ville d'Aix en-Provence, détenant 55% du capital et quatre représentant l'actionariat privé, détenant 45% du capital.



RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Liste des mandats et fonctions assumés au cours de l'exercice 2017

Nom	Sociétés	Fonctions et mandats assumés
M. Gérard BRAMOULLÉ	Ville d'Aix-en-Provence	1er Adjoint au Maire
	Métropole Aix Marseille Provence	Vice-Président
	SACOGIVA	Président Directeur Général
	SEMEPA	Président Directeur Général
	SPLA	Président Directeur Général
M. Henry FOURNIAL	AXENTIA	Représentant permanent d'Habitat d'Habitat Guyanais
	HABITAT GUYANAIS	Président Directeur Général
	SA Immobilière du Moulin Vert	Représentant permanent d'Habitat en Région Services
	SOFARI	Président Directeur Général
	RIVP	Représentant permanent d'Habitat en Région Services
	SACOGA	Représentant permanent d'Habitat en Région Services
	SACOGIVA	Représentant permanent d'Habitat en Région Services
	SOGARIS	Censeur
	BECT	Représentant permanent d'Habitat en Région Services
	SCEPIA	Président Directeur Général
	SAS HRS	Directeur Financier
GIE Habitat en Région	Directeur Pôle économie et finances	
M. Fabrice GUILHEM	PAYS D'AIX DEVELOPPEMENT	Administrateur
	CREASOL	Administrateur
	INITIATIVE PAYS D'AIX	Administrateur
M. Hervé GHIO	SACOGIVA	Directeur Général Délégué
	SACOGA	Directeur Général
	GICEM	Président
	Fédération des EPL	Membre du Bureau
	SEMPAR	Administrateur
M. Jean-François BOUZAT	SACOGIVA	Administrateur
	SACOGA	Administrateur
	Pays d'Aix Habitat	Administrateur
	Fondation Logirem	Administrateur