




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2021-860**

Séance publique du

24 novembre 2021

**Présidence de Sophie JOISSAINS
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20211124- lmc1199778-DE-1-1
Date de signature : 30/11/2021
Date de réception : lundi 29 novembre 2021
 <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'ACTIVITE SACOGIVA POUR L'EXERCICE 2020

Le 24 novembre 2021 à 09h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 18 novembre 2021, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

Etaient Présents :

Madame Laurence ANGELETTI, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOU, Madame Elisabeth HUARD, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Arlette OLLIVIER, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Pierre SPANO, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN.

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

Monsieur Jonathan AMIACH à Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Sellam HADAOU, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI à Madame Josy PIGNATEL, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA à Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte DEVESA à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Cyril DI MEO à Madame Agnès DAURES, Monsieur Jean-François DUBOST à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Stéphanie FERNANDEZ à Monsieur Francis TAULAN, Madame Claudie HUBERT à Monsieur Marc PENA, Madame Amandine JANER à Madame Odile BONTHOUX, Madame Perrine MEGGIATO à Madame Brigitte BILLOT, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Elisabeth HUARD, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Jean-Louis VINCENT à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Marc FERAUD.

Excusés sans pouvoir :

Madame Françoise TERME.

Secrétaire : Madame Kayané BIANCO

Madame Sophie JOISSAINS donne lecture du rapport ci-joint.



DIRECTION GENERALE DES
SERVICES TECHNIQUES
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET
URBANISME

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 24 NOVEMBRE 2021

Nomenclature : 9.1

Autres domaines de competences des communes

RAPPORTEUR : Madame Sophie JOISSAINS

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : INFORMATION DU CONSEIL - RAPPORT D'ACTIVITE SACOGIVA POUR
L'EXERCICE 2020- 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, le rapport de la SACOGIVA qui nous est soumis par les représentants de la Ville d'Aix-en-Provence au Conseil d'Administration pour l'année 2020.

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

Son 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 15 décembre 2020, cette séance a permis d'établir le bilan de cette année particulière marquée par la crise sanitaire, de débattre des enjeux de l'organisme et de décider des grandes orientations à venir.

En effet, de nouveaux projets immobiliers ont été autorisés par le Conseil d'Administration représentant la production de 134 logements locatifs sociaux (dont 31 logements en usufruit locatif social).

Au cours de cette année 2020, 26 logements locatifs sociaux ont été mis en gestion et 209 logements sont actuellement en chantier.

La SACOGIVA est à la tête d'un patrimoine d'environ 2 617 logements situés sur Aix-en-Provence et la proche périphérie (Rognes, Pertuis, Peyrolles, Trets et Peynier).

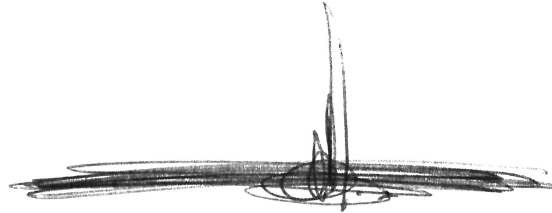
Vu le rapport d'activité, le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2020 de la SACOGIVA joints au présent rapport :

Je 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
Sophie JOISSAINS, Maire
Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Madame Amandine JANER



Compte-rendu de la délibération affiché le : 30 novembre 2021
(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 ...»



DES SYNERGIES HUMAINES

AU SERVICE DU TERRITOIRE

RAPPORT D'ACTIVITE 2020

Collectif d'artistes « Umbrella Sky »

2020 a été une année de recentrage sur l'essentiel. La crise sanitaire a permis d'offrir un éclairage sur la question fondamentale du logement. Elle a mis à jour des inégalités qui préexistaient et renforcé les situations d'urgence. Elle a aggravé les situations d'isolement de manière drastique et révélé certaines inadéquations entre l'offre de logements et les besoins de la population en temps de confinement.

Cette année inédite a plus que jamais révélé l'importance des valeurs et des actions portées par les sociétés d'économie mixte : la proximité et l'agilité au service de l'intérêt général.

Durant les deux confinements, la Sacogiva a maintenu un haut niveau d'activité, la vie professionnelle s'est poursuivie sous des formes renouvelées et évolutives. La Sacogiva a fait face, sans solliciter les financements publics qui doivent d'abord bénéficier aux entreprises des secteurs bien plus gravement impactés.

Cette année inédite a également permis de renouveler notre attachement à la proximité que nous nous devons de maintenir avec les locataires. La présence du personnel de proximité sur site chaque jour a favorisé le lien social durant les périodes de confinement qui ont pu être synonymes d'isolement pour certains.

Mais, l'année 2020 peut également être considérée comme le point de départ vers autre chose, un optimisme à venir, à construire.

La Sacogiva dispose ainsi d'une Convention d'Utilité Sociale signée par les Services de l'Etat qui vient consacrer notre stratégie de développement patrimonial intense et orientée vers les publics plus fragiles.

En effet, de nouveaux projets immobiliers ont été autorisés par le Conseil d'Administration représentant la production de 134 logements locatifs sociaux (dont 31 logements en usufruit locatif social).

Au cours de l'année 2020, 26 logements locatifs sociaux ont été mis en gestion et 209 logements sont actuellement en chantier.

A horizon 2025, 966 logements seront mis en location.

Par ailleurs, la Sacogiva a continué à inscrire son action dans des projets structurants par la cession de 14 studios au profit de CDC Habitat pour accompagner les travaux de sécurisation initiés dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété privée « Les Facultés » et par la cession d'une parcelle de terrain située au sein de la ZAC de la Constance au profit de la SPLA pour permettre la réalisation d'équipements sportifs.

Au-delà du développement patrimonial soutenu et des ressources mobilisées pour répondre à cette production, l'année a été marquée par la fragilisation de la situation économique et sociale de nos locataires. Assurer le relais des services publics jusqu'aux portes de la sphère privée devient une priorité pour maintenir la cohésion sociale.

Pour continuer de répondre à cette problématique globale de l'habitat, la Sacogiva a constitué, avec 18 autres membres, une société de coordination en faveur du maintien et du développement d'une action publique de proximité. Celle-ci va les conduire à faire sensiblement évoluer leur modèle économique tout en confirmant leur plus-value consacrée pour la première fois dans la loi, à savoir l'exercice d'activités complémentaires permettant d'apporter aux territoires la réponse globale en matière d'habitat dont ils ont besoin.



GOUVERNANCE & ACTIONNARIAT

Le Conseil d'Administration

Au 31 décembre 2020

ADMINISTRATEURS REPRESENTANT LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE (55%)

M. Gérard BRAMOULLÉ, Président Directeur Général,

Mme Sophie JOISSAINS, Adjoint au Maire,

M Jean-Louis VINCENT, Adjoint au Maire,

M. Jacques BOUDON, Conseiller Municipal,

M. Sylvain DIJON, Conseiller Municipal,

M. Sellam HADAOUI, Conseiller Municipal.

Les quatre séances du Conseil d'Administration qui se sont tenues au cours de l'année 2020 ont permis de débattre des enjeux de l'organisme et de décider de ses grandes orientations

ADMINISTRATEURS PRIVÉS

M. Vincent GAUTHIER, représentant permanent CEPAC,

M. Fabrice GUILHEM, CEPAC,

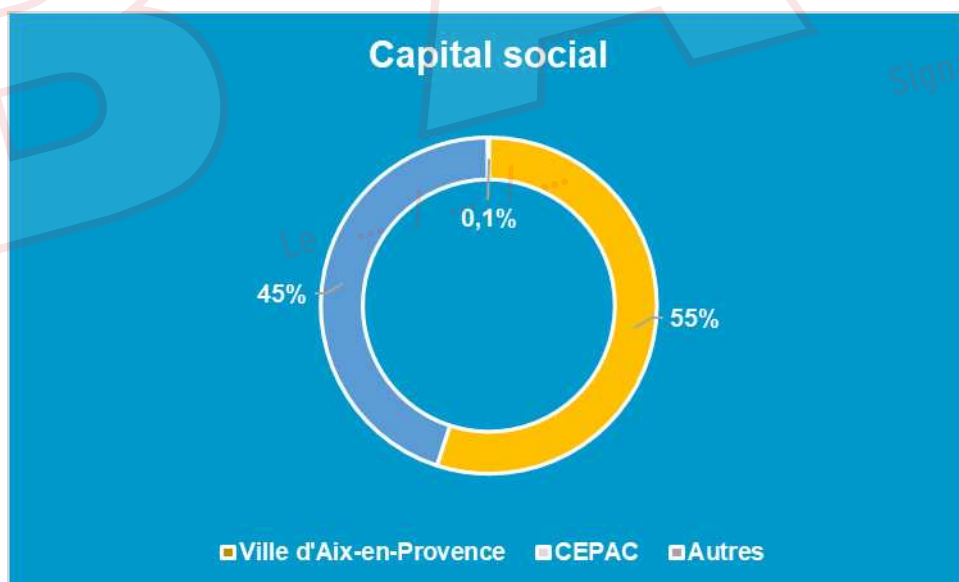
M. Thierry COLOMBERO, représentant permanent de la SEMEPA,

M. Hervé GHIO, Directeur Général Délégué.

ADMINISTRATEURS REPRESENTANT LES LOCATAIRES

M. Joseph CLIMENT,

M. Pierre LIGUORI.



Suite aux élections municipales, un renouvellement des membres du Conseil d'Administration représentant la Ville d'Aix-en-Provence est intervenu au cours de l'année 2020.

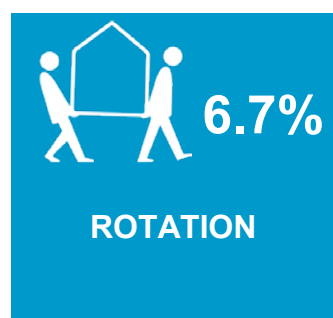
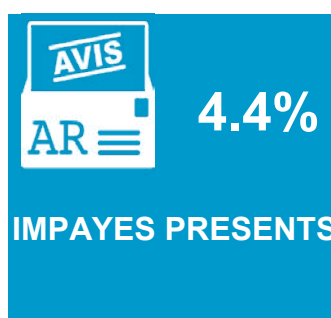
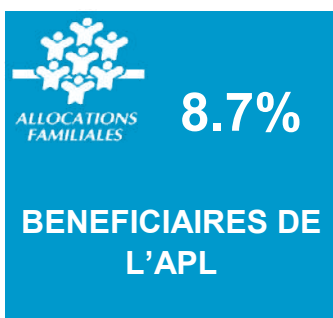
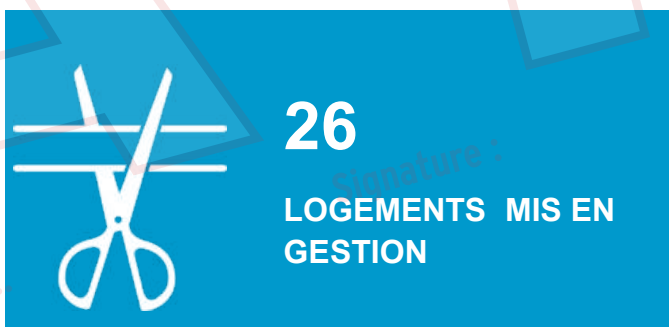


L'ENTREPRISE AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

CHIFFRES CLÉS

Dotée d'une gouvernance publique qui associe des partenaires privés soucieux de l'intérêt général, la Sacogiva est une société anonyme d'économie mixte de construction et de gestion immobilière appartenant à la gamme des Entreprises Publiques Locales. Créée en 1958 pour répondre aux besoins en logement dans la Ville d'Aix-en-Provence, la Sacogiva s'est développée principalement par la construction de logements locatifs libres et conventionnés, puis plus récemment par la réalisation de programmes mixtes et de programmes d'accession à la propriété à prix maîtrisés.

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.



2025



3560 LOGEMENTS LOCATIFS
77 LOGEMENTS EN ACCESSION

2023

3199 LOGEMENTS LOCATIFS
141 LOGEMENTS EN ACCESSION



2020



2617 LOGEMENTS LOCATIFS



SE RÉINVENTER POUR ACCOMPAGNER

SE RÉINVENTER



Débuter l'année 2020 en annonçant aux équipes un « futur ... sans doute moins « prévisible » qu'avant. » et parlant « ... des temps de rupture, d'innovation et d'instabilité » n'était pas inspiré par quelques oracles mais relevait de la prudence managériale.

Pourtant, le succès de la société de coordination HACT-France qui assurait, avec un an d'avance sur l'échéance légale, la pérennité de la Sacogiva devait annoncer des temps cléments et sereins.

Cet avenir que l'entreprise se devait d'aborder avec un regard neuf s'est révélé plus extraordinaire que personne ne pouvait l'imaginer.

Cette crise a aussi rappelé le rôle essentiel du logement et l'exigence de traduire ce droit fondamental dans les actes. La Sacogiva a toute sa place dans l'atteinte de cet objectif, elle l'a démontré.

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de la Covid-19 qui engendre par effet ricochet une crise économique et sociale.

Cette crise sanitaire soudaine, brutale et planétaire a rappelé que la nature est plus forte que l'homme et qu'en dépit de toutes les avancées technologiques, il est impossible de tout prévoir.

Des salariés mobilisés au service des locataires

L'ensemble des salariés a poursuivi son activité, pour certains à distance, pour les personnels d'immeubles au cœur du patrimoine.

La Sacogiva n'a pas eu besoin de la crise du COVID pour prendre pleinement conscience du rôle déterminant de son personnel de terrain dans le service des locataires.

Que la presse les appellent « travailleurs de deuxième ligne » ou les pouvoirs publics, désormais « travailleurs nécessaires à la continuité économique », il convient de constater la place centrale qui a été la leur dans la gestion de la crise sanitaire.



Ils ont accompagné un premier confinement strict avec un caractère anxiogène fort durant leurs interventions de désinfection, de manipulation des conteneurs. Durant lequel « le vivre ensemble » était mis à l'épreuve de familles entières, avec des enfants dont les établissements scolaires étaient fermés, de personnes fragiles isolées, où le lien social qu'ils préservaient était si important.

Puis le déconfinement dans un climat sanitaire encore incertain, les exposait aux incivilités, à l'absence d'éducation et de respect de certains (masques jetés, mouchoirs en papier dispersés, bruit, attroupement en pied d'immeubles...).

Un deuxième confinement à l'automne avec une population lasse qui supportait plus difficilement ces restrictions, nécessitait une grande maîtrise de la médiation et la fermeté nécessaire à la vie en société.



SE RÉINVENTER POUR ACCOMPAGNER



Préserver la santé de tous

La Direction a, dès fin avril, proposé des masques artisanaux, puis chirurgicaux en répondant à une commande commune de sociétés locales, du gel hydroalcoolique et assuré un suivi de leur activité.

Il a semblé évident face à cette implication de mettre en œuvre une prime, facilitée par les pouvoirs publics, elle était distribuée dès le mois juin.

Par ailleurs, les personnels à risque étaient protégés par une suspension de leurs tâches susceptibles de les exposer au virus dans la mise en œuvre d'un principe de précaution qui vaudra les félicitations des services de la médecine du travail.

Préserver la santé de nos concitoyens était au cœur de la gestion de cette période, il convenait de privilégier l'humain dans la réponse de la Sacogiva.

Ce sont plus de dix mille euros d'équipements pour protéger la santé de l'ensemble des salariés qui ont été engagés sur l'année et qui le seront aussi longtemps que nécessaire.

Assurer la continuité des activités

C'est aussi toute la société qui a su trouver des solutions pour garantir, malgré le contexte, la continuité des activités et offrir une qualité de service la moins dégradée possible.

Il a fallu apprivoiser le télétravail et communiquer dans la fluidité.

PCA, PRA, DUER, autant d'acronymes pour des documents de prévention que personne ne pense réellement mettre en œuvre malgré le temps consacré à leur rédaction. Face à la crise, ils se sont déclinés dans l'entreprise avec la détermination des salariés à leur réussite, avec bon sens et engagement.

C'est dans le cadre d'un dialogue social intense avec les membres du Comité Social et Economique, avec une réunion exceptionnelle dès le 16 mars et après chaque intervention du gouvernement, que l'entreprise a mis en œuvre les préconisations des pouvoirs publics. Le télétravail intégral, qui n'avait jamais été envisagé, s'est imposé du jour au lendemain. Les fonctions dites vitales ont été assurées. Du quittancement, au règlement des factures, du suivi de la trésorerie en passant par la paie, la situation a démontré la place qu'occupait déjà le numérique et la fluidité des process. Des pistes de progrès ont été relevées, mais un service pour nos locataires le moins dégradé possible a pu être assuré.

Les collaborateurs ont fait preuve de solidarité, d'inventivité et se sont attachés sur l'année à cet objectif. Il a aussi fallu répondre à de nombreuses sollicitations en dehors de ces périodes de confinement, rattraper les travaux, accompagner la rotation sur les logements, procéder aux états des lieux, régulariser les charges locatives, ... Car en fin d'année, l'ensemble du budget « travaux » a pu être engagé pour préserver l'attractivité du patrimoine et la satisfaction des locataires de notre parc.

La situation a aussi éprouvé la mise en œuvre de notre nouvelle organisation de la Direction de l'Exploitation et confirmé la nécessité d'étoffer les équipes pour répondre aux enjeux de l'entreprise.

2020 l'a démontré, la simple motivation ne suffit plus, il faut apporter son engagement car l'adhésion nécessite l'action en plus. Le « Monde d'Après » que certains imaginaient au cœur du premier confinement, et qui tarde à venir, ne sera pas différent de celui auquel la Sacogiva présage : le niveau d'exigence augmente, l'immédiateté remplace l'urgence. La Sacogiva a les moyens de répondre à ces défis et de pérenniser son action pour le logement des Aixois. La crise a démontré cette capacité d'adaptation.

A l'heure du bilan annuel avec la rédaction du rapport d'activité c'est aussi l'occasion de mesurer l'engagement, la loyauté et la fidélité des salariés pour cette réussite collective.



RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT

RÉPONDRE

Résidence « Clos des Tilleuls »



Idéalement située à proximité du centre-ville d'Aix-en-Provence et du quartier Saint-Mitre, la résidence « Le Clos des Tilleuls » dispose de toutes les commodités : accès autoroutiers (axe Marseille/Aix et Aix/Lyon), centre commercial du Jas de Bouffan, crèches, établissements scolaires, terrains de sports et loisirs.

LE CLOS DES TILLEULS

14 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN ULS

Au sein de cet ensemble immobilier comportant 57 logements, la Sacogiva a acquis 14 logements, allant du type II au type IV, en usufruit locatif social pour une durée de 15 ans.

Cet ensemble immobilier a été mis en gestion en début d'année 2020.

Résidence « Le Patio de Luynes »

La résidence « Le Patio de Luynes » se situe 75 rue Georges Duby, Quartier Rempelin, au Sud-Ouest de la commune d'Aix-en-Provence, à proximité du village de Luynes et des accès autoroutier.

Cette résidence dispose de toutes les commodités à proximité : commerces du village de Luynes accessibles à pied, centre commercial de la Pioline, équipements sportifs, culturels et établissements scolaires.



LE PATIO DE LUYNES

12 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La Sacogiva a acquis 12 logements, allant du T1 au T4, au sein de cet ensemble immobilier comportant 49 logements. Les premiers locataires ont intégré leur logement avant la période estivale.



ACCOMPAGNER LES BESOINS DU TERRITOIRE

ACCOMPAGNER



Au sein d'une opération de construction projetée par les promoteurs Eiffage Immobilier et Icade qui se situe 7 cours de la Trinité à Aix-en-Provence, la Sacogiva a fait l'acquisition de 20 logements. L'ensemble du site abrite depuis le début du 20ème siècle les bâtiments liés aux activités du diocèse d'Aix-en-Provence et depuis les années 1970, le tribunal d'instance d'Aix-en-Provence.

LA TRINITE

20 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Les 20 logements collectifs sociaux se trouvent dans le bâtiment A de l'opération, en R+3 et y sont associées 28 places de stationnement boxées situées en sous-sol. Les logements sociaux ont été acquis en VEFA (*vente en l'état futur d'achèvement*) pour une partie en pleine propriété (10 logements) et en usufruit locatif temporaire (10 logements) pour l'autre part, pour une durée de 15 ans et 6 mois.

Signature :

L'opération de construction projetée par le promoteur Naccarat, située au 2660 avenue Fortune Ferrini, à 400 mètres environ du centre de Luynes, comprend 97 logements répartis en deux bâtiments ainsi que 121 places de stationnement en sous-sol et 23 en extérieur.

La Sacogiva a acquis en VEFA (*vente en l'état futur d'achèvement*) 25 logements locatifs sociaux répartis au sein d'un immeuble en R+2, ainsi que 22 places non boxées en sous-sol et 3 places extérieures privatives.



ARIA LUYNES

25 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



ACCOMPAGNER LES BESOINS DU TERRITOIRE

ACCOMPAGNER



BASTIDE GRIMALDI

18 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le terrain est actuellement occupé dans son centre par une bastide ancienne dénommée « La Bastide Grimaldi » composée d'un corps de bâtiment principal, d'une petite chapelle et d'annexes à l'est et au nord de cette demeure (théâtre de verdure, fontaine, bassin...).

La Bastide ancienne ainsi que la chapelle attenante, le théâtre de verdure, la fontaine et le bassin seront conservés. Un programme de restauration avec prescriptions est envisagé.

Au sein de ce programme immobilier, la Sacogiva a acquis en VEFA 18 logements collectifs sociaux du T1 au T4, ainsi que 18 places de parkings non boxées en sous-sol.

L'opération de construction projetée par les promoteurs Bouygues Immobilier et Quartus Promotion se situe Quartier Pont de l'Arc, avenue Ferrini à Aix-en-Provence.

Le projet comprend la réalisation de :

- 2 immeubles de 2 étages sur RDC, un réparti sur 3 cages (A, B, C) et l'autre sur 2 cages (D et E) comportant globalement 76 logements,
 - 8 maisons individuelles,
 - 4 terrains à bâtir.
- un parking en sous-sol, commun à l'ensemble des bâtiments, de 104 places de stationnement non boxées.



PONT DE L'ARC

25 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La Sacogiva a acquis en VEFA 25 logements collectifs sociaux (12 logements en pleine propriété et 13 logements en usufruit locatif social), du T2 au T4, ainsi que 25 places de parking situées en sous-sol.



ACCOMPAGNER LES BESOINS DU TERRITOIRE

ACCOMPAGNER



VILLA OLEIA

18 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une opération de construction de 50 logements est projetée par le promoteur OGIC.

Elle se situe 985 Route d'Eguilles, Quartier Ravanas à 3 kms à l'Ouest du Centre-Ville d'Aix-en-Provence, le long de la Route d'Eguilles, dans le quartier de Ravanas, au croisement des quartiers de la Brédasque, Saint Mitre et Sainte Anne.

Au sein de cet ensemble immobilier, la Sacogiva a fait l'acquisition en VEFA (*vente en l'état futur d'achèvement*) de 13 logements collectifs sociaux du T1 au T4, se trouvant aux étages RDC et R+1 du bâtiment A. Chaque appartement se verra attribuer une place de parking. Cinq logements ont été acquis en pleine propriété et 8 logements en usufruit locatif social pour une durée de 15 ans et 6 mois.

Situé dans le quartier des « Trois Bons Dieux », un projet de construction de 57 logements va être édifié par le promoteur Naccarat.

Cette opération est composée de trois bâtiments en R+2. La Sacogiva a fait l'acquisition de 16 logements collectifs sociaux situés au bâtiment A de l'opération. Le bâtiment A est composé d'une ancienne bastide en pierre de taille à laquelle sera adossée une extension.



LES 3 BONS DIEUX

16 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Tous les appartements, du type II au type IV bénéficient d'un extérieur de type balcons, loggias ou jardins privés. Ces seize logements ont été acquis en VEFA (*vente en l'état futur d'achèvement*) dont huit en pleine propriété et huit en usufruit locatif social (démembrement de propriété) pour une durée de quinze ans.

Également, 16 places de parking extérieures ainsi que 10 places de parking en sous-sol sont réservées pour les logements locatifs sociaux.



PARTICIPER A DES PROJETS STRUCTURANTS

PARTICIPER



En 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a adopté, dans le cadre de sa stratégie de lutte contre l'habitat indigne dans les grandes copropriétés dégradées, une convention de portage immobilier et foncier avec CDC Habitat Social afin que cet organisme puisse acquérir 210 logements dans six copropriétés dégradées situées sur la commune de Marseille.

RÉSIDENCE « LES FACULTÉS »

PLAN DE SAUVEGARDE

Un avenant à cette convention a été adopté pour y inclure la copropriété des Facultés située sur la commune d'Aix-en-Provence.

L'intervention de la Sacogiva, par l'acquisition de 250 lots (144 studios - 73 parkings - 19 bureaux - 14 réserves) a notamment permis d'assainir les comptes de la copropriété.

L'action de portage de CDC Habitat Social est mobilisée pour poursuivre l'acquisition d'une quarantaine de lots nécessaire à la mise en œuvre complète des travaux liés à la sécurité incendie.

Quatorze studios appartenant à la Sacogiva sont concernés par une acquisition par CDC Habitat Social pour la mise en œuvre des travaux de sécurité incendie. Le Conseil d'Administration a ainsi décidé, au cours de l'année 2020, de procéder à la cession des studios concernés par des travaux de sécurité incendie.

Inscrite aux côtés des actions menées par les autres opérateurs institutionnels que sont la Sacogiva et la S.P.L.A, l'intervention de CDC Habitat social, a pour objet de sécuriser la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde.

ZAC DE LA CONSTANCE

STADE LAURENT REYNIER

La réalisation des opérations d'aménagement de la Zac de la Constance a été confiée à la Spla, « Pays d'Aix Territoires ».

Dans le cadre de ce projet d'aménagement, il a été décidé d'implanter un espace multisport doté d'équipements attenants.

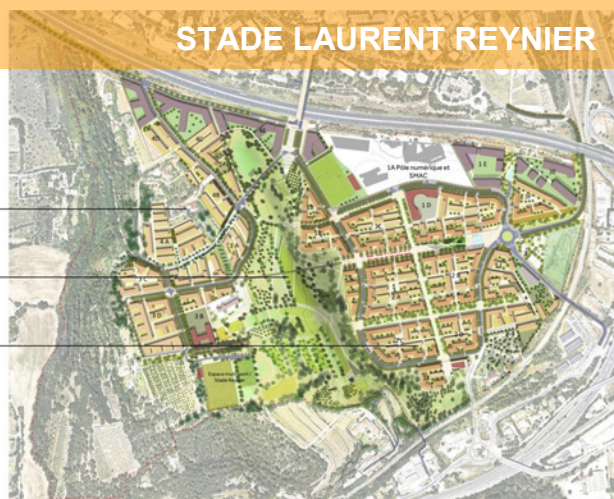
La Sacogiva est propriétaire, en indivision avec la société Erilia, d'une parcelle de terrain située route de Valcros sur la Commune d'Aix-en-Provence.

Pour permettre la réalisation de ces équipements sportifs, les sociétés Sacogiva et Erilia ont souhaité céder une parcelle de terrain pour permettre la réalisation de terrains de sport.

Plateau Est

Parc du Vallon

Plateau Ouest



FAVORISER LA COMMUNICATION

SITE INTERNET



Il semble naturel à chacun de rechercher son futur logement sur internet, chacun veut trouver l'offre qui lui correspond par ce média. Au-delà, la communication avec les locataires peut être enrichie, grâce à internet, par des informations relatives à la vie dans le logement.

Pour ce faire, au cours de l'année 2020, le site internet de la Sacogiva a été repensé et réactualisé. Au-delà de l'aspect commercial portant sur la location ou l'acquisition de logement, des informations pratiques sont mises à disposition des locataires :

- le guide des locataires qui permet d'aborder toutes les questions relatives à la vie dans le logement, de l'entrée jusqu'aux modalités pratiques liées à la fin du contrat de location ;
- le guide des réparations locatives qui permet de trouver toutes les réponses nécessaires à l'entretien du logement ;
- le règlement intérieur qui a pour objet de définir un ensemble, non exhaustif, de règles relatives à la bonne tenue de l'immeuble, à la tranquillité, à l'hygiène et à la sécurité. Ainsi, chaque locataire bénéficiera d'un environnement paisible tant dans les parties privatives que communes,...

La réactualisation du site internet permet de disposer d'un outil supplémentaire pour communiquer avec l'ensemble des locataires.

PORTAIL LOCATAIRE

La refonte du site internet a été l'occasion de mettre à disposition des locataires un portail qui leur est dédié. L'espace locataire est accessible 24h/24 et 7j/7 depuis le site internet.

Ainsi, la Sacogiva met à disposition un espace gratuit, sécurisé et accessible 24h/24 et 7j/7 pour simplifier les démarches des locataires. En quelques clics, il est possible de :

- consulter la situation du compte,
- télécharger les avis d'échéance,
- payer le loyer en ligne et consulter les derniers paiements
- contacter les équipes de Sacogiva,
- suivre les sollicitations concernant le logement et la résidence,
- modifier les coordonnées bancaires, téléphoniques... ;



Une réflexion est actuellement à l'étude pour enrichir les fonctionnalités de cet espace locataire afin d'offrir un accès à plus de documents dématérialisés.



FAVORISER LA COMMUNICATION

CONCERTATION LOCATIVE



Au cours de l'année 2020, la Sacogiva a favorisé la concertation locative aussi bien dans le cadre formel avec les représentants de la Confédération Nationale du Logement (C.N.L.) élus, qu'avec les collectifs des locataires constitués au sein de différents ensembles immobiliers.

Le Conseil de concertation locative s'est réuni deux fois. Les questions abordées au sein de cette instance ont été les suivantes :

- Présentation du projet de la Convention d'Utilité Sociale.
- Présentation du portail locataire.
- Apports de la loi ELAN pour la gestion des attributions des logements conventionnés.
- Présentation du planning de travaux.

L'autre réunion du Conseil de concertation locative a permis d'aborder les processus relatifs à la régularisation des charges locatives et des états des lieux.

Par ailleurs, au cours de l'année 2020, la Sacogiva a rencontré les associations des locataires constituées sur les groupes « Les Fontaines de Sextius », « Saint Jean de Luynes », « La Victorine » et « La Margueride ». Ces rencontres programmées trimestriellement permettent d'évoquer les travaux en cours et à intervenir ainsi que les charges locatives. Des rendez-vous sont également organisés périodiquement en fonction des sujets d'actualité.

Ce travail est d'autant plus important qu'il en découle un partenariat bénéfique à la fois pour la Sacogiva et pour l'ensemble des locataires.

ENQUÊTE DE SATISFACTION

Conformément à la réglementation en vigueur, tous les 3 ans, la Sacogiva réalise une enquête de satisfaction auprès de ses locataires permettant d'identifier les actions à mener pour améliorer nos actions. L'enquête a été réalisée par téléphone auprès d'un échantillon représentatif de 571 locataires. Le taux de participation s'est élevé à 76%. Avec 74% de locataires satisfaits de leur bailleur, la Sacogiva propose un service apprécié.

Les points forts de la Sacogiva, en amélioration par rapport à la dernière enquête de satisfaction, sont les suivants :

- les équipements et le fonctionnement des parties communes,
- Les contacts avec le gardien ou l'agent de proximité.
- Le traitement de la réclamation locative.

En revanche, cette enquête a permis de mettre en exergue une insatisfaction grandissante relative à la qualité de vie dans les quartiers ainsi qu'une augmentation des incivilités.

Néanmoins, il est important de noter que cette enquête est intervenue en fin d'année 2020 et que certains résultats méritent d'être analysés en tenant compte des circonstances particulières liées à la crise sanitaire.



SE MOBILISER POUR DES OBJECTIFS AMBITIEUX

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE CONTRACTUALISER AVEC LES SERVICES DE L'ÉTAT



La Convention d'Utilité Sociale (CUS) signée entre l'Etat et chaque organisme propriétaire d'un patrimoine de logements locatifs sociaux est un document contractuel rendu obligatoire par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

S'ENGAGER

Ce document opérationnel pour une durée de 6 ans, au service de la politique de développement du logement social et des actions en faveur des personnes défavorisées se distingue tant, par l'étendue de ses objectifs que par sa procédure d'élaboration et son suivi.

Chaque aspect de la politique de l'organisme fait l'objet d'engagements et d'objectifs évalués à l'aide d'indicateurs déclinant la politique patrimoniale, la politique sociale, la qualité de service rendu aux locataires.

La convention d'utilité sociale a été transmise aux services de l'Etat, dans les délais impartis, pour une signature au 31 décembre 2020. Ce document d'objectifs orientera l'activité de la Sacogiva pour les années à venir.

SOCIÉTÉ DE COOPÉRATION NATIONALE

HACT FRANCE, Habitat Aménagement et Coopération des Territoires, est une société de coordination dont la naissance a été validée en assemblée générale constitutive le 18 décembre 2019. Elle est constituée, à ce jour, de 19 sociétés d'économie mixte (Sem) immobilières agréées. Par arrêté du 29 juillet 2020, la société HACT FRANCE a été agréée. Ce groupe représente 21 866 logements, dont 19 778 logements conventionnés, un chiffre d'affaires consolidé de 139 M€.

HACT
FRANCE

HABITAT AMÉNAGEMENT ET COOPÉRATION DES TERRITOIRES

HACT France est la première société de coordination agréée au niveau national, qui contribue au maintien sur une vingtaine de territoires, de Sem en leur permettant à la fois de se mettre en conformité avec les exigences de la loi, de conserver leur enracinement local et de demeurer sous la pleine maîtrise de leurs élus.

La société a été immatriculée le 22 janvier 2021. Les associés s'inscrivent ainsi pleinement dans le nouveau cadre législatif introduit par la loi ELAN sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique en franchissant une nouvelle étape par la constitution d'une société de coordination en faveur du maintien et du développement d'une action publique de proximité. Celle-ci va les conduire à faire sensiblement évoluer leur modèle économique tout en confirmant leur plus-value consacrée pour la première fois dans la loi, à savoir l'exercice d'activités complémentaires leur permettant d'apporter aux territoires la réponse globale en matière d'habitat dont ils ont besoin.



NOS RÉSULTATS FINANCIERS

Le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élève à 18.9 M€.

Ce fléchissement du chiffre d'affaires par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par l'absence de vente réalisée sur les programmes en accession à la propriété. La constatation de la marge d'accession se faisant désormais à l'achèvement de l'opération et non plus à l'avancement.

CHIFFRE D'AFFAIRES K€	2019 REALISATION	2020 REALISATION	ECART EN %	ECART EN K€
LOYERS	15 626	15 924	1,9%	298
PRODUITS DIVERS	197	83	-57,9%	-114
RECUPERATION CHARGES	3 020	2 990	-1,0%	-30
CHIFFRE D'AFFAIRES LOCATIF	18 843	18 997	0,8%	154
VENTE ACCESSION	972	0	-100,0%	-972
TOTAL	19 815	18 997	-4,1%	-818

Chiffre d'affaires locatif

Le chiffre d'affaires locatif augmente sensiblement par rapport à l'exercice précédent.

Cette hausse s'explique par la mise en gestion de deux ensembles immobiliers livrés au cours de l'année, « Le Clos des Tilleuls et « Le Patio de Luynes » sur la commune d'Aix-en-Provence.

Elle s'explique également par l'augmentation indiciaire annuelle des loyers.

Le résultat net

A plus de 1.2 M€, le résultat net enregistre une diminution par rapport à l'exercice précédent. Toutefois, cette baisse est conforme aux prévisions.

RESULTAT K€	2019 REALISATION	2020 REALISATION	ECART EN %	ECART EN K€
RESULTAT GESTION LOCATIVE	2 283	2 356	3,2%	73
en % des loyers	14,61%	14,79%		
cessions d'actifs nettes	172	124	-28,1%	-48
marge brute d'accession	196	0	-100,0%	-196
produits financiers nets	98	78	-20,6%	-20
travaux neufs & divers	-1 022	-997	2,4%	25
impôts	51	305	504,1%	255
RESULTAT	1 677	1 255	-25,2%	-422

Cette baisse du résultat s'explique principalement par :

- l'absence de marge d'accession suite à un changement de méthode de constatation de la marge. Les prochaines livraisons de programme neufs interviendront au 3ème trimestre 2021 (La Clé des Champs) et au 2ème trimestre 2022 (Antares) ;
- l'impact du dispositif dit de « Réduction de Loyer Solidarité » ;
- l'augmentation significative des travaux de gros entretien (+800 k€) ;
- l'augmentation de l'impôt sur les sociétés (IS).



NOS RÉSULTATS FINANCIERS

La marge nette d'autofinancement

L'autofinancement suit logiquement la même tendance que le résultat net.

C'est principalement l'augmentation de la dotation aux provisions pour risques et charges qui explique cette baisse de la marge nette d'autofinancement.

MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT	2019		2020		ECART EN %	ECART EN K€
	K€	REALISATION	REALISATION			
RESULTAT		1 677	1 255		-25,16%	-422
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS		5 689	5 756		1,2%	67
DOTATION AUX PROVISIONS		972	1 672		72,1%	700
VNC ACTIF CEDE		445	187		-58%	-258
- AMORTISSEMENT FINANCIER EMPRUNTS		4 491	4 387		-2,3%	-104
- REPRISE SUR PROVISIONS		1 390	2 633		89,5%	1 243
- QP SUBVENTIONS		531	532		0,2%	1
- DIRECTION D' INVESTISSEMENT		102	86		-15,7%	-16
MARGE NETTE D' AUTOFINANCEMENT		2 269	1 231		-45,7%	-1 038

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	206	20	29	30	285	4	4	10	7	25
Montant total des factures concernées TTC	261 291,34	18 216,61	58 349,44	13 458,16	351 315,55	42 240,60	42 242,16	47 001,02	12 728,75	144 212,53
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,83%	0,06%	0,18%	0,04%	1,11%					
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						0,24%	0,24%	0,27%	0,07%	0,82%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre des factures exclues										
Montant total des factures exclues										
(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'échéance				



BILAN ACTIF

RUBRIQUES		BRUT	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
			AMORT/PROVIS.	NET	NET	NET
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	(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	18 015 500	AK	8 641 480	9 374 020
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		AL		AM		
Terrains		AN	21 700 020	AO	2 706 344	18 993 676
Constructions		AP	193 722 621	AQ	81 956 471	111 766 151
Installations techniques, matériel & outillage		AR		AS		0
Autres immobilisations corporelles		AT	179 244	AU	60 046	119 198
Immobilisations en cours		AV	24 207 986	AW		24 207 986
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	4 088 129	BE		4 088 129
Prêts		BF		BG		1 600
Autres immobilisations financières		BH	321 505	BI		321 505
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	(I)	BJ	262 235 005	BK	93 364 340	168 870 665
Matières premières, approvisionnements		BL		BM		0
En cours de production de biens		BN	9 923 438	BO		9 923 438
En cours de production de services		BP		BQ		0
Produits intermédiaires et finis		BR	324 126	BS	191 000	133 126
Marchandises		BT		BU		0
Avances et acomptes versés sur commandes		BV		BW		0
Clients et comptes rattachés (*)		BX	4 944 996	BY	916 030	4 028 965
Autres créances		BZ	8 112 793	CA		8 112 793
Capital souscrit et appelé, non versé		CB		CC		0
Valeurs mobilières de placement		CD		CE		0
Disponibilités		CF	10 769 822	CG		10 769 822
Charges constatées d'avance		CH	221 510	CI		221 510
TOTAL ACTIF CIRCULANT	(II)	CJ	34 296 685	CK	1 107 030	33 189 655
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)	CL				0
Primes de remboursement des obligations	(IV)	CM				
Ecarts de conversion actif	(V)	CN				
TOTAL GENERAL	(0 à V)	CO	296 531 690	1A	94 471 370	202 060 320

(*) Dont à moins d'un an (brut) : 0



NOS RÉSULTATS FINANCIERS

BILAN PASSIF

RUBRIQUES		EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
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 6 205 131,76	4 608 293
Dont réserves activités agréées		3 930 905	2 849 514
Report à nouveau		DH	0
Dont report à nouveau activités agréées			0
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)		DI 1 254 935	1 676 839
Dont résultat de l'exercice des activités agréées		469 390	1 161 390
Subventions d'investissement		DJ 20 090 217	19 428 498
Provisions réglementées		DK	
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		DL 44 505 235	42 668 581
Produits des émissions de titres participatifs		DM	
Avances conditionnées		DN	
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		DO	
Provisions pour risques		DP 625 471	271 502
Provisions pour charges		DQ 6 377 060	7 752 216
TOTAL PROVIS. RISQUES ET CHARGES (III)		DR 7 002 531	8 023 718
Emprunts obligataires convertibles		DS	
Autres emprunts obligataires		DT	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		DU 137 366 850	141 815 285
Emprunts et dettes financières divers		DV 1 385 679	1 366 092
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX 2 118 031	1 488 289
Dettes fiscales et sociales		DY 941 109	453 347
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ 3 070 565	1 015 724
Autres dettes		EA 830 820	830 272
Compte régularisation : Produits constatés d'avance		EB 4 839 500	1 044 667
TOTAL DETTES (1) (2) (IV)		EC 150 552 554	148 013 676
Ecarts de conversion passif (V)		ED	
TOTAL GENERAL (I à V) (EE)		202 060 320	198 705 975
Résultat de l'exercice en euros et cents		1 254 934,95	1 676 838,65
TOTAL du bilan de l'exercice en euros et cents		202 060 319,80	198 705 975,06
(1) Dont à plus d'un an :	126 859 477		
Dont à moins d'un an :	23 693 076		
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs :	0		



NOS RÉSULTATS FINANCIERS

COMPTE DE RÉSULTAT

RÉSULTATS FINANCIERS

RUBRIQUES	FRANCE		EXPORT		Toutes activités		Dont activité agréée	
	FA		FB		EXERCICE 2020	EXERCICE 2019	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Ventes de marchandises	FA		FB		FC			
Production vendue de biens	FD		FE		FF	971 914		0
Production vendue de services	FG	18 996 547	FH		FI	18 996 547	18 842 152	12 133 059
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	FJ	18 996 547	FK		FL	18 996 547	19 814 067	12 133 059
Production stockée					FM	3 711 140	1 129 554	1 643 353
Production immobilisée					FN	197 450	204 870	147 641
Subventions d'exploitation					FO		0	0
Reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges					FP	2 698 840	1 458 256	1 035 490
Autres produits					FQ		0	0
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)					FR	25 603 978	22 606 746	14 959 543
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	11 532 156	9 060 707	6 602 798
Impôts, taxes et versements assimilés					FX	1 745 216	1 640 061	1 018 911
Salaires et traitements					FY	1 178 834	1 169 730	687 550
Charges sociales					FZ	560 925	559 741	327 157
Dotations aux amortissements sur immobilisations					GA	5 755 854	5 688 694	3 981 992
Dotations aux provisions sur immobilisations					GB		0	0
Dotations aux provisions sur actif circulant					GC	206 892	273 266	104 802
Dotations aux provisions pour risques et charges					GD	1 464 852	698 333	817 451
Autres charges					GE	218 543	160 834	76 644
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)					GF	22 663 273	19 251 365	13 617 305
1- RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)					GG	2 940 705	3 355 381	1 342 238
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	77 615	97 745	50 191
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	77 615	97 745	50 191
Dotations financières aux amortissements et provisions					GQ		0	0
Intérêts et charges assimilés					GR	2 011 681	2 267 260	1 338 136
Différences négatives de change					GS		0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT			
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)					GU	2 011 681	2 267 260	1 338 136
2- RESULTAT FINANCIER (V-VI)					GV	-1 934 065	-2 169 515	-1 287 945
3-RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)					GW	1 006 640	1 185 866	54 293
Produits exceptionnels sur opérations de gestion					HA		0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital					HB	1 035 288	1 179 448	533 365
Reprises sur provisions et transferts de charges					HC			
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)					HD	1 035 288	1 179 448	533 365
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion					HE			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital					HF	369 665	544 095	55 915
Dotations sur provisions et transferts de charges					HG			
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)					HH	369 665	544 095	55 915
3-RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)					HI	665 623	635 353	477 451



TABLEAU FINANCIER DES CINQ DERNIERS EXERCICES

2016	2017	2018	2019	2020
------	------	------	------	------

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	22 793 973,06	24 139 528,93	20 747 671,08	19 814 066,54	18 996 547,45
b/ Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	7 564 578,54	7 947 646,54	6 489 442,72	6 998 011,96	6 354 794,90
c/ Impôt société (impôt sur les bénéfices)	121 579,00	176 491,00	0,00	50 517,00	305 213,00
d/ Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	1 300 131,03	1 361 509,32	358 778,47	1 676 838,65	1 254 934,95
e/ Montant des bénéfices distribués	240 000,00	240 000,00	0,00	80 000,00	80 000,00

RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
a/ Bénéfice après impôt mais avant Amts et provisions	37,21	38,86	32,45	34,74	30,25
b/ Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	6,50	6,81	1,79	8,38	6,27
c/ Dividende versé à chaque action	1,20	1,20	0,00	0,40	0,40

PERSONNEL					
a/ Nombre de salariés dont certains à temps partiel	21	18	31	31	30
b/ Montant de la masse salariale	652 013,91	598 158,37	1 091 293,98	1 169 729,68	1 178 834,05
c/ Montant charges fiscales et sociales	409 551,54	461 523,38	701 627,30	722 273,09	724 769,12



NOS RÉSULTATS FINANCIERS

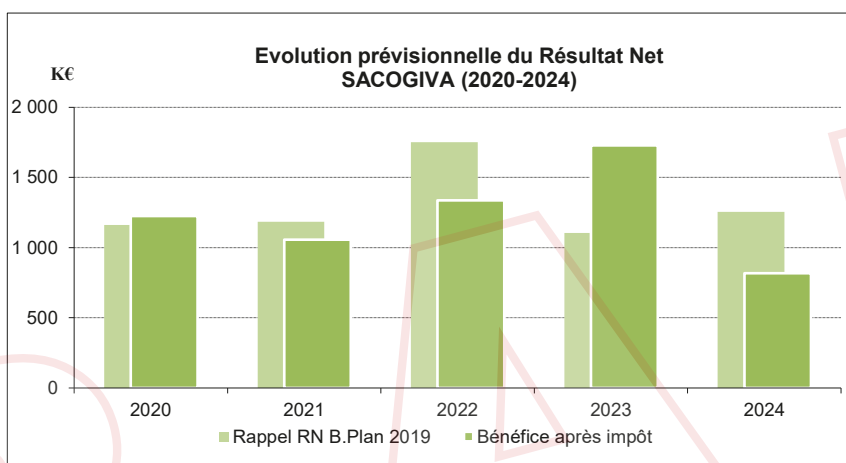
Evolution prévisible de la situation

Conformément à l'article L.232-1.2 du code de commerce, il est fait mention de l'évolution prévisible de la société. Cette situation, présentée dans le cadre du Business Plan, soumis et approuvé par le Conseil d'Administration est reportée, sommairement, ci-après.

Evolution prévisionnelle du résultat net

Sur la période étudiée, le résultat net est impacté par la mise en gestion de plus de 900 logements.

Toutefois, le changement de méthode de comptabilisation de la provision pour gros entretien (PGE), initié dès l'exercice 2019 conformément aux préconisations des services de l'Etat (calcul en corrélation avec la durée du plan pluriannuel d'entretien qui doit s'échelonner entre deux et cinq ans) permet de maintenir un résultat positif jusqu'en 2024.

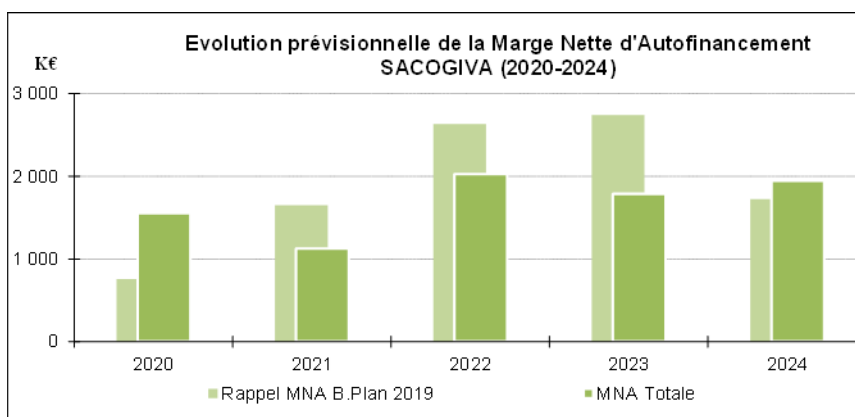


Evolution prévisionnelle de la marge nette d'autofinancement

L'autofinancement fluctue selon l'avancement des opérations de constructions neuves et des marges d'accession sur la période considérée. Au même titre que le résultat, la mise en service des opérations locatives vient impacter la marge nette d'autofinancement.

Toutefois, le niveau de la marge nette d'autofinancement se maintient grâce à la commercialisation d'opérations en accession à la propriété.

Par ailleurs, jusqu'en 2022, on observe un effet positif sur le niveau de la marge nette d'autofinancement grâce à des différés d'amortissement de 3 ans des emprunts renégociés avec la Caisse des dépôts et consignations en 2019.



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. Le premier rapport ayant été présenté pour l'Assemblée Générale approuvant les comptes clôturés au 31 décembre 2018, ce dernier a mentionné les modalités d'exercice de la direction générale.

Prise de participation

La loi ELAN a engagé une réforme profonde de l'organisation du secteur via le rapprochement des bailleurs sociaux, dont les sociétés d'économie mixte agréées sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation. Dans ce cadre, la Sacogiva a participé à la création de la société HACT France, société de coordination regroupant 19 SEM immobilières.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-5 alinéa 14 du code général des collectivités territoriales, toute prise de participation d'une Sem dans le capital d'une société commerciale doit faire préalablement l'objet d'un accord exprès des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales actionnaires disposant d'un siège d'administrateur au Conseil d'Administration.

La Ville d'Aix-en-Provence est actionnaire de la Sacogiva, et détient à ce titre six (6) postes d'administrateur.

Il est rappelé que par délibération du 28 juin 2019, le Conseil Municipal a approuvé, à l'unanimité, la prise de participation de la Sacogiva dans le capital de la société de coordination en cours de constitution, pour un montant estimé de 20 000 €, actualisé à 12 000 € et a autorisé ses représentants au Conseil d'Administration à voter en faveur de ce projet.

Par délibération du 23 juillet 2019, le Conseil d'Administration de la Sacogiva a, à son tour, approuvé la prise de participation au capital de la société de coordination à créer et a autorisé son Président Directeur Général et/ou son Directeur Général Délégué à signer les statuts ainsi que tout acte et document à intervenir pour la constitution de la société.

La société HACT France a été immatriculée le 22 janvier 2021.



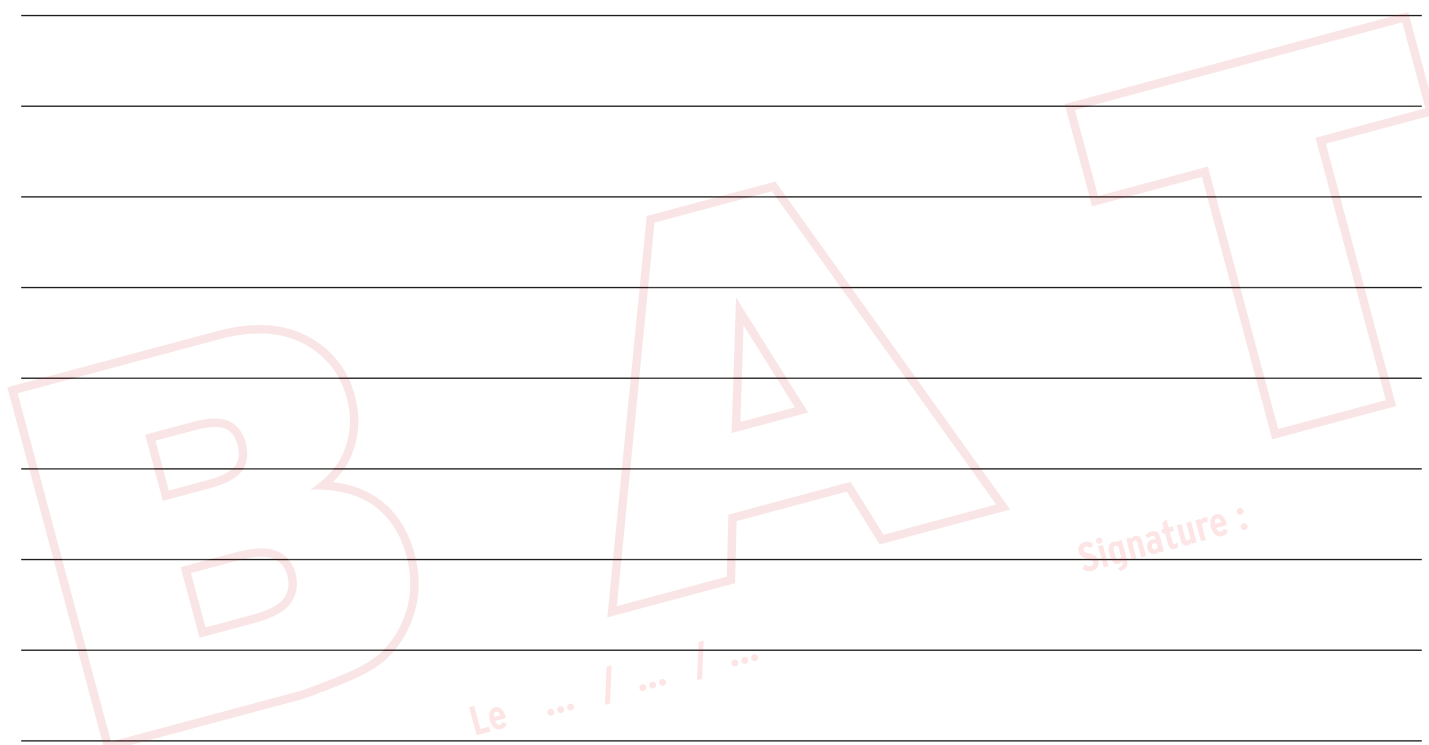
NOTES

BAIT

Le ... / ... / ...

Signature :

NOTES



B
A
T

Le ... / ... / ...

Signature :

SACOGIVA
Société Anonyme d'économie mixte au capital de 4 000 000 €
6, bis rue de la Molle
CS 70835
13626 AIX-EN-PROVENCE

**BILAN
ET
COMPTE DE RESULTAT**

SACOGIVA

BILAN ACTIF

AU 31/12/2020

Adresse 6 Bis Rue de la Molle
Code postal 13626
Ville AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Numéro SIRET 30750283100042
Code NAF 6820A

RUBRIQUES		EXERCICE			EXERCICE		
		2020			2019		
		BRUT	AMORT/PROVS.	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	18 015 500	AK	8 641 480	9 374 020	9 061 280
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		AL		AM			
Terrains		AN	21 700 020	AO	2 706 344	18 993 676	18 884 306
Constructions		AP	193 722 621	AQ	81 956 471	111 766 151	114 713 162
Installations techniques, matériel & outillage		AR		AS			0
Autres immobilisations corporelles		AT	179 244	AU	60 046	119 198	137 757
Immobilisations en cours		AV	24 207 986	AW		24 207 986	17 850 118
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	4 088 129	BE		4 088 129	4 027 909
Prêts		BF		BG			1 600
Autres immobilisations financières		BH	321 505	BI		321 505	320 945
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	(I)	BJ	262 235 005	BK	93 364 340	168 870 665	164 997 075
Matières premières, approvisionnements		BL		BM			0
En cours de production de biens		BN	9 923 438	BO		9 923 438	6 212 299
En cours de production de services		BP		BQ			0
Produits intermédiaires et finis		BR	324 126	BS	191 000	133 126	133 126
Marchandises		BT		BU			0
Avances et acomptes versés sur commandes		BV		BW			0
Clients et comptes rattachés (*)		BX	4 944 996	BY	916 030	4 028 965	2 242 636
Autres créances		BZ	8 112 793	CA		8 112 793	7 057 897
Capital souscrit et appelé, non versé		CB		CC			0
Valeurs mobilières de placement		CD		CE			0
Disponibilités		CF	10 769 822	CG		10 769 822	18 062 942
Charges constatées d'avance		CH	221 510	CI		221 510	0
TOTAL ACTIF CIRCULANT	(II)	CJ	34 296 685	CK	1 107 030	33 189 655	33 708 900
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)	CL					0
Primes de remboursement des obligations	(IV)	CM					
Ecart de conversion actif	(V)	CN					
TOTAL GENERAL	(0 à V)	CO	296 531 690	1A	94 471 370	202 060 320	198 705 975

SACOGIVA

BILAN PASSIF

AU 31/12/2020

Adresse 6 Bis Rue de la Molle
Code postal 13626
Ville AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Numéro SIRET 30750283100042
Code NAF 6820A

RUBRIQUES	EXERCICE		
	2020	2019	
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	6 205 131.76	4 608 293
Dont réserves activités agréées		3 930 905	2 849 514
Report à nouveau	DH		0
Dont report à nouveau activités agréées			0
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	DI	1 254 935	1 676 839
Dont résultat de l'exercice des activités agréées		469 390	1 161 390
Subventions d'investissement	DJ	20 090 217	19 428 498
Provisions réglementées	DK		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	DL	44 505 235	42 668 581
Produits des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées	DN		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	DO		
Provisions pour risques	DP	625 471	271 502
Provisions pour charges	DQ	6 377 060	7 752 216
TOTAL PROVIS. RISQUES ET CHARGES (III)	DR	7 002 531	8 023 718
Emprunts obligataires convertibles	DS		
Autres emprunts obligataires	DT		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	DU	137 366 850	141 815 285
Emprunts et dettes financières divers	DV	1 385 679	1 366 092
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	2 118 031	1 488 289
Dettes fiscales et sociales	DY	941 109	453 347
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	3 070 565	1 015 724
Autres dettes	EA	830 820	830 272
Compte régularisation : Produits constatés d'avance	EB	4 839 500	1 044 667
TOTAL DETTES (1) (2) (IV)	EC	150 552 554	148 013 676
Ecarts de conversion passif (V)	ED		
TOTAL GENERAL (I à V) (EE)	EE	202 060 320	198 705 975
Résultat de l'exercice en euros et cents		1 254 934.95	1 676 838.65
TOTAL du bilan de l'exercice en euros et cents		202 060 319.80	198 705 975.06
(1) Dont à plus d'un an :		126 859 477	
Dont à moins d'un an :		23 693 076	
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs :		0	

COMPTES DE RESULTAT

Du 01/01/2020 au 31/12/2020

Adresse 6 Bis Rue de la Molle
Code postal 13626
Ville AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Numéro SIRET 30750283100042
Code NAF 6820A

RUBRIQUES	FRANCE		EXPORT		Toutes activités		Dont activité agréée	
	FA		FB		EXERCICE 2020	EXERCICE 2019	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Ventes de marchandises					FC			
Production vendue de biens	FD		FE		FF	971 914		0
Production vendue de services	FG	18 996 547	FH		FI	18 996 547	18 842 152	12 133 059
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	FJ	18 996 547	FK		FL	18 996 547	19 814 067	12 133 059
Production stockée					FM	3 711 140	1 129 554	1 643 353
Production immobilisée					FN	197 450	204 870	147 641
Subventions d'exploitation					FO		0	0
Reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges					FP	2 698 840	1 458 256	1 035 490
Autres produits					FQ		0	0
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)					FR	25 603 978	22 606 746	14 959 543
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	11 532 156	9 060 707	6 602 798
Impôts, taxes et versements assimilés					FX	1 745 216	1 640 061	1 018 911
Salaires et traitements					FY	1 178 834	1 169 730	687 550
Charges sociales					FZ	560 925	559 741	327 157
Dotations aux amortissements sur immobilisations					GA	5 755 854	5 688 694	3 981 992
Dotations aux provisions sur immobilisations					GB		0	0
Dotations aux provisions sur actif circulant					GC	206 892	273 266	104 802
Dotations aux provisions pour risques et charges					GD	1 464 852	698 333	817 451
Autres charges					GE	218 543	160 834	76 644
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)					GF	22 663 273	19 251 365	13 617 305
1- RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)					GG	2 940 705	3 355 381	1 342 238
BENEFICE ATTRIBUE ou PERTE TRANSFEREE					CH			
PERTE SUPPORTEE ou BENEFICE TRANSFERE					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	77 615	97 745	50 191
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	77 615	97 745	50 191
Dotations financières aux amortissements et provisions					GQ		0	0
Intérêts et charges assimilés					GR	2 011 681	2 267 260	1 338 136
Différences négatives de change					GS		0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT			
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)					GU	2 011 681	2 267 260	1 338 136
2- RESULTAT FINANCIER (V-VI)					GV	-1 934 065	-2 169 515	-1 287 945
3-RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)					GW	1 006 640	1 185 866	54 293
Produits exceptionnels sur opérations de gestion					HA		0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital					HB	1 035 288	1 179 448	533 365
Reprises sur provisions et transferts de charges					HC			
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)					HD	1 035 288	1 179 448	533 365
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion					HE			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital					HF	369 665	544 095	55 915
Dotations sur provisions et transferts de charges					HG			
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)					HH	369 665	544 095	55 915
3-RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)					HI	665 623	635 353	477 451
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)					HJ	112 114	93 863	62 354
Impôts sur les bénéfices (X)					HK	305 213	50 517	0
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)					HL	26 716 881	23 883 939	15 543 099
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)					HM	25 461 946	22 207 100	15 073 710
4-BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)					HN	1 254 935	1 676 839	1 161 390