



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE
D'AIX-EN-PROVENCE**

Séance publique du

4 octobre 2010

Présidence de Mme Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Député des Bouches-du-Rhône
Président de la Communauté du Pays d'Aix

2010.959

OBJET : RAPPORT D'ACTIVITES SACOGIVA POUR L'EXERCICE 2009 - INFORMATION DU CONSEIL

Le 04/10/10 à 18h00, 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 28 Septembre 2010, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Mlle Odile BARBAT-BLANC, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Helliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, M. François-Xavier DE PERETTI, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, Mme Fatima DRAOUZIA, Mme Michelle EINAUDI, Mme Martine FENESTRAZ, M. Robert FOUQUET, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, Mme Reine MERGER, Mme Amaria MOHAMMEDI, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Fleur SKRIVAN, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, M. Victor TONIN, Mme Marie José VALETA

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

Mme Agnès AMIACH ELBEZ à M. François-Xavier DE PERETTI, M. Jean CHORRO à M. Stéphane PAOLI, M. Yannick DECARA à M. Francis TAULAN, M. Gerard DELOCHE à Mme Fatima DRAOUZIA, Mme Sophie JOISSAINS à Mme Maryse JOISSAINS MASINI, M. Christian LOUIT à M. Gérard BRAMOULLÉ, M. Alexandre MEDVEDOWSKY à Mme Fleur SKRIVAN

Excusés sans pouvoir :

Mme Chantal DAVENNE, M. Alexandre GALLESE, M. Henri MATAS, Mme Catherine SILVESTRE

Secrétaire : Stéphane PAOLI

Mme Maryse JOISSAINS MASINI donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S Aménagement Urbain - Etudes
Juridiques et Marchés Publics
Direction du Foncier & Gestion du Patrimoine
Coordination Aménagement Urbain

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 04/10/10

RAPPORTEUR : Mme Maryse JOISSAINS MASINI

-

Politique Publique : VIE INSTITUTIONNELLE

OBJET : RAPPORT D'ACTIVITES SACOGIVA POUR L'EXERCICE 2009 - 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 des représentants de la Ville d'Aix-en-Provence au Conseil d'Administration de la " SACOGIVA ", pour l'exercice 2009.

Le capital social de la " SACOGIVA " s'élève à 4 000 000,00 €, détenu à 55 % par la Ville d'Aix-en-Provence, seule collectivité locale actionnaire.

Cette Société assure la construction et la gestion de programmes immobiliers, principalement à vocation locative sociale, et disposait au 31 Décembre 2009 d'un parc de 2 030 logements dont 1 370 PLA, PLUS ou PLS, 1 215 garages et 21 locaux commerciaux ou d'activités, étant précisé que 198 logements (Bois de l'AUNE et Victorine) sont situés en Zone Urbaine Sensible (ZUS).

En conséquence, Mes Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir **PRENDRE ACTE** du Présent Rapport.

2010.0959 – Rapport d'Activités SACOGIVA pour l'exercice 2009 - INFORMATION DU CONSEIL.

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 :**

**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER,**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 8 Octobre 2010
(articles L. 2121-25 et R. 2121-11 du C.G.C.T.)**

RAPPORT D'ACTIVITE

2009



SACOGIVA

SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION
ET DE GESTION IMMOBILIERE
DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

S.A. d'Economie Mixte au capital de 4 000 000 €

Siège Social :

Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence

RCS Aix-en-Provence B 307 502 831

SIRET 307 502 831 00018

Code APE 702 A

Direction Générale et Bureaux :

39, rue Montgrand 13006 - MARSEILLE

Conseil d'Administration (composition actuelle)

- 6 Administrateurs représentant la Ville d'AIX-EN-PROVENCE (55 % du capital)

- Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire d'AIX-EN-PROVENCE
- Monsieur Jean CHORRO, Président, Adjoint au Maire
- Monsieur Gérard BRAMOULLE, Adjoint au Maire
- Monsieur Alexandre GALLESE, Adjoint au Maire
- Madame Fatima DRAOUZIA, Adjoint au Maire
- Madame Danielle SANTAMARIA, Conseiller Municipal

- 4 Administrateurs nommés par l'Assemblée Générale

- S.A. "G.C.E. SEM" dont le siège social et les bureaux sont situés à l'immeuble Parc Avenue—88, avenue de France 75641 PARIS CEDEX 13 (44,99 % du capital), représentant permanent Monsieur Pierre CICCOTTO
- Monsieur Yves WEISS
- Monsieur Christian BONAGURO
- Monsieur Jean-François BOUZAT, par ailleurs Directeur Général

- Représentants des locataires des logements conventionnés au Conseil d'Administration

- Monsieur Bruno PRZIBILSKI
- Monsieur Joseph CLIMENT

Représentants de la Ville d'AIX-EN-PROVENCE aux Assemblées

- Titulaire : Monsieur Jean CHORRO
- Suppléant : Madame Danielle SANTAMARIA

Commissaires aux Comptes

- Titulaire : Cabinet d'Audit Légal et Contractuel—CALC
Monsieur Jean-François BIGOUROUX
- Titulaire : Cabinet S.A. MAZARS
- Suppléant : Madame Florence VASSEUR
- Suppléant : Monsieur Jean-Louis LEBRUN

Rapport de gestion du conseil d'administration

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni pour vous rendre compte de la gestion de notre société au cours de l'exercice 2009 et pour soumettre à votre approbation le bilan et les comptes arrêtés au 31 décembre 2009.

Au cours de l'année 2009, la société a mis en location 37 logements (11 logements libres situés à l'avenue Mal Leclerc à Pertuis, 4 logements PLA-I rue Lisse Bellegarde à Aix-en-Provence, 4 logements à la « Closerie des Cépages » et 18 logements au « Domaine de la Luyne »).

Au cours de l'exercice, au sein de la copropriété "Les Alpes", 6 locataires ont souhaité se porter acquéreur du bien immobilier que la société leur louait et les actes notariés correspondants ont été signés.

Concernant les ventes des villas du "Domaine de la Luyne", les 30 actes authentiques ont été signés en 2009 pour un montant de 8 175 856 €.

De plus, la société poursuit sa politique de développement dans le cadre de la Communauté du Pays d'Aix-en-Provence, étant désormais implantée à Pertuis, Trets, Peynier, Peyrolles et Les Pennes Mirabeau. Deux opérations d'accession à prix maîtrisés sont en cours : "Le Devençon" à Peynier (16 villas) ainsi que dans la ZAC des Pallières aux Pennes Mirabeau (20 logements collectifs).

Enfin, durant l'année 2009, SACOGIVA a signé divers compromis ou actes authentiques avec divers vendeurs afin d'accroître toujours son portefeuille foncier pour réaliser divers types d'opérations répondant aux demandes de logements et dans le but de répondre aux objectifs du Plan Local de l'Habitat défini par la Communauté du Pays d'AIX.

Ainsi, plus de 600 logements sont en études avancées sur des terrains maîtrisés.

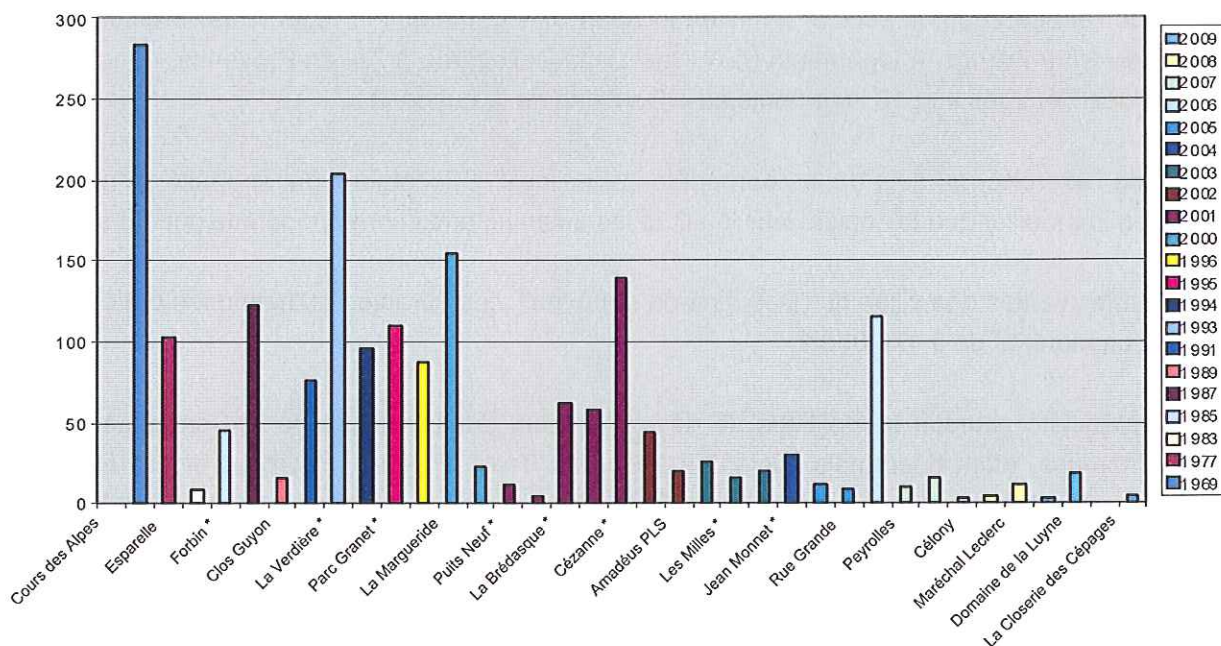
Enfin, SACOGIVA a signé en 2009 l'avenant aux conventions de dévolution avec la Ville d'Aix-en-Provence.

L'Activité Locative

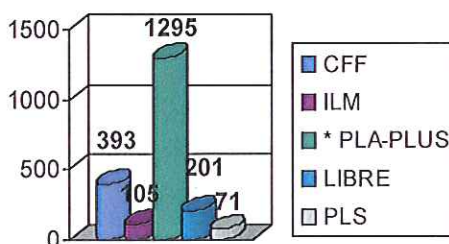
Le Patrimoine

Au 31 décembre 2009, le patrimoine de la société, réparti en 38 groupes, s'élevait à 2 030 logements dont 1 370 P.L.A., PLUS, PLS ou PLA-I, 1 215 garages et 21 locaux commerciaux ou d'activités, étant ici précisé que 198 logements ("Bois de l'Aune" et "La Victorine") sont situés en Z.U.S..

Ce sont 1138 logements et 17 locaux commerciaux qui ont été assujettis en 2009 à la taxe foncière sur les propriétés bâties, soit 56,89 % de notre patrimoine, pour un montant moyen de 462,02 € par an et unité logement/commerce.



FINANCEMENTS



Ventes d'Actifs

Concernant la reprise des cessions à l'automne 2002 aux locataires des deux copropriétés "Le Cours des Alpes" et "1 avenue Jean Moulin", après information de l'ensemble des 128 locataires, 49 d'entre eux, au 31 décembre 2009, ont décidé d'acquérir leur appartement et/ou leur garage (16 cédés par acte isolé ou conjoint à l'appartement).

En 2009, six actes authentiques ont été signés pour le même nombre d'appartements.

La Commercialisation

1) La rotation

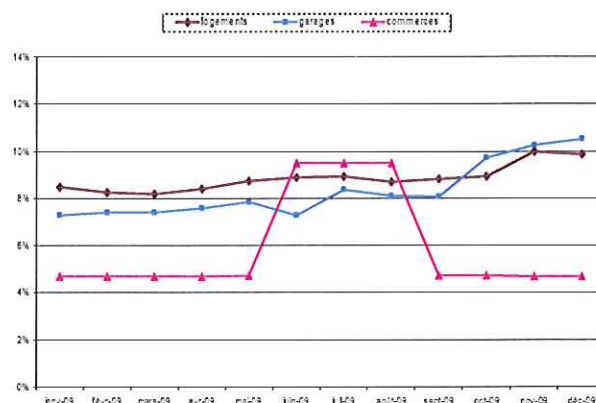
Le taux annuel de rotation pour l'intégralité du patrimoine a atteint 10,31 %, correspondant à 164 départs de locataires de logements (les deux résidences étudiants exclues).

Il est en hausse par rapport à l'exercice précédent, avec un patrimoine légèrement supérieur, où les départs s'étaient élevés à 103 en 2008.

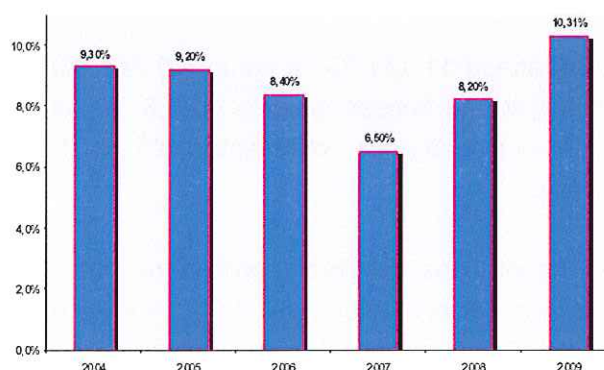
Les motifs principaux de congés des locataires sont les suivants par ordre décroissant :

- 21 % : accession à la propriété,
- 14 % : mutation professionnelle,
- 14 % : typologie de logement inadapté,
- 9 % : décès ou départ maison de retraite,
- 6 % : Loyer élevé.

Taux de rotation sur l'année 2009



Evolution du taux de rotation



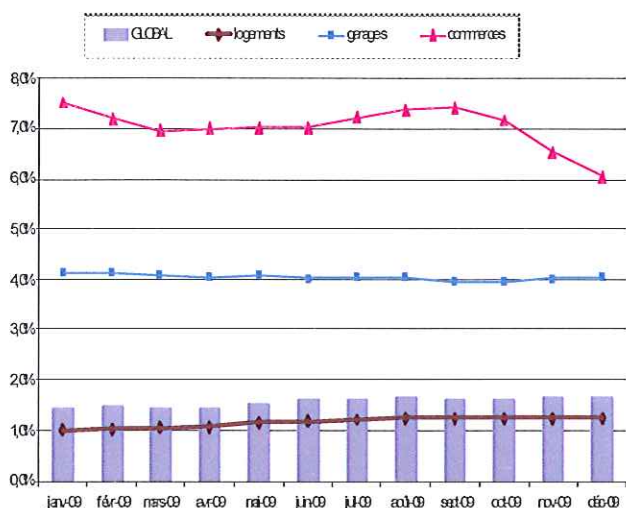
2) La vacance

Au total, les vacances de l'année 2009 ont représenté 196 304 € de loyers, se répartissant ainsi pour :

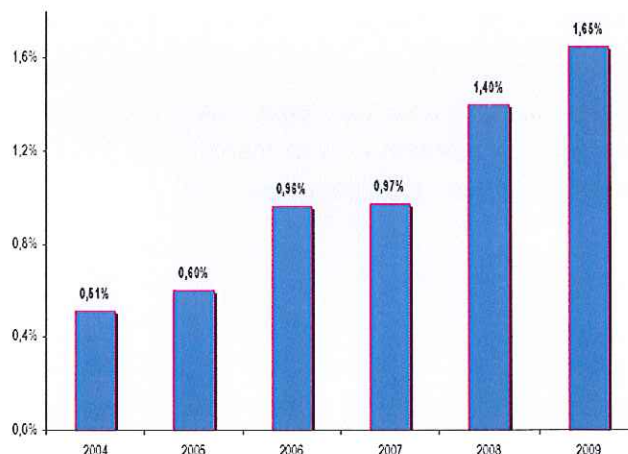
- * les commerces : 19 134 €
- * les garages : 32 977 €
- * les logements : 144 193 €, sachant que la difficulté de la mise en location du groupe Maréchal Leclerc sur Pertuis a contribué fortement à cette vacance.

Le taux de vacance annuelle est de 1,65.% (1,40 % en 2008).

Taux de vacance sur l'année 2009



Evolution du taux de vacance



3) Les attributions

Les deux commissions d'attribution des logements conventionnés ont attribué au cours de l'exercice 140 logements dont 56, soit 49 %, à des personnes dont les ressources étaient inférieures à 60 % des plafonds de ressources.

Par ailleurs, ce sont 50 logements non conventionnés qui ont fait l'objet d'attribution en 2009.

4) Les loyers

Ils ont atteint 11 151 937 € contre 10 744 080 € en 2008, soit une hausse de près de 3,8 %, les logements conventionnés représentant 65 % de l'ensemble.

Les majorations de loyers pratiquées ont été de 2,95 % le 1er avril 2009 pour les locataires en place des logements anciens non conventionnés.

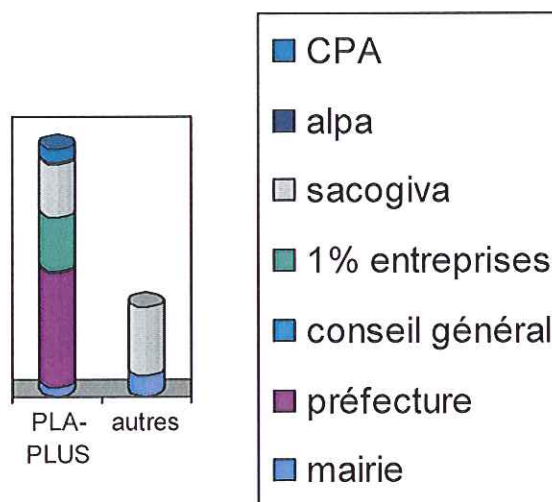
Les tarifs des logements financés par un prêt locatif aidé par l'Etat, PLUS ou PLS ont été majorés de 2,83.% au 1er juillet 2009.

Sur les 1 027 logements dont 71 villas des 27 groupes ayant bénéficié d'un prêt aidé (hors résidences étudiants "La Verdière" et "Cézanne"), 398 locataires reçoivent une A.P.L. Cette aide financière représente environ 11.6 % du terme émis le 31 décembre 2009, pour un montant moyen mensuel de 231 €.

A la fin 2008, ces montants étaient respectivement de 16,6 % et de 276 €.

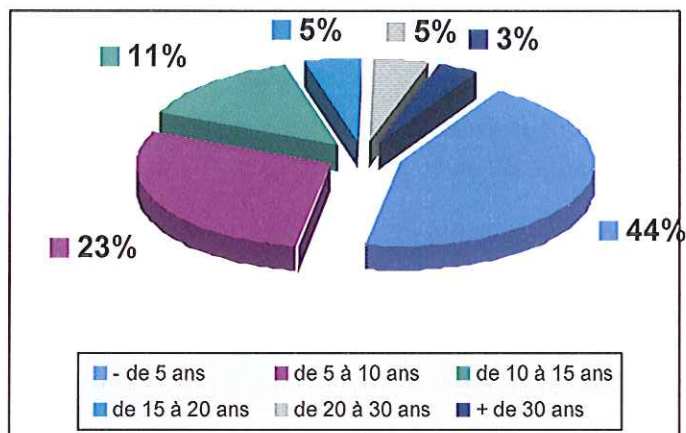
Au dernier jour de l'exercice, ce sont 31 locataires qui sont assujettis au supplément de loyer de solidarité, pour un montant moyen mensuel de 110,09 €, et de 40 954 € au total pour l'exercice.

Les attributions de l'année



5) La clientèle

L'Ancienneté des locataires

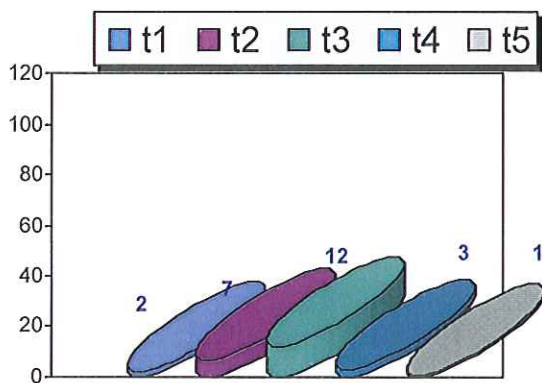


La demande

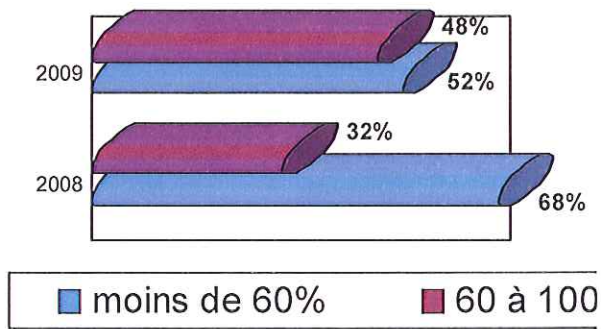
Au 31 décembre 2009, 2 916 imprimés de demande de logement ont été retirés à notre agence de gestion et seulement 1044 demandeurs de logement ont retourné la demande remplie et ont été enregistrés.

Les nouveaux locataires 2009 des logements aidés par l'Etat :

Ils habitent



Ils gagnent sur les plafonds de ressources PLUS



Les impayés locatifs

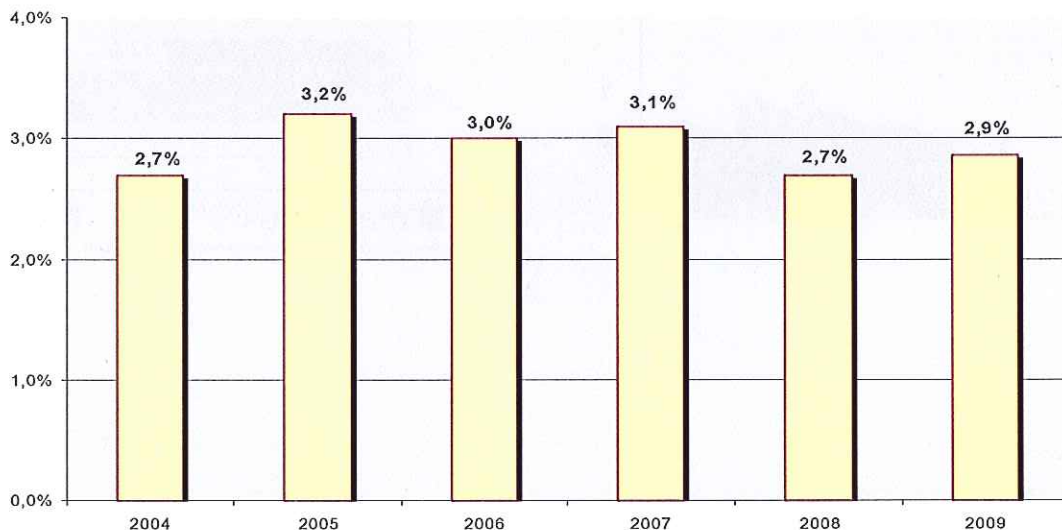
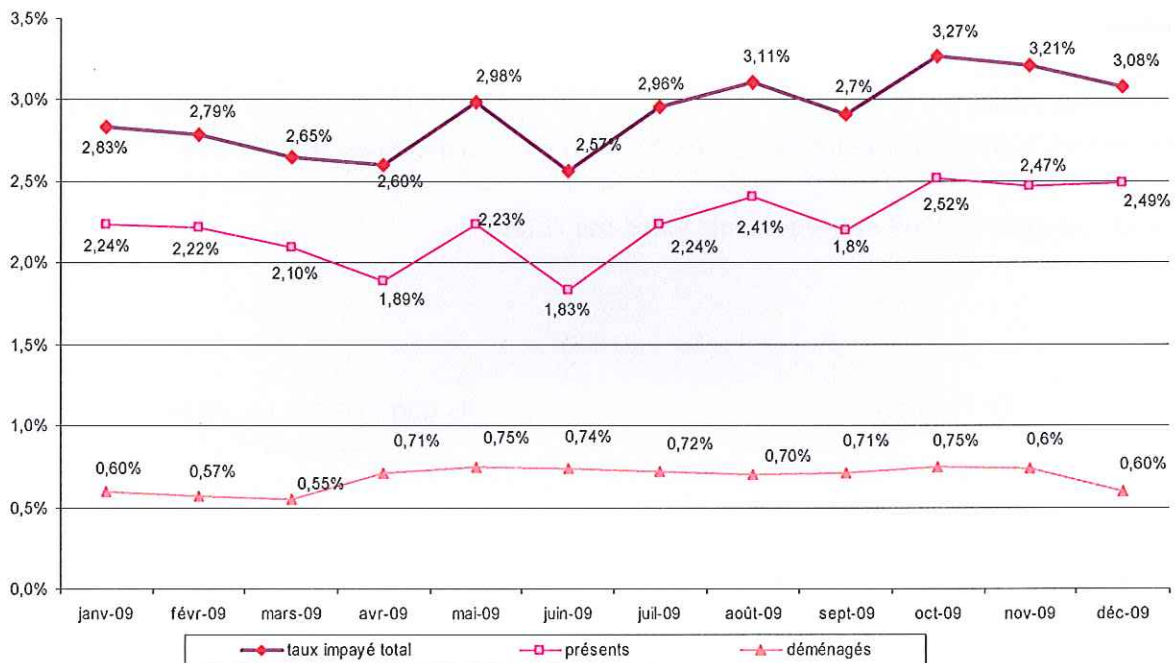
Les impayés locatifs s'établissent à 2.86 % (impayés bruts après pertes), contre 2.7 % l'année dernière.

L'année 2009 demeure très satisfaisante compte tenu de la conjoncture économique actuelle qui va en se détériorant.

Les créances irrécouvrables constatées fin 2009 s'élèvent à 40 129 €, contre 47 472 € au titre de l'exercice 2008, provisionnées à concurrence de 64 %.

Le montant cumulé des soldes débiteurs bruts s'établit à 424 785 € contre 400 126 € à fin 2008.

Sur ce montant, a été constituée une provision sur créances douteuses (anciens occupants pour 20% et locataires présents redevables de plus de 800 € pour 80%) à hauteur de 263 864 € (représentant environ 63% de l'ensemble de nos débiteurs) contre 230 197 € l'année précédente.



Entretien du Patrimoine

L'ensemble des groupes immobiliers bénéficie d'un entretien permanent et programmé grâce à un plan de patrimoine établi sur 10 ans et remis à jour chaque année.

Au total, le budget de l'entretien du patrimoine (entretien courant, gros entretien, 1^{er} établissement) s'est élevé pour l'exercice 2009 à 1 185 000 €.

Il faut noter également le poids non négligeable des contrats de maintenance des installations techniques équipant les bâtiments (chauffage, eau chaude sanitaire, VMC, ascenseurs, TV, etc...), garantissant une bonne maîtrise des charges dans leurs parties récupérables.

Les principaux travaux réalisés au cours de l'exercice 2009 ont été les suivants :

LES FONTAINES DE SEXTIUS

La fin du programme de rénovation du réseau de chauffage (parties privatives) et d'eau chaude sanitaire ainsi que la charte qualité a mobilisé une grande partie du budget de l'année.

L'attention s'est également portée sur la remise en état des logements dans le cadre de la relocation des logements, la réfection de l'étanchéité des terrasses (sixième tranche) et la pose de barrières levantes afin de limiter l'accès aux places de stationnement extérieures .

LA MARGUERIDE

Rénovation des halls d'entrée (deuxième tranche), conformité loi "SAE" 2013 sur les ascenseurs (première tranche réalisée sur l'exercice)... Gros travaux dans les logements : rénovation et conformité électrique

L'ESPARELLE

Les travaux concernant les logements ont été également importants. Une troisième tranche de remplacement des chaudières murales a été réalisée ainsi que la conformité loi "SAE" 2013 sur les ascenseurs (première tranche réalisée sur l'exercice).

BOIS DE L'AUNE

Rénovation des halls d'entrée (première tranche).

L'accent a également été porté sur la rénovation des logements suite aux départs des locataires.

COUR DES ALPES

Nous avons effectué de gros travaux dans les logements : rénovation et conformité

électrique et gaz au départ des locataires.

PARC GRANET

Les travaux se sont portés sur la rénovation des logements au départ des locataires, la réparation des volets et la première tranche de désembouage des réseaux de chauffage des logements.

FORBIN

Nous avons effectué le nettoyage de la façade arrière, particulièrement exposée au milieu urbain.

GRANET II

Nous avons remplacé la porte automatique de garage et avons continué «l'opération de limitation d'accès aux pigeons des combles».

Il est à noter que nous mettons en œuvre la Charte Qualité SACOGIVA qui permet de réaliser un contrôle complet des équipements du logement et de livrer au locataire entrant un logement en parfait état de fonctionnement et de propreté.

Notre attention s'est portée également sur la réglementation en matière de sécurité. Aussi, nous avons entamé la deuxième tranche (2013) sur la modernité des ascenseurs pour être conforme à la loi "SAE" et nous avons été très attentifs à la qualité de l'eau chaude que nous distribuons à nos locataires notamment aux "Fontaines de Sextius".



LIVRAISONS 2009 :

Février 2009 8 rue du Puits Neuf 3 logements PLAI
à Aix-en-Provence

Mai 2009 Domaine de la Luyne 18 logements PLUS
à Luynes
30 villas en accession à prix maîtrisé + 2 villas en accession libre et 1 villa
en dation



Mai 2009 La Closerie des Cépages 4 logements PLS
à Trets



OPERATIONS EN CHANTIER

(156 logements)

Peynier - Le Devençon

16 villas en accession à prix maîtrisé
10 logements collectifs PLUS

La livraison devrait intervenir fin mars 2010.



Grande Thumine II terrain « Hier et Demain »

8 villas locatives libres

Label Qualitel : C.Q. THPE 2000

Ordre de service de démarrage du chantier donné le 1^{er} octobre 2009.

Livraison prévue pour le premier trimestre 2011.



La Grande Thumine III
Terrains Picca, Semepa et Ville d'Aix
Label Qualitel : C.Q. THPE 2000

30 logements collectifs PLS
16 logements collectifs PLUS
1 villa en dation

Ordre de service de démarrage du chantier donné le 2 février 2009.
Livraison prévue pour le troisième trimestre 2010.



Les Pennes-Mirabeau - Zac des Pallières 22 logements en accession à prix maîtrisés.

Livraison prévue pour le troisième trimestre 2010.



Trets – 15 Rue Hoche (M.O.D. SEMEPA)

6 logements PLAI

Réhabilitation d'un immeuble.

Les travaux viennent de démarrer.

OPERATIONS EN COURS D'ETUDES

(Environ 648 logements + locaux d'activités)

COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE

Campagne Grassie

Label H & E : C. Habitat & Environnement

215 logements
+ locaux d'activités

Les fouilles archéologiques vont démarrer d'ici la fin du mois de mars

La consultation des entreprises a été déclarée infructueuse, les négociations sont en cours.

Démarrage des travaux prévu pour juin 2010.

Ce programme laisse la part belle à la mixité sociale. Il comprend six bâtiments destinés à accueillir des locataires et des acquéreurs, nous prévoyons : 41 logements PLUS, 42 logements PLS, 42 logements en locatif libre, 30 logements en accession sociale primo accédant, 30 logements en accession à coût maîtrisé, 30 logements en accession libre.



Ravanas / ZAC St Mitre à Aix

Label H & E : C. H & E THPE 2005

53 logements PLS

L'appel d'offres travaux est en cours.

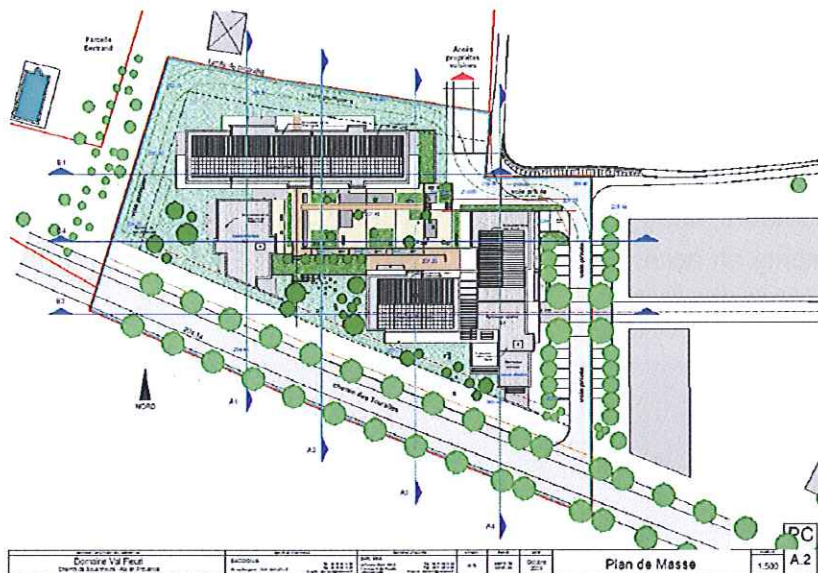


ANRU : La SACOGIVA réalisera hors site pour l'ANRU, 20 logements en PLAI (5 sur RAVANAS et 15 sur le Domaine de la Grassie) afin de combler le déficit en logements des sites de CORSY et BESSON.

Coq Chapman/Ponthieu Développement
Label H & E : C. H & E BBC EFFINERGIE

128 logements

Les études d'avant projet sont en cours de validation.



Propriété CRISAFI (Avenue Jean Moulin)

66 logements

66 logements collectifs répartis en cinq bâtiments destinés à la location et à l'accession, en partenariat avec la C.P.A. qui réalisera un parking relais. Le plan de masse est en cours de modification, le dossier de permis de construire sera déposé à la mi-avril.



Propriété AVON à Célony

Label H & E : C. H & E THPE 2005

22 logements PLS

4 villas en accession

Simultanément au projet de construction d'un parking de 90 à 100 places par la Ville, nous réaliserons un immeuble collectif locatif intermédiaire et des villas en accession. Le dossier de demande de permis de construire est en cours de finalisation.



Terrain Bibémus, avenue J. et M. Fontenaille

Label H & E : C. H & E HPE 2005

22 logements en accession libre

+ 1 lot viabilisé

Le dossier de demande de permis de construire a été retiré pour une nouvelle mise en forme du plan de masse. Un nouveau dossier devrait être déposé fin mars.



V. & C. Fontenaille

La Petite Chartreuse – Frédéric Mistral
Label Qualitel : C.Q. HPE 2005

38 chambres
+ 1 logement

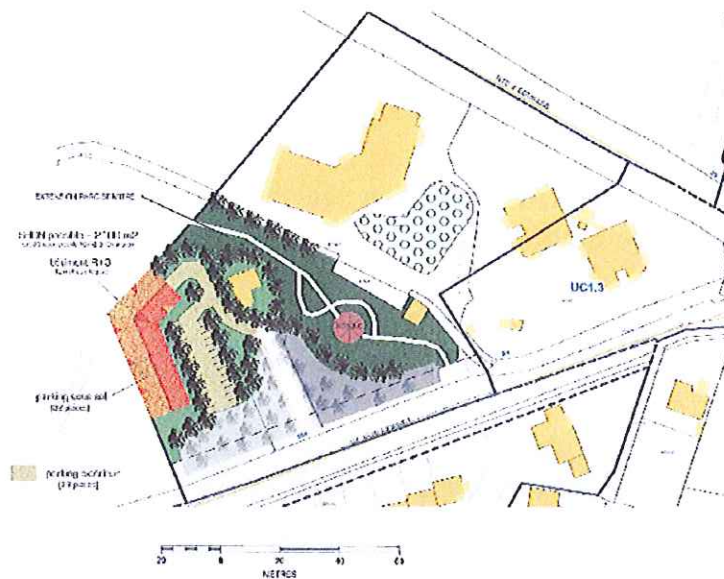
Il s'agit d'une résidence pour les étudiants. L'appel d'offres travaux est en cours.



Avenue Jean Monnet

Environ 25 logements collectifs

L'appel d'offre à Maîtrise d'œuvre est en cours.



Place Albertin à Luynes

9 logements semi-individuels

L'appel d'offre à Maîtrise d'œuvre est en cours.

Giono – Schweitzer

Logements collectifs et salle polyvalente

L'appel d'offre à Maîtrise d'œuvre est en cours.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS D'AIX

Pertuis – 130 Place Mirabeau (M.O.D. SEMEPA)

3 logements locatifs libres

Réhabilitation d'un immeuble de 3 logements. L'appel d'offres des travaux va être lancé prochainement.



Rognes – Lotissement Versaille

14 logements collectifs PLS
14 logements collectifs
en accession à prix maîtrisés

La consultation de la maîtrise d'œuvre est en cours.

**Trets – rues Grande Pujade, Ledru Rollin, Paul Bert
et Place de l'avenir** (M.O.D. SEMEPA)

26 logements PLAI

Réhabilitation de plusieurs immeubles.

Trets – Avenue Pasteur

8 logements PLUS

Label Qualitel : C.Q. HPE 2005

Démolition et réalisation d'un petit immeuble neuf. La demande de permis de construire vient d'être déposée.

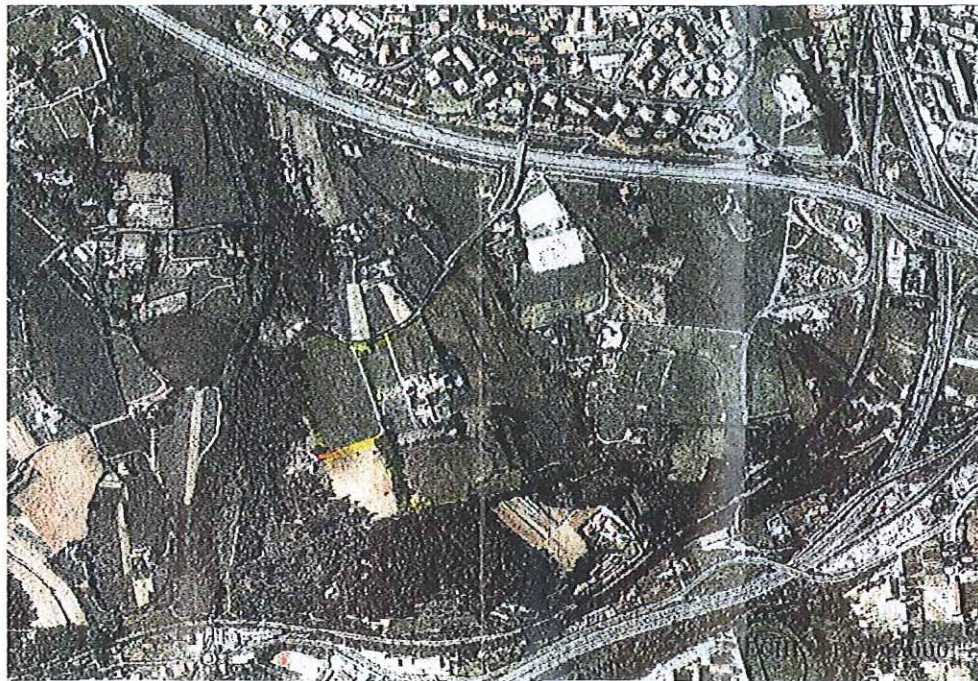
RESERVES FONCIERES

La Constance

17 ha

Jas de Bouffan

Fondation Vasarely



↑
La Pioline
Les Milles

Terrain Bertrand

5 965 m²

Terrain Avon à Célony

11 769 m²

Le Compte de Résultat 2009

(Montants nets en k€)

CHIFFRE D'AFFAIRES

CHIFFRE D'AFFAIRES	2008		2009		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	
LOYERS		10 744	11 152	3,8%	408	
PRODUITS DIVERS		42	68	62,7%	26	
RECUPERATION CHARGES		2 331	2 343	0,5%	11	
CHIFFRE D'AFFAIRES LOCATIF		13 117	13 562	3,4%	445	
VENTE ACCESSION		181	8 486		8 305	
TOTAL		13 298	22 048	65,8%	8 750	

La hausse du CA locatif s'explique par :

* Les augmentations indiciaires de loyers qui ont été les suivantes :

2,95 % au 1^{er} avril pour le secteur libre

2,83 % au 1^{er} Juillet pour le secteur conventionné

* Les loyers des nouveaux programmes « 8 Puits Neuf », « Closerie des Cépages » et « Domaine de la Luynes » pour 89 K€.

* L'effet année pleine des programmes livrés en 2008 qui peut-être estimé à environ 50 k€.

Le montant des ventes se divise en :

7,5 M€ pour les 32 villas de Luynes.

1 M € pour 5 villas de Peynier sur les 16 à vendre.

ENTRETIEN DU PATRIMOINE

ENTRETIEN DU PATRIMOINE	2008		2009		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	
ENTRETIEN NON RECUPERABLE		238	268	12,5%	30	
GROS ENTRETIEN		848	856	0,9%	7	
TOTAL		1 086	1 123	3,4%	37	
en % des loyers		10,11%	10,07%			

A + 3,4 %, les dépenses d'entretien du patrimoine évoluent parallèlement au chiffre d'affaires.

IMPOTS ET TAXES (non récupérable)

IMPOTS & TAXES	2008		2009		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	
IMPOTS ET TAXES		474	537	13,4%	63	
en % des loyers		4,41%	4,81%			

L'augmentation sur ce poste est due à l'imposition pour la première année du programme « La Verdière ».

Si l'on exclut cette sortie d'exonération, la hausse est d'environ 4 %.

COÛT DE FONCTIONNEMENT ET CHARGES DE PERSONNEL

(non récupérable)

COÛT GESTION & FONCTIONNEMENT	2008		2009		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	
COÛT GESTION & FONCTIONNEMENT		2 723	2 863	5,1%	140	
<i>dont coût du GICEM</i>		1 550	1 655	6,8%	105	
en % des loyers		25,34%	25,67%			

Les coûts de fonctionnement se maintiennent à un peu plus de 25% du montant des loyers.

La différence importante porte sur le « GICEM » suite à des versements d'indemnités de départ à la retraite.

CHARGES FINANCIERES (hors préfinancement)

ANNUITES LOCATIVES	2008		2009		ECART EN %	ECART EN K€
	K€	REALISATION	REALISATION			
CHARGES FINANCIERES		3 301	3 051		-7,6%	-250
AMORTISSEMENT FINANCIER		1 795	1 729		-3,7%	-66
ANNUITES LOCATIVES		5 096	4 780		-6,2%	-316
en % des loyers		47,43%	42,87%			

La chute soudaine du taux de Livret A, passant en un an de 4 à 1,25 %, a permis une économie substantielle de charges d'intérêts sur les emprunts indexés qui financent le logement social.

PRODUITS FINANCIERS

MARGE FINANCIERE	2008		2009		ECART EN %	ECART EN K€
	K€	REALISATION	REALISATION			
PRODUITS FINANCIERS		408	392		-3,9%	-16
en % des loyers		3,79%	3,51%			

Malgré un niveau élevé de trésorerie, grâce en particulier à la mobilisation de lignes de crédit, les produits financiers ont diminué du fait de la chute des taux. Les placements à très court terme ont été les plus pénalisés.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

RESULTAT EXCEPTIONNEL	2008		2009		ECART EN %	ECART EN K€
	K€	REALISATION	REALISATION			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		1 259	593		-52,9%	-665
CHARGES EXCEPTIONNELLES		360	622		72,9%	262
RESULTAT		899	-28		-103,17%	-928
en % des loyers		8,37%	-0,26%			

Les produits exceptionnels 2008 résultaient de la vente de 14 logements du Cours des Alpes. En 2009, 6 logements ont été vendus.

L'augmentation des charges exceptionnelles provient d'une écriture comptable induite par la modification de l'avenant qui régit les conventions de dévolution et qui supprime toute notion de garantie de loyers. Elle est sans effet sur le résultat car elle avait été provisionnée.

DOTATIONS – REPRISES - SUBVENTIONS & TRANSFERT DE CHARGES

DOTATIONS - REPRISES - SUBVENTIONS & TRANSFERT DE CHARGES (exploitation)	K€	2008	2009	ECART	ECART
		REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
DOTATIONS AMORTISSEMENTS		3 136	3 277	4,5%	141
DOTATIONS PROVISIONS G.E		1 030	826	-19,8%	-204
REPRISES DE SUBVENTIONS		356	363	2,0%	7
REPRISES s/ PROVISIONS G.E.		768	676	-11,9%	-91
AUTRES DOTATIONS NETTES		137	-302	-320,5%	-439

Les dotations aux amortissements progressent avec le développement et la comptabilisation de l'avenant n° 19 amorti sur 20 ans.

Les dotations aux provisions, pour l'essentiel, fluctuent selon le plan d'entretien du patrimoine.

L'écart constaté sur les « autres dotations nettes » concerne la prorogation des conventions ; il s'agit d'une reprise de provision évoquée ci-dessus.

INTERESSEMENT

INTERESSEMENT	K€	2008	2009	ECART	ECART
		REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
INTERESSEMENT		36	50	40,3%	14

Le niveau d'intéressement est le reflet de la bonne tenue du résultat.

RESULTAT

RESULTAT	2008	2009	ECART	ECART
	K€	K€	EN %	EN K€
RESULTAT	1 151	1 866	62,2%	715
en % des loyers	10,71%	16,73%		
déduire activités annexes				
travaux neufs	-187	-65	65,2%	122
direction investissement	47	36	-23,5%	-11
cessions d'actifs	1 181	248	-79,01%	-933
accession	4	732		728
impôts	195	100	-48,8%	-95
déduire produits financiers nets	408	392	-3,9%	-16
RESULTAT GESTION LOCATIVE	-59	382	549,0%	441
en % des loyers	-0,55%	3,42%		

Le résultat après impôt s'élève à 1 866 k€, en augmentation de 715 k€, soit de plus de 60 % sur celui de 2008.

Les éléments qui ont permis l'amélioration du résultat net sont :

La bonne évolution des loyers : + 400 k€.

La baisse des charges financières pour 250 k€.

La marge sur accession des 32 villas de Luynes : + 730 k€.

A l'inverse, ont modéré cette progression du résultat :

Le nombre de ventes d'appartements des Alpes en baisse : - 550 k€ après impôt.

L'augmentation des dotations aux amortissements : - 140 k€.

Le résultat de gestion locative évolue de manière similaire, soutenu par les effets positifs combinés des loyers et des charges financières.

Enfin, le niveau d'imposition reste faible du fait de la créance fiscale née du changement de méthode comptable en 2005. Cette déduction fiscale s'applique en 2009 pour la dernière fois.

L'impôt dû au titre de l'exercice, comme ce fût le cas en 2008, ne s'applique qu'aux plus-values de cessions des logements des Alpes avec un taux réduit à 19%.

Au 31 Décembre, le déficit fiscal cumulé, qui sera déduit des résultats ultérieurs, s'élève à 890 k€.

MARGE NETTE

MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT	2008	2009	ECART	ECART
	K€	REALISATION	EN %	EN K€
MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT	2 490	3 178	27,7%	688
en % des loyers	23,17%	28,50%		
MNA LOCATIVE (hors cession d'actifs - éléments exceptionnels et accession)	1 305	2 198	68,5%	894
en % des loyers	12,14%	19,71%		

La marge nette progresse sensiblement du même montant que le résultat, et globalement pour les mêmes raisons.

L'actif du Bilan 2009

(Montants nets en k€)

LES IMMOBILISATIONS

ACTIF IMMOBILISE	2008		2009		ECART EN %	ECART EN K€
	K€	REALISATION	REALISATION			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		247	16 208		6471,2%	15 961
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		87 567	88 702		1,3%	1 135
IMMOBILISATIONS CORP. EN COURS		19 647	26 324		34,0%	6 676
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		268	268			0
TOTAL		107 730	131 501		22,1%	23 771

Le total de ces postes évolue de manière significative du fait principalement de la mise à l'actif de 16 millions d'euros en immobilisation incorporelle. Cette somme, qui s'apparente à un droit au bail, symbolise à l'actif du bilan la légitimité de la société à exploiter l'ensemble des programmes concernés jusqu'à sa dissolution.

L'ACTIF CIRCULANT

ACTIF CIRCULANT	2008		2009		ECART EN %	ECART EN K€
	K€	REALISATION	REALISATION			
STOCKS		10 905	7 447		-31,71%	-3 457
CREANCES CLIENTS		743	1 337		79,8%	593
AUTRES CREANCES		3 049	2 870		-5,9%	-179
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		0	0			0
TOTAL		14 697	11 654		-20,7%	-3 043

Les stocks ont fortement diminué, les 32 villas du programme « Domaine de la Luyne » ayant été vendues en 2009.

L'augmentation des créances clients correspond en majeure partie à deux compromis de vente de villas à Peynier signés en fin d'année et pour lesquels les acquéreurs ont versé les montants correspondants en Janvier 2010.

Les autres créances sont principalement constituées de crédits de tva pour 1,8 M€ et de diverses subventions à recevoir pour 900 k€.

LA TRESORERIE

TRESORERIE	2008		2009		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT		6 505	19 126	194,0%	12 621	
DISPONIBILITES		212	564	165,4%	351	
TOTAL		6 718	19 690	193,1%	12 972	

Le niveau de trésorerie, en fin d'exercice, est provisoirement très élevé.

En effet, la société s'est enrichie de la marge nette et de nouvelles sources de financement ont été mobilisées comme les 7 millions supplémentaires de la ligne de trésorerie de 20 millions souscrite auprès de Dexia.

Cependant, 3 millions d'euros sont dus à court terme aux fournisseurs qui interviennent sur nos chantiers en cours et, dès février 2010, 6 M€ vont être remboursés à la Caisse D'épargne au titre du prêt souscrit pour financer l'opération d'accession de Luynes.

TOTAL ACTIF NET

TOTAL ACTIF	2008		2009		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	
TOTAL ACTIF NET		129 898	163 597	25,9%	33 700	

L'évolution de l'actif net de cet exercice est marqué par l'entrée en immobilisations incorporelles des 16 millions d'euros liés à l'évolution de l'avenant N°19 sur les conventions avec la ville.

Par ailleurs, y contribuent comme chaque année le développement et en 2009, même si cela est très ponctuel, un niveau de trésorerie exceptionnel.

Le passif du Bilan 2009

(Montants nets en k€)

LES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES	2008		2009		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	
CAPITAL		4 000	4 000		0	
RESERVE LEGALE		400	400		0	
RESERVES STATUTAIRES OU CONTRACTUELLES		2 000	2 000		0	
RESERVES REGLEMENTEES		0	0		0	
REPORT A NOUVEAU		2 974	3 886	130,7%	912	
RESULTAT DE L'EXERCICE		1 151	1 866	62,2%	715	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS		10 961	11 129	1,5%	168	
TOTAL		21 486	23 281	8,4%	1 795	

L'augmentation des capitaux propres est évidemment liée au niveau de résultat.

Sur le résultat 2008 de 1 151 k€, 240 k€ ont été distribués aux actionnaires, le solde venant augmenter le report à nouveau.

LES PROVISIONS

PROVISIONS	2008		2009		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	
POUR RISQUES		0	87		87	
POUR CHARGES		2 588	2 748	6,1%	159	
TOTAL		2 588	2 835	9,5%	246	

Une provision pour risques a été constituée. Elle couvre les litiges en cours. Par ailleurs la provision de gros entretien rythme l'évolution de ce poste; elle a continué à progresser mais de manière moins soutenue, et ce conformément au plan de patrimoine.

LES DETTES

DETTE FINANCIERES	2008		2009		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	
EMPRUNTS		101 429	113 288	11,7%	11 858	
DEPOT DE GARANTIE		877	896	2,2%	19	
AUTRES		107	120	12,3%	13	
TOTAL		102 413	114 304	11,6%	11 891	

L'endettement est constitué principalement d'emprunts à long terme.

Les emprunts souscrits en 2009, pour financer notamment les opérations en cours « Duranne 3 » et « Thumine 3 », ont représenté environ 7 millions d'euros.

Par ailleurs, l'augmentation de la dette est à imputer à la mobilisation de 7 autres millions comme expliqué plus haut pour financer les acquisitions foncières et les opérations d'accession. Cette ligne de crédit souscrite auprès de DEXIA a été intégralement mobilisée à hauteur de 20 millions d'euros.

DETTE D'EXPLOITATION	2008		2009		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	
FOURNISSEURS		2 149	21 374	894,7%	19 226	
FISCALES ET SOCIALES		1 258	1 803	43,3%	545	
TOTAL		3 408	23 178	580,0%	19 769	

Le poste fournisseurs comprend au 31 Décembre 2009 les 16 millions dus à la ville au titre de l'avenant N°19. Cela représente la principale source d'augmentation de ce poste. Le règlement se fera en 5 versements de 3 millions de 2010 à 2014, le solde de 1 million étant versé fin 2015.

Tout le reste provient des dettes liées aux programmes en cours.

Les nouvelles règles sur les délais de paiement fournisseurs s'appliquent à la SACOGIVA. 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.

La dette totale des fournisseurs s'élève au 31/12/2009 à 3 224 K€.

Cette dette a été apurée à raison de :

- 15/01 : 1 696 K€.
- 01/02 : 536 K€.
- 15/02 : 393 K€.

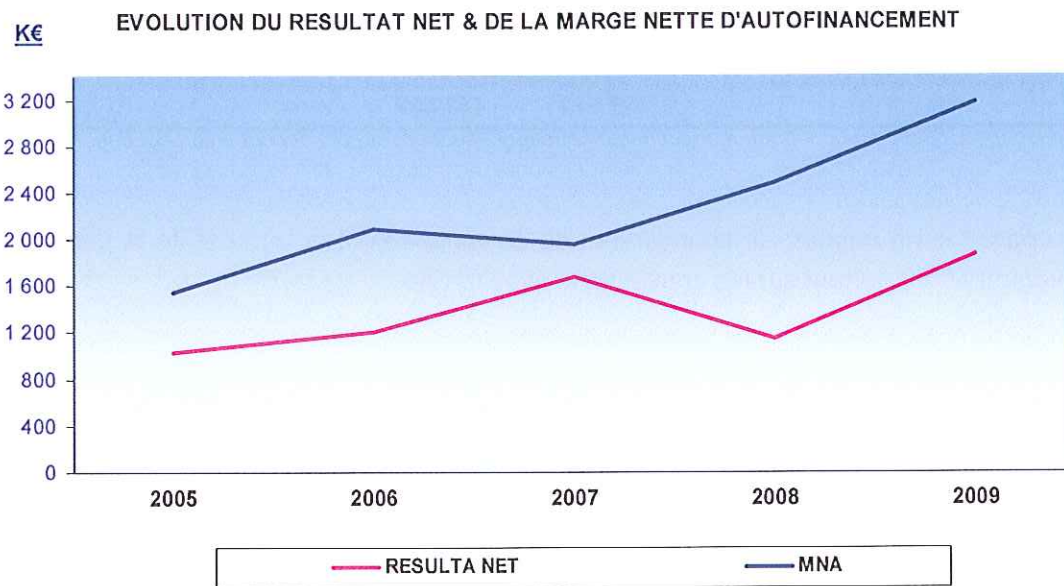
Le solde est constitué de dettes à échoir au-delà.

TOTAL PASSIF

TOTAL PASSIF	2008	2009	ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %
PASSIF TOTAL	129 897	163 597	25,9%	33 701

L'évolution du passif est à imputer au financement du développement et au coût de la pérennisation au travers de l'avenant N° 19 portant sur les conventions avec la ville.

AFFECTATION DU RESULTAT



Nous rappelons que le résultat 2009 s'élève à **1 865 998,67 €**
 et que le report à nouveau est de **3 885 863,18 €**

Total **5 751 861,85 €**

De leur côté les réserves contractuelles s'élèvent à **2 000 000,00 €**

Nous vous proposons de prélever sur ce résultat :

- le versement d'un dividende de 1,20 € (6 % du nominal)
 par action, soit pour les 200 000 actions de 20 € **240 000,00 €**

- le solde étant affecté au compte de report à nouveau pour **1 625 998,67 €**

La réserve contractuelle sera encore de **2 000 000,00 €**

Le compte de report à nouveau s'établira à **5 511 861,85 €**

Afin de satisfaire aux prescriptions de l'article 243 bis du Code Général des impôts, il est rappelé que les distributions effectuées au titre des trois derniers exercices ont été les suivantes :

2006	240 000 € plus un avoir fiscal de 120 000 € sur un capital de 4 000 000 €
2007	240 000 € plus un avoir fiscal de 120 000 € sur un capital de 4 000 000 €
2008	240 000 € plus un avoir fiscal de 120 000 € sur un capital de 4 000 000 €

Sur la somme de 240 000 € qui est prévue d'être distribuée en 2010, 10,80 € seront éligibles à l'abattement de 40 %, la somme revenant à "G.C.E. SEM" relevant du régime d'imposition des sociétés mère/filiale.

INFORMATION SUR L'ETAT DE LA PARTICIPATION SALARIALE DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL

Les salariés ne détiennent aucune participation dans le capital.

REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Néant.

LISTE DES MANDATS SOCIAUX

Ces informations figurent en annexe.

INFORMATION SUR LA REPARTITION DU CAPITAL

1°) Ville d'Aix-en-Provence	55,000 %
2°) S.A. « GCE SEM » Siège social et bureaux : Immeuble Parc Avenue 88 Avenue de France 75641 PARIS CEDEX 13	44,995 %
3°) Diverses personnes physiques	0,005 %

* * * * *

* * * * *

Nous vous proposons, enfin, de donner acte à votre conseil d'administration de ce que les opérations, entrant ou susceptibles d'entrer dans le cadre de celles visées à l'article 225-38 du Code de Commerce, vous ont été soumises préalablement.

Avant de laisser la parole aux Commissaires aux Comptes pour la lecture de leur rapport, nous tenons à adresser à l'ensemble du personnel de la société ainsi qu'aux services de la Ville nos remerciements pour leur fidèle collaboration.

