



**Aix en Provence**


VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX-EN-  
PROVENCE N°2012.1247**

Séance publique du

19 novembre 2012

Présidence de Monsieur Jean CHORRO,  
Adjoint au Maire

Accusé de réception en préfecture
A013-211300017-20121119-24023- DE-1-1_0
Date de signature : 21/11/12
Date de réception : jeudi 22 novembre 2012
 <p><b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b> - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : SACOGIVA - RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES DE LA CHAMBRE REGIONALE  
DES COMPTES - INFORMATION DU CONSEIL**

Le 19/11/12 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 13/11/2012, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

M. Jacques AGOPIAN, Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mlle Odile BARBAT-BLANC, Mme Dahbia BENNOUR, Mme Charlotte BENON, Mme Odile BONTHOUX, M. Héliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Gérard DELOCHE, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, Mme Michelle EINAUDI, M. Robert FOUQUET, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. François HAMY, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Christian LOUIT, Mme Reine MERGER, 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 Catherine SILVESTRE, 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:**

M. Lucien AMBROGIANI à Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mme Christine BERNARD à Mme Charlotte BENON, Mme Danièle BRUNET à M. Jean-Marc PERRIN, M. Yannick DECARA à M. Christian LOUIT, Mme Martine FENESTRAZ à Mme Michèle JONES, M. André GUINDE à Mme Michelle EINAUDI, Mme Sophie JOISSAINS à Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Maryse JOISSAINS MASINI à M. Gérard BRAMOULLÉ, M. Henri MATAS à M. Stéphane PAOLI, Mme Amaria MOHAMMEDI à Mme Danielle SANTAMARIA

**Excusés sans pouvoir :**

M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Fleur SKRIVAN

Secrétaire : Stéphane PAOLI

M. Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Direction Générale des Services

Direction des Assemblées et Commissions

RAPPORT POUR  
LE **CONSEIL MUNICIPAL**  
DU 19/11/12

-----  
**RAPPORTEUR** : M. Gérard BRAMOULLÉ

**Politique Publique** : 01-GESTION DES RESSOURCES ET MOYENS

**OBJET** : SACOGIVA - RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES DE LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES - INFORMATION DU CONSEIL

Mes chers Collègues,

La Chambre Régionale des Comptes a inscrit à son programme l'examen de la gestion de la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière d'Aix-en-Provence (SACOGIVA) à compter de l'exercice 2005.

Le 5 octobre 2011, la CRC a arrêté ses observations provisoires qui ont été transmises à la SACOGIVA ainsi qu'à la ville.

Après réponses des deux parties, la commune a reçu, par courrier en date du 11 octobre 2012, le rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes.

Conformément aux articles L.243-5 et R.241-17 du Code des Juridictions Financières, il convient de présenter ce rapport à l'Assemblée Délibérante ainsi que les réponses de Monsieur le Directeur Général de la SACOGIVA et de Madame le maire d'Aix-en-Provence.

Ce rapport pourra ensuite être communiqué à toute personne qui en ferait la demande en application des dispositions de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'Administration et le public.

En conséquence, je vous demande, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** du présent rapport ainsi que ses annexes.

**2012.1247 - SACOGIVA - RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES DE LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES - INFORMATION DU CONSEIL**

**Le Conseil Municipal a pris connaissance du présent rapport et le convertit en délibération.**

**Ont signé Jean CHORRO, Adjoint au Maire**

**Président de séance et les membres du conseil présents :**

**Le Conseiller Municipal délégué,  
Michèle JONES**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 21/11/2012  
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**

**CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR**

**RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES**

**sur la gestion  
de la société anonyme de construction et de gestion immobilière  
de la ville d'Aix-en-Provence (SACOGIVA)  
- A compter de l'année 2005 -**

Rappel de procédure

*La chambre a inscrit à son programme l'examen de la gestion de la société anonyme de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence (SACOGIVA), à partir de l'année 2005.*

*Par lettre du 2 décembre 2010, le président de la chambre en a informé M. Ghio, directeur général de la société.*

*Les entretiens de fin de contrôle ont eu lieu le 17 décembre 2010 entre Monsieur Ghio, directeur général d'une part, Monsieur Choro, président du conseil d'administration, d'autre part, et le rapporteur. Un entretien téléphonique a eu lieu le même jour avec M. Bouzat, ancien directeur général de la société.*

*Lors de sa séance du 5 octobre 2011, la chambre (première et quatrième sections réunies), a arrêté ses observations provisoires. Celles-ci ont été transmises dans leur intégralité à la SACOGIVA et à la ville d'Aix-en-Provence et, pour les parties qui les concernent, aux personnes nominativement ou explicitement mises en cause.*

*La réponse de la SACOGIVA a été reçue au greffe de la chambre le 29 février 2012. La ville d'Aix-en-Provence et la société Habitat en Régions Services ont adressé la leur respectivement le 22 février et le 28 février 2012. Le GIE GICEM n'a pas répondu à l'extrait communiqué.*

*Après avoir entendu le rapporteur et pris connaissance des conclusions du procureur financier, la chambre, première et quatrième sections réunies, a arrêté, le 29 mai 2012, le présent rapport d'observations définitives.*

*Le rapport a été communiqué par lettre du 27 août 2012 à Monsieur Hervé GHIO, directeur général en fonctions ainsi qu'au précédent ordonnateur pour les parties le concernant. Il a été également communiqué au maire d'Aix-en-Provence en application de l'article R. 241-21 du code des juridictions financières. Les destinataires disposaient d'un délai d'un mois pour faire parvenir à la chambre leurs réponses aux observations définitives.*

*M. Hervé GHIO, directeur général et Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, maire d'Aix-en-Provence, ont fait parvenir ont fait parvenir à la chambre une réponse qui, engageant leur seule responsabilité, est jointe au présent rapport d'observations définitives.*

*Ce rapport devra être communiqué par le maire à l'assemblée délibérante, lors de la plus proche réunion suivant sa réception. Il fera l'objet d'une inscription à l'ordre du jour, sera joint à la convocation adressée à chacun de ses membres et donnera lieu à un débat.*

*Ce rapport sera, ensuite, communicable à toute personne qui en ferait la demande en application des dispositions de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978.*

## SOMMAIRE

I. Introduction.....	4
II. Le patrimoine de la société.....	4
III. La situation financière de la société (cf. annexes financières).....	5
IV. Le fonctionnement de la société.....	7
V. La convention de gestion avec la commune d'Aix-en-Provence.....	8
Annexes financières .....	12

## SYNTHESE

Le patrimoine de la SACOGIVA est composé d'immeubles de qualité, bien situés et bien entretenus. Le faible taux de rotation et la forte demande locative témoignent de l'attractivité de l'offre de logement de la société.

La situation financière de la SACOGIVA est satisfaisante. Le compte d'exploitation traduit la dynamique de l'activité de la société, qui accroît sensiblement son résultat net comptable tout en maîtrisant ses charges d'exploitation. La société doit toutefois veiller à dimensionner adéquatement ses fonds propres au regard de son endettement. Le versement de la somme de 16 M€ par la SACOGIVA à la commune d'Aix-en-Provence, prévu par l'avenant n°19 à la convention du 25 octobre 1978, est toutefois de nature à compromettre sérieusement le développement de la société.

La commission d'attribution des logements ne reçoit des organismes réservataires que des candidatures uniques qui ne lui laissent aucune latitude d'appréciation. La SACOGIVA devrait se réserver le droit de refuser d'examiner les propositions de candidatures uniques qui ne seraient pas dûment justifiées par une insuffisance prouvée de candidats. La société affirme s'efforcer d'obtenir des organismes réservataires la présentation de plusieurs candidatures recevables pour chaque logement.

L'avenant n°19 précité n'apparaît pas comme une solution pertinente pour mettre fin aux relations contractuelles complexes nouées au fil des années entre la ville d'Aix-en-Provence et la SACOGIVA tout en assurant à celle-ci les moyens de son développement. Le versement d'une somme de 16 M€ prévu en échange du renoncement provisoire par la ville à l'exercice de la clause de dévolution gratuite des immeubles, apparaît en effet comme très déséquilibré au détriment de la SACOGIVA et de ses locataires.

## **I. Introduction.**

La société anonyme de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence (SACOGIVA) a été créée en 1958 par la ville d'Aix-en-Provence et la société « Immobilière construction de Paris », devenue Habitat en Régions Services (HRS). Elle est dotée d'un capital de 4 M€.

*Son objet social est de « procéder à l'étude et à tous les actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ; de procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels et commerciaux destinés à la vente ou à la location ; de procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tout terrain d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement ; la location et la vente de ces immeubles, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits. »*

La ville d'Aix-en-Provence est actionnaire majoritaire avec 55 % des parts sociales pendant toute la période sous revue. L'actionnaire minoritaire est la société Habitat en Régions Services, filiale des Caisses d'épargne dédiée au secteur des sociétés d'économie mixte.

Le présent rapport examine la composition du patrimoine de la SACOGIVA, sa situation financière, sa politique d'offre de logements et ses modalités de fonctionnement. Les comptes de la société n'ont pas fait l'objet d'un contrôle dès lors que l'essentiel des charges de la SACOGIVA est porté par un GIE, le GICEM, qui administre la société et lui facture ses prestations. Le contrôle a également porté sur la question de la convention de gestion du 25 octobre 1978 qui unit la société à la ville d'Aix-en-Provence et notamment sur l'avenant n°19 à cette convention signé le 16 décembre 2009.

## **II. Le patrimoine de la société.**

Au 31 décembre 2009, le patrimoine de la société est de 2 030 logements (dont 198 sont classés en zone urbaine sensible et 1 370 sont conventionnés avec l'Etat), 1 220 garages et 21 locaux commerciaux. Les immeubles conventionnés avec l'Etat représentent 65 % du patrimoine et les immeubles du secteur libre 35 %.

Ce patrimoine est situé majoritairement et historiquement sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence. La société s'est toutefois récemment développée à Pertuis, Peyrolles, Trets et Peynier, communes membres de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix. En outre, il se situe dans un secteur qui se caractérise à la fois par une très forte demande locative et une grande rareté du foncier disponible, ce qui engendre des loyers au mètre carré élevés dans le secteur privé. Le prix au mètre carré des immeubles de la SACOGIVA s'établit en moyenne à 7,23 €<sup>1</sup>. La société pratique donc des loyers « intermédiaires », en conformité avec l'objet social voulu par son actionnaire majoritaire.

---

<sup>1</sup> Selon le programme local de l'habitat (document de la communauté du Pays d'Aix), le prix de la location au mètre carré du marché aixois au 1<sup>er</sup> janvier 2006 est 10,40 €.

L'âge moyen du patrimoine de la SACOGIVA est de 24 ans et la moitié de ces logements a moins de quinze ans. Le budget d'entretien est constant entre 2005 et 2008 alors même que le patrimoine s'accroît fortement entre ces deux dates. Ces chiffres sont légèrement inférieurs aux chiffres de référence de la profession mais le patrimoine de la SACOGIVA est en moyenne plus récent<sup>2</sup>.

Le patrimoine de la SACOGIVA est ainsi très majoritairement composé d'immeubles de conception récente, en bon état d'entretien et faisant l'objet d'un programme régulier de maintenance.

En 2010, plusieurs opérations devaient être livrées à la SACOGIVA, représentant 70 logements locatifs et 38 logements en accession à prix maîtrisé. A plus long terme, 648 logements sont à l'étude. Par ailleurs, la SACOGIVA possède trois réserves foncières importantes : La « Constance » : 17 hectares<sup>3</sup> ; Terrain Bertrand : 5 965 m<sup>2</sup> et Terrain Avon à Célongy : 11 769 m<sup>2</sup>. Les livraisons en cours en 2010 ainsi que les 648 logements à l'étude confirment la dynamique de l'activité de la SACOGIVA.

Le faible taux de rotation et la forte demande locative témoignent de l'attractivité de l'offre de logement de la société, composée d'immeubles de qualité, bien situés et bien entretenus.

### **III. La situation financière de la société (cf. annexes financières).**

Le compte de résultat de la SACOGIVA reflète la croissance de la société pendant la période contrôlée.

Les produits d'exploitation ont progressé de 60 %, passant de 12,3 M€ à 19,7 M€. Les produits des loyers ont augmenté de 17 % au cours de la période mais ce sont surtout les ventes de logements qui assurent l'essentiel de la progression, passant d'un chiffre nul en 2005 à plus de 8,4 M€ en 2009.

Les charges d'exploitation suivent la même tendance, passant de 9 M€ à 15,5 M€. Trois postes de dépenses affichent des augmentations très sensibles : les achats externes, les impôts et les salaires et charges sociales. Le poste « autres achats et charges externes » augmente, selon la société, en raison des charges liées à l'activité d'accession (4,3 M€ en 2009 contre 180 K€ en 2005). La masse salariale affiche une progression qui n'est qu'en partie liée à la progression des effectifs. Le personnel salarié par la société est composé uniquement d'employés d'immeuble ou de gardiens. Alors que l'effectif a augmenté de 11 % au cours de la période étudiée, la masse salariale a connu une progression de 51 % qui s'explique par une politique de réévaluation des bas salaires. Les charges financières suivent une progression similaire de 22 % de 2005 à 2009, essentiellement en raison de la forte augmentation des intérêts de la dette qui sont passés de 2,4 M€ à 3,2 M€.

En définitive, le bénéfice (résultat net comptable) augmente de 76 % sur la période, passant de 1,02 M€ à 1,8 M€. Ce bénéfice représentait 30,6 % du résultat d'exploitation en 2005 et 44,8% en 2009.

---

<sup>2</sup> Source : Fédération des entreprises publiques locales, Les SEM immobilières, analyses et statistiques 2008.

<sup>3</sup> Ces terrains ne sont actuellement pas constructibles mais ils ont été achetés avec la promesse de la mairie d'Aix-en-Provence de les rendre constructibles lors de la modification du PLU ; la mairie s'étant par ailleurs engagée à racheter les terrains ou à dédommager la société dans le cas contraire.



Le bilan montre la même tendance que le compte d'exploitation et traduit la progression soutenue de l'activité de la société, passant de 103,4 M€ à 163,5 M€ au cours de la période.

En 2009, les immobilisations incorporelles s'élèvent à 16 207 531 €, alors que ce même poste était nul ou insignifiant les années précédentes (0,25 M€). De manière identique, le poste « dettes diverses » au passif enregistre une forte progression (19,5 M€, contre 1,2 M€ en 2008). Ces deux postes au bilan traduisent en 2009 l'enregistrement comptable de l'avenant n° 19 qui sera étudié plus loin. La convention initiale de 1978 et ses avenants n'ayant pas donné lieu à une transcription comptable, la signature de l'avenant n° 19 a conduit à inscrire à l'actif une créance de 16 M€ représentative d'un droit incorporel d'exploitation des immeubles et au passif une dette de 16 M€. Les immobilisations corporelles passent de 89,7 M€ à 115 M€ traduisant l'augmentation du nombre de logements loués (de 1878 à 2030) ; pareillement, les stocks progressent de 0,36 M€ à 7,4 M€. Mais la société ayant commencé à vendre les immeubles en stock, ces derniers ont diminué entre 2008 et 2009, passant de plus de 10 M€ à 7,4 M€ et devraient être appelés à diminuer encore au fur et à mesure de la réalisation des ventes de logement.

Les dettes financières sont en augmentation de 43 %, passant de 79,7 M€ à 114,3 M€ et reflètent le financement de l'investissement par l'endettement. La dette d'exploitation passe de 1,8 M€ à 3,6 M€, soit une augmentation de 98 % dans la période. Cette augmentation est à imputer, selon la société, aux factures dues sur l'opération d'accession de 32 villas dans la commune de Luyes pour environ 1 M€.

La capacité d'autofinancement<sup>4</sup> double pendant la période contrôlée, passant de 1,546 M€ à 3,178 M€. La capacité d'autofinancement locative, corrigée des produits de cession, des produits exceptionnels et des produits d'accession, augmente également pendant la période mais plus modérément.

Le résultat est positif pour chaque exercice contrôlé et le dividende distribué reste stable au cours de la période : 240 000 € par an, soit 6 % du capital.

La situation financière de la SACOGIVA est saine. Son activité continue à engendrer des bénéfices et une trésorerie suffisante. Toutefois la SACOGIVA a transmis dans sa réponse à la chambre son plan d'affaires actualisé. Ce document montre un résultat net déficitaire qui s'aggrave à compter de 2015 jusqu'en 2020 et une marge nette qui diminue très fortement à compter de 2016. Il ne fait que confirmer que le versement d'une somme de 16 M€ à la ville d'Aix-en-Provence en application de l'avenant n°19 à la convention du 25 octobre 1978 n'est guère compatible avec le développement de la société.

en K€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Nombre de logements fin d'année</b>											
Business plan CA du 24/11/2009	2 145	2 270	2 578	2 608	2 638	2 668	2 698	2 728	2 758	2 788	2 818
Business plan CA du 09/12/2011	2 031	2 132	2 188	2 369	2 427	2 537	2 567	2 597	2 627	2 657	2 687
Variation nette entre les deux b. plan	- 114	- 138	- 390	- 239	- 211	- 131	- 131	- 131	- 131	- 131	- 131
<b>Résultat net</b>											
Business plan CA du 24/11/2009	1 503	1 390	1 376	- 248	13	- 36	130	500	829	1 077	1 337
Business plan CA du 09/12/2011	2 875	1 519	1 532	1 947	1 229	- 247	- 599	- 569	- 465	- 335	- 156
Variation nette entre les deux b. plan	1 372	129	156	2 195	1 216	- 209	- 729	- 1 069	- 1 294	- 1 412	- 1 493
<b>Marge nette</b>											
Business plan CA du 24/11/2009	1 922	1 553	2 101	785	745	872	938	1 015	1 274	1 321	1 441
Business plan CA du 09/12/2011	3 655	2 740	2 375	3 905	2 407	2 031	764	674	574	480	597
Variation nette entre les deux b. plan	1 733	1 187	274	3 120	1 662	1 159	- 174	- 341	- 700	- 841	- 844

Source : SACOGIVA

<sup>4</sup> Chiffres extraits des rapports de gestion de la société.

#### IV. Le fonctionnement de la société.

A l'exception des gardiens d'immeuble, la SACOGIVA ne salarie aucun personnel. Le reste du personnel lui est fourni par deux organismes, la société HRS et le GICEM.

La société HRS est l'actionnaire minoritaire de la SACOGIVA. En 1980, parallèlement à la refonte de la convention liant la société à la ville d'Aix-en-Provence, un contrat a été passé entre la SACOGIVA et la société « L'immobilière construction de Paris » (devenue GCE SEM puis HRS) accordant à cette dernière « *la mission d'administrer la société ainsi que de gérer les immeubles lui appartenant dans les conditions définies par la convention de 1979.* » L'article 3 de cette convention prévoit par ailleurs que « *la SACOGIVA règlera (...) les frais de personnel et d'abonnement aux services communs coopératifs organisés sous le contrôle de la société « L'immobilière construction de Paris » et opérant actuellement dans le cadre d'un groupement d'intérêt économique* ». L'Immobilière construction de Paris recevant pour sa part une rémunération fixée à 0,30% HT du total du compte de premier établissement. Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées mentionne pour l'année 2008 qu'au titre du contrat de gérance de 1980, la SACOGIVA a payé à la société HRS la somme de 625 110,42 € ainsi que 42 772,92 € au titre de la convention d'assistance à commercialisation relative aux copropriétés « Cours des Alpes et Avenue Jean Moulin », soit 3% HT du montant des ventes.

Le GICEM est un groupement d'intérêt économique formé en 1970 entre la SACOGIVA et d'autres filiales de la Caisse d'Epargne. Dénommé « Groupement d'intérêt économique des sociétés immobilières de construction et d'exploitation de la région méditerranée » (GICEM), ce groupement a pour objet « *l'exécution sans but lucratif de travaux à caractère administratif, technique ou social communs aux diverses sociétés membres, en vue de diminuer les frais de gestion et d'en améliorer l'efficacité (...)* Il peut accomplir, d'une façon générale, toutes opérations administratives ou techniques dont le groupement, au sein d'un service commun à l'ensemble des sociétés membres, permet d'alléger les coûts, de réaliser des gains de temps, d'améliorer la productivité des sociétés membres ». Les frais du GICEM sont affectés à des sections fonctionnelles (informatique, finances, entretien) et sont répartis entre les membres du groupement en fonction de critères définis par le règlement intérieur.

La SACOGIVA possède deux commissions d'attribution des logements, conformément au 2<sup>ème</sup> alinéa du I de l'article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation<sup>5</sup>. Les candidatures sont adressées par les organismes réservataires mais ceux-ci ont pour habitude de n'adresser qu'une seule candidature par logement vacant, contrairement aux exigences de l'article R. 441-3 du même code qui prévoit que « *sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer* ».

La commission d'attribution de la SACOGIVA se borne à vérifier que le candidat répond aux conditions réglementaires, notamment au niveau des ressources, et que le logement à attribuer correspond à la taille de la famille. Son rôle se trouve ainsi réduit et cette pratique de la candidature unique a pour effet de restreindre la souveraineté de la commission d'attribution, malgré la possibilité pour cette dernière de refuser d'examiner la candidature unique proposée par les organismes réservataires pour un logement vacant ; elle conduit à transférer aux organismes réservataires un quasi-pouvoir d'attribution des logements. Cette pratique échappe

<sup>5</sup> Cet article dispose que : « *En outre, si la dispersion géographique de son parc locatif le justifie, le conseil d'administration ou de surveillance peut décider de créer plusieurs commissions d'attribution dont il détermine le ressort territorial de compétence.* »

en grande partie à la SACOGIVA qui a adressé un courrier à tous les organismes réservataires leur demandant de proposer plusieurs candidatures, suivant en cela les recommandations de la mission interministérielle d'inspection du logement sociale (MILOS).

La SACOGIVA affirme s'efforcer d'obtenir des organismes réservataires la présentation de plusieurs candidatures pour chaque logement.

#### V. La convention de gestion avec la commune d'Aix-en-Provence.

La SACOGIVA est liée avec la ville d'Aix-en-Provence par une convention du 25 octobre 1978, modifiée par 18 avenants. Un ultime avenant n°19 a été signé entre les parties le 16 décembre 2009. Cette convention et ses avenants organisent la gestion par la SACOGIVA des immeubles qu'elle construit. Chaque nouveau programme a donc fait l'objet d'un nouvel avenant à la convention de 1978 et à l'heure actuelle, 12 immeubles sont couverts par une telle convention, représentant 1372 logements soit 68% du patrimoine de la société.

Programmes	Adresses	Nombre de logements	Année de mise en service	Date de fin de la convention
Alpes & Avenue Jean Moulin	Av. J. Moulin / Av. Malakoff / Av. de la Cascade - 13100 AIX en Pce	94	1960	15/07/2010
Les Fontaines de Sextius	Av. de Tubingen / Sq. Peysson / Av. Baudoin / Sq. Eluard - AIX en Pce	264	1968	15/07/2010
Esparelle	8 Rue de la Verdière - 13090 Aix en Provence	102	1978	31/12/2007 *
Forbin	25 Crs Gambetta - 13100 Aix en Provence	45	1986	31/07/2049
Bois de l'aune	Rotonde du bois de l'Aune - 13090 Aix en Provence	122	1987	11/05/2053
Clos Guyon	8 Rue du Doyen Guyon - 13090 Aix en Provence	15	1989	15/07/2010
La Victorine	Av. des Jardins d'Estelle - 13090 Aix en Provence	76	1991	11/05/2053
La Verdière Etudiants	Rue de la Verdière - 13090 Aix en Provence	204	1993	17/01/2059
Luynes	Av. R Daugey / Av. F Vidal / Imp. du Stade - 13080 Luynes	95	1994	17/01/2059
Parc Granet	Avenue de Bagatelle - 13090 Aix en Provence	109	1995	14/01/2059
Pérouse	80 Avenue de Pérouse - 13090 Aix en Provence	87	1996	31/10/2061
Cézanne	Chemin du Four - 13100 Aix en Provence	139	2001	31/12/2065

Source : SACOGIVA

En réalité, sur ces 12 immeubles, seuls 9 sont réellement concernés par l'application de la convention car les immeubles « Forbin » et « Cézanne » ont été construits dans le cadre d'un bail à construction et feront donc retour gratuitement à la ville en vertu de ce contrat ; quant à l'immeuble « Cours des Alpes » et « Jean Moulin », l'avenant n° 6 à la convention prévoit la vente des appartements aux locataires.

Cette convention et ses avenants contiennent de nombreuses clauses régissant les rapports entre la SACOGIVA et la ville d'Aix-en-Provence qui, pour certaines d'entre elles, n'ont jamais été appliquées. A compter de 1995, aucun nouvel avenant avec la ville d'Aix-en-Provence n'a été signé pour les nouveaux programmes construits par la société<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> La circulaire INT/B/94/00069/C du 24 février 1994 a rappelé aux communes la réglementation applicable en la matière qui interdit la rémunération des garanties accordées aux emprunts bancaires. Or le retour gratuit à la commune des immeubles en contrepartie des aides financières indirectes (garanties d'emprunt et de loyer) pourrait s'analyser comme une rémunération de ces aides. C'est la raison pour laquelle la SACOGIVA n'a plus signé de nouveaux avenants pour les immeubles construits à compter de cette date.

La convention du 25 octobre 1978 est la refonte de la convention initiale de 1958<sup>7</sup> qui liait la commune d'Aix-en-Provence et la SACOGIVA jusqu'alors. Elle constitue une convention-cadre ayant pour objet « *de définir les rapports entre les contractants à l'occasion de la réalisation de programmes de construction sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence... La réalisation de chacun d'eux fera l'objet d'un avenant à la présente convention, afin de définir l'implantation et la composition du programme ainsi que les modalités juridiques, administratives, financières et techniques propres à l'opération concernée* »<sup>8</sup>.

Dix-huit avenants ont été signés avec la ville d'Aix-en-Provence entre 1978 et 1995. Ces avenants<sup>9</sup> confient la gestion des immeubles à la SACOGIVA pendant une période de trente ans et prévoient une garantie de la ville relative aux emprunts et aux loyers. Ces garanties n'ont jamais été mises en œuvre.

En contrepartie de cette gestion et de la garantie des emprunts et des loyers, l'article VIII stipule un retour gratuit des immeubles à la ville d'Aix-en-Provence : « *Au moment où ils cesseront d'être régis par le présent avenant, les immeubles des programmes ayant bénéficié du concours de la garantie de la ville au titre des emprunts, seront transférés gratuitement à la ville. Cette dernière sera substituée alors, et sur sa demande, dans les droits et obligations éventuelles de la société d'économie mixte, percevra les loyers, supportera les frais de gestion des immeubles et acquerra les provisions pour travaux de grosses réparations et de gros entretien correspondants.* »

La chambre remarque toutefois que seuls les immeubles « Jean Moulin » et « Cours des Alpes » ont été partiellement financés selon le schéma prévu à la convention de 1958 : ils ont été édifiés sur un sol appartenant à la ville par un bail à construction et financés par des fonds empruntés par la ville à la Caisse des dépôts et consignations et mis à la disposition de la SACOGIVA pour un montant de 3 050 000 francs, le surplus du financement provenant des sommes empruntées par la société et garanties par la ville pour un montant de 6 426 650 francs. Mais l'emprunt souscrit par la ville a été remboursé par la SACOGIVA et les terrains ont été rachetés à la ville par la SACOGIVA<sup>10</sup>.

Depuis lors, tous les autres immeubles, à l'exception des immeubles « Cézanne » et « Forbin » concernés par un bail à construction, ont été financés selon un schéma différent : les immeubles ont été construits sur sol propre et financés par des fonds empruntés par la SACOGIVA avec la garantie de la ville. Ce changement des modalités du financement est à l'origine de la refonte par les parties en 1978 de la convention de 1958, qui ne détaille plus depuis lors les modes de financement des immeubles construits par la SACOGIVA.

La chambre relève par ailleurs que les aides financières directes accordées par la commune d'Aix-en-Provence à la SACOGIVA pour la construction des immeubles couverts par un avenant à la convention du 25 octobre 1978 s'élèvent depuis 1958 à 492 156,53 €<sup>11</sup>.

<sup>7</sup> Divers avenants signés en 1960, 1963, 1966 et 1969 avaient modifié la convention du 15 juillet 1958.

<sup>8</sup> Cf. article 1<sup>er</sup> de la convention.

<sup>9</sup> Tous rédigés en termes identiques.

<sup>10</sup> Le 23 juin 1981 pour l'immeuble « Jean Moulin » et le 15 juin 1982 pour l'immeuble « Cours des Alpes ».

<sup>11</sup> Source : SACOGIVA

La chambre note que la garantie de loyer présente de surcroît peu d'intérêt pour la SACOGIVA dès le départ car, bien qu'il existe une possibilité pour la commune d'Aix-en-Provence d'être appelée en garantie par la SACOGIVA et donc d'avoir à déboursier des sommes à ce titre, la valeur totale des immeubles reçus gratuitement par la ville serait en tout état de cause bien supérieure aux sommes éventuellement versées au titre de la garantie. Le tableau suivant permet d'apprécier le faible risque financier auquel s'expose la commune du fait de la garantie de loyer : il permet d'estimer le pourcentage d'impayé nécessaire, calculé sur les trois immeubles qui ont fait l'objet de la négociation de l'avenant n°19, pour que la ville puisse commencer à subir une perte au titre de la garantie de loyer<sup>12</sup>.

Immeuble	Fontaine Sextius	Esparelle	Clos Guyon	Moyenne
Valeur vénale d'origine (1)	2 571 283 €	2 122 451 €	1 213 716 €	1 969 150 €
Valeur vénale annualisée (2)	85 709 €	70 748 €	40 457 €	65 638 €
Loyer annuel brut par immeuble (3)	220 826 €	163 575 €	73 375 €	152 592 €
Pourcentage d'impayé (4)	39%	43%	55%	43%

(1) Valeur vénale de l'immeuble à la construction, en € (source : SACOGIVA)

(2) Valeur vénale de l'immeuble à la construction divisée par trente ans, durée de la convention.

(3) Produit annuel des loyers lors de la première année (source : SACOGIVA)

(4) Rapport entre la valeur vénale annualisée et le produit annuel des loyers.

Pour la moyenne des trois immeubles, le pourcentage d'impayé ressort à 43 %<sup>13</sup>. Il faut donc un taux d'impayé global supérieur à 43 % pendant trente ans<sup>14</sup> pour qu'un risque financier significatif existe pour la ville. Le taux d'impayé de la SACOGIVA est inférieur à 3%. La possibilité même qu'un taux d'impayés de 43 % puisse survenir, qui plus est sur une période de trente ans, apparaît improbable.

La chambre est ainsi conduite à constater que les conditions de financement prévues par la convention de 1958 n'ont pas été respectées pour les immeubles construits postérieurement à l'opération « Jean Moulin-Cours des Alpes » et qu'ainsi la SACOGIVA ne peut être regardée comme un simple gestionnaire des immeubles pour le compte de la ville, contrairement à ce qu'estime la commune d'Aix-en-Provence.

Les premiers avenants concernant les trois programmes précités (Fontaine Sextius, l'Esparelle et Clos Guyon) devaient arriver à échéance le 15 juillet 2010<sup>15</sup>. Au cours de l'année 2009, la ville d'Aix-en-Provence s'est alors rapprochée de la SACOGIVA pour obtenir le transfert de la propriété des immeubles. Les parties ont donc négocié et cherché à dénouer les relations complexes tissées à travers la convention du 25 octobre 1978. C'est l'objet de l'avenant n°19 signé le 16 décembre 2009 ; il concerne l'ensemble des programmes immobiliers couverts par un avenant particulier à la convention du 25 octobre 1978. Il comporte l'engagement par la SACOGIVA de verser à la commune d'Aix-en-Provence une somme de 16 M€ en contrepartie du report à la dissolution de la société des dispositions relatives à la dévolution gratuite, systématique et intégrale des programmes immobiliers visés à la convention et à ses avenants<sup>16</sup>.

<sup>12</sup> C'est-à-dire que les sommes éventuellement déboursées au titre de la garantie soient supérieures à la valeur vénale des immeubles reçus gratuitement.

<sup>13</sup> Calculé avec les valeurs de 2010, le tableau donne la même valeur de 43 % d'impayés

<sup>14</sup> En € constants et hors effet d'inflation mais qui peut être négligée puisque le même tableau calculé avec la valeur vénale en 2010 aboutit à un résultat identique.

<sup>15</sup> Un programme est arrivé à échéance en 2009 et prorogé d'un an.

<sup>16</sup> Hormis, bien évidemment, les deux immeubles couverts par un bail à construction, non concernés.

La somme de 16 M€ que la SACOGIVA s'est engagée à verser à la ville d'Aix-en-Provence est calculée sur la base de la rentabilité économique actualisée sur trente ans des trois programmes (Fontaine Sextius, Esparelle, Clos Guyon) qui devaient arriver à échéance en 2010, soit 6,80 années de loyer brut pour les trois immeubles.

Immeuble	Fontaine Sextius	Esparelle	Clos Guyon	Total
Loyer annuel brut par immeuble 2010	1 655 648 €	573 272 €	124 551 €	2 353 471 €

Source : SACOGIVA

Selon la commune d'Aix-en-Provence, la validité de la convention et de la clause de dévolution gratuite n'était pas discutable ; la collectivité estime avoir ainsi protégé l'intérêt général communal en signant l'avenant n°19. Elle fait valoir qu'il y a eu consensus entre la SACOGIVA et elle pour cette signature.

La chambre constate toutefois que le problème posé par ces dévolutions gratuites n'a pas été réglé mais reporté à la dissolution de la société. Elle remarque également que l'accord négocié à travers l'avenant n°19 est très déséquilibré au détriment de la SACOGIVA. La SACOGIVA, qui poursuit elle aussi des activités d'intérêt général<sup>17</sup>, doit conserver les moyens de son développement.

<sup>17</sup> Cf. article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales.

# Annexes financières

## Le compte de résultat

3	SACOGIVA - COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (En lste)	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>						
	Ventes de marchandises *	0	0	0	180 837	0
	Production vendue (Biens *)	0	50 879	78 668	2 332 071	8 485 804
	Production vendue (Services *)	10 823 811	11 777 717	14 867 289	10 744 080	13 562 434
	Charges d'affaires nets *	10 823 811	11 826 595	14 975 937	13 265 938	22 048 238
	Production stockée *	181 181	3 888 039	1 970 797	4 877 429	-3 457 389
	Production immobilisée *	339 054	189 327	224 423	503 798	258 805
	Subvention d'exploitation	0	4 185	223 538	0	14 133
	Reprise sur amortissement et provisions, transferts de charges * (5)	889 375	939 457	1 012 466	943 089	857 868
	Autres produits (1) (11)	42 547	0	0	41 601	0
	<b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>	<b>12 356 368</b>	<b>16 689 635</b>	<b>18 407 159</b>	<b>19 623 085</b>	<b>19 721 655</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>						
	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *	0	6 081	3 754	0	0
	Variation de stock de marchandises *	0	0	0	0	0
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)	0	2 244 095	1 279 008	0	0
	Variation de stock (matières premières et approvisionnement) *	0	0	0	0	0
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *	4 491 374	6 194 718	8 057 155	10 272 053	9 005 102
	Impôts, taxes et versements assimilés *	515 836	638 486	705 152	735 516	848 858
	Salaires et traitements *	330 457	383 465	443 293	458 082	497 707
	Charges sociales (10)	132 184	151 851	188 184	195 291	216 795
	Dotations d'exploitation					0
	Sur immobilisations (dotations aux amortissements *)	2 703 383	2 985 057	3 154 397	3 135 948	3 276 594
	Sur immobilisation (dotations aux provisions *)	0	0	0	0	0
	Sur actif circulant : dotations aux provisions *	89 931	133 044	138 528	104 932	146 938
	Pour risques et charges : dotations aux provisions	657 277	753 012	888 879	1 040 032	922 334
	Autres charges	71 213	18 046	47 811	48 311	40 129
	<b>Total des charges d'exploitation (4) (II)</b>	<b>8 001 645</b>	<b>13 478 855</b>	<b>14 917 151</b>	<b>15 989 203</b>	<b>15 654 345</b>
	<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>3 354 723</b>	<b>3 210 780</b>	<b>3 489 998</b>	<b>3 633 882</b>	<b>4 167 310</b>
<b>Opérations en commun</b>						
	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	0	0	0	0	0
	Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)	0	0	0	0	0
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>						
	Produits financiers et participations (5)	0	0	0	0	0
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)	171 315	0	0	0	360 910
	Autres intérêts et produits assimilés (5)		158 608	224 674	309 230	450 555
	Reprises sur provisions et transferts de charges	0	0	0	32 277	0
	Différences positives de change	0	0	0	0	0
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	19 584	48 289	57 806	95 315	30 930
	<b>Total des produits financiers (V)</b>	<b>190 899</b>	<b>246 897</b>	<b>281 680</b>	<b>439 822</b>	<b>842 395</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>						
	Dotations financières aux amortissements et aux provisions *	311 043	289 761	165 266	127 474	65 327
	Intérêts et charges assimilés (6)	2 413 239	2 546 002	3 015 234	3 758 220	3 272 805
	Différences négatives de change	0	0	0	0	0
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0	0	0	0
	<b>Total des charges financières (VI)</b>	<b>2 724 282</b>	<b>2 844 763</b>	<b>3 180 500</b>	<b>3 885 694</b>	<b>3 328 132</b>
	<b>2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>-2 533 383</b>	<b>-2 697 866</b>	<b>-2 899 820</b>	<b>-3 445 872</b>	<b>-2 485 737</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>						
	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	83 375	0	0	0	0
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	314 385	570 562	874 702	1 614 809	956 524
	Reprise sur provisions et transferts de charges	45 377	0	708 400	0	0
	<b>Total des produits exceptionnels (7) (VII)</b>	<b>443 137</b>	<b>570 562</b>	<b>1 583 102</b>	<b>1 614 809</b>	<b>956 524</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>						
	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (8 bis)	0	0	13 672	0	0
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	67 335	81 450	140 466	358 687	821 940
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	45 377	0	0	81 147	0
	<b>Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)</b>	<b>112 712</b>	<b>81 450</b>	<b>154 138</b>	<b>439 834</b>	<b>821 940</b>
	<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>330 425</b>	<b>889 112</b>	<b>1 428 744</b>	<b>1 193 975</b>	<b>334 584</b>
	Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	25 086	22 825	42 177	35 886	50 345
	Impôts sur les bénéfices (X)	100 081	245 871	293 058	184 873	99 814
	<b>Total des produits (I + III + V + VII)</b>	<b>12 990 404</b>	<b>17 877 054</b>	<b>20 271 941</b>	<b>21 677 715</b>	<b>21 520 574</b>
	<b>Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>11 963 805</b>	<b>16 674 564</b>	<b>18 588 264</b>	<b>20 626 500</b>	<b>19 654 576</b>
	<b>5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>1 026 599</b>	<b>1 202 530</b>	<b>1 683 677</b>	<b>1 151 215</b>	<b>1 865 998</b>

## Le bilan

ACTIF		Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009
		Net	Net	Net	Net	Net
Capital souscrit - non appelé (I)	(I)	0	0	0	0	0
<b>ACTIF IMMOBILISE (a)</b>						
Immobilisations incorporelles:		0	0	252 358	246 644	16 207 531
Immobilisations corporelles:		89 786 207	95 357 080	97 940 757	107 215 445	115 025 451
Immobilisations financières (2):		180 886	267 886	267 887	267 887	267 886
<b>Total II</b>	(II)	<b>89 967 093</b>	<b>95 624 966</b>	<b>98 461 002</b>	<b>107 729 975</b>	<b>131 500 868</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>						
Stocks et en-cours (a):		355 543	4 043 582	6 027 426	10 904 854	7 447 465
Créances d'exploitation :		4 481 385	3 386 945	4 477 809	3 792 201	4 206 852
Valeurs mobilières de placement (e):		5 341 577	5 344 851	7 625 838	6 505 184	19 126 308
Instruments de trésorerie		2 073 231	522 911	612 463	212 481	536 823
<b>Total III</b>	(III)	<b>12 251 736</b>	<b>13 298 289</b>	<b>18 943 536</b>	<b>21 414 720</b>	<b>31 344 448</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	(IV)	1 188 615	889 854	752 016	752 822	752 049
Primes de remboursement des obligations (V)	(V)	0	0	0	0	0
Ecart de conversion Actif (VI)	(VI)	0	0	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL (I à VI)</b>		<b>103 407 444</b>	<b>109 813 109</b>	<b>118 156 554</b>	<b>129 897 517</b>	<b>163 597 365</b>

Source : SACOGIVA

PASSIF		Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009
<b>CAPITAUX PROPRES*</b>						
Capital social ou individuel		4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Réserves:						
Réserve légale (3)		400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Réserves statutaires ou contractuelles		5 000 750	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Report à nouveau		-3 218 918	568 431	1 530 951	2 974 638	3 895 853
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>1 026 899</b>	<b>1 202 530</b>	<b>1 683 676</b>	<b>1 151 225</b>	<b>1 865 999</b>
Subventions d'investissement		10 538 901	10 303 848	10 935 602	10 961 629	11 126 914
<b>Total I</b>	I	<b>17 747 332</b>	<b>18 474 809</b>	<b>20 550 238</b>	<b>21 487 492</b>	<b>23 280 776</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>Total II</b>	<b>II</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>Total III</b>	<b>III</b>	<b>3 053 099</b>	<b>2 985 170</b>	<b>2 317 506</b>	<b>2 834 560</b>
<b>DETTES</b>						
Dettes financières:		79 773 913	84 434 745	80 084 624	102 424 262	114 304 293
Dettes d'exploitation:		1 845 580	3 640 912	1 902 615	2 115 974	3 655 202
Dettes diverses:		987 520	276 472	3 301 570	1 281 320	19 522 533
<b>Total IV</b>	IV	<b>2 833 100</b>	<b>88 352 129</b>	<b>95 288 809</b>	<b>3 397 294</b>	<b>137 482 028</b>
Ecart de conversion Passif (V)	V	0	0	0	0	0
<b>TOTAL du bilan de l'exercice</b>		<b>103 407 444</b>	<b>109 813 109</b>	<b>118 156 554</b>	<b>129 897 517</b>	<b>163 597 365</b>

Source : SACOGIVA





Aix en Provence  
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

*Maryse JOISSAINS MASINI*  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Avocat Honoraire  
Maire d'Aix-en-Provence  
Président  
de la Communauté du Pays d'Aix  
Ancien Député des Bouches-du-Rhône

Chambre Régionale des Comptes  
Provence - Alpes - Côte d'Azur

du - 1 OCT. 2012

N° 1612  
Courrier Arrivée

28 SEP. 2012

Madame la Présidente  
Chambre Régionale des Comptes  
de Provence Alpes Côte d'Azur

17 traverse Pomègues  
13295 Marseille Cedex 08

Vos Ref. BD/CG n°2887

**OBJET. - VILLE D'AIX-EN-PROVENCE – GESTION DE LA SACOGIVA**

Madame la Présidente,

Vous m'avez transmis par courrier du 27 août 2012, à l'occasion de l'examen de la gestion de la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière d'Aix-en-Provence (SACOGIVA), le rapport d'observations définitives arrêtées le 29 mai 2012.

Conformément aux articles L. 243-5 et R 241-17 du Code des Juridictions Financières, je vous prie de trouver ci-après ma réponse écrite à vos observations définitives.

Dans le cadre du contrôle général de la SACOGIVA, vos observations portent essentiellement sur les conséquences de la clause de dévolution gratuite des immeubles, stipulée dans les conventions de 1958 et 1973 et leurs avenants, en considérant qu'il s'agit d'une contrepartie aux aides directes et indirectes fournies par la Ville sous forme de garanties d'emprunts et de loyers qui seraient illégitimes au regard du Code Monétaire et Financier (I).

Vous considérez également que l'accord négocié à travers l'avenant n°19 est très déséquilibré au détriment de la SACOGIVA et n'est pas justifié dans son aspect financier (II).

Je ne peux que, très respectueusement, contester cette analyse qui ignore purement et simplement la volonté constante des parties telle qu'elle s'est exprimée depuis 1958.

Cette volonté a également présidé à l'élaboration de l'avenant n° 19, fondée sur une évaluation prévisionnelle liée à la continuation de la gestion par la SACOGIVA des programmes concernés, mais également sur des éléments prévisionnels comptables qui concluaient à un développement de la société conforme à son intérêt et garant de sa pérennité.

### I. Sur la clause de dévolution

#### a) Sur sa légitimité et sa validité contractuelle :

**Rappel :** en 1958, la SACOGIVA a été constituée sous forme de Société d'Economie Mixte (SEM) en exécution d'une convention conclue entre la Ville d'Aix-en-Provence et l'IMMOBILIERE CONSTRUCTIONS DE PARIS en vue de réaliser des programmes immobiliers sociaux locatifs et en accession à la propriété, financés par des prêts spéciaux à la construction et des emprunts souscrits par la Ville auprès de la CDC et mis à la disposition de la SACOGIVA. Ces programmes étaient gérés par la SEM en son nom mais pour le compte de la Ville puisqu'elle supportait les pertes éventuelles à 100% et bénéficiait des profits à 95%. Dans cette logique, il était convenu que les constructions édifiées sur les terrains de la Ville reviendraient à cette dernière en fin de bail, que les autres immeubles deviendraient gratuitement la propriété de la Ville à l'expiration de la convention (1993) et que les immeubles construits par la SEM « *par investissements de ses fonds propres ou au moyen de concours financiers provenant de tiers* » resteraient sa propriété.

La clause de dévolution ne concerne donc pas les immeubles construits sur les terrains de la Ville, ni les immeubles construits sur fonds propres de la SEM, mais uniquement ceux financés par des emprunts garantis par la Ville et dont elle garantissait les loyers d'équilibre, c'est-à-dire dont elle assumait la totalité du risque économique.

Ce faisant, la Ville ne s'arrogeait aucun droit indu, elle ne faisait que protéger les deniers publics engagés dans ces opérations, faute de quoi, le bénéfice ultime de ces opérations aurait bénéficié à l'actionnaire privé de la SEM à concurrence de sa participation, soit 45% sans risque et mise de fonds propres de sa part.

**b) Sur sa légalité :** vous indiquez que « *le retour gratuit à la commune des immeubles en contrepartie des aides financières indirectes peut s'analyser comme une rémunération de ces aides* » qui seraient interdites par la loi bancaire de 1984.



Ce faisant, il me semble que votre analyse dénature totalement l'intention des parties au contrat. La Ville n'a jamais eu l'intention « d'aider » la SACOGIVA, mais de financer des immeubles, sans le concours de cette dernière, qui doivent lui revenir après un temps de gestion par la SACOGIVA.

La SACOGIVA n'a jamais eu les attributs de la propriété de ces immeubles, elle ne peut les vendre sans l'accord de la Ville et sans réaffecter le produit de la vente à de nouvelles opérations soumises aux mêmes règles. Au surplus, les loyers perçus ne sont que la traduction de la gestion des groupes d'immeubles qui lui sont confiés.

Même à supposer que les garanties d'emprunts et de loyers aient pour contrepartie la dévolution gratuite des immeubles (ce que la Ville conteste) et, par conséquent, la nature d'opération de crédit au sens du Code Monétaire et Financier, la conclusion de l'analyse est erronée. En effet, les opérations de crédit entre un actionnaire majoritaire et sa filiale échappent au monopole bancaire en application du Code Monétaire et Financier et de son interprétation jurisprudentielle (article L.511-1 1° et 3°)

Par suite, les affirmations énoncées dans la partie « synthèse » des observations adressées à la SACOGIVA, indiquant que « L'avenant n° 19 à la convention du 25 Octobre 1978 n'apparaît pas comme une solution pertinente pour mettre fin aux relations contractuelles .... » ne me paraissent pas juridiquement fondées.

### III. Sur l'avenant n°19

#### **a) A titre principal, sa validité juridique**

Dès lors que le principe de la dévolution gratuite des immeubles financés par les emprunts garantis par la Ville est légitime et juridiquement non contestable, la validité de l'avenant n°19 ne peut être remise en cause, sauf à admettre qu'un actionnaire privé de la SACOGIVA ait un droit acquis sur le patrimoine constitué par cette dernière aux moyens de fonds publics et sans contribution en fonds propres de la SACOGIVA et donc de l'actionnaire privé, à concurrence de sa participation au capital de la SEM, soit 45%. Alors même que les conventions librement consenties en stipulent clairement autrement, ce serait là, à n'en point douter, une nouvelle lecture de l'intérêt public.

A cet égard, il convient de souligner que cet avenant a été approuvé par le conseil d'administration à l'unanimité des actionnaires de la SACOGIVA et que son commissaire aux comptes n'a pas formulé d'observation. Il a également été adopté à l'unanimité du conseil municipal de la ville d'Aix.

#### **b) A titre subsidiaire, sa pertinence économique et financière**

Les éléments prévisionnels pris en compte pour définir cet avenant ont notamment été un business plan qui a validé la pérennité financière de l'entreprise et ses possibilités de développement

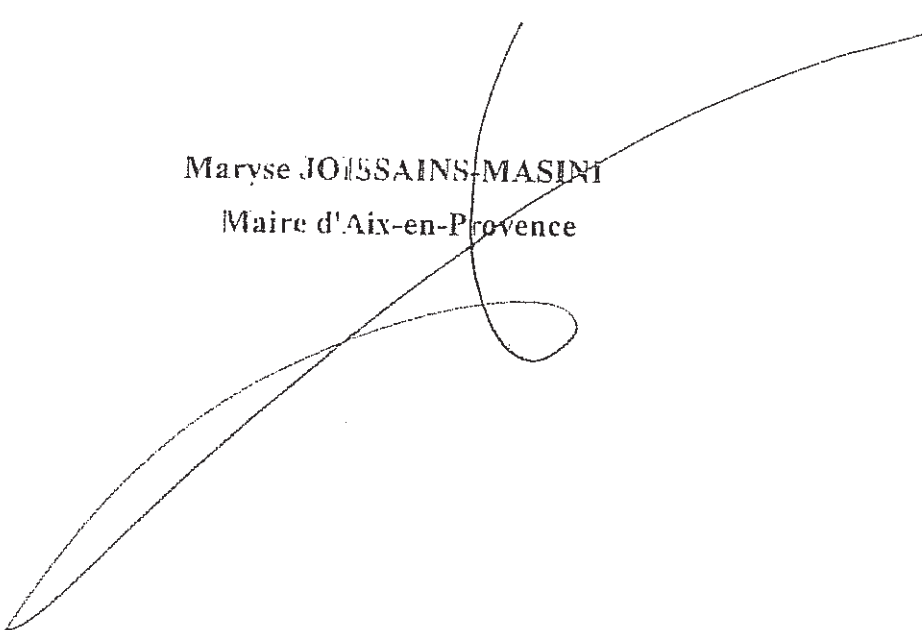
normal.

En conséquence, au regard des éléments financiers que ne manquera pas de vous fournir la SACOGIVA sur le bien fondé des prévisions initiales votre affirmation sur le fait que l'avenant n°19 apparaît très déséquilibré à son détriment ou encore que « le versement d'une somme de 16 millions d'euros à la Ville d'Aix en Provence en application de l'avenant n°19 à la convention du 25 Octobre 1978 est de nature à compromettre le développement de la société » sont infondées.

Bien entendu, sans remettre en cause l'avenant n°19 dont la licéité n'est pas à mettre en doute, compte tenu des observations que vous avez formulées, la Ville sera attentive à vérifier que les prévisions financières actualisées confirment bien la pérennité financière de la Société et n'obère pas son développement économique.

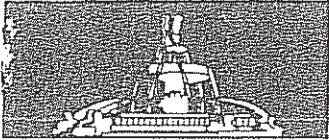
En vous remerciant de bien vouloir annexer le présent à votre rapport d'observations définitives

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de mes sentiments respectueux.



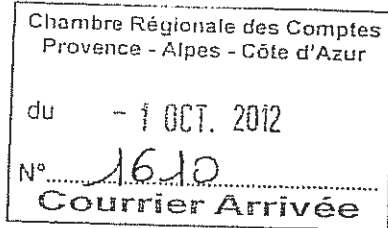
Maryse JOISSAINS-MASINI  
Maire d'Aix-en-Provence

**REPONSE DE**  
**Monsieur Hervé GHIO**  
**Directeur général de la SACOGIVA**



SACOGIVA

SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSTRUCTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRE DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE



GREFFE de la Chambre Régionale des Comptes  
PACA  
Madame la Présidente  
17 Avenue Pomègues  
13295 MARSEILLE cedex 08

Aix-en-Provence, le 28 septembre 2012

N/Ref : HG/MB  
V/Ref : Greffe/BD/n°1620  
Affaire : Gestion SACOGIVA

LR/A.R.

Madame la Présidente,

Par un courrier en date du 29 août dernier, vous nous avez fait parvenir votre rapport d'observations définitives concernant la gestion de la SACOGIVA, en vue de nous permettre de formuler une réponse écrite à vos observations, ce dont nous vous remercions.

Ce rapport a pour objet l'examen de la gestion de la SACOGIVA depuis 2005. Dans ce cadre, la Cour a constaté, ainsi que cela est repris dans la synthèse figurant en début de rapport, que le patrimoine de la SACOGIVA est composé d'immeubles de qualité, bien entretenus et très attractifs.

En outre, la Cour constate également que la situation financière de la SACOGIVA est satisfaisante et que son compte d'exploitation traduit la dynamique de l'activité de la société.

Toutefois, la Cour semble considérer que la conclusion de l'avenant n°19 ne constituait pas une réponse pertinente au risque, pour la SACOGIVA, de compromettre ultérieurement son développement et son fonctionnement (rapport, p. 6).

La Cour estime que cet avenant est déséquilibré au détriment de la SACOGIVA (rapport, p.11) qui, dès lors qu'elle poursuit des activités d'intérêt général, doit conserver les moyens de son développement (rapport, p. 11).

La conclusion de cet avenant a ainsi semblé une réponse appropriée à la SACOGIVA, qui a fait le choix de conserver le patrimoine faisant l'objet de l'avenant en contrepartie du versement à la Commune d'une somme qui vient compenser les loyers que celle-ci aurait perçus si elle était entrée en possession des immeubles concernés.

.../...

DIRECTION GÉNÉRALE ET ADRESSE POSTALE

39, rue Montgrand - B.P. 50219 - 13178 Marseille Cedex 20 - Tél. 04 91 04 95 01 - Fax 04 91 04 95 04

AGENCE

3, place Victor Schoelcher - Le Bois de l'Anne - Bât. B - 13090 Aix-en-Provence - Tél. 04 42 95 26 20 - Fax 04 42 20 61 65

Siège social : Hôtel de Ville - 13100 Aix-en-Provence

SA à Économie Mixte au K de 4 000 000 € - CCP Marseille 38.58 H - RCS Aix-en-Provence B 307 502 831 - SIRET 307 502 831 00018 - APE 6820 A



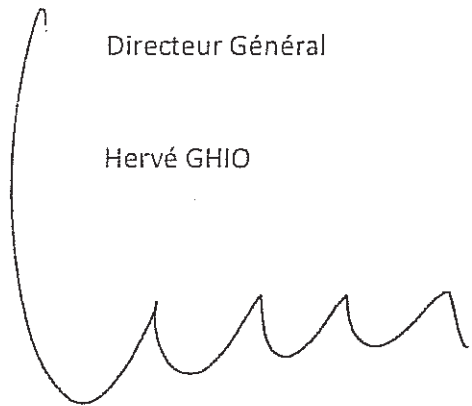
Par ailleurs, le montant de cet avenant a été évalué, selon un business plan tenant compte du programme de développement prévu sur les années futures. De ce fait, il ne devrait ni entraver ce développement et ni priver la SACOGIVA des moyens de son développement.

Tels étaient les éléments que nous souhaitons vous soumettre dans le cadre du droit qui nous est donné d'apporter une réponse aux observations définitives de la Cour.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Directeur Général

Hervé GHIO

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping initial 'H' followed by several smaller, connected loops and a final vertical stroke.