




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2015-389**

Séance publique du

28 septembre 2015

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Président de la
Communauté du Pays d'Aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant :
Date de signature : 01/10/2015
Date de réception : 01/10/2015
 POUR CERTIFICATION DE CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SUBJE ✓ - COMPTE RENDU ANNUEL ✓ - ACTE VÉRIFIÉ POUR L'EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

**OBJET : INFORMATION DU CONSEIL - RAPPORT D'ACTIVITES SACOGIVA POUR
L'EXERCICE 2014.**

Le 28 septembre 2015 à 15h30, 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 22/09/2015, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Christine BERNARD, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Monsieur Jacques AGOPIAN à Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Ravi ANDRE à Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Gerard DELOCHE à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Michele EINAUDI à Madame Gaëlle LENFANT, Madame Muriel HERNANDEZ à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Sophie JOISSAINS à Madame Dominique AUGÉY, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Claude MAINA.
Secrétaire : Sylvain DIJON

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



D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés
Publics et Patrimoine Communal
Direction du Foncier & Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 28 SEPTEMBRE 2015

Nomenclature : null

RAPPORTEUR : Madame Maryse JOISSAINS MASINI

Politique Publique : 02-VIE INSTITUTIONNELLE

OBJET : INFORMATION DU CONSEIL - RAPPORT D'ACTIVITES SACOGIVA POUR
L'EXERCICE 2014. - 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 Commune d'Aix-en-Provence au Conseil d'Administration de la SACOGIVA, pour l'exercice 2014.

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

Elle emploie, avec le groupement d'intérêt économique, 65 collaborateurs.

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

Les quatre séances qui se sont tenues au cours de l'exercice 2014 ont permis de débattre des enjeux de l'organisme et de décider des grandes orientations.

La SACOGIVA est à la tête d'un patrimoine d'environ 2 200 logements (dont 1533 conventionnés) situés majoritairement sur Aix-en-Provence et plus récemment dans quelques communes du pays d'Aix (Peynier, Trets, Rognes, Pertuis, Peyrolles).

En conséquence,

Vu les dispositions de l'article L 1524.5 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le rapport de présentation approuvé par l'assemblée générale ordinaire de la SACOGIVA le 24 juin 2015 et demeurant joint aux présent rapport

Vu les bilans et comptes de résultats de l'exercice 2014 de la SACOGIVA joints au présent rapport

Je vous invite Mesdames Messieurs et Mes Chers Collègues, à:

PRENDRE ACTE du Présent Rapport.

DL.2015-389 - INFORMATION DU CONSEIL - RAPPORT D'ACTIVITES SACOGIVA POUR
L'EXERCICE 2014. - 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 Maire,
Maryse JOISSAINS MASINI

Compte-rendu de la délibération affiché le : 01/10/2015
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

BORDEREAU D'ENVOI
(AR à envoyer à : assemblees@mairie-aixenprovence.fr)

92-15

Commune d' Aix en Provence
à
M. le sous-préfet d'Aix-en-Provence

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

SOUS-PREFECTURE
AIX EN PROVENCE

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 septembre 2015

01 OCT. 2015

COURRIER ARRIVE

01.01	ELECTION DES CONSEILLERS METROPOLITAINS
DL.2015-355	
02.06	INFORMATION DU CONSEIL - COMMUNICATION DU RAPPORT D'ACTIVITÉS ET DU COMPTE ADMINISTRATIF 2014 DE LA COMMUNAUTÉ DU PAYS D'AIX
DL.2015-388	
02.07	INFORMATION DU CONSEIL - RAPPORT D'ACTIVITES SACOGIVA POUR L'EXERCICE 2014.
DL.2015-389	
02.08	INFORMATION DU CONSEIL - RAPPORT D'ACTIVITES SEMEPA POUR L'EXERCICE 2014
DL.2015-390	
02.09	INFORMATION DU CONSEIL - RAPPORT D'ACTIVITES SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES POUR L'EXERCICE 2014.
DL.2015-391	
02.11	INFORMATION DU CONSEIL - DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION DES CRECHES, CENTRES DE LOISIRS ET AUTRES STRUCTURES PETITE ENFANCE DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE - COMPTE RENDU D'ACTIVITES DU DELEGATAIRE - ANNEE 2014
DL.2015-393	
02.12	INFORMATION DU CONSEIL - DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC "CREMATORJUM ET PARC MÉMORIAL DE PROVENCE - RAPPORT ANNUEL DU DÉLÉGATAIRE SUR L'EXERCICE 2014
DL.2015-394	
02.13	INFORMATION DU CONSEIL - CONVENTION DE CONCESSION DU STATIONNEMENT PAYANT DU 29 DECEMBRE 1986. RAPPORT DU DELEGATAIRE EXERCICE 2014.
DL.2015-395	
02.14	INFORMATION DU CONSEIL - PARKING ROTONDE. CONVENTION DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC DU 24 OCTOBRE 2003. RAPPORT DU DELEGATAIRE EXERCICE 2014.
DL.2015-396	
04.08	RENOUVELLEMENT DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE DITE DU PARC DE LA DURANNE- AUTORISATION DU LANCEMENT DE LA CONSULTATION- APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES- DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT DÉCISION DU CONSEIL.
DL.2015-409	

05.01
DL.2015-416

MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA REQUALIFICATION
DES PLACES DE LA MADELEINE, DES PRÊCHEURS, VERDUN,
DES RUES ADJACENTES DU PALAIS MONCLAR ET DE LA RUE
THIERS - RENOUELEMENT DES MEMBRES DU JURY

SOUS-PREFECTURE
AIX EN PROVENCE

01 OCT. 2015

COURRIER ARRIVE

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

Sacogiva

EXERCICE 2014

**BILAN
COMPTE DE RESULTAT
ANNEXES**

**Siège social : Hôtel de ville - 13100 Aix-en-Provence
Bureaux : 6, Place du 4 Septembre - 13007 Marseille**

SACOGIVA

Siège social : Hôtel de Ville
13100 AIX-EN-PROVENCE

EXERCICE 2014

SOMMAIRE

<u>SOMMAIRE</u>	.....	1
<u>BILAN ET COMPTE DE RESULTAT</u>	.....	2 à 5
<u>ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX</u>		
I / Faits marquants de l'exercice	.....	6
II / Principes, règles et méthodes comptables	.....	7 et 8
III / Annexes aux postes de bilan		
A/ Les immobilisations	.....	8 à 12
B/ Les amortissements	.....	13 à 16
C/ Les stocks	.....	17
D/ Les créances	.....	18
E/ Les comptes de régularisation	.....	19
F/ Les capitaux propres et réserves	.....	20 à 23
G/ Les provisions	.....	24 à 26
H/ Les dettes	.....	27 à 32
IV / Annexes au compte de résultat	.....	33 et 34
V / Informations diverses	.....	35
Trésorerie cession Cours des Alpes	.....	36
VI / Engagements donnés et reçus	.....	37 à 40

**BILAN
ET
COMPTE DE RESULTAT**

BILAN ACTIF

AU 31/12/2014

Adresse 6 Place du 04 Septembre
Code postal 13007
Ville MARSEILLE

Numéro SIRET 30750283100018
Code NAF 6820A

RUBRIQUES		EXERCICE 2014			EXERCICE 2013
		BRUT	AMORT/PROVIS.	NET	NET
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE	(0)	AA			
Frais d'établissement		AB	AC		
Frais de recherche et de développement		AD	AE		
Concessions, brevets et droits similaires		AF	AG		
Fonds commercial		AH	AI		
Autres immobilisations incorporelles		AJ	AK	3 888 745	12 738 680
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		AL	AM		
Terrains		AN	AO	2 328 764	17 484 850
Constructions		AP	AQ	54 303 232	114 637 645
Installations techniques, matériel & outillage		AR	AS		0
Autres immobilisations corporelles		AT	AU	11 482	0
Immobilisations en cours		AV	AW	33 566	17 130 549
Avances et acomptes		AX	AY		0
Participations évaluées par mise en équivalence		CS	CT		0
Autres participations		CU	CV		0
Créances rattachées à des participations		BB	BC		0
Autres titres immobilisés		BD	BE	15 879	15 875
Prêts		BF	BG		0
Autres immobilisations financières		BH	BI	252 027	252 027
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	(I)	BJ	BK	60 565 789	162 259 630
Matières premières, approvisionnements		BL	BM		
En cours de production de biens		BN	BO	6 843 088	21 085 132
En cours de production de services		BP	BQ		0
Produits intermédiaires et finis		BR	BS	16 214	6 420 055
Marchandises		BT	BU		0
Avances et acomptes versés sur commandes		BV	BW		0
Clients et comptes rattachés (*)		BX	BY	686 672	1 022 783
Autres créances		BZ	CA	8 864	3 641 313
Capital souscrit et appelé, non versé		CB	CC		0
Valeurs mobilières de placement		CD	CE		6 000 000
Disponibilités		CF	CG		11 677 214
Charges constatées d'avance		CH	CI		0
TOTAL ACTIF CIRCULANT	(II)	CJ	CK	711 750	35 604 453
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)	CL		90 825	147 070
Primes de remboursement des obligations	(IV)	CM			
Ecart de conversion actif	(V)	CN			
TOTAL GENERAL	(0 à V)	CO	1A	61 277 539	197 954 907

(*) Dont à moins d'un an (brut) : 1 709 455

BILAN PASSIF

AU 31/12/2014

Adresse 6 Place du 04 Septembre
Code postal 13007
Ville MARSEILLE

Numéro SIRET 30750283100018
Code NAF 6820A

RUBRIQUES	EXERCICE		EXERCICE
		2014	2013
Capital social ou individuel Dont versé : 4 000 000	DA	4 000 000	4 000 000
Prime d'émission de fusion, d'apport, ...	DB		0
Ecart de réévaluation Dont écart d'équivalence : EK	DC		0
Réserve légale	DD	400 000	400 000
Réserves statutaires ou contractuelles	DE	11 449 083	10 379 232
Réserves réglementées	DF		0
Autres réserves	DG		0
Report à nouveau	DH	2 880 414	2 880 414
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	DI	1 345 868	1 309 851
Subventions d'investissement	DJ	15 372 846	13 815 552
Provisions réglementées	DK		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	DL	35 448 211	32 785 050
Produits des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées	DN		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	DO		
Provisions pour risques	DP	304 245	279 230
Provisions pour charges	DQ	3 649 924	3 138 978
TOTAL PROVIS. RISQUES ET CHARGES (III)	DR	3 954 169	3 418 208
Emprunts obligataires convertibles	DS		
Autres emprunts obligataires	DT		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	DU	147 722 609	146 301 455
Emprunts et dettes financières divers	DV	1 252 725	1 174 428
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	500 673	826 496
Dettes fiscales et sociales	DY	3 931 173	2 690 789
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	2 262 059	2 541 156
Autres dettes	EA	1 744 063	4 478 692
Compte régularisation : Produits constatés d'avance	EB	1 139 225	374 677
TOTAL DETTES (1) (2) (IV)	EC	158 552 527	158 387 695
Ecart de conversion passif (V)	ED		
TOTAL GENERAL (I à V) (EE)	EE	197 954 907	194 590 952
Résultat de l'exercice en euros et cents		1 345 868.38	1 309 850.99
TOTAL du bilan de l'exercice en euros et cents		197 954 906.89	194 590 952.14

(1) Dont à plus d'un an : 142 187 849
Dont à moins d'un an : 16 364 678
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs : 0

COMpte DE RESULTAT

Du 01/01/2014 au 31/12/2014

Adresse 6 Place du 04 Septembre
Code postal 13007
Ville MARSEILLE

Numéro SIRET 30750283100018
Code NAF 6820A

RUBRIQUES	FRANCE		EXPORTATION		TOTAL EXERCICE 2014		TOTAL EXERCICE 2013
	FA		FB		FC		
Ventes de marchandises	FD	7 484 906	FE		FF	7 484 906	5 481 608
Production vendue de biens	FG	17 048 835	FH		FI	17 048 835	16 307 188
Production vendue de services	FJ	24 533 741	FK		FL	24 533 741	21 788 796
CHIFFRE D'AFFAIRES NET							
Production stockée					FM	-8 078 808	5 834 038
Production immobilisée					FN	502 643	703 498
Subventions d'exploitation					FO	33 739	0
Reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges					FP	1 549 944	1 009 883
Autres produits					FQ		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)					FR	18 541 259	29 336 215
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					FS		
Variation de stock (marchandises)					FT		
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)					FU		
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)					FV		
Autres achats et charges externes					FW	5 455 732	16 948 423
Impôts, taxes et versements assimilés					FX	1 202 822	1 199 406
Salaires et traitements					FY	534 671	493 945
Charges sociales					FZ	271 035	269 580
Dotations aux amortissements sur immobilisations					GA	4 993 249	4 488 573
Dotations aux provisions sur immobilisations					GB		0
Dotations aux provisions sur actif circulant					GC	307 154	368 798
Dotations aux provisions pour risques et charges					GD	1 811 161	1 015 789
Autres charges					GE	73 606	110 491
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)					GF	14 649 431	24 895 005
1- RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)					GG	3 891 828	4 441 210
BENEFICE ATTRIBUE ou PERTE TRANSFEREE (III)					CH		
PERTE SUPPORTEE ou BENEFICE TRANSFERE (IV)					GI		
Produits financiers de participations					GJ		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé					GK		
Autres intérêts et produits assimilés					GL	347 979	270 320
Reprise sur provisions et transferts de charges					GM		
Différences positives de change					GN		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)					GP	347 979	270 320
Dotations financières aux amortissements et provisions					GQ	56 245	72 161
Intérêts et charges assimilés					GR	3 012 473	3 374 311
Différences négatives de change					GS		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)					GU	3 068 718	3 446 472
2- RESULTAT FINANCIER (V-VI)					GV	-2 720 739	-3 176 152
3-RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)					GW	1 171 089	1 265 058
Produits exceptionnels sur opérations de gestion					HA		
Produits exceptionnels sur opérations en capital					HB	653 865	570 277
Reprises sur provisions et transferts de charges					HC		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)					HD	653 865	570 277
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion					HE		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital					HF	108 359	180 546
Dotations sur provisions et transferts de charges					HG		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)					HH	108 359	180 546
3-RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)					HI	545 506	389 731
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)					HJ	46 450	53 992
Impôts sur les bénéfices (X)					HK	324 277	290 946
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)					HL	19 543 102	30 176 811
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)					HM	18 197 234	28 866 960
4-BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)					HN	1 345 868	1 309 851

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

EXERCICE 2014

I / FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

- ❖ 155 logements ont été mis en location dont :
 - 116 logements collectifs à Grassie, 74 sociaux et 42 en secteur libre.
 - 39 logements étudiants dans la Résidence Frédéric Mistral.

- ❖ L'activité d'accession a dégagé une marge de 493 k€.
 - 36 logements ont été vendus sur l'opération de la Grassie.
 - 1 logement a été vendu à Rognes.

- ❖ Le cinquième versement de 3 millions sur les 16 dus à la Ville d'Aix-en-Provence est intervenu en Décembre.

- ❖ Un nouvel emprunt de 15 millions d'euros sur 3 ans pour financer le portage foncier a été contracté auprès de la Caisse D'Épargne. Il se substitue au précédent du même montant souscrit auprès de Dexia.

II / PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

❖ Les comptes annuels ont été établis conformément aux règles et principes généraux du plan comptable général de 1999 issu du règlement 99-03, et au guide professionnel des sociétés d'économie mixte applicable au 1er Janvier 2006.

Ces méthodes sont appliquées dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation.
- Permanence des méthodes comptables.
- Indépendance des exercices.

❖ Les novations apportées par l'avis de conformité du Conseil National de la Comptabilité du 8 décembre 1993 en matière d'évaluation des intérêts compensateurs nous imposent leur comptabilisation en charges.

Cette obligation risquant de mettre en difficulté de nombreuses sociétés, la loi du 21 juillet 1994 dans son article 38 permet de constater ces intérêts en charges différées de manière à neutraliser la charge dans le compte de résultat.

❖ Conformément à la réglementation en vigueur applicable au 1^{er} janvier 2005, la société applique à compter de cette date la comptabilisation des actifs par composants.

Les options choisies par la société au regard des recommandations de la FNSEM et du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) ont été les suivantes :

- Décomposition des immeubles en 8 éléments.
- Retraitement de la valeur brute historique en application des pourcentages recommandés par le CSTB et retenus par le CNC tel que défini ci-dessous :

Composants principaux	Proportion en pourcentage		Durée de vie	
	Individuel	Collectif	CSTB	Retenue
Structure	88.70	90.30	50 ans +/- 20%	45 ans
Menuiseries extérieures	5.40	3.30	25 ans +/- 20%	25 ans
Chauffage collectif		3.20	25 ans +/- 20%	25 ans
Chauffage individuel	3.20	3.20	15 ans +/- 20%	15 ans
Étanchéité		1.10	15 ans +/- 20%	15 ans
Ravalement	2.70	2.10	15 ans +/- 20%	15 ans
Composants supplémentaires (à déduire du coût structure)	Proportion en pourcentage		Durée de vie	
	Individuel	Collectif	CSTB	Retenue
Electricité	4.20	5.20	25 ans +/- 20%	25 ans
Plomberie	3.70	4.60	25 ans +/- 20%	25 ans
Ascenseur		2.80	15 ans +/- 20%	15 ans

- Calcul de la provision pour gros entretien sur la base de 4 ans de travaux.
- Calcul des subventions d'investissement virées au compte de résultat en fonction des décompositions appliquées aux immeubles.
- ❖ A compter du 1^{er} janvier 2006, les opérations réalisées dans le cadre du secteur conventionné sont exonérées d'impôt sur les sociétés.
- ❖ Seuls les terrains des programmes dévolus conformément à l'avenant 19 de la Convention Ville sont amortis.
- ❖ Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE) correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2014 a été constaté pour un montant de 10 451 euros. Conformément à la recommandation de l'Autorité des normes comptables, le produit correspondant a été porté au crédit du compte 649 « C.I.C.E. »
Le produit du CICE comptabilisé au titre de l'exercice vient en diminution des charges d'exploitation et est imputé sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de cet exercice.
Le crédit de 7 931 € obtenu au terme de l'exercice précédent a été investi dans le recrutement du régisseur de la résidence étudiant « Frédéric Mistral ».

III / ANNEXES AUX POSTES DE BILAN

A/ LES IMMOBILISATIONS

- ❖ Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 16 627 K€. Pour rappel, 16 millions sont la contrepartie de la prorogation des conventions de dévolution gratuite à la Ville d'Aix-en-Provence. Le solde représente le bail emphytéotique de 65 ans signé dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne gendarmerie de Peyrolles et le bail à construction de même durée conclu pour l'opération « Frédéric Mistral ».
- ❖ Les immobilisations corporelles sont en augmentation de près de 11 M€, dont un peu plus de 1M€ provenant du transfert du coût du projet d'accession de Giono, et s'élèvent désormais à 205 930 K€.

La variation s'explique comme suit :

- + 2 476 k€ sur les terrains qui s'élèvent à 19 814 k€.
- + 18 531 k€ sur les constructions sur sol propre qui s'élèvent à 155 932 k€.
- + 3 069 k€ sur les constructions sur sol d'autrui qui s'élèvent à 11 504 k€.
- - 13 080 k€ sur les immobilisations en cours qui s'élèvent à 17 164 k€.
- ❖ Les immobilisations financières brutes sont stables à 268 K€.

Le détail de ces immobilisations apparaît dans le tableau ci-après.

ETAT DES IMMOBILISATIONS (1/4)

IMMOBILISATIONS	Valeur brute des immobilisations début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute des immobilisations fin d'exercice
INCORPORELLES	16 257 149.15	370 276.27	0.00	16 627 425.42
Bail Emphytéotique Peyrolles	257 149.15			257 149.15
Bail Emphytéotique Frédéric Mistral	0.00	370 276.27		370 276.27
Convention Ville	16 000 000.00			16 000 000.00
CORPORELLES	194 935 086.93	35 585 304.82	24 590 303.34	205 930 088.41
Terrains	17 337 265.09	2 478 215.08	1 865.53	19 813 614.64
Alpes & Avenue Jean Moulin	90 467.27		1 865.53	88 601.74
Les Fontaines de Sextius	377 010.69			377 010.69
Esparelle	353 476.98			353 476.98
Villas Raymonde	32 886.76			32 886.76
Bois de l'aune	875 293.15			875 293.15
Clos Guyon	77 438.61			77 438.61
La Victorine	585 464.18			585 464.18
La Verdière Etudiants	533 571.56			533 571.56
Luynes	237 229.73			237 229.73
Parc Granet *	977 271.38			977 271.38
Pérouse	1 073 028.77			1 073 028.77
La Margueride	1 195 962.54			1 195 962.54
Pont de l'Arc	210 873.56			210 873.56
Villas Brédasque	375 572.00			375 572.00
Parc Granet 2	609 375.98			609 375.98
Duranne B'C	466 701.03			466 701.03
Les Terrasses De La Duranne	262 095.66			262 095.66
22 Puits Neuf	35 627.83			35 627.83
24 Puits Neuf	11 887.11			11 887.11
Amadéus PLUS	670 764.50			670 764.50
Amadéus PLS	399 058.11			399 058.11
Jean Monnet	257 601.88			257 601.88
La Rostolane	490 180.13			490 180.13
Villas Bagatelle	194 436.52			194 436.52
Louis Amouriq	201 511.82			201 511.82
Lisse Bellegarde	28 720.10			28 720.10
8 Puits Neuf	32 589.87			32 589.87
Pertuis	61 211.17			61 211.17
La Thumine PLUS	718 518.61			718 518.61
La Thumine PLS	77 716.00			77 716.00
Résidence Locqui	413 469.74			413 469.74
Célony	167 963.59			167 963.59
Maréchal Leclerc	74 506.00			74 506.00
Trets Rue Hoche	263 928.13			263 928.13
Domaine de la Luyne	296 542.91			296 542.91

ETAT DES IMMOBILISATIONS (2/4)

IMMOBILISATIONS	Valeur brute des immobilisations début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute des immobilisations fin d'exercice
Le Devançon	259 402.33			259 402.33
Closerie des Cépages	173 486.00			173 486.00
Le Cassini	1 205 171.54			1 205 171.54
Les Coteaux de la Thumine PLUS	481 453.91			481 453.91
Les Coteaux de la Thumine PLS	605 048.27			605 048.27
La Thumine 2	398 744.40			398 744.40
Les Mées	1 083 474.58			1 083 474.58
Pertuis Mirabeau	126 462.01			126 462.01
Grassie Conventionné	0.00	1 852 311.08		1 852 311.08
Grassie Libre	0.00	625 904.00		625 904.00
Rognes Versaille	274 068.18			274 068.18
Constructions	147 342 347.53	21 760 249.25	161 718.98	168 940 877.80
Immeubles	145 836 537.72	21 760 249.25	160 397.63	167 436 389.34
- Sur sol propre	137 401 280.18	18 691 058.11	160 397.63	155 931 940.66
Immeubles Alpes & Av. Jean Moulin	307 404.43		6 154.82	301 249.61
Immeubles Les Fontaines de Sextius	3 427 462.31	179 652.50	20 601.20	3 586 513.61
Immeubles Esparelle	2 033 560.76	19 459.61	4 163.10	2 048 857.27
Villas la Raymonde	593 911.54	17 369.52	9 435.62	601 845.44
Box la Ginestelle	16 785.00	0.00		16 785.00
Immeubles Bois de l'Aune	6 208 712.76	36 597.04		6 245 309.80
Immeubles Clos Guyon	1 157 838.38	18 451.35		1 176 289.73
Immeubles Victorine	5 066 746.79	0.00		5 066 746.79
Immeubles La Verdière Etudiants	6 764 387.70	26 394.50		6 790 782.20
Immeubles Luynes	8 037 344.34	29 838.88	42 095.31	8 025 087.91
Immeubles Parc Granet	8 412 963.63	5 966.40		8 418 930.03
Immeubles Pérouse	6 653 629.16	108 567.43		6 762 196.59
Immeubles La Margueride	7 094 328.40	114 950.08	46 474.78	7 162 803.70
Immeubles Pont de l'Arc	1 547 531.67	0.00		1 547 531.67
Villas Brédasque	705 477.17	0.00		705 477.17
Immeubles Parc Granet 2	4 456 806.13	0.00		4 456 806.13
Immeubles Duranne B'C	3 973 320.10	22 759.00		3 996 079.10
Immeubles Terrasses de la Duranne	2 135 776.77	1 284.00		2 137 060.77
Immeubles 22 Puits Neuf	201 891.28	0.00		201 891.28
Immeubles 24 Puits Neuf	67 360.06	0.00		67 360.06
Immeubles Amadéus PLUS	3 158 560.70	0.00		3 158 560.70
Immeubles Amadéus PLS	1 731 212.44	0.00		1 731 212.44
Immeubles Jean Monnet	3 545 210.49	0.00		3 545 210.49
Immeubles La Rostolane	2 423 426.67	0.00		2 423 426.67
Villas Bagatelle	1 617 543.31	0.00		1 617 543.31
Immeubles Louis Amouriq	1 508 548.29	0.00		1 508 548.29
Immeubles Lisse Bellegarde	575 328.82	0.00		575 328.82
Immeubles 8 Puits Neuf	570 080.92	0.00		570 080.92

ETAT DES IMMOBILISATIONS (3/4)

IMMOBILISATIONS	Valeur brute des immobilisations début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute des immobilisations fin d'exercice
Immeubles Pertuis	772 759.70	0.00		772 759.70
Immeubles La Thumine PLUS	13 024 996.28	0.00		13 024 996.28
Immeubles La Thumine PLS	1 506 203.25	0.00		1 506 203.25
Immeubles Résidence Locqui	2 333 572.57	0.00		2 333 572.57
Immeubles Célongy	777 846.41	0.00		777 846.41
Immeubles Maréchal Leclerc	2 425 661.27	0.00		2 425 661.27
Immeubles Trets Rue Hoche	860 448.79	0.00		860 448.79
Immeubles Domaine de la Luyne	2 683 336.12	0.00		2 683 336.12
Immeubles Le Devançon	1 634 668.88	0.00		1 634 668.88
Immeubles Closerie des Cépages	515 533.80	0.00		515 533.80
Immeubles Le Cassini	7 566 710.91	3 694.38		7 570 405.29
Immeubles Coteaux Thumine Plus	2 575 485.94	17 508.82		2 592 994.76
Immeubles Coteaux Thumine Pls	4 953 267.98	35 387.15		4 988 655.13
Immeubles La Thumine 2	1 734 210.68			1 734 210.68
Immeubles Les Méés	7 259 286.11	2 696.84	31 472.80	7 230 510.15
Immeubles Pertuis Mirabeau	422 989.05			422 989.05
Immeubles Grassie Conventionné	0.00	11 739 535.60		11 739 535.60
Immeubles Grassie Libre	0.00	6 310 945.01		6 310 945.01
Immeubles Rognes Versaille	2 361 152.42			2 361 152.42
- Sur sol d'autrui	8 435 257.54	3 069 191.14	0.00	11 504 448.68
Immeubles Forbin	2 821 823.86	21 588.75		2 843 412.61
Immeubles Cézanne Etudiants	5 434 263.67			5 434 263.67
Immeubles Peyrolles	179 170.01			179 170.01
Immeubles Frédéric Mistral	0.00	3 047 602.39		3 047 602.39
- Installations, Agencements, Aménagements des constructions	1 505 809.81	0.00	1 321.35	1 504 488.46
Tx complément Alpes	64 046.99		1 321.35	62 725.64
" " Les Fontaines	388 688.85			388 688.85
" " Esparelle	307 229.44			307 229.44
" " Raymonde	6 871.76			6 871.76
" " Forbin	21 129.75			21 129.75
" " Bois aune	147 580.32			147 580.32
" " Clos Guyon	19 039.87			19 039.87
" " Victorine	25 176.20			25 176.20
" " Verdière	21 417.40			21 417.40
" " Luynes	42 634.18			42 634.18
" " Granet	42 146.51			42 146.51
" " Pérouse	1 195.05			1 195.05
" " La Margueride	402 085.13			402 085.13
" " Pont de l'Arc	675.50			675.50
" " Parc Granet 2	9 941.70			9 941.70
" " 22 Puits Neuf	4 951.42			4 951.42
" " 24 Puits Neuf	999.74			999.74

ETAT DES IMMOBILISATIONS (4/4)

IMMOBILISATIONS	Valeur brute des immobilisations début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute des immobilisations fin d'exercice
Installations techniques	0.00			0.00
Matériel & outillage				
Autres immobilisations corporelles	11 481.62	0.00	0.00	11 481.62
Installations agencements divers	0.00			0.00
Matériel de Transport	0.00			0.00
Matériel et Mobilier de bureau	11 481.62			11 481.62
Immobilisations en cours	30 243 992.69	11 346 840.49	24 426 718.83	17 164 114.35
Travaux Les Fontaines	0.00	16 200.00		16 200.00
La Constance	1 817 206.52	18 917.83		1 836 124.35
Célony Platrières	1 106 179.50	21 731.44		1 127 910.94
Grassie PLUS	5 652 339.59	671 350.45	6 323 690.04	0.00
Sainte Anne	1 870 602.20	192 506.35		2 063 108.55
Aix Etudiants Mistral	2 498 237.25	919 641.41	3 417 878.66	0.00
Trets La Grande Pujade	1 422 692.67	1 258 154.79		2 680 847.46
Trets Avenue Pasteur	473 959.98	699 950.06		1 173 910.04
Parc Saint Mitre	29 609.01		0.00	29 609.01
Luynes J. Caire	861.00		0.00	861.00
Giono Schweitzer	480 144.48		480 144.48	0.00
Crisafi Locatif	36 954.28	295 075.40		332 029.68
Grassie PLS	6 630 852.28	637 304.36	7 268 156.64	0.00
Grassie Libre	5 613 635.57	1 323 213.44	6 936 849.01	0.00
La Molle	2 507 348.13	246 785.49		2 754 133.62
Giono Locatif Libre	0.00	3 926 257.94		3 926 257.94
Giono Locatif Social	99 368.41	1 119 751.53		1 219 119.94
La Chevalière	4 001.82			4 001.82
FINANCIERES	267 901.23	4.00	0.00	267 905.23
Titres de placement	15 874.61	4.00		15 878.61
Prêts & autres immobilisations financières	252 026.62	0.00	0.00	252 026.62
- Prêts	0.00	0.00	0.00	0.00
- Autres immobilisations financières	252 026.62	0.00	0.00	252 026.62
Dépôts & cautionnements	2 279.77	0.00		2 279.77
Avance permanente GICEM	240 000.00			240 000.00
Avance permanente GICEM Effort C	9 746.85			9 746.85
Sommes à récupérer à long terme	0.00			0.00
TOTAL IMMOBILISATIONS	211 460 137.31	35 955 585.09	24 590 303.34	222 825 419.06

B/ LES AMORTISSEMENTS

- ❖ L'amortissement des immobilisations incorporelles est pratiqué sur le bail du programme « Peyrolles » pour une durée de 45 ans alignée sur le composant « gros œuvre », sur le bail du programme « Frédéric Mistral » pour une durée de 60 ans jusqu'au terme du contrat et sur l'avenant à la convention ville pour une durée de 21 ans correspondant à la durée restant à courir jusqu'à la date statutaire de dissolution de la société.

- ❖ L'amortissement des immobilisations corporelles a été sensiblement modifié suite à l'adoption le 1^{er} janvier 2005 des nouvelles normes comptables.
 - Les immeubles sont désormais amortis selon leur décomposition. Chaque composant, 8 au maximum, est amorti de manière autonome selon la méthode linéaire sur des durées de 15, 25 ou 45 ans. Font exception les quelques programmes pour lesquels la durée de la convention est inférieure à 45 ans : Clos Guyon (21 ans), L'Esparelle (30 ans) et Les Fontaines de Sextius (42 ans).
 - Les travaux immobilisés depuis le 1^{er} janvier 2005 sont de la même façon affectés selon leur nature à un composant et suivent ainsi sa méthode d'amortissement.
 - En revanche, la méthode d'amortissement des travaux immobilisés avant cette date n'a pas été modifiée. Quelle que soit leur nature, ils sont amortis de manière linéaire sur 20 ans.
 - Enfin, suite à la clarification apportée par l'avenant 19 à la Convention Ville du 25 Octobre 1978, désormais seuls les terrains pour lesquels le programme fait l'objet d'une convention de dévolution spécifique sont amortis. La durée d'amortissement est égale à la durée initiale de la convention et varie de 21 à 65 ans.

- ❖ La méthode d'amortissement des autres immobilisations corporelles n'a pas, elle non plus, subi de modifications au 1^{er} janvier 2005.

L'amortissement linéaire est pratiqué selon les taux suivants :

 - 10 % pour les agencements divers et le mobilier de bureau.
 - 20 % pour le matériel et outillage et le matériel de bureau.

- ❖ Enfin, les intérêts compensateurs, correspondant aux sommes que les établissements prêteurs sont en droit de réclamer en cas de remboursements anticipés, s'élèvent en fin d'exercice à 91 K€.

ETAT DES AMORTISSEMENTS (1 / 3)

IMMOBILISATIONS	Amortissements début d'exercice	Augmentations Dotation de l'exercice	Diminutions Reprise de l'exercice	Amortissements fin d'exercice
AMORTISSABLES	55 670 744.13	4 993 249.04	131 769.49	60 532 223.68
Autres immobilisations incorporelles	3 120 094.91	768 650.55	0.00	3 888 745.46
Bail Emphythéotique Peyrolles	39 077.31	5 714.43		44 791.74
Bail Emphythéotique Frédéric Mistral	0.00	1 031.36		1 031.36
Convention Ville	3 081 017.60	761 904.76		3 842 922.36
Terrains	2 264 288.29	66 341.47	1 865.53	2 328 764.23
Alpes & Avenue Jean Moulin	90 467.27	0.00	1 865.53	88 601.74
Les Fontaines de Sextius	377 010.69	0.00		377 010.69
Esparelle	353 476.98	0.00		353 476.98
Bois de l'aune	350 371.67	13 262.02		363 633.69
Clos Guyon	77 438.61	0.00		77 438.61
La Victorine	210 901.62	9 442.97		220 344.59
La Verdière Etudiants	165 930.01	8 208.79		174 138.80
Luynes	71 483.93	3 649.69		75 133.62
Parc Granet	283 810.41	15 269.87		299 080.28
Pérouse	283 397.10	16 508.13		299 905.23
Constructions	50 274 879.31	4 158 257.02	129 903.96	54 303 232.37
Immeubles	49 122 188.73	4 118 957.06	128 582.61	53 112 563.18
- Sur sol propre	45 317 233.95	3 903 045.11	128 582.61	49 091 696.45
Immeubles Alpes & Av. Jean Moulin	282 155.09	1 712.24	5 812.60	278 054.73
Immeubles Les Fontaines de Sextius	2 341 176.79	61 477.07	20 601.20	2 382 052.66
Immeubles Esparelle	1 824 018.43	17 899.46	4 163.10	1 837 754.79
Villas la Raymonde	424 739.49	12 990.89	9 435.62	428 294.76
Box la Ginestelle	11 623.59	364.46		11 988.05
Immeubles Bois de l'Aune	4 164 131.05	112 492.83		4 276 623.88
Immeubles Clos Guyon	1 137 823.80	1 437.37		1 139 261.17
Immeubles Victorine	2 833 736.57	124 040.84		2 957 777.41
Immeubles La Verdière Etudiants	3 611 661.93	163 261.87		3 774 923.80
Immeubles Luynes	4 032 467.99	192 666.04	42 095.31	4 183 038.72
Immeubles Parc Granet	4 098 671.52	201 596.07		4 300 267.59
Immeubles Pérouse	3 123 181.41	153 345.34		3 276 526.75
Immeubles La Margueride	2 581 368.88	211 900.28	46 474.78	2 746 794.38
Immeubles Pont de l'Arc	551 782.36	41 645.69		593 428.05
Villas Brédasque	254 235.35	20 221.67		274 457.02
Immeubles Parc Granet 2	1 504 756.14	119 927.11		1 624 683.25
Immeubles Duranne B'C	1 317 705.72	106 911.46		1 424 617.18
Les Terrasses De La Duranne	611 367.70	58 508.90		669 876.60
Immeubles 22 Puits Neuf	70 618.86	5 432.22		76 051.08
Immeubles 24 Puits Neuf	23 561.59	1 812.43		25 374.02
Immeubles Amadéus PLUS	992 401.43	88 990.08		1 081 391.51
Immeubles Amadéus PLS	527 738.72	47 258.25		574 996.97
Immeubles Jean Monnet	963 808.05	96 843.34		1 060 651.39

ETAT DES AMORTISSEMENTS (2 / 3)

IMMOBILISATIONS	Amortissements début d'exercice	Augmentations Dotation de l'exercice	Diminutions Reprise de l'exercice	Amortissements fin d'exercice
Immeubles La Rostolane	696 236.23	65 268.05		761 504.28
Villas Bagatelle	406 955.95	46 509.25		453 465.20
Immeubles Louis Amouriq	431 750.86	42 475.73		474 226.59
Immeubles Lisse Bellegarde	81 302.72	15 480.17		96 782.89
8 Puits Neuf	72 912.67	15 338.98		88 251.65
Immeubles Pertuis	178 467.94	20 792.38		199 260.32
Immeubles La Thumine PLUS	2 774 643.22	361 694.57		3 136 337.79
Immeubles La Thumine PLS	331 110.64	43 162.64		374 273.28
Immeubles Résidence Locqui	427 367.72	65 707.34		493 075.06
Immeubles Célony	55 149.34	27 574.67		82 724.01
Immeubles Maréchal Leclerc	340 382.17	65 286.12		405 668.29
Immeubles Trets Rue Hoche	56 008.35	23 151.80		79 160.15
Immeubles Domaine de la Luyne	350 358.30	75 624.35		425 982.65
Immeubles Le Devençon	160 734.03	43 978.96		204 712.99
Immeubles Closerie des Cépages	64 378.03	13 871.30		78 249.33
Immeubles Le Cassini	630 863.67	213 011.33		843 875.00
Immeubles Coteaux Thumine Plus	214 727.48	74 455.45		289 182.93
Immeubles Coteaux Thumine Pls	394 715.85	137 048.01		531 763.86
Immeubles La Thumine 2	107 669.63	49 683.21		157 352.84
Immeubles Les Mées	238 509.78	202 436.91		440 946.69
Immeubles Pertuis Mirabeau	7 639.44	11 381.23		19 020.67
Immeubles Grassie Conventionné	0.00	248 992.50		248 992.50
Immeubles Grassie Libre	0.00	133 853.51		133 853.51
Immeubles Rognes Versaille	10 617.47	63 530.74		74 148.21
- Sur sol d'autrui	3 804 954.78	215 911.95	0.00	4 020 866.73
Immeubles Forbin	1 969 551.78	50 681.21		2 020 232.99
Immeubles Cézanne Etudiants	1 803 481.75	146 224.69		1 949 706.44
Immeubles Peyrolles	31 921.25	4 667.97		36 589.22
Immeubles Frédéric Mistral	0.00	14 338.08		14 338.08
- Installations, Agencements, Aménagements des constructions	1 152 690.58	39 299.96	1 321.35	1 190 669.19
Tx complément Alpes	64 046.99	0.00	1 321.35	62 725.64
" " Les Fontaines	388 688.85	0.00		388 688.85
" " Esparelle	272 823.62	4 862.10		277 685.72
" " Raymonde	6 337.27	343.57		6 680.84
" " Forbin	20 325.59	201.04		20 526.63
" " Bois aune	78 008.71	6 331.84		84 340.55
" " Clos Guyon	19 039.87	0.00		19 039.87
" " Victorine	21 438.00	1 258.83		22 696.83
" " Verdière	14 965.80	1 070.87		16 036.67
" " Luynes	37 239.34	2 131.94		39 371.28
" " Granet	22 481.23	2 107.33		24 588.56

ETAT DES AMORTISSEMENTS (3 / 3)

IMMOBILISATIONS	Amortissements début d'exercice	Augmentations Dotation de l'exercice	Diminutions Reprise de l'exercice	Amortissements fin d'exercice
" " Pérouse	956.01	59.75		1 015.76
" " La Margueride	197 953.95	20 104.26		218 058.21
" " Pont de l' Arc	405.36	33.78		439.14
" " Parc Granet 2	4 409.27	497.09		4 906.36
" " 22 Puits Neuf	2 970.84	247.57		3 218.41
" " 24 Puits Neuf	599.88	49.99		649.87
Installations techniques	0.00		0.00	0.00
Matériel & outillage				
Autres immobilisations corporelles	11 481.62	0.00	0.00	11 481.62
Installations agencements divers	0.00			0.00
Matériel de Transport	0.00			0.00
Matériel et Mobilier de bureau	11 481.62			11 481.62
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	55 670 744.13	4 993 249.04	131 769.49	60 532 223.68

CHARGES A REPARTIR	147 069.67	0.00	56 245.00	90 824.67
Intérêts compensateurs	147 069.67		56 245.00	90 824.67

C/ LES STOCKS ET EN-COURS

Conformément à la nomenclature comptable des EPL, dont les adaptations ont reçu un avis de conformité du Conseil National de la Comptabilité, par lettre en date du 8 décembre 1993, la description des opérations de construction en vue de la vente, est faite par le système d'inventaire permanent.

Concernant l'établissement de la marge d'accession, la société utilise la méthode de comptabilisation à l'avancement. Le produit du pourcentage de réalisation des travaux et des honoraires par rapport au budget prévisionnel par celui de l'avancement du chiffre d'affaires est appliqué à la marge totale estimée. Ce calcul déduction faite de celle éventuellement comptabilisée antérieurement donne la marge de l'exercice.

La méthode de base retenue, pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en stocks, a été la méthode des coûts historiques, qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux, exprimés en euros courants.

Concernant les en-cours de constructions, ceux-ci tiennent compte du transfert au compte de résultat de la quote-part de travaux liée aux ventes.

Au 31/12, les stocks se décomposent de la manière suivante :

STOCKS ET EN-COURS	MONTANTS BRUTS	
	31/12/2014	31/12/2013
En cours de production	6 843 088.27	7 747 201.61
Bibémus	3 308 667.04	3 162 690.12
Célony	974 180.51	964 330.26
Aix Crisafi	1 675 935.26	1 639 159.62
Terrain Bertrand	769 853.74	762 083.87
Giono	0.00	1 114 687.74
Chapman	38.52	0.00
Hauts de la Duranne	114 413.20	104 250.00
En vente	6 436 268.75	13 609 963.53
Aix Grassie	6 009 101.68	13 038 989.32
Rognes	154 134.40	298 941.54
Peynier	273 032.67	272 032.67
TOTAL	13 279 357.02	21 357 165.14

D/LES CREANCES

ETAT DES CREANCES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

CREANCES	Montant brut	A - 1 an	A + 1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISE	252 026.62	0.00	252 026.62
Prêts	0.00		0.00
Autres immobilisations financières	252 026.62		252 026.62
DE L'ACTIF CIRCULANT	5 359 631.55	5 350 768.03	8 863.52
Autres créances clients	1 709 454.82	1 709 454.82	0.00
Locataires	818 053.15	818 053.15	
Locataires Terme échu Décembre	811 982.95	811 982.95	
Acquéreurs	79 418.72	79 418.72	
Personnel et comptes rattachés	0.00	0.00	0.00
Rémunération Due	0.00	0.00	
Personnel avance et acomptes	0.00	0.00	
Sécurité sociale et autres organismes	630.00	630.00	0.00
Tickets restaurant	630.00	630.00	
Indemnités journalières	0.00	0.00	
Etat et autres collectivités publiques	3 454 131.43	3 454 131.43	
Impôts sur les bénéfices	0.00	0.00	
TVA	1 416 429.55	1 416 429.55	
Subventions à recevoir et divers	2 037 701.88	2 037 701.88	
Débiteurs divers	195 415.30	186 551.78	8 863.52
HRS	5 275.26	5 275.26	
Fournisseurs Débiteurs	3 047.42	3 047.42	
Ste Anne Aménagement	145 267.47	145 267.47	
Syndic	738.00	738.00	
S E C T P	8 863.52		8 863.52
Commerces	24 709.00	24 709.00	
Pays d'Aix Habitat	1 636.47	1 636.47	
Charges Villa Eyméri	0.00	0.00	
Foncier Acquéreurs	119.76	119.76	
Divers locataires	8.25	8.25	
Produits à recevoir	4 867.00	4 867.00	
Hameau des Oliviers	883.15	883.15	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	0.00	0.00	0.00
Factures diverses	0.00	0.00	
TOTAL DES CREANCES	5 611 658.17	5 350 768.03	260 890.14

E/ LES COMPTES DE REGULARISATION

**Charges à payer - Produits à recevoir - Charges constatées d'avance
Produits constatés d'avance - Charges à répartir**

Dettes	Charges à payer	Montant
- Emprunts obligataires convertibles		0.00
- Autres emprunts obligataires		0.00
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		1 339 336.21
- Emprunts et dettes financières divers		0.00
- Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		0.00
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés		179 757.03
- Dettes fiscales et sociales		3 931 172.94
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		735 803.11
- Autres dettes		1 264 069.16

Créances	Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières		0.00
- Créances rattachés à des participations		0.00
- Autres immobilisations financières		0.00
Créances		0.00
- Créances clients et comptes rattachés		0.00
- Autres		0.00
Valeurs mobilières de placement		0.00
Disponibilités		38 059.21

Charges constatées d'avance	0.00
	0.00
Produits constatés d'avance	0.00
	0.00
Charges à répartir	90 824.67
Charges différées	90 824.67
- Intérêts compensateurs	90 824.67
Charges à étaler	0.00
-	0.00

F/ LES CAPITAUX PROPRES ET RESERVES

ETAT DES CAPITAUX PROPRES ET RESERVES AVANT AFFECTATION

RUBRIQUES	Montants début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montants fin d'exercice
Capital social	4 000 000.00			4 000 000.00
Réserve légale	400 000.00			400 000.00
Réserves statutaires ou contractuelles	10 379 231.83	1 069 850.99		11 449 082.82
Report à nouveau	2 880 414.23			2 880 414.23
Résultat de l'exercice	1 309 850.99	1 345 868.38	1 309 850.99	1 345 868.38
Subventions d'investissement	13 815 552.45	2 000 555.00	443 261.65	15 372 845.80
TOTAL CAPITAUX PROPRES	32 785 049.50	4 416 274.37	1 753 112.64	35 448 211.23

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

TABLEAU D'AFFECTATION		Exercice N - 1	Exercice N
O R I G I N E S	Report à nouveau exercice antérieur	2 880 414.23	2 880 414.23
	Prélèvements sur les Réserves		
	Résultat de l'exercice	1 309 850.99	1 345 868.38
	TOTAL	4 190 265.22	4 226 282.61
A F F E C T A T I O N S	Réserve légale		
	Autres réserves	1 069 850.99	1 105 868.38
	Dividendes	240 000.00	240 000.00
	Autres répartitions		
	Report à nouveau	2 880 414.23	2 880 414.23
	TOTAL	4 190 265.22	4 226 282.61

ETAT DES SUBVENTIONS AU 31 DECEMBRE 2014 (1 / 3)

PROGRAMMES	MONTANT			SUBVENTIONS AMORTIES			VNC fin d'exercice
	Notifié	Reçu	A percevoir	Antérieur	De l'exercice	TOTAL	
CILAL	5 335.72	5 335.72	0.00	5 335.72	0.00	5 335.72	0.00
LES FONTAINES DE SEXT	5 335.72	5 335.72	0.00	5 335.72	0.00	5 335.72	0.00
Festival d'Aix	54 650.51	54 650.51	0.00	34 987.54	940.07	35 927.61	18 722.90
A C L	14 025.31	14 025.31	0.00	8 979.03	241.26	9 220.29	4 805.02
C I L	165 559.63	165 559.63	0.00	105 992.04	2 847.87	108 839.91	56 719.72
EDF-GDF	105 455.08	105 455.08	0.00	105 455.08	0.00	105 455.08	0.00
BOIS DE L'AUNE	339 690.53	339 690.53	0.00	255 413.69	4 029.20	259 442.89	80 247.64
VILLE	213 428.62	213 428.62	0.00	213 428.62	0.00	213 428.62	0.00
CLOS GUYON	213 428.62	213 428.62	0.00	213 428.62	0.00	213 428.62	0.00
DDE	604 472.40	604 472.40	0.00	333 915.74	13 656.87	347 572.61	256 899.79
G L I Habitat	74 318.90	74 318.90	0.00	41 054.31	1 679.08	42 733.39	31 585.51
EDF-GDF	126 743.71	126 743.71	0.00	126 743.71	0.00	126 743.71	0.00
ARIM	1 829.38	1 829.38	0.00	1 010.39	41.32	1 051.71	777.67
CILAL	6 860.21	6 860.21	0.00	3 789.52	154.99	3 944.51	2 915.70
LA VICTORINE	814 224.60	814 224.60	0.00	506 513.67	15 532.26	522 045.93	292 178.67
EDF-GDF	30 251.18	30 251.18	0.00	24 459.58	1 210.05	25 669.63	4 581.55
DDE	1 345 349.16	1 345 349.16	0.00	697 149.14	31 452.96	728 602.10	616 747.06
DEPARTEMENT	174 819.39	174 819.39	0.00	90 590.02	4 087.11	94 677.13	80 142.26
LA VERDIERE	1 550 419.73	1 550 419.73	0.00	812 198.74	36 750.12	848 948.86	701 470.87
DDE	851 861.78	851 861.78	0.00	429 869.02	19 698.72	449 567.74	402 294.04
CEPLOS	21 342.86	21 342.86	0.00	10 770.09	493.54	11 263.63	10 079.23
EDF-GDF	171 270.37	171 270.37	0.00	171 270.37	0.00	171 270.37	0.00
GIMPLOS	15 244.90	15 244.90	0.00	7 692.98	352.53	8 045.51	7 199.39
UNICIL	6 097.96	6 097.96	0.00	3 077.16	141.01	3 218.17	2 879.79
LUYNES	1 065 817.87	1 065 817.87	0.00	622 679.62	20 685.80	643 365.42	422 452.45
DDE	1 227 051.77	1 227 051.77	0.00	590 673.61	26 977.65	617 651.26	609 400.51
DEPARTEMENT	43 447.97	43 447.97	0.00	20 913.91	955.14	21 869.05	21 578.92
VILLE	139 761.91	139 761.91	0.00	67 275.16	3 072.49	70 347.65	69 414.26
AIPAL	28 203.07	28 203.07	0.00	13 575.75	620.01	14 195.76	14 007.31
EDF-GDF	116 809.43	116 809.43	0.00	116 809.43	0.00	116 809.43	0.00
CEPLOS	10 671.43	10 671.43	0.00	5 136.83	234.61	5 371.44	5 299.99
APEC	15 244.90	15 244.90	0.00	7 338.25	335.14	7 673.39	7 571.51
PARC GRANET	1 581 190.48	1 581 190.48	0.00	821 722.94	32 195.04	853 917.98	727 272.50
DDE	875 019.70	875 019.70	0.00	387 143.15	18 993.42	406 136.57	468 883.13
DEPARTEMENT	38 435.90	38 435.90	0.00	17 005.53	834.30	17 839.83	20 596.07
CPA	50 000.00	0.00	50 000.00	0.00	0.00	0.00	50 000.00
EDF-GDF	34 637.82	34 637.82	0.00	34 637.82	0.00	34 637.82	0.00
PEROUSE	998 093.42	948 093.42	50 000.00	438 786.50	19 827.72	458 614.22	539 479.20
DDE	97 164.61	97 164.61	0.00	34 645.83	2 614.37	37 260.20	59 904.41
DEPARTEMENT	21 595.00	21 595.00	0.00	7 700.11	581.05	8 281.16	13 313.84
EDF-GDF	47 747.03	47 747.03	0.00	42 183.15	3 183.14	45 366.29	2 380.74
PONT DE L'ARC	166 506.64	166 506.64	0.00	84 529.09	6 378.56	90 907.65	75 598.99
DDE	106 270.08	106 270.08	0.00	35 299.16	2 805.89	38 105.05	68 165.03
DEPARTEMENT	40 251.72	40 251.72	0.00	13 370.17	1 062.78	14 432.95	25 818.77
EDF-GDF	3 658.78	3 658.78	0.00	3 069.45	244.18	3 313.63	345.15
I%	1 113.49	1 113.49	0.00	369.92	29.41	399.33	714.16
VILLAS BREDASQUE	151 294.07	151 294.07	0.00	52 108.70	4 142.26	56 250.96	95 043.11
DDE	89 940.66	89 940.66	0.00	29 717.12	2 367.54	32 084.66	57 856.00
EDF-GDF	37 807.36	37 807.36	0.00	31 627.31	2 520.35	34 147.66	3 659.70
PARC GRANET 2	127 748.02	127 748.02	0.00	61 344.43	4 887.89	66 232.32	61 515.70
DDE	134 489.30	134 489.30	0.00	43 794.64	3 549.74	47 344.38	87 144.92
EDF-GDF	34 758.38	34 758.38	0.00	28 581.28	2 317.23	30 898.51	3 859.87
JURANNE B'C	169 247.68	169 247.68	0.00	72 375.92	5 866.97	78 242.89	91 004.79
EDF-GDF	30 532.49	30 532.49	0.00	12 828.71	1 221.30	14 050.01	16 482.48
MUTRES	1 795.51	1 795.51	0.00	504.21	48.01	552.22	1 243.29
LES TERRASSES DE LA D	32 328.00	32 328.00	0.00	13 332.92	1 269.31	14 602.23	17 725.77
DDE	631 519.44	631 519.44	0.00	0.00	0.00	0.00	631 519.44
EDF-GDF	47 039.73	47 039.73	0.00	38 679.95	3 135.98	41 815.93	5 223.80
BEZANNE	678 559.17	678 559.17	0.00	38 679.95	3 135.98	41 815.93	636 743.24
DDE	403 580.57	403 580.57	0.00	122 131.04	10 934.67	133 065.71	270 514.86
DEPARTEMENT	70 286.00	70 286.00	0.00	21 269.88	1 904.34	23 174.22	47 111.78
EDF-GDF	26 831.20	26 831.20	0.00	19 975.16	1 788.76	21 763.92	5 067.28
MDEUS PLUS	500 697.77	500 697.77	0.00	163 376.08	14 627.77	178 003.85	322 693.92
EDF-GDF	38 112.25	38 112.25	0.00	17 024.17	1 524.49	18 548.66	19 563.59
MADEUS PLS	38 112.25	38 112.25	0.00	17 024.17	1 524.49	18 548.66	19 563.59

ETAT DES SUBVENTIONS AU 31 DECEMBRE 2014 (3 / 3)

PROGRAMMES	MONTANT			SUBVENTIONS AMORTIES			VNC
	Notifié	Reçu	A percevoir	Antérieur	De l'exercice	TOTAL	fin d'exercice
DEPARTEMENT	9 003.00	9 003.00	0.00	338.16	253.45	591.61	8 411.39
CPA PLAI	123 769.00	123 769.00	0.00	4 066.54	3 484.24	7 550.78	116 218.22
CPA PLS	263 008.00	263 008.00	0.00	8 641.34	7 403.97	16 045.31	246 962.69
LES MEES	395 780.00	395 780.00	0.00	13 046.04	11 141.66	24 187.70	371 592.30
REGION	16 656.00	16 406.84	249.16	300.81	448.16	748.97	15 907.03
DEPARTEMENT	20 403.60	20 403.60	0.00	368.51	548.99	917.50	19 486.10
CPA	132 959.00	132 959.00	0.00	2 401.36	3 577.47	5 978.83	126 980.17
PERTUIS PLACE MIRABEA	170 018.60	169 769.44	249.16	3 070.68	4 574.62	7 645.30	162 373.30
DEPARTEMENT PLUS	121 237.00	121 237.00	0.00	0.00	2 571.40	2 571.40	118 665.60
CPA PLUS	1 059 774.00	1 059 774.00	0.00	0.00	22 477.52	22 477.52	1 037 296.48
1% PLUS	120 000.00	120 000.00	0.00	0.00	2 545.18	2 545.18	117 454.82
AUTRES PLUS	89 436.94	89 436.94	0.00	0.00	1 896.94	1 896.94	87 540.00
CPA PLS	217 796.00	217 796.00	0.00	0.00	4 619.40	4 619.40	213 176.60
AUTRES PLS	111 139.28	96 861.13	14 278.15	0.00	2 357.23	2 357.23	108 782.05
GRASSIE CONVENTIONNI	1 719 383.22	1 705 105.07	14 278.15	0.00	36 467.67	36 467.67	1 682 915.55
CPA	175 500.00	140 400.00	35 100.00	0.00	825.68	825.68	174 674.32
FREDERIC MISTRAL	175 500.00	140 400.00	35 100.00	0.00	825.68	825.68	174 674.32
CPA	337 920.00	337 920.00	0.00	1 519.52	9 092.30	10 611.82	327 308.18
ROGNES VERSAILLE	337 920.00	337 920.00	0.00	1 519.52	9 092.30	10 611.82	327 308.18
CPA	200 669.00	171 515.00	29 154.00	0.00	0.00	0.00	200 669.00
TRETS AVENUE PASTEUR	200 669.00	171 515.00	29 154.00	0.00	0.00	0.00	200 669.00
CPA	224 035.00	91 735.00	132 300.00	0.00	0.00	0.00	224 035.00
1%	88 600.00	88 600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	88 600.00
GIONO PLUS	312 635.00	180 335.00	132 300.00	0.00	0.00	0.00	312 635.00
REGION	184 908.00	64 504.43	120 403.57	0.00	0.00	0.00	184 908.00
DEPARTEMENT	390 000.00	0.00	390 000.00	0.00	0.00	0.00	390 000.00
CPA	1 584 310.00	318 093.00	1 266 217.00	0.00	0.00	0.00	1 584 310.00
VILLE TRETS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TRETS GRANDE PUJADE	2 159 218.00	382 597.43	1 776 620.57	0.00	0.00	0.00	2 159 218.00
TOTAL GÉNÉRAL	21 433 948.63	19 396 246.75	2 037 701.88	5 617 841.18	443 261.65	6 061 102.83	15 372 845.80

ETAT DES SUBVENTIONS NOTIFIEES EN 2014

PROGRAMMES	MONTANT TOTAL	ORIGINE DE LA SUBVENTION NOTIFIEE					
		DDE	REGION	DEPARTEMENT	CPA	1%	AUTRES
GRASSIE CONVENTIONNE	121 237.00			121 237.00			
GIONO PLUS	88 600.00					88 600.00	
TRETS GRANDE PUJADE	1 740 718.00		184 908.00	390 000.00	1 165 810.00		
PEROUSE	50 000.00				50 000.00		
	0.00						
	0.00						
	0.00						
	0.00						
TOTAL SOCIETE	2 000 555.00	0.00	184 908.00	511 237.00	1 215 810.00	88 600.00	0.00

ETAT DES SUBVENTIONS A RECEVOIR AU 31/12/2014

PROGRAMMES	MONTANT TOTAL
LOCATIFS	2 037 701.88
ACCESSION	
TOTAL SOCIETE	2 037 701.88

G/ LES PROVISIONS

❖ Les Provisions pour risques et charges

Le montant total de ces provisions est de 3 954 169 euros réparti comme suit :

- Une provision pour litiges de 180 000 €.
- Une provision pour gros entretien qui s'élève à 3 414 000 €. Elle est calculée sur la base de 4 ans de travaux de gros entretien à l'exclusion notamment des contrats P3.
- Une provision pour autres risques de 124 245 € dont 98 988 € de charges non récupérables sur vacants.
- Une provision pour indemnité de départ à la retraite pour 227 028 €.
- Une provision pour prime anniversaire de 25 ans de présence du personnel à hauteur de 8 896 €.

❖ Les Provisions pour dépréciations

- La provision concernant le programme en cours Parc Saint-Mitre est maintenue ; elle s'élève à 33 566 €. Cette provision représente les coûts engagés dans cette opération dont l'issue est incertaine.
- La provision concernant la villa invendue de l'opération Peynier n'a pas été modifiée ; elle s'élève à 16 214 €. Cette provision représente la différence entre les coûts de construction et le prix de vente.
- Les provisions pour dépréciation des créances locatives constituées en fin d'exercice ont été calculées en fonction de l'estimation du risque de non récupération affectant les dettes de nos locataires ou anciens occupants considérés comme douteux.

La dette des locataires partis a été provisionnée à 100%. Celle des locataires en place a été calculée non plus en fonction du montant de la dette mais en tenant compte de l'ancienneté de celle-ci.

Cette provision s'élève à 590 118 €, soit environ 78 % des comptes locataires débiteurs au 31 décembre qui représentent 760 641 €, le terme échu de décembre d'un montant de 811 983 € étant exclu. A cela s'ajoute 96 555 € de provision sur les comptes de régularisation débiteurs.

- La provision constituée dans le cadre des difficultés rencontrées sur la ZAC de la Rostolane a été reprise intégralement. Les dépenses engagées dans cette affaire ont été remboursées à la société en juin 2014.
- La provision comptabilisée pour couvrir le risque de perte lié au litige existant avec les acquéreurs du programme La Bartavello correspond au solde des dépenses engagées et non récupérées, soit 8 864 euros.

Le détail de toutes ces provisions est repris dans le tableau ci-après.

ETAT DES PROVISIONS (1/2)

PROVISIONS	Provisions début d'exercice	Augmentations Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises de l'exercice	Provisions fin d'exercice
POUR RISQUES ET CHARGES	3 418 208.00	1 811 161.01	1 275 200.00	3 954 169.01
Provisions pour litiges	250 000.00	50 000.00	120 000.00	180 000.00
Provisions pour pensions et similaires	206 478.00	46 641.00	17 195.00	235 924.00
Indemnités départ retraite	199 159.00	45 064.00	17 195.00	227 028.00
Indemnités Prime 25 ans	7 319.00	1 577.00	0.00	8 896.00
Provisions pour gros entretien	2 932 500.00	1 590 275.00	1 108 775.00	3 414 000.00
Alpes & Avenue Jean Moulin	134 700.00	104 303.00	34 703.00	204 300.00
Les Fontaines de Sextius	636 400.00	404 482.00	192 182.00	848 700.00
Esparelle	300 200.00	0.00	154 500.00	145 700.00
Raymonde	54 100.00	0.00	38 600.00	15 500.00
Ginestelle	0.00	0.00	0.00	0.00
Forbin	101 700.00	0.00	23 600.00	78 100.00
Bois de l'Aune	135 000.00	54 499.00	42 599.00	146 900.00
Clos Guyon	108 200.00	0.00	81 500.00	26 700.00
La Victorine	151 800.00	128 469.00	44 969.00	235 300.00
La Verdière	3 800.00	152 950.00	10 450.00	146 300.00
Luynes	147 700.00	0.00	26 600.00	121 100.00
Parc Granet	142 900.00	67 622.00	45 122.00	165 400.00
Pérouse	123 000.00	52 164.00	28 264.00	146 900.00
La Margueride	320 100.00	93 911.00	79 411.00	334 600.00
Pont de l'Arc	40 400.00	0.00	25 000.00	15 400.00
Villas Bredasque	8 600.00	0.00	3 200.00	5 400.00
Parc Granet 2	89 200.00	0.00	68 700.00	20 500.00
Duranne B'C	50 000.00	116 817.00	33 417.00	133 400.00
Duranne B	31 700.00	4 388.00	6 288.00	29 800.00
Cézanne	4 600.00	43 900.00	0.00	48 500.00
22 Puits Neuf	13 100.00	8 678.00	2 078.00	19 700.00
24 Puits Neuf	13 100.00	31 448.00	5 048.00	39 500.00
Amadéus PLUS	63 100.00	0.00	30 200.00	32 900.00
Amadéus PLS	23 100.00	37 065.00	10 965.00	49 200.00
Jean Monnet	32 800.00	0.00	11 800.00	21 000.00
La Rostolane	27 200.00	8 974.00	10 374.00	25 800.00
Villas Bagatelle	11 000.00	0.00	1 600.00	9 400.00
Louis Amouriq	11 800.00	13 427.00	5 327.00	19 900.00
Lisse Bellegarde	1 300.00	0.00	800.00	500.00
8 Puits Neuf	4 500.00	0.00	4 200.00	300.00
Pertuis	45 800.00	0.00	20 400.00	25 400.00
La Thumine Plus	37 300.00	71 608.00	19 508.00	89 400.00
La Thumine Pls	6 700.00	0.00	3 600.00	3 100.00
Résidence Locqui	11 600.00	7 183.00	2 883.00	15 900.00
Peyrolles	16 700.00	18 762.00	4 962.00	30 500.00

ETAT DES PROVISIONS (2/2)

PROVISIONS	Provisions début d'exercice	Augmentations Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises de l'exercice	Provisions fin d'exercice
Célony	1 400.00	5 002.00	3 102.00	3 300.00
Maréchal Leclerc	3 900.00	16 936.00	6 536.00	14 300.00
Trets Rue Hoche	700.00	24 687.00	4 387.00	21 000.00
Domaine de la Luyne	4 300.00	0.00	1 700.00	2 600.00
Le Devançon	1 700.00	4 921.00	1 521.00	5 100.00
La Closerie des Cépages	1 000.00	0.00	600.00	400.00
Le Cassini	5 300.00	39 640.00	7 240.00	37 700.00
Les Coteaux PLUS	1 800.00	7 830.00	1 430.00	8 200.00
Les Coteaux PLS	3 400.00	6 889.00	5 289.00	5 000.00
La Thumine 2	3 400.00	0.00	2 200.00	1 200.00
Les Mées	1 600.00	3 614.00	814.00	4 400.00
Pertuis Mirabeau	800.00	0.00	800.00	0.00
Grassie Conventionné	0.00	32 300.00	0.00	32 300.00
Grassie Libre	0.00	18 900.00	0.00	18 900.00
Rognes Versaille	0.00	8 906.00	306.00	8 600.00
Autres Provisions pour risques	29 230.00	124 245.01	29 230.00	124 245.01
Provisions pour charges sur vacants	29 230.00	98 988.00	29 230.00	98 988.00
Autre provision pour risque	0.00	25 257.01		25 257.01
POUR DEPRECIATIONS	685 507.42	307 154.46	247 346.51	745 315.37
Sur Prêts et immob financières	0.00		0.00	0.00
Sur immo en cours	33 565.75	0.00		33 565.75
Sur Stock PEYNIER	16 213.87			16 213.87
Sur Comptes clients	587 755.45	307 154.46	208 237.68	686 672.23
Sur Débiteurs divers	47 972.35		39 108.83	8 863.52
Sur Placements financiers	0.00			0.00
TOTAL DES PROVISIONS	4 103 715.42	2 118 315.47	1 522 546.51	4 699 484.38

Dont dotations et reprises :	- d'exploitation	2 118 315.47	1 522 546.51
	- financières	0.00	0.00
	- exceptionnelles		

H/LES DETTES
ETAT DES DETTES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

DETTES	Montant brut	A - 1 an	A + 1 an	A + 5 ans
Emprunts et dettes	147 722 609.08	5 702 508.31	34 850 626.52	107 169 474.25
- <i>Emprunts</i>	146 383 272.87	4 468 814.31	34 850 626.52	107 063 832.04
- <i>Dettes</i>	1 339 336.21	1 233 694.00	0.00	105 642.21
Intérêts courus	1 169 245.73	1 169 245.73		
Intérêts courus Compensateurs	105 642.21			105 642.21
Intérêts courus Préfinancement	64 448.27	64 448.27		
Emprunts et dettes financières divers	1 252 724.96	1 252 724.96	0.00	0.00
Dépôts de garantie	1 084 733.57	1 084 733.57		
Divers cautions	167 991.39	167 991.39		
Fournisseurs et comptes rattachés	500 673.41	500 673.41		
Fournisseurs	320 916.38	320 916.38		
Fourn. Factures non parvenues	179 757.03	179 757.03		
Personnel et comptes rattachés	86 940.38	86 940.38		
Comité d'entreprise	2 560.42	2 560.42		
Dettes prov p/congés à payer	37 930.00	37 930.00		
Dettes prov p/intéressement	46 449.96	46 449.96		
Sécurité sociale et autres organismes	103 818.59	103 818.59		
Urssaf	46 455.00	46 455.00		
Prévoyance Mutuelle	12 347.31	12 347.31		
Crip	20 515.00	20 515.00		
Charges sociales sur congés payés	20 863.00	20 863.00		
Taxe apprentissage	3 638.28	3 638.28		
Etat et autres collectivités publiques	3 740 413.97	3 740 413.97	0.00	0.00
- <i>Impôts sur les bénéfices</i>	8 696.00	8 696.00		
- <i>TVA</i>	3 697 116.71	3 697 116.71		
- <i>Autres impôts, taxes et assimilés</i>	34 601.26	34 601.26	0.00	0.00
Charges à payer	26 535.26	26 535.26		
Taxe sur salaires	8 066.00	8 066.00		
Dettes sur immobilisations	2 262 058.86	2 262 058.86	0.00	0.00
Retenues de garantie / Pénalités	1 254 416.63	1 254 416.63		
Fournisseurs	271 839.12	271 839.12		
Fourn. Factures non parvenues	735 803.11	735 803.11		
Autres dettes	1 744 062.51	1 576 314.59	0.00	167 747.92
Emission A P L	16 068.51	16 068.51		
Locataires créditeurs	105 105.45	105 105.45		
Régularisations de charges	237 742.45	237 742.45		
Ste Anne Aménagement	62 143.42	62 143.42		
La Rostolane	58 474.54	58 474.54		
Charges Villa Eymeri	458.98	458.98		
Ville d'Aix	1 096 321.24	1 096 321.24		
Charges à payer	167 747.92			167 747.92
Produit Constatés d'avance	1 139 224.89	1 139 224.89	0.00	0.00
Accession	1 139 224.89	1 139 224.89		
TOTAL DES DETTES	158 552 526.65	16 364 677.96	34 850 626.52	107 337 222.17

ETAT DES EMPRUNTS AU 31 DECEMBRE 2014 (1 / 5)

EMPRUNTS			ANNEES		Montant des emprunts	CAPITAL REMBOURSE			CAPITAL RESTANT DU			
N	Prêt.	Tx	1ère	Der		Antérieur	De l'exercice	TOTAL	Fin d'exercice	à -1 an	à - 5 ans	à + 5 ans
1	CFF	2.75	1960	1984	940 547.02	940 547.02	0.00	940 547.02	0.00	0.00	0.00	0.00
2	CDC	5.50	1960	1989	76 224.51	76 224.51	0.00	76 224.51	0.00	0.00	0.00	0.00
3	CDC	5.50	1960	1989	76 224.51	76 224.51	0.00	76 224.51	0.00	0.00	0.00	0.00
4	CDC	5.25	1960	1989	83 846.96	83 846.96	0.00	83 846.96	0.00	0.00	0.00	0.00
5	CDC	5.50	1960	1989	38 112.25	38 112.25	0.00	38 112.25	0.00	0.00	0.00	0.00
6	CDC	5.50	1960	1989	45 734.71	45 734.71	0.00	45 734.71	0.00	0.00	0.00	0.00
7	CDC	5.50	1960	1989	76 224.51	76 224.51	0.00	76 224.51	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL ALPES					1 336 914.47	1 336 914.47	0.00	1 336 914.47	0.00	0.00	0.00	0.00
8	CFF	4.25	1974	1999	447 178.70	447 178.70	0.00	447 178.70	0.00	0.00	0.00	0.00
9	CFF	4.25	1974	1999	980 079.49	980 079.49	0.00	980 079.49	0.00	0.00	0.00	0.00
10	CDC	5.25	1968	1997	294 069.58	294 069.58	0.00	294 069.58	0.00	0.00	0.00	0.00
11	CDC	5.50	1968	1997	111 287.78	111 287.78	0.00	111 287.78	0.00	0.00	0.00	0.00
12	CDC	6.75	1971	2000	134 002.69	134 002.69	0.00	134 002.69	0.00	0.00	0.00	0.00
13	Armée A	0.00	1968	2009	117 198.99	117 198.99	0.00	117 198.99	0.00	0.00	0.00	0.00
14	Armée A	0.00	1968	2009	202 847.90	202 847.90	0.00	202 847.90	0.00	0.00	0.00	0.00
15	AIPAL	0.00	1997	2016	5 335.72	0.00	0.00	0.00	5 335.72	0.00	5 335.72	0.00
16	AIPAL	0.00	1997	2016	2 286.74	0.00	0.00	0.00	2 286.74	0.00	2 286.74	0.00
TOTAL FONTAINES DE SEXTIUS					2 294 287.59	2 286 665.13	0.00	2 286 665.13	7 622.46	0.00	7 622.46	0.00
17	CFF	9.70	1977	1997	1 435 002.60	1 435 002.60	0.00	1 435 002.60	0.00	0.00	0.00	0.00
18	CDC	7.70	1978	2007	426 857.25	426 857.25	0.00	426 857.25	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL ESPARELLE					1 861 859.85	1 861 859.85	0.00	1 861 859.85	0.00	0.00	0.00	0.00
19	CDE	10.50	1988	1995	583 221.83	583 221.83	0.00	583 221.83	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL LA RAYMONDE					583 221.83	583 221.83	0.00	583 221.83	0.00	0.00	0.00	0.00
20	CDC	6.30	1986	1998	1 325 549.54	1 325 549.54	0.00	1 325 549.54	0.00	0.00	0.00	0.00
21	CDC	2.55	1985	2021	1 267 916.95	751 290.64	56 031.09	807 321.73	460 595.22	65 511.01	262 809.57	132 274.64
22	CE	5.90	1999	2003	1 223 250.91	1 223 250.91	0.00	1 223 250.91	0.00	0.00	0.00	0.00
221	CE	4.66	2004	2019	1 109 615.55	566 758.59	78 017.32	644 775.91	464 839.64	82 686.06	382 153.58	0.00
TOTAL FORBIN					4 926 332.95	3 866 849.68	134 048.41	4 000 898.09	925 434.86	148 197.07	644 963.15	132 274.64
23	CIL	4.00	1988	2008	18 446.33	18 446.33	0.00	18 446.33	0.00	0.00	0.00	0.00
24	CDC	1.65	1987	2023	3 154 170.17	1 840 450.98	132 831.85	1 973 282.83	1 180 887.34	137 565.89	538 728.17	504 593.28
25	CDC	2.77	1988	2024	2 368 032.51	1 178 699.53	82 412.52	1 261 112.05	1 106 920.46	86 780.38	416 187.37	603 952.71
26	CDC	1.77	1988	2024	1 051 324.25	520 386.63	36 790.29	557 176.92	494 147.33	38 740.18	195 023.94	260 383.21
27	LA POS	0.00	1988	2023	42 685.72	0.00	0.00	0.00	42 685.72	0.00	0.00	42 685.72
TOTAL BOIS DE L'AUNE					6 634 658.98	3 557 983.47	252 034.66	3 810 018.13	2 824 640.85	263 086.45	1 149 939.48	1 411 614.92
28	CDC	3.05	1993	2027	4 810 274.34	1 886 144.05	152 262.28	2 038 406.33	2 771 868.01	199 829.30	836 207.48	1 735 831.23
29	CILAL	4.00	1993	2017	35 063.27	23 615.93	2 695.73	26 311.66	8 751.61	2 803.57	5 948.04	0.00
30	AIPAL	4.00	1992	2021	77 463.16	47 302.45	3 273.27	50 575.72	26 887.44	3 404.20	15 034.06	8 449.18
31	CIL	4.00	1993	2017	97 567.37	71 507.71	6 136.79	77 644.50	19 922.87	6 382.26	13 540.61	0.00
TOTAL LA VICTORINE					5 020 368.14	2 028 570.14	164 368.07	2 192 938.21	2 827 429.93	212 419.33	870 730.19	1 744 280.41
32	CDC	2.55	1995	2029	5 532 515.34	1 912 024.79	209 672.39	2 121 697.18	3 410 818.16	219 249.79	885 867.95	2 305 700.42
TOTAL LA VERDIERE					5 532 515.34	1 912 024.79	209 672.39	2 121 697.18	3 410 818.16	219 249.79	885 867.95	2 305 700.42
33	CDC	2.55	1995	2029	3 215 595.43	1 111 302.52	121 865.29	1 233 167.81	1 982 427.62	127 431.84	514 882.08	1 340 113.70
34	CDC	2.55	1995	2029	3 060 111.96	1 057 567.78	115 972.74	1 173 540.52	1 886 571.44	121 270.14	489 986.02	1 275 315.28
35	APEC	2.00	1995	2019	45 734.70	30 067.58	2 483.64	32 551.22	13 183.48	2 533.32	10 650.16	0.00
36	CILAL	2.00	1995	2019	59 455.12	39 087.87	3 228.73	42 316.60	17 138.52	3 293.31	13 845.21	0.00
37	CILAL	2.00	1995	2019	15 244.90	10 022.54	827.88	10 850.42	4 394.48	844.44	3 550.04	0.00
38	CIL	3.00	1995	2019	141 777.59	90 153.47	7 980.96	98 134.43	43 643.16	8 220.39	35 422.77	0.00
TOTAL LUXNES					6 537 919.70	2 338 201.76	252 359.24	2 590 561.00	3 947 358.70	263 593.44	1 068 336.28	2 615 428.98
35	APEC	2.00	1995	2019	60 979.61	40 090.12	3 311.52	43 401.64	17 577.97	3 377.75	14 200.22	0.00
39	CDC	3.05	1996	2030	7 388 929.23	2 420 703.24	246 989.64	2 667 692.88	4 721 236.35	273 419.55	1 150 366.19	3 297 450.61
40	APEC	2.00	1996	2020	91 469.41	55 265.28	4 869.89	60 135.17	31 334.24	4 967.29	20 882.66	5 484.29
41	CIL	2.00	1996	2020	85 371.45	51 580.94	4 545.23	56 126.17	29 245.28	4 636.13	19 490.48	5 118.67
42	LA POS	0.00	1995	2031	141 072.97	0.00	0.00	0.00	141 072.97	0.00	0.00	141 072.97
43	CILAL	2.00	1996	2020	106 714.31	64 476.17	5 681.53	70 157.70	36 556.61	5 795.16	24 363.11	6 398.34
TOTAL PARC GRANET					7 874 536.98	2 632 115.75	265 397.81	2 897 513.56	4 977 023.42	292 195.88	1 229 302.66	3 455 524.88
44	CDC	3.05	1997	2028	5 804 210.85	2 131 597.29	210 883.64	2 342 480.93	3 461 729.92	230 808.44	967 583.46	2 263 338.02
45	CILAL	2.00	1997	2021	60 979.61	33 660.58	3 182.93	36 843.51	24 136.10	3 246.59	13 648.79	7 240.72
46	APEC	2.00	1997	2021	152 449.02	84 151.47	7 957.33	92 108.80	60 340.22	8 116.48	34 121.99	18 101.75
47	CIL	2.00	1998	2022	13 720.41	6 871.52	702.12	7 573.64	6 146.77	716.16	3 010.75	2 419.86
TOTAL PEROUSE					6 031 359.89	2 256 280.86	222 726.02	2 479 006.88	3 552 353.01	242 887.67	1 018 364.99	2 291 100.35

ETAT DES EMPRUNTS AU 31 DECEMBRE 2014 (2 / 5)

EMPRUNTS			ANNEES		Montant des emprunts	CAPITAL REMBOURSE			CAPITAL RESTANT DU			
N	Org.	Tx	1ère	Der		Antérieur	De l'exercice	TOTAL	Fin d'exercice	à -1 an	à -5 ans	à +5 ans
49	CE	5.50	2000	2003	6 097 960.69	6 097 960.69	0.00	6 097 960.69	0.00	0.00	0.00	0.00
491	CE	0.95	2003	2028	6 024 685.32	2 453 909.01	229 830.75	2 683 739.76	3 340 945.56	230 979.90	935 526.48	2 174 439.18
TOTAL LA MARGUERIDE					12 122 646.01	8 551 869.70	229 830.75	8 781 700.45	3 340 945.56	230 979.90	935 526.48	2 174 439.18
50	CDC	3.55	2002	2036	973 883.37	201 682.85	23 329.36	225 012.21	748 871.16	31 044.34	132 015.07	585 811.75
51	CDC	3.05	2002	2036	145 040.93	32 293.45	3 605.59	35 899.04	109 141.89	4 722.85	19 874.64	84 544.40
52	APEC	1.00	2001	2025	45 734.71	22 361.70	1 842.93	24 204.63	21 530.08	1 861.36	7 633.47	12 035.25
53	APEC	1.50	2001	2025	100 616.35	47 648.50	4 061.57	51 710.07	48 906.28	4 122.50	17 117.72	27 666.06
54	GIC	1.50	2001	2040	170 742.90	44 793.28	3 818.20	48 611.48	122 131.42	3 875.47	16 091.98	102 163.97
TOTAL PONT DE L'ARC					1 436 018.26	348 779.78	36 657.65	385 437.43	1 050 580.83	45 626.52	192 732.88	812 221.43
90	CDC	3.05	2003	2034	286 305.40	60 399.60	8 477.64	68 877.24	217 428.16	9 674.95	41 369.61	166 383.60
91	CDC	3.05	2003	2052	323 198.79	25 678.91	5 063.43	30 742.34	292 456.45	6 543.62	29 032.59	256 880.24
TOTAL VILLAS BREDASQUE					609 504.19	86 078.51	13 541.07	99 619.58	509 884.61	16 218.57	70 402.20	423 263.84
60	UPL	1.00	2000	2019	60 979.61	41 395.48	3 183.36	44 578.84	16 400.77	3 215.19	13 185.58	0.00
61	UPL	1.50	2000	2019	152 449.02	101 860.77	8 120.68	109 981.45	42 467.57	8 242.49	34 225.08	0.00
62	CDC	3.05	2002	2036	3 338 729.22	649 861.83	90 166.68	740 028.51	2 598 700.71	104 247.53	447 609.65	2 046 843.53
63	CDC	2.55	2002	2036	580 735.57	122 325.90	16 197.39	138 523.29	442 212.28	18 550.88	78 776.33	344 885.07
64	APEC	1.00	2001	2025	54 881.65	26 834.03	2 211.52	29 045.55	25 836.10	2 233.64	9 160.15	14 442.31
65	APEC	1.00	2001	2025	109 763.29	53 667.99	4 423.04	58 091.03	51 672.26	4 467.27	18 320.29	28 884.70
66	GIC	1.00	2002	2041	45 734.71	7 919.03	1 176.99	9 096.02	36 638.69	1 188.76	4 875.11	30 574.82
67	GIC	1.50	2002	2041	118 910.23	19 099.34	2 894.62	21 993.96	96 916.27	2 938.04	12 199.54	81 778.69
68	GIC	1.50	2002	2041	121 959.21	29 308.23	2 686.97	31 995.20	89 964.01	2 727.29	11 324.40	75 912.32
TOTAL PARC GRANET 2					4 584 142.51	1 052 272.60	131 061.25	1 183 333.85	3 400 808.66	147 811.09	629 676.13	2 623 321.44
80	UPL	1.00	2000	2019	91 469.41	62 093.19	4 775.04	66 868.23	24 601.18	4 822.79	19 778.39	0.00
81	UPL	1.50	2000	2019	152 449.02	101 860.77	8 120.68	109 981.45	42 467.57	8 242.49	34 225.08	0.00
82	CDC	3.05	2002	2036	2 582 267.84	502 621.58	69 737.47	572 359.05	2 009 908.79	80 628.00	346 193.99	1 583 086.80
83	CDC	2.55	2002	2036	830 626.00	174 962.71	23 167.14	198 129.85	632 496.15	26 533.32	112 673.76	493 289.07
84	GIC	1.50	2003	2042	76 834.30	16 796.45	1 667.78	18 464.23	58 370.07	1 692.80	7 028.94	49 648.33
85	GIC	1.00	2003	2042	32 928.99	7 791.19	751.49	8 542.68	24 386.31	759.01	3 112.70	20 514.60
86	APEC	1.00	2003	2027	42 685.72	17 481.69	1 686.18	19 167.87	23 517.85	1 703.04	6 984.18	14 830.63
87	APEC	1.50	2003	2027	85 371.45	33 688.68	3 345.08	37 033.76	48 337.69	3 395.25	14 098.00	30 844.44
TOTAL DURANNE B'C					3 894 632.73	917 296.26	113 250.86	1 030 547.12	2 864 085.61	127 776.70	544 095.04	2 192 213.87
150	CFP	3.00	2004	2033	1 706 869.35	379 079.58	58 563.00	437 642.58	1 269 226.77	63 976.06	258 158.61	947 092.10
151	CPLOS	1.50	2004	2033	47 150.00	13 442.93	1 457.67	14 900.60	32 249.40	1 479.54	6 143.44	24 626.42
152	APEC	1.50	2005	2029	377 337.00	119 984.30	14 351.30	134 335.60	243 001.40	14 566.57	60 484.29	167 950.54
TOTAL LES TERRASSES DE LA					2 131 356.35	512 506.81	74 371.97	586 878.78	1 544 477.57	80 022.17	324 786.34	1 139 669.06
70	CDC	3.05	1997	2031	684 070.45	206 183.98	22 231.90	228 415.88	455 654.57	24 753.28	104 334.05	326 567.24
71	CDC	2.95	2003	2052	833 200.93	118 040.20	16 043.92	134 084.12	699 116.81	19 389.03	82 111.58	597 616.20
72	CDC	2.95	2003	2034	3 069 881.16	796 533.60	95 999.49	892 533.09	2 177 348.07	106 979.62	443 614.66	1 626 753.79
TOTAL CEZANNE					4 587 152.54	1 120 757.78	134 275.31	1 255 033.09	3 332 119.45	151 121.93	630 060.29	2 550 937.23
100	URCIL	1.50	2001	2010	85 069.81	85 069.81	0.00	85 069.81	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL 22 RUE PUIS NEUF					85 069.81	85 069.81	0.00	85 069.81	0.00	0.00	0.00	0.00
101	URCIL	1.50	2001	2010	33 512.68	33 512.68	0.00	33 512.68	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL 24 RUE PUIS NEUF					33 512.68	33 512.68	0.00	33 512.68	0.00	0.00	0.00	0.00
110	CDC	2.95	2004	2038	2 095 199.52	343 658.22	48 357.25	392 015.47	1 703 184.05	52 976.58	231 047.10	1 419 160.37
111	CDC	2.95	2004	2053	708 770.56	53 801.01	8 785.37	62 586.38	646 184.18	10 082.50	44 974.91	591 126.77
112	GIC	1.50	2003	2028	152 449.00	33 967.68	7 102.28	41 069.96	111 379.04	7 208.81	29 932.92	74 237.31
113	GIC	1.00	2003	2028	247 551.00	57 348.62	11 816.10	69 164.72	178 386.28	11 934.26	48 942.46	117 509.56
TOTAL AMADEUS PLUS					3 203 970.08	488 775.53	76 061.00	564 836.53	2 639 133.55	82 202.15	354 897.39	2 202 034.01
120	CFP	2.75	2003	2032	1 407 219.83	351 284.50	51 238.21	402 522.71	1 004 697.12	53 490.58	216 061.39	735 145.15
121	GIC	1.50	2004	2043	299 000.00	58 968.78	6 394.23	65 363.01	233 636.99	6 490.15	26 948.81	200 198.03
TOTAL AMADEUS PLS					1 706 219.83	410 253.28	57 632.44	467 885.72	1 238 334.11	59 980.73	243 010.20	935 343.18
130	CDC	2.95	2004	2038	1 349 557.10	224 344.82	31 065.31	255 410.13	1 094 146.97	34 032.83	138 055.13	922 059.01
131	CDC	2.95	2004	2053	391 325.89	30 481.07	4 840.16	35 321.23	356 004.66	5 554.79	20 766.03	329 683.84
132	SOLENI	1.25	2003	2041	152 449.02	0.00	0.00	0.00	152 449.02	0.00	0.00	152 449.02
133	GIC	1.25	2003	2041	149 400.00	0.00	0.00	0.00	149 400.00	0.00	0.00	149 400.00
134	APEC	1.25	2003	2041	125 008.19	0.00	0.00	0.00	125 008.19	0.00	0.00	125 008.19
135	SOLENI	1.00	2004	2028	80 000.00	18 533.12	3 818.56	22 351.68	57 648.32	3 856.75	15 816.54	37 975.03
136	SOLENI	1.50	2004	2028	103 000.00	22 949.79	4 798.56	27 748.35	75 251.65	4 870.54	20 223.76	50 157.35
TOTAL JEAN MONNET					2 350 740.20	296 308.80	44 522.59	340 831.39	2 009 908.81	48 314.91	194 861.46	1 766 732.44

ETAT DES EMPRUNTS AU 31 DECEMBRE 2014 (3 / 5)

EMPRUNTS			ANNEES		Montant des emprunts	CAPITAL REMBOURSE			CAPITAL RESTANT DU			
N	Org.	Tr.	1ère	Der		Antérieur	De l'exercice	TOTAL	Fin d'exercice	à - 1 an	à - 5 ans	à + 5 ans
140	CDC	2.45	2004	2038	968 049.15	163 921.27	23 694.43	187 615.70	780 433.45	25 033.58	105 764.23	649 635.64
141	CDC	2.45	2004	2053	452 678.34	37 222.39	6 232.47	43 454.86	409 223.48	6 735.67	28 457.49	374 030.32
142	GIC	1.25	2003	2041	201 657.73	0.00	0.00	0.00	201 657.73	0.00	0.00	201 657.73
143	APEC	1.25	2003	2041	76 224.51	0.00	0.00	0.00	76 224.51	0.00	0.00	76 224.51
TOTAL L'ETOILE					1 698 609.73	201 143.66	29 926.90	231 070.56	1 467 539.17	31 769.25	134 221.72	1 301 548.20
160	CDC	2.95	2005	2039	601 120.24	91 668.18	13 305.31	104 973.49	496 146.75	14 619.45	63 851.79	417 675.51
161	CDC	2.95	2005	2054	268 192.58	20 339.19	3 187.75	23 526.94	244 665.64	3 670.36	16 398.10	224 597.18
162	GIC	1.50	2005	2044	152 449.00	26 854.02	3 212.01	30 066.03	122 382.97	3 260.19	13 537.16	105 585.62
TOTAL VILLAS BAGATELLE					1 021 761.82	138 861.39	19 705.07	158 566.46	863 195.36	21 550.00	93 787.05	747 858.31
170	CDC	2.45	2004	2038	606 311.00	102 667.57	14 840.36	117 507.93	488 803.07	15 679.10	66 242.52	406 881.45
171	CDC	2.45	2004	2053	295 969.00	24 336.64	4 074.90	28 411.54	267 557.46	4 403.90	18 606.00	244 547.56
172	GIC	1.50	2005	2029	91 470.00	16 182.35	4 198.43	20 380.78	71 089.22	4 261.40	17 694.48	49 133.34
173	GIC	1.00	2005	2029	45 735.00	8 433.74	2 161.41	10 595.15	35 139.85	2 183.02	8 952.58	24 004.25
174	APEC	1.00	2005	2029	60 980.00	20 227.60	2 361.38	22 588.98	38 391.02	2 384.99	9 780.86	26 225.17
175	APEC	1.50	2005	2029	121 960.00	38 780.40	4 638.52	43 418.92	78 541.08	4 708.09	19 549.27	54 283.72
TOTAL LOUIS AMOURIQ					1 222 425.00	210 628.30	32 275.00	242 903.30	979 521.70	33 620.50	140 825.71	805 075.49
200	CDC	2.00	2008	2057	60 784.00	3 114.14	829.75	3 943.89	56 840.11	950.63	4 156.86	51 732.62
201	CDC	2.00	2008	2042	15 427.00	1 593.66	356.60	1 950.26	13 476.74	390.84	1 672.89	11 413.01
202	CIL	1.00	2008	2037	121 000.00	21 399.91	3 692.52	25 092.43	95 907.57	3 729.45	15 294.48	76 883.64
TOTAL LISSE BELLEGARDE					197 211.00	26 107.71	4 878.87	30 986.58	166 224.42	5 070.92	21 124.23	140 029.27
210	CDC	1.50	2007	2041	96 557.00	11 305.02	2 472.40	13 777.42	82 779.58	2 596.53	10 714.76	69 468.29
211	CDC	1.50	2007	2056	53 926.00	2 966.77	852.27	3 819.04	50 106.96	914.40	3 773.36	45 419.20
TOTAL 8 PUIITS NEUF					150 483.00	14 271.79	3 324.67	17 596.46	132 886.54	3 510.93	14 488.12	114 887.49
194	CE	4.31	2006	2035	600 000.00	94 618.01	14 233.86	108 851.87	491 148.13	14 847.34	66 070.36	410 230.43
TOTAL PERTUIS					600 000.00	94 618.01	14 233.86	108 851.87	491 148.13	14 847.34	66 070.36	410 230.43
180	CIL	1.25	2004	2042	231 545.00	0.00	0.00	0.00	231 545.00	0.00	0.00	231 545.00
181	GIPEC	1.25	2005	2043	218 455.00	0.00	0.00	0.00	218 455.00	0.00	0.00	218 455.00
182	CDC	2.45	2007	2041	6 755 234.31	651 634.37	154 257.77	805 892.14	5 949 342.17	163 690.28	691 574.00	5 094 077.89
183	CDC	2.45	2007	2056	2 025 574.62	74 364.24	26 101.57	100 465.81	1 925 108.81	28 343.84	119 749.69	1 777 015.28
184	SOLENI	1.00	2006	2030	300 000.00	41 283.87	14 037.43	55 321.30	244 678.70	14 177.80	58 143.24	172 357.66
185	GIC	1.00	2006	2031	300 000.00	27 385.43	13 898.44	41 283.87	258 716.13	14 037.43	57 567.56	187 111.14
186	APEC	1.00	2006	2030	100 000.00	13 761.29	4 679.14	18 440.43	81 559.57	4 725.93	19 381.08	57 452.56
187	APEC	1.50	2006	2030	200 000.00	26 338.61	9 044.23	35 382.84	164 617.16	9 179.89	38 117.36	117 319.91
TOTAL LA THUMINE PLUS					10 130 808.93	834 767.81	222 018.58	1 056 786.39	9 074 022.54	234 155.17	984 532.93	7 855 334.44
190	CFF	2.80	2007	2036	1 335 258.00	171 511.92	42 295.22	213 807.14	1 121 450.86	45 704.82	186 973.44	888 772.60
191	SOLENI	1.50	2006	2030	60 000.00	7 901.57	2 713.26	10 614.83	49 385.17	2 753.96	11 435.19	35 196.02
192	GIC	1.00	2006	2031	120 000.00	10 954.18	5 559.38	16 513.56	103 486.44	5 614.98	23 027.06	74 844.40
193	APEC	1.50	2006	2030	120 000.00	15 803.16	5 426.54	21 229.70	98 770.30	5 507.94	22 870.41	70 391.95
TOTAL LA THUMINE PLS					1 635 258.00	206 170.83	55 994.40	262 165.23	1 373 092.77	59 581.70	244 306.10	1 069 204.97
230	CFF	2.40	2008	2037	2 203 381.00	319 188.16	76 729.90	395 918.06	1 807 462.94	80 093.12	317 676.09	1 409 693.73
231	SOLENI	1.50	2008	2032	228 213.00	9 869.23	10 017.27	19 886.50	208 326.50	10 167.53	42 218.32	155 940.65
232	ALLIAD	0.00	2009	2028	17 160.00	0.00	0.00	0.00	17 160.00	0.00	0.00	17 160.00
TOTAL CELESTIN BRESSIER					2 448 754.00	329 057.39	86 747.17	415 804.56	2 032 949.44	90 260.65	359 894.41	1 582 794.38
240	CDC	1.55	2009	2048	252 084.00	26 369.58	6 577.54	32 947.12	219 136.88	7 603.64	22 777.96	188 755.28
TOTAL PEYROLLES					252 084.00	26 369.58	6 577.54	32 947.12	219 136.88	7 603.64	22 777.96	188 755.28
250	CA	4.95	2008	2037	2 000 000.00	206 261.92	40 572.25	246 834.17	1 753 165.83	42 580.57	192 469.08	1 518 116.18
TOTAL MARECHAL LECLERC					2 000 000.00	206 261.92	40 572.25	246 834.17	1 753 165.83	42 580.57	192 469.08	1 518 116.18
260	CDC	1.55	2013	2052	163 432.83	2 189.85	3 040.95	5 230.80	158 202.03	3 409.27	14 620.31	140 172.45
261	CDC	1.55	2013	2062	83 033.39	708.32	1 134.46	1 842.78	81 190.61	1 309.56	5 694.92	74 186.13
TOTAL TRETS RUE HOICHE					246 466.22	2 898.17	4 175.41	7 073.58	239 392.64	4 718.83	20 315.23	214 358.58
270	CDC	2.05	2010	2049	1 257 895.84	126 002.19	37 823.29	163 825.48	1 094 070.36	39 871.07	152 596.14	901 603.15
271	CDC	2.05	2010	2059	582 813.51	49 426.71	15 287.21	64 713.92	518 099.59	16 267.33	61 951.31	439 880.95
TOTAL LA LUYNE					1 840 709.35	175 428.90	53 110.50	228 539.40	1 612 169.95	56 138.40	214 547.45	1 341 484.10
280	CDC	1.85	2010	2049	783 480.43	89 981.17	25 905.55	115 886.72	667 593.71	26 942.83	101 494.31	539 156.57
281	CDC	1.85	2010	2059	311 556.89	31 240.03	9 185.38	40 425.41	271 131.48	9 620.96	36 094.00	225 416.52
TOTAL LE DEVANCON					1 095 037.32	121 221.20	35 090.93	156 312.13	938 725.19	36 563.79	137 588.31	764 573.09
290	CFF	2.13	2010	2039	311 227.00	26 768.65	9 041.58	35 810.23	275 416.77	9 739.48	39 854.47	225 822.82
291	CFF	2.13	2010	2059	173 486.00	6 024.76	2 698.86	8 723.62	164 762.38	3 069.00	12 437.69	149 255.69
TOTAL CLOSERIE DES CEPAGE					484 713.00	32 793.41	11 740.44	44 533.85	440 179.15	12 808.48	52 292.16	375 078.51

ETAT DES EMPRUNTS AU 31 DECEMBRE 2014 (4 / 5)

N	Org.	Tx	ANNEES		Montant des emprunts	CAPITAL REMBOURSE			CAPITAL RESTANT DU			
			1ère	Der		Antérieur	De l'exercice	TOTAL	Fin d'exercice	à -1 an	à -5 ans	à +5 ans
300	CFE	2.38	2012	2041	5 278 513.00	152 588.79	118 884.64	271 473.43	5 007 039.57	141 372.65	668 001.98	4 197 664.94
301	CFE	2.38	2012	2061	1 553 028.00	15 447.39	19 074.95	34 522.34	1 518 505.66	25 120.75	109 530.70	1 383 854.21
302	SOLENI	1.50	2011	2035	180 000.00	18 233.04	6 260.92	24 493.96	155 506.04	6 354.83	26 386.94	122 764.27
303	ASTRIA	1.50	2011	2035	90 000.00	0.00	0.00	0.00	90 000.00	0.00	15 922.29	74 077.71
304	AMALLI	1.50	2012	2036	210 000.00	10 704.74	7 320.27	18 025.01	191 974.99	7 430.07	30 851.63	153 693.29
305	ALIANC	1.50	2011	2035	150 000.00	15 194.21	5 217.43	20 411.64	129 588.36	5 295.69	21 989.13	102 303.54
TOTAL LE CASSINI					7 461 541.00	212 168.17	156 758.21	368 926.38	7 092 614.62	185 573.99	872 682.67	6 034 357.96
310	CDC	2.35	2012	2051	1 540 971.00	36 862.25	24 938.61	61 800.86	1 479 170.14	28 198.84	123 394.82	1 327 576.48
311	CDC	2.35	2012	2061	667 009.00	9 664.24	7 537.57	17 201.81	649 807.19	8 795.07	39 072.23	601 939.89
TOTAL LES COTEAUX PLUS					2 207 980.00	46 526.49	32 476.18	79 002.67	2 128 977.33	36 993.91	162 467.05	1 929 516.37
320	CFE	2.38	2012	2041	2 888 652.00	83 503.81	65 059.31	148 563.12	2 740 088.88	77 365.80	365 562.28	2 297 160.80
321	CFE	2.38	2012	2061	1 260 597.00	12 538.69	15 483.19	28 021.88	1 232 575.12	20 390.57	88 906.36	1 123 278.19
322	SOLENI	1.50	2011	2035	180 000.00	18 233.04	6 260.92	24 493.96	155 506.04	6 354.83	26 386.94	122 764.27
323	ASTRIA	1.50	2011	2035	90 000.00	0.00	0.00	0.00	90 000.00	0.00	15 922.29	74 077.71
324	AMALLI	1.50	2012	2036	120 000.00	6 117.00	4 183.01	10 300.01	109 699.99	4 245.76	17 629.50	87 824.73
TOTAL LES COTEAUX PLS					4 539 249.00	120 392.54	90 986.43	211 378.97	4 327 870.03	108 356.96	514 407.37	3 705 105.70
330	CA	3.77	2012	2041	1 800 000.00	67 810.94	35 135.85	102 946.79	1 697 053.21	37 023.06	162 944.58	1 497 085.57
TOTAL LA THUMINE 2					1 800 000.00	67 810.94	35 135.85	102 946.79	1 697 053.21	37 023.06	162 944.58	1 497 085.57
331	CFE	2.11	2013	2052	5 151 456.00	92 978.00	119 458.29	212 436.29	4 939 019.71	127 834.99	509 216.80	4 301 967.92
332	CFE	2.11	2013	2062	1 422 333.00	19 623.15	26 833.95	46 457.10	1 375 875.90	29 096.01	115 258.72	1 231 521.17
334	CDC	1.05	2014	2053	505 342.31	0.00	10 230.94	10 230.94	495 111.37	10 867.84	44 347.77	439 895.76
335	CDC	1.05	2014	2063	176 456.73	0.00	2 701.50	2 701.50	173 755.23	2 910.28	11 875.81	158 969.14
336	ASTRIA	1.25	2013	2037	120 000.00	4 118.70	4 170.18	8 288.88	111 711.12	4 222.31	17 423.68	90 065.13
337	ALIANC	1.25	2013	2037	120 000.00	4 118.70	4 170.18	8 288.88	111 711.12	4 222.31	17 423.65	90 065.16
338	AMALLI	1.25	2012	2037	300 000.00	12 881.63	10 450.99	23 332.62	276 667.38	10 582.23	43 674.71	222 410.44
339	SOLENI	1.25	2013	2037	180 000.00	0.00	0.00	0.00	180 000.00	0.00	29 177.53	150 822.47
TOTAL LES MEES					7 975 588.04	133 720.18	178 016.03	311 736.21	7 663 851.83	189 735.97	788 398.67	6 685 717.19
340	CDC	1.85	2014	2053	1 435 566.02	0.00	24 549.55	24 549.55	1 411 016.47	26 337.76	109 633.03	1 275 045.68
341	CDC	1.85	2014	2063	1 074 716.83	0.00	13 249.16	13 249.16	1 061 467.67	14 433.57	60 080.90	986 953.20
342	CDC	1.05	2014	2053	1 216 961.65	0.00	24 638.05	24 638.05	1 192 323.60	26 171.85	106 797.99	1 059 353.76
343	CDC	1.05	2014	2063	907 462.55	0.00	13 893.01	13 893.01	893 569.54	14 966.68	61 073.70	817 529.16
344	AMALLI	1.25	2012	2035	90 000.00	2 525.93	3 085.41	5 611.34	84 388.66	3 585.37	14 797.43	66 005.86
350	CFE	2.11	2014	2053	3 983 013.00	0.00	89 314.60	89 314.60	3 893 698.40	98 440.97	391 899.94	3 403 357.49
351	CFE	2.11	2014	2063	2 237 217.00	0.00	40 653.48	40 653.48	2 196 563.52	45 681.37	180 865.32	1 970 016.83
352	ALIANC	1.50	2012	2036	60 000.00	4 021.55	2 056.13	6 077.68	53 922.32	2 086.97	8 665.67	43 169.68
353	SOLENI	1.50	2012	2036	210 000.00	14 075.44	7 196.46	21 271.90	188 728.10	7 304.41	30 329.84	151 093.85
354	ASTRIA	1.50	2013	2037	90 000.00	1 496.86	1 519.31	3 016.17	86 983.83	3 194.98	13 266.42	70 522.43
355	AMALLI	1.50	2012	2037	120 000.00	3 001.82	3 135.73	6 137.55	113 862.45	4 288.01	17 808.69	91 765.75
356	ASTRIA	1.25	2013	2037	120 000.00	2 059.35	4 244.29	6 303.64	113 696.36	4 297.35	17 733.31	91 665.70
TOTAL GRASSIE CONVENTIONN					11 544 937.05	27 180.95	227 535.18	254 716.13	11 290 220.92	250 789.29	1 012 952.24	10 026 479.39
358	CA	3.85	2013	2042	5 710 000.00	49 224.14	196 896.55	246 120.69	5 463 879.31	196 896.56	787 586.24	4 479 396.51
TOTAL GRASSIE LIBRE					5 710 000.00	49 224.14	196 896.55	246 120.69	5 463 879.31	196 896.56	787 586.24	4 479 396.51
380	CE	4.06	2014	2043	2 400 000.00	0.00	42 365.12	42 365.12	2 357 634.88	44 085.14	194 980.69	2 118 569.05
TOTAL LA MOLLE					2 400 000.00	0.00	42 365.12	42 365.12	2 357 634.88	44 085.14	194 980.69	2 118 569.05
360	CFE	2.11	2014	2053	2 045 336.00	0.00	45 864.37	45 864.37	1 999 471.63	50 550.90	201 246.41	1 747 674.32
361	CFE	2.11	2014	2063	602 093.00	0.00	10 940.90	10 940.90	591 152.10	12 294.04	48 675.54	530 182.52
TOTAL FREDERIC MISTRAL					2 647 429.00	0.00	56 805.27	56 805.27	2 590 623.73	62 844.94	249 921.95	2 277 856.84
370	CDC	1.05	2014	2053	142 433.70	0.00	2 883.65	2 883.65	139 550.05	3 063.16	12 499.68	123 987.21
371	CDC	1.05	2014	2063	15 760.00	0.00	241.28	241.28	15 518.72	259.93	1 060.68	14 198.11
TOTAL PERTUIS MIRABEAU					158 193.70	0.00	3 124.93	3 124.93	155 068.77	3 323.09	13 560.36	138 185.32
375	CDC	1.60	2015	2054	1 740 745.85	0.00	0.00	0.00	1 740 745.85	29 768.41	130 845.82	1 580 131.62
376	CDC	1.60	2015	2064	388 125.87	0.00	0.00	0.00	388 125.87	4 784.83	21 356.06	361 984.98
377	ALIANC	1.25	2014	2053	50 000.00	0.00	0.00	0.00	50 000.00	0.00	0.00	50 000.00
378	SOLENI	1.25	2014	2053	50 000.00	0.00	0.00	0.00	50 000.00	0.00	0.00	50 000.00
379	CIL	1.25	2014	2053	100 000.00	0.00	0.00	0.00	100 000.00	0.00	0.00	100 000.00
TOTAL ROGNES VERSAILLE					2 328 871.72	0.00	0.00	0.00	2 328 871.72	34 553.24	152 201.88	2 142 116.60
381	CDC	1.60	2016	2055	500 000.00	0.00	0.00	0.00	500 000.00	0.00	38 231.83	461 768.17
382	CDC	1.60	2016	2065	160 000.00	0.00	0.00	0.00	160 000.00	0.00	9 000.35	150 999.65
383	SOLENI	1.25	2014	2053	80 000.00	0.00	0.00	0.00	80 000.00	0.00	0.00	80 000.00
TOTAL CLAIR LOGIS					740 000.00	0.00	0.00	0.00	740 000.00	0.00	47 232.18	692 767.82

ETAT DES EMPRUNTS AU 31 DECEMBRE 2014 (5 / 5)

EMPRUNTS			ANNEES		Montant des emprunts	CAPITAL REMBOURSE			CAPITAL RESTANT DU			
N	Org.	Tx	1ère	Der		Antérieur	De l'exercice	TOTAL	Fin d'exercice	à -1 an	à - 5 ans	à + 5 ans
385	CDC	0.80	2015	2054	1 293 643.05	0.00	0.00	0.00	1 293 643.05	27 570.12	112 503.79	1 153 569.14
386	CDC	0.80	2015	2064	281 653.61	0.00	0.00	0.00	281 653.61	4 603.57	18 785.52	258 264.52
TOTAL TRETIS PUJADE					1 575 296.66	0.00	0.00	0.00	1 575 296.66	32 173.69	131 289.31	1 411 833.66
390	CDC	1.60	2016	2055	670 000.00	0.00	0.00	0.00	670 000.00	0.00	50 731.37	619 268.63
391	CDC	1.60	2016	2065	80 000.00	0.00	0.00	0.00	80 000.00	0.00	4 689.90	75 310.10
392	SOLENT	0.25	2015	2054	35 000.00	0.00	0.00	0.00	35 000.00	0.00	1 810.36	33 189.64
TOTAL GIONO PLUS					785 000.00	0.00	0.00	0.00	785 000.00	0.00	57 231.63	727 768.37
500	CDC	4.50	2010	2010	5 772 750.00	5 772 750.00	0.00	5 772 750.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL LA LUYNE ACCESSION					5 772 750.00	5 772 750.00	0.00	5 772 750.00	0.00	0.00	0.00	0.00
501	CFF	2.39	2016	2055	13 980 000.00	0.00	0.00	0.00	13 980 000.00	0.00	939 785.28	13 040 214.72
TOTAL DIVERS FISCALISE					13 980 000.00	0.00	0.00	0.00	13 980 000.00	0.00	939 785.28	13 040 214.72
501	CFF	2.39	2016	2055	1 020 000.00	0.00	0.00	0.00	1 020 000.00	0.00	68 568.03	951 431.97
TOTAL DIVERS NON FISCALISE					1 020 000.00	0.00	0.00	0.00	1 020 000.00	0.00	68 568.03	951 431.97
502	CE	1.60	2015	2017	15 000 000.00	0.00	0.00	0.00	15 000 000.00	0.00	15 000 000.00	0.00
TOTAL PORTAGE FONCIER					15 000 000.00	0.00	0.00	0.00	15 000 000.00	0.00	15 000 000.00	0.00
TOTAL GENERAL					198 050 098.45	47 614 542.75	4 052 282.83	51 666 825.58	146 383 272.87	4 468 814.31	34 850 626.52	107 063 832.04

Montant des emprunts souscrits en cours d'exercice : 20 782 712.38 € (y compris 15 M€ CE).

Montant des emprunts remboursés en cours d'exercice : 19 052 282.83 € (y compris 15 M€ DEXIA).

IV/ ANNEXES AU COMPTE DE RESULTAT

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES	2014 en K euros	2013 en K euros	% De Variation
Accession	7 485	5 482	36.54%
Loyers et surloyers Programmes Conventionnés	8 514	8 138	+4.62%
Loyers Programmes Non Conventionnés	4 675	4 419	+5.79%
Loyers Résidences Etudiants	890	881	+1.02%
Total Loyers	14 079	13 438	+4.77%
Charges Locatives	2 881	2 802	+2.82%
Total CA Locatif	16 960	16 240	+4.43%
Honoraires de mandat			-100.00%
Emplacements publicitaires et téléphonie mobile	16	20	-20.00%
Autres prestations	73	47	+55.32%
Total Produits annexes	89	67	32.84%
TOTAL GENERAL	24 534	21 789	12.60%

DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

CHARGES EXCEPTIONNELLES		PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Sur Opération de gestion			
- Amendes et Pénalités	0		
Total	0	Total	0
Sur Opération en capital			
- VNC sur cession d'actif	342	- Produits sur cession d'actif	128 013
- Dépenses couvertes par assurance	103 310	- Indemnités d'assurance	58 722
		- Quote-part Subventions	443 262
- Autres charges exceptionnelles	4 706	- Autres Produits exceptionnels	23 868
Charges diverses et liées à des exer. Ant.	4 055	Produits liés à des exercices antérieurs	19 107
Charges locatives sur vacants		Profits sur déménagés créditeurs	4 761
Divers locatif	260	Divers locatif	
Divers social	391	Divers social	
Litiges		Litiges	
Total	108 359	Total	653 865
TOTAL GENERAL	108 359	TOTAL GENERAL	653 865

SITUATION FISCALE DIFFEREE OU LATENTE

BASES D'IMPOT DIFFERE OU LATENT	Solde d'ouverture	Variations de l'exercice	Solde de clôture
DIFFERENCES TEMPORAIRES DEDUCTIBLES			
- Provision indemnité départ retraite	199 159	27 869	227 028
- Provision pour dépréciation des stocks			
Sous-total	199 159	27 869	227 028
DIFFERENCES TEMPORAIRES IMPOSABLES			
- Subventions d'investissement			
Sous-total	0	0	0
TOTAL DES DIFFERENCES TEMPORAIRES	-199 159	-27 869	-227 028
ELEMENTS A IMPUTER			
- Impact changement de méthode			0
TOTAL DES ELEMENTS A IMPUTER	0	0	0

REPARTITION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

Décomposition du résultat	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat après impôt
Résultat courant	1 171 089	285 066	886 023
Résultat exceptionnel	545 506	32 011	513 495
Intéressement	-46 450	0	-46 450
Sous-total	1 670 145	317 077	1 353 068
Taxe sur les dividendes		7 200	-7 200
RESULTAT COMPTABLE	1 670 145	324 277	1 345 868

Rappel : Imposition du seul secteur fiscalisé (non conventionné) depuis 2006. Résultat du secteur non fiscalisé 2014 : 713 491 euros.

V / INFORMATIONS DIVERSES

La société ne détient aucune participation ou filiale.

Les dirigeants ne perçoivent aucune rémunération.

Le capital, qui s'élève à 4 000 000 €, est composé de 200 000 actions ordinaires de 20 € nominal chacune.

L'effectif moyen du personnel s'est élevé à 18 personnes. Au 31 décembre sont présents 19 employés d'immeubles ou gardiens.

Les fonctions administratives et comptables sont assurées par le G.I.E. "GICEM" auquel a adhéré l'entreprise.

Les honoraires des commissaires aux comptes facturés dans l'exercice s'élèvent à 20 746,34 € euros TTC répartis comme suit :

- Cabinet Mazars : 8 788,34 €
- Cabinet Bigouroux : 11 958 €.

Enfin, en page suivante, figure le tableau de suivi de la trésorerie dégagée à l'occasion des ventes de logements du Cours des Alpes.

TABLEAU RECAPITULATIF CESSIONS ALPES AU 31/12/2014 (Avonants n° 3 & 6 à la convention générale Ville SACOIVA)

Année	Programmes	Prix de vente		VNC	Frais Divers	Plus-Value	Impôt Sociétés	Rmbrsmnt CFF	Trésorerie				Solde Ville à réinvestir	Dette nette envers la Ville	Observations	
		Moyen	Annuel						Dégagée	Cumulée	Utilisée	Disponible				
1982	1 COURS DES ALPES		247 326	40 637	15 627	191 062	28 659		65 743	65 743				2 880 000 F		
	260 ALPES	24 791	1 562 450	315 485	59 888	1 187 077	178 062	96 659	1 009 015	1 074 759		1 074 759	439 053		Achat des terrains Alpes	
1983	1 COURS DES ALPES		48 031	7 195	1 709	39 127	5 869		33 258	1 108 016						
	260 ALPES	24 776	967 802	187 582	35 471	744 749	111 712	50 135	582 902	1 690 919		1 690 919				
1984	1 COURS DES ALPES		22 258	3 174	792	18 292	2 744		15 548	1 706 467						
	260 ALPES	43 056	145 589	23 725	10 950	110 914	16 637	22 676	71 600	1 778 067		1 778 067				
1985	260 ALPES	28 412	142 058	20 134	5 893	116 031	17 405	7 622	91 005	1 869 071		1 869 071				
1986	260 ALPES	29 091	349 090	47 097	12 924	289 070	43 360	3 811	241 899	2 110 970	63 176	2 047 793			Rachat de 2 appartements	
1987	260 ALPES	39 244	156 977	15 372	5 585	136 019	21 241	6 114	108 665	2 219 634	63 176	2 156 458	200 000 F			
1988	260 ALPES	45 478	272 867	22 859	4 975	245 033	36 755	3 119	205 159	2 424 794	63 176	2 361 617	-30 490		Réduct* Loyer Forbin Délib CM 11/05/1982	
1989	260 ALPES	42 062	168 250	13 095	3 204	151 951	22 793	900	128 258	2 553 052	1 262 433	1 290 619	-213 429		Réalisation Clos Guyon	
1990	260 ALPES	51 833	51 833	3 231	9 987	38 614	7 337	0	31 277	2 584 329	1 348 503	1 235 826		Clos Guyon 1 400 000 F		
1991	260 ALPES	45 152	180 606	14 608	6 426	159 572	30 319	0	129 254	2 713 583	1 348 503	1 365 080				
1994	Surcharge foncière Cézanne									2 713 583	1 410 589	1 302 594		Déduction des subventions accordées non versées	Montant des Subventions	62 086
1995	Surcharge foncière Pérouse									2 713 583	1 487 461	1 226 122				76 872
1999	Surcharge foncière Pont de l'Arc									2 713 583	1 516 254	1 197 329				28 794
	Surcharge foncière Villas Brédaque									2 713 583	1 637 009	1 076 573				120 755
2001	Surcharge foncière La Rostolane									2 713 583	1 724 058	989 525				87 048
	Surcharge foncière Amadéus Plus									2 713 583	1 829 487	884 096			105 429	
2002	1 COURS DES ALPES		66 811	669	2 397	63 745	21 886		41 859	2 755 441	1 829 487	925 954				
	260 ALPES	73 099	371 783	3 875	13 340	354 568	121 735		232 833	2 988 274	1 829 487	1 158 787				
2003	1 COURS DES ALPES		166 472	724	5 973	159 775	54 856		104 919	3 093 193	1 829 487	1 263 706				
	260 ALPES	68 431	723 127	22 905	25 946	674 276	231 501		442 775	3 535 968	1 829 487	1 706 481				
2004	260 ALPES	70 802	212 405	1 819	7 621	202 965	69 685		133 280	3 669 248	1 829 487	1 839 761				
2005	260 ALPES	8 247	8 247	81	296	7 870	2 663		5 207	3 674 455	1 829 487	1 844 968				
2006	260 ALPES	83 460	584 222	2 682	20 962	560 578	186 859		373 719	4 048 174	1 829 487	2 218 687				
2007	260 ALPES	74 368	371 840	1 375	13 342	357 124	61 127		295 997	4 344 171	1 829 487	2 514 684				
2008	1 COURS DES ALPES	87 373	174 746	432	6 270	168 044	28 762		139 282	4 483 453	1 829 487	2 653 966				
	260 ALPES	84 084	1 009 003	2 267	40 131	966 605	166 111		800 494	5 283 946	1 829 487	3 454 459				
2009	260 ALPES	88 033	528 199	2 860	20 922	504 417	99 814		404 603	5 688 550	1 829 487	3 859 063				
2010	260 ALPES	108 033	972 293	4 195	38 636	929 462	184 984		744 478	6 433 028	1 829 487	4 603 541				
2011	260 ALPES	93 053	558 315	5 144	21 741	531 430	177 143		354 287	6 787 315	1 829 487	4 957 828				
2012	260 ALPES	113 748	568 741	1 857	22 058	544 826	181 609		363 217	7 150 532	1 829 487	5 321 045				
2014	260 ALPES	128 013	128 013	342	757	126 914	42 305		84 609	7 235 141	1 829 487	5 405 654	594 950		Frédéric Mistral	
	TOTAUX		10 759 352	765 421	413 822	9 580 108	2 163 932	191 036	7 235 141	7 235 141	1 829 487	5 405 654	790 084	4 615 569		

VI / ENGAGEMENTS DONNES ET RECUS

❖ Engagements donnés

- La société est redevable à l'égard des collaborateurs administratifs salariés du GICEM entrés avant le 1^{er} Janvier 1985 d'une garantie globale de retraite.

Le GICEM a décidé de couvrir cet engagement à l'égard des retraités actuels et futurs, par un versement auprès d'un assureur, AVIVA. La société a versé à ce titre sa quote-part en décembre 2003, soit la somme de 582 000 euros transférant ainsi ses engagements.

Les hypothèses de travail ont pris en compte l'évaluation des régimes obligatoires de retraite et la durée de vie prévisionnelle des bénéficiaires avec calcul des capitaux permettant d'assurer le service des rentes, afin de valider la dette sociale de l'entreprise.

- Par ailleurs, la société a donné en garantie auprès :
 - De la Caisse d'Epargne, une promesse d'affectation hypothécaire concernant le prêt de 600 k€ souscrit pour le financement de l'opération Pertuis rue Grande.
 - Du Crédit Agricole, deux promesses d'affectation hypothécaire et de cessions de créances de loyers concernant les prêts de 2 M€ et de 1.8M€ souscrits pour le financement des opérations Maréchal Leclerc et La Thumine 2.
 - Du Crédit Agricole, une inscription hypothécaire à hauteur de 25 % du prêt souscrit pour le financement de l'opération Grassie Libre, soit 1 427 500 € et ce jusqu'au 30/07/2043.

❖ Engagements reçus

Par ailleurs, la Ville, et suite au transfert de compétence du secteur Logement et Habitat vers celle-ci, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix donnent leur garantie auprès des établissements prêteurs pour des emprunts contractés par la société.

La dette garantie auprès de la CDC, du Crédit Foncier, du CIL, du Crédit Agricole et de la Caisse d'Epargne s'élève à la fin du présent exercice à 123 204 378 euros.

Le tableau en pages suivantes donne le détail et la répartition de ces garanties.

Les prêts N° 190, 200, 201, 210, 211, 230, 270, 271, 300, 301, 310, 311, 320, 321, 331, 332, 335, 336, 340, 341, 342, 343, 350, 351, 360, 361, 390 et 391 sont garantis à hauteur de 45% par la Ville d'Aix et 55 % par la Communauté du pays d'Aix.

Les prêts 280 et 281, les prêts 260, 261, 290, 291, 381, 382, 385 et 386, les prêts 370 et 371, les prêts 375 et 376 sont tous garantis à hauteur de 55 % par la Communauté du pays d'Aix, et respectivement par les communes de Peynier, Trets, Pertuis et Rognes à hauteur de 45 %.

Le prêt N° 240 est garanti à hauteur de 45% par le Conseil Général des BdR et 55% par la Communauté du pays d'Aix.

Le prêt N° 358 est garanti pour 75 % de son montant total, à hauteur de 55% par la Communauté du Pays d'Aix et de 45% par la Ville d'Aix.

Les prêts CE N° 380, 491 et 502 ne sont garantis qu'à hauteur de 50%, par la Ville d'Aix.

Le prêt Crédit Foncier N° 501 de 16 millions d'euros, dont 15 ont été débloqués, qui finance la prorogation des conventions (Avenant 19) est garanti à 100% par la Ville d'Aix.

ETAT DES EMPRUNTS GARANTIS AU 31 DECEMBRE 2014 (1 / 2)

EMPRUNTS			ANNEES		Montant des emprunts	CAPITAL RESTANT DU				NOM DU GARANT
N	Prêteur	Tx	1ère	Der		Fin d'exercice	à - 1 an	à - 5 ans	à + 5 ans	
18	CDC	7.70	1978	2007	426 857.25	0.00	0.00	0.00	0.00	VILLE
21	CDC	2.55	1985	2021	1 267 916.95	460 595.22	65 511.01	262 809.57	132 274.64	VILLE
24	CDC	1.65	1987	2023	3 154 170.17	1 180 887.34	137 565.89	538 728.17	504 593.28	VILLE
25	CDC	2.77	1988	2024	2 368 032.51	1 106 920.46	86 780.38	416 187.37	603 952.71	VILLE
26	CDC	1.77	1988	2024	1 051 324.25	494 147.33	38 740.18	195 023.94	260 383.21	VILLE
28	CDC	3.05	1993	2027	4 810 274.34	2 771 868.01	199 829.30	836 207.48	1 735 831.23	VILLE
32	CDC	2.55	1995	2029	5 532 515.34	3 410 818.16	219 249.79	885 867.95	2 305 700.42	VILLE
33	CDC	2.55	1995	2029	3 215 595.43	1 982 427.62	127 431.84	514 882.08	1 340 113.70	VILLE
34	CDC	2.55	1995	2029	3 060 111.96	1 886 571.44	121 270.14	489 986.02	1 275 315.28	VILLE
39	CDC	3.05	1996	2030	7 388 929.23	4 721 236.35	273 419.55	1 150 366.19	3 297 450.61	VILLE
44	CDC	3.05	1997	2028	5 804 210.85	3 461 729.92	230 808.44	967 583.46	2 263 338.02	VILLE
50	CDC	3.55	2002	2036	973 883.37	748 871.16	31 044.34	132 015.07	585 811.75	VILLE
51	CDC	3.05	2002	2036	145 040.93	109 141.89	4 722.85	19 874.64	84 544.40	VILLE
62	CDC	3.05	2002	2036	3 338 729.22	2 598 700.71	104 247.53	447 609.65	2 046 843.53	VILLE
63	CDC	2.55	2002	2036	580 735.57	442 212.28	18 550.88	78 776.33	344 885.07	VILLE
70	CDC	3.05	1997	2031	684 070.45	455 654.57	24 753.28	104 334.05	326 567.24	VILLE
71	CDC	2.95	2003	2052	833 200.93	699 116.81	19 389.03	82 111.58	597 616.20	VILLE
72	CDC	2.95	2003	2034	3 069 881.16	2 177 348.07	106 979.62	443 614.66	1 626 753.79	VILLE
82	CDC	3.05	2002	2036	2 582 267.84	2 009 908.79	80 628.00	346 193.99	1 583 086.80	VILLE
83	CDC	2.55	2002	2036	830 626.00	632 496.15	26 533.32	112 673.76	493 289.07	VILLE
90	CDC	3.05	2003	2034	286 305.40	217 428.16	9 674.95	41 369.61	166 383.60	VILLE
91	CDC	3.05	2003	2052	323 198.79	292 456.45	6 543.62	29 032.59	256 880.24	VILLE
110	CDC	2.95	2004	2038	2 095 199.52	1 703 184.05	52 976.58	231 047.10	1 419 160.37	VILLE
111	CDC	2.95	2004	2053	708 770.56	646 184.18	10 082.50	44 974.91	591 126.77	VILLE
130	CDC	2.95	2004	2038	1 349 557.10	1 094 146.97	34 032.83	138 055.13	922 059.01	VILLE
131	CDC	2.95	2004	2053	391 325.89	356 004.66	5 554.79	20 766.03	329 683.84	VILLE
140	CDC	2.45	2004	2038	968 049.15	780 433.45	25 033.58	105 764.23	649 635.64	VILLE
141	CDC	2.45	2004	2053	452 678.34	409 223.48	6 735.67	28 457.49	374 030.32	VILLE
160	CDC	2.95	2005	2039	601 120.24	496 146.75	14 619.45	63 851.79	417 675.51	VILLE
161	CDC	2.95	2005	2054	268 192.58	244 665.64	3 670.36	16 398.10	224 597.18	VILLE
170	CDC	2.45	2004	2038	606 311.00	488 803.07	15 679.10	66 242.52	406 881.45	VILLE
171	CDC	2.45	2004	2053	295 969.00	267 557.46	4 403.90	18 606.00	244 547.56	VILLE
182	CDC	2.45	2007	2041	6 755 234.31	5 949 342.17	163 690.28	691 574.00	5 094 077.89	CPA
183	CDC	2.45	2007	2056	2 025 574.62	1 925 108.81	28 343.84	119 749.69	1 777 015.28	CPA
200	CDC	2.00	2008	2057	60 784.00	56 840.11	950.63	4 156.86	51 732.62	MIXTE
201	CDC	2.00	2008	2042	15 427.00	13 476.74	390.84	1 672.89	11 413.01	MIXTE
210	CDC	1.50	2007	2041	96 557.00	82 779.58	2 596.53	10 714.76	69 468.29	MIXTE
211	CDC	1.50	2007	2056	53 926.00	50 106.96	914.40	3 773.36	45 419.20	MIXTE
240	CDC	1.55	2009	2048	252 084.00	219 136.88	7 603.64	22 777.96	188 755.28	MIXTE
260	CDC	1.55	2013	2052	163 432.83	158 202.03	3 409.27	14 620.31	140 172.45	MIXTE
261	CDC	1.55	2013	2062	83 033.39	81 190.61	1 309.56	5 694.92	74 186.13	MIXTE
270	CDC	2.05	2010	2049	1 257 895.84	1 094 070.36	39 871.07	152 596.14	901 603.15	MIXTE
271	CDC	2.05	2010	2059	582 813.51	518 099.59	16 267.33	61 951.31	439 880.95	MIXTE
280	CDC	1.85	2010	2049	783 480.43	667 593.71	26 942.83	101 494.31	539 156.57	MIXTE
281	CDC	1.85	2010	2059	311 556.89	271 131.48	9 620.96	36 094.00	225 416.52	MIXTE
310	CDC	2.35	2012	2051	1 540 971.00	1 479 170.14	28 198.84	123 394.82	1 327 576.48	MIXTE
311	CDC	2.35	2012	2061	667 009.00	649 807.19	8 795.07	39 072.23	601 939.89	MIXTE
334	CDC	1.05	2014	2053	505 342.31	495 111.37	10 867.84	44 347.77	439 895.76	MIXTE
335	CDC	1.05	2014	2063	176 456.73	173 755.23	2 910.28	11 875.81	158 969.14	MIXTE
340	CDC	1.85	2014	2053	1 435 566.02	1 411 016.47	26 337.76	109 633.03	1 275 045.68	MIXTE
341	CDC	1.85	2014	2063	1 074 716.83	1 061 467.67	14 433.57	60 080.90	986 953.20	MIXTE
342	CDC	1.05	2014	2053	1 216 961.65	1 192 323.60	26 171.85	106 797.99	1 059 353.76	MIXTE
343	CDC	1.05	2014	2063	907 462.55	893 569.54	14 966.68	61 073.70	817 529.16	MIXTE
370	CDC	1.05	2014	2053	142 433.70	139 550.05	3 063.16	12 499.68	123 987.21	MIXTE

ETAT DES EMPRUNTS GARANTIS AU 31 DECEMBRE 2014 (2 / 2)

EMPRUNTS			ANNEES		Montant des emprunts	CAPITAL RESTANT DU				NOM DU
N	Prêteur	Tx	lère	Der		Fin d'exercice	à -1 an	à - 5 ans	à + 5 ans	GARANT
371	CDC	1.05	2014	2063	15 760.00	15 518.72	259.93	1 060.68	14 198.11	MIXTE
375	CDC	1.60	2015	2054	1 740 745.85	1 740 745.85	29 768.41	130 845.82	1 580 131.62	MIXTE
376	CDC	1.60	2015	2064	388 125.87	388 125.87	4 784.83	21 356.06	361 984.98	MIXTE
381	CDC	1.60	2016	2055	500 000.00	500 000.00	0.00	38 231.83	461 768.17	MIXTE
382	CDC	1.60	2016	2065	160 000.00	160 000.00	0.00	9 000.35	150 999.65	MIXTE
385	CDC	0.80	2015	2054	1 293 643.05	1 293 643.05	27 570.12	112 503.79	1 153 569.14	MIXTE
386	CDC	0.80	2015	2064	281 653.61	281 653.61	4 603.57	18 785.52	258 264.52	MIXTE
390	CDC	1.60	2016	2055	670 000.00	670 000.00	0.00	50 731.37	619 268.63	MIXTE
391	CDC	1.60	2016	2065	80 000.00	80 000.00	0.00	4 689.90	75 310.10	MIXTE
TOTAL CDC					84 703 699.31	62 059 423.99	2 611 105.79	11 012 263.22	48 436 054.98	
221	CE	4.66	2004	2019	1 109 615.55	464 839.64	82 686.06	382 153.58	0.00	VILLE
380	CE	4.06	2014	2043	1 200 000.00	1 178 817.44	22 042.57	97 490.35	1 059 284.53	VILLE
491	CE	0.95	2003	2028	3 012 342.66	1 670 472.78	115 489.95	467 763.24	1 087 219.59	VILLE
502	CE	1.60	2015	2017	7 500 000.00	7 500 000.00	0.00	7 500 000.00	0.00	VILLE
TOTAL CAISSE D'EPARGNE					12 821 958.21	10 814 129.86	220 218.53	8 447 407.17	2 146 504.12	
120	CFF	2.75	2003	2032	1 407 219.83	1 004 697.12	53 490.58	216 061.39	735 145.15	VILLE
150	CFF	3.00	2004	2033	1 706 869.35	1 269 226.77	63 976.06	258 158.61	947 092.10	VILLE
190	CFF	2.80	2007	2036	1 335 258.00	1 121 450.86	45 704.82	186 973.44	888 772.60	MIXTE
230	CFF	2.40	2008	2037	2 203 381.00	1 807 462.94	80 093.12	317 676.09	1 409 693.73	MIXTE
290	CFF	2.13	2010	2039	311 227.00	275 416.77	9 739.48	39 854.47	225 822.82	MIXTE
291	CFF	2.13	2010	2059	173 486.00	164 762.38	3 069.00	12 437.69	149 255.69	MIXTE
300	CRF	2.38	2012	2041	5 278 513.00	5 007 039.57	141 372.65	668 001.98	4 197 664.94	MIXTE
301	CFF	2.38	2012	2061	1 553 028.00	1 518 505.66	25 120.75	109 530.70	1 383 854.21	MIXTE
320	CFF	2.38	2012	2041	2 888 652.00	2 740 088.88	77 365.80	365 562.28	2 297 160.80	MIXTE
321	CFF	2.38	2012	2061	1 260 597.00	1 232 575.12	20 390.57	88 906.36	1 123 278.19	MIXTE
331	CFF	2.11	2013	2052	5 151 456.00	4 939 019.71	127 834.99	509 216.80	4 301 967.92	MIXTE
332	CFF	2.11	2013	2062	1 422 333.00	1 375 875.90	29 096.01	115 258.72	1 231 521.17	MIXTE
350	CFF	2.11	2014	2053	3 983 013.00	3 893 698.40	98 440.97	391 899.94	3 403 357.49	MIXTE
351	CFF	2.11	2014	2063	2 237 217.00	2 196 563.52	45 681.37	180 865.32	1 970 016.83	MIXTE
360	CFF	2.11	2014	2053	2 045 336.00	1 999 471.63	50 550.90	201 246.41	1 747 674.32	MIXTE
361	CFF	2.11	2014	2063	602 093.00	591 152.10	12 294.04	48 675.54	530 182.52	MIXTE
501	CFF	2.39	2016	2055	15 000 000.00	15 000 000.00	0.00	1 008 353.31	13 991 646.69	VILLE
TOTAL CREDIT FONCIER					48 559 679.18	46 137 007.33	884 221.11	4 718 679.05	40 534 107.17	
202	CIL	1.00	2008	2037	121 000.00	95 907.57	3 729.45	15 294.48	76 883.64	MIXTE
TOTAL CIL					121 000.00	95 907.57	3 729.45	15 294.48	76 883.64	
358	CA	3.85	2013	2042	4 282 500.00	4 097 909.48	147 672.42	590 689.68	3 359 547.38	MIXTE
TOTAL CREDIT AGRICOLE					4 282 500.00	4 097 909.48	147 672.42	590 689.68	3 359 547.38	
TOTAL EMPRUNTS GARANTIS					150 488 836.70	123 204 378.23	3 866 947.35	24 784 333.60	94 553 097.29	
VILLE D'AIX EN PROVENCE					110 518 918.61	85 577 182.50	2 938 707.17	20 845 754.20	61 792 721.14	
VILLE DE PERTUIS					71 187.17	69 780.95	1 495.39	6 102.16	62 183.39	
VILLE DE PEYNIER					492 766.79	422 426.34	16 453.71	61 914.74	344 057.89	
VILLE DE TRETS					1 334 914.15	1 311 690.80	22 365.45	113 008.00	1 176 317.36	
VILLE DE ROGNES					957 992.27	957 992.27	15 548.96	68 490.85	873 952.47	
COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX					36 999 619.91	34 766 693.78	868 955.04	3 678 813.57	30 218 925.16	
CONSEIL GENERAL DES BDR					113 437.80	98 611.60	3 421.64	10 250.08	84 939.88	

SOMMAIRE

- LA GOUVERNANCE ET L'ACTIONNARIAT
- PRESENTATION DE L'ENTREPRISE
- EDITO
- LES CHIFFRES CLES
- LES FAITS MARQUANTS

Chapitre 1 : Une proximité permanente pour des réponses adaptées aux attentes de nos locataires

- 1.1 Une gestion locative personnalisée et performante
- 1.2 Une politique patrimoniale responsable

Chapitre 2 : Mixité et réponse ajustées aux besoins du marché, un développement maîtrisé

- 2.1 Les opérations en chantier
- 2.2 Les opérations en cours d'étude
- 2.3 Les opérations livrées en 2014
- 2.4 Les réserves foncières

Chapitre 3 : Le respect de nos objectifs financiers

- 3.1 Le compte de résultat
- 3.2 Le bilan
- 3.3 Mandats exercés et fonctions occupées dans les sociétés par les mandataires sociaux au 31 décembre 2014

LA GOUVERNANCE ET L'ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2014

Le Conseil d'Administration

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

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ	PDG, 1 ^{er} Adjoint au Maire
Monsieur Alexandre GALLESE	Adjoint au Maire
Madame Danielle SANTAMARIA	Conseillère municipale
Monsieur Jacques BOUDON	Conseiller municipal
Monsieur Claude MAINA	Conseiller municipal
Monsieur Jean-Pierre BOUVET	Adjoint de quartier

Les Membres du Conseil nommés par l'Assemblée Générale (45% du capital)

HRS, représenté par Henry FOURNIAL	Administrateur
CEPAC, représentée par Sébastien DIDIER	Administrateur
Monsieur Jean-François BOUZAT	Administrateur
Monsieur Hervé GHIO	Administrateur

La Direction Générale

Président Directeur Général	Monsieur Gérard BRAMOULLÉ
Directeur Général Délégué	Monsieur Hervé GHIO

Les Commissaires aux comptes

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

Les Commissions

Les Commissions d'attribution et d'appels d'offres ont un pouvoir propre et sont chargées de prendre, au nom de la SACOGIVA, des décisions exécutoires.

Présentation de l'entreprise et de la gouvernance

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

Elle emploie, avec le groupement d'intérêt économique, 65 collaborateurs.

Depuis le 21 février 2003, suite à la délibération du Conseil Municipal du 10 février 2003, le Conseil d'Administration avait choisi d'organiser la Direction Générale de la société dans un cadre dualiste, la Présidence du conseil étant indépendante de la Direction Générale.

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

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

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

Les quatre séances qui se sont tenues au cours de l'exercice 2014 ont permis de débattre des enjeux de l'organisme et de décider des grandes orientations.

La SACOGIVA est à la tête d'un patrimoine d'environ 2 200 logements (dont 1533 conventionnés) situés majoritairement sur Aix-en-Provence et plus récemment dans quelques communes du pays d'Aix (Peynier, Trets, Rognes, Pertuis, Peyrolles).

Répartition du capital social au 31 décembre 2014

	Nombre d'actions	En % du capital
Ville d'Aix-en-Provence	110 000	55%
Habitat en Région Services	44 998	22.49%
C.E.P.A.C	44 995	22.49%
M. Jean-François BOUZAT	2	0.001%
M. François LEJEUNE	2	0.001%
M. Antoine DUBOUT	2	0.001%
M. Hervé GHIO	1	0.0005%

RAPPORT DE GESTION

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis pour vous rendre compte de la gestion de notre société au cours de l'année 2014 et pour soumettre à votre approbation le bilan et les comptes arrêtés au 31 décembre 2014.

Malgré un contexte de crise toujours très marqué, un environnement juridique mouvant, l'année 2014 a été déterminante pour l'avenir de la SACOGIVA.

Elle s'est avérée être une année de confortement du rôle de l'actionnaire public et de changements qui se sont inscrits dans le renforcement des valeurs que nous portons.

Changement qui a marqué la gouvernance de notre société.

Suite aux élections municipales et au renouvellement des représentants de l'actionnaire majoritaire au sein du Conseil d'Administration de la SACOGIVA, la Ville d'Aix-en-Provence a souhaité donner une nouvelle dynamique en faveur du logement.

Cette implication de la Ville d'Aix-en-Provence s'est concrétisée par un changement au sein de la gouvernance, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, ayant été nommé Président Directeur Général. Ce choix de gouvernance, guidé par le souhait de conserver un parallélisme des formes avec celui exercé au sein de la SEMEPA, révèle toute la volonté de la Ville de maîtriser ses deux bras opérateurs en matière de logements et d'aménagement.

Changement qui a marqué nos relations avec l'actionnaire privé historique.

La SACOGIVA, a également vécu au cours de l'année 2014 une autre étape historique.

En 1958, une convention intervenue entre la Ville d'Aix-en-Provence et l'Immobilière Construction de Paris (ICP) a entraîné la création de la SACOGIVA.

Par la suite, la SACOGIVA a passé une convention de gestion des immeubles avec l'ICP devenue aujourd'hui, HABITAT EN REGION SERVICES qui a hérité de cette activité qui s'est poursuivie.

Par ailleurs, l'activité de maîtrise d'ouvrage au sein de l'entreprise, mise pour partie à disposition par Habitat en Région Services, au travers la conclusion de conventions d'assistance technique, a permis la mutualisation des compétences et l'apport de solutions techniques dans des programmes complexes.

SACOGIVA

Des conventions d'assistance à commercialisation, par programmes immobiliers, ont également été passées dans l'optique de mutualisation des moyens.

Toutefois, ces conventions avaient été mises en place dans un cadre que la réglementation et l'histoire de ces structures ont assez largement transformé.

La Ville d'Aix-en-Provence qui ambitionne un nouveau fonctionnement pour la SACOGIVA a souhaité, en concertation avec HRS, mettre un terme à ces relations contractuelles.

A travers ces résiliations, l'actionnaire majoritaire a voulu marquer l'indépendance aixoise de la structure et apporter une meilleure lisibilité pour le fonctionnement de la SACOGIVA, marquant ainsi le parallélisme structurel avec la SEMEPA.

Dans le prolongement de ces changements, l'année 2014 a été l'occasion de décider de l'implantation des collaborateurs de la maîtrise d'ouvrage dans des locaux situés sur notre programme immobilier « Le Domaine de la Grassie » sur la Commune d'Aix-en-Provence, en attendant la livraison de l'immeuble du 6 bis rue de la Molle.

Ce rapprochement avec l'agence de gestion est l'affirmation de la volonté de l'actionnaire majoritaire de disposer de collaborateurs localisés sur le territoire aixois.

Il s'agit de la dernière étape avant le regroupement de l'ensemble des salariés au plus proche du centre décisionnel.

Au-delà de ces mutations, l'année 2014 a été marquée par la livraison de trois ensembles immobiliers représentant la production de 253 logements et six locaux d'activités sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix.

Deux opérations immobilières destinées à produire 53 logements sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence sont actuellement en cours de réalisation et cinq opérations représentant la production de 340 logements et bureaux sont à l'étude.

La SACOGIVA a ainsi continué d'affirmer sa spécificité d'entreprise mixte et dynamique en répondant à la demande de logements à coûts maîtrisés dans les zones où la tension sur les prix est forte.

Elle est un outil, au service de la Ville d'Aix-en-Provence pour répondre aux objectifs de construction de logements, tant dans le secteur social que dans le secteur libre, arrêtés par le Plan local de l'habitat fixant des objectifs de construction de 15 326 logements dont 4 965 sociaux sur le territoire de la CPA.

En tant qu'acteur engagé au cœur du territoire, la SACOGIVA répondra présente pour remplir sa mission d'intérêt général au service des habitants.

Pour autant, la production neuve sur laquelle nous sommes mobilisés ne se fait pas au détriment de la qualité des relations entretenues avec nos locataires et de la gestion de proximité.

SACOGIVA

L'amélioration de la qualité du service s'est ainsi poursuivie durant l'année 2014 par une gestion personnalisée pour apporter à chaque locataire une réponse adaptée à sa situation et par la modernisation du patrimoine avec des programmes pluriannuels de travaux qui assurent la pérennité et la sécurité de nos bâtiments.

Cette gestion personnalisée a été confortée par les résultats de l'enquête de satisfaction menée, tous les trois ans, auprès des locataires des logements conventionnés de la SACOGIVA.

Les résultats de cette enquête sont exploités pour l'amélioration de notre gestion locative.

C'est un réel outil d'aide à la décision qui nous permet de fixer des indices de performance en interne, visant l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires

L'année 2015 grâce au soutien de nos actionnaires et à des collaborateurs impliqués s'ouvre sur des perspectives enthousiasmantes, avec en toile de fond, un contexte métropolitain qu'il convient d'appréhender par le renforcement des outils aixois en matière de construction et de gestion de logements aux services des habitants de ce territoire.

Les chiffres clés de l'année 2014

2 356 LOGEMENTS GERES DONT
1 666 LOGEMENTS
CONVENTIONNES

253 LOGEMENTS NEUFS,
6 LOCAUX D'ACTIVITES ET 416
PARKINGS LIVRES EN 2014

2 OPERATIONS EN CHANTIER
REPRESENTANT UNE PRODUCTION DE
53 LOGEMENTS LOCATIFS PLAI –PLUS &
LIBRE

5 OPERATIONS EN COURS
D'ETUDE REPRESENTANT UNE
PRODUCTION DE 340 LOGEMENTS
ET BUREAUX

1 869 244 €
INVESTIS POUR L'ENTRETIEN DU
PATRIMOINE

24 533 741 € DE CHIFFRE
D'AFFAIRES ET
1 345 868.38 € DE RESULTAT

Les faits marquants de l'année 2014

Répondre aux besoins des habitants d'un territoire

Livraison d'une opération mixte emblématique sur le territoire d'Aix-en-Provence

Résidence du « Domaine de La Grassie »



Cette opération emblématique de 206 logements mixtes a été livrée le 31 mars 2014. Cet ensemble, inauguré fin 2013, a représenté près du dixième du volume de logements érigés en 2013 dans les Bouches-du-Rhône. Il propose toute la palette de l'offre de logements : 74 logements sociaux (41 PLS, 18 PLUS et 15 PLAI), 42 logements locatifs libres et 90 logements en accession à prix maîtrisés. Le programme qui affiche la certification Habitat et Environnement et le label THPE 2005 comprend également six locaux d'activités ainsi que le siège d'une association offrant un hébergement adapté à des personnes nécessitant un accompagnement médico-social.

Mener une politique proactive en matière d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes

Signature par le GICEM d'un accord égalité professionnelle femme/homme

Le 13 février 2014, un accord sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes a été conclu avec l'ensemble des organisations syndicales présentes dans l'entreprise. Constatant que la mixité des équipes est un réel stimulateur de performance et facteur de progrès, les parties signataires ont souhaité s'engager sur des actions visant à s'assurer l'égalité entre les genres et améliorer la conciliation entre la vie professionnelle et la vie privée. L'accord signé comporte des engagements selon les quatre axes suivants : le recrutement, la formation professionnelle, l'évolution de carrière et la rémunération, et les conditions de vie de travail et vie familiale.

Mettre notre savoir-faire au service de projets spécifiques

Résidence pour étudiants « Frédéric Mistral »

Dans une ville universitaire comme Aix-en-Provence, la SACOGIVA a contribué à la constitution d'une offre de logements pour étudiants en construisant cette résidence de 38 appartements PLS plus un destiné à accueillir le gardien logé sur place. Cette résidence a été livrée en cours d'année universitaire expliquant le décalage de commercialisation de ces logements.



Etre à l'écoute des besoins des locataires, améliorer la qualité du service rendu

Enquête de satisfaction des locataires

L'obligation née de l'accord national du plan de cohésion sociale, conclu le 18 janvier 2005 entre l'état et la Fédération des EPL, prévoit que chaque Société d'économie mixte ayant une activité de gestion de logements sociaux doit procéder, tous les trois ans à une enquête de satisfaction auprès des locataires.

Cette enquête a été réalisée au cours du 2^{ème} trimestre 2014. C'est un réel outil d'aide à la décision qui nous permet de fixer des indices de performance en interne, visant l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires.

S'engager pour la mise en œuvre de travaux responsables

Signature d'une convention avec la CPA pour la mise en accessibilité des entrées d'immeubles



La CPA a déclaré d'intérêt communautaire les modalités d'aide spécifique aux bailleurs sociaux afin de favoriser les opérations de mise en accessibilité des entrées de logements existants.

L'immeuble « le Pérouse » a été considéré comme éligible à ce dispositif et une convention a été signée en janvier 2014 entre la CPA et la SACOGIVA pour une participation financière au coût des travaux à hauteur de 50%.

Signature du 1^{er} contrat de génération

En 2014, la SACOGIVA a mis en place un Contrat de génération, qui au-delà d'un effet d'opportunité d'une aide économique, favorise le recrutement d'un jeune de moins de 26 ans comme gardien logé sur un programme emblématique en livraison qu'est le Domaine de la Grassie. La Direction profite de cette démarche pour se prêter à un véritable exercice de synthèse et de réflexion sur les accords de la branche sur les seniors, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes mais également pour la prévention de la pénibilité. Le Contrat de Génération prend alors du sens lorsqu'il vise à optimiser la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences en organisant de manière formelle la transmission des savoirs et des compétences entre les jeunes et les seniors, tout en sécurisant les parcours professionnels.

Une mission d'intérêt général au service de l'égalité des territoires

Livraison de la Résidence Clair Logis à Trets

Cette résidence qui se trouve en périphérie immédiate du centre ancien de Trets, composée de 8 logements locatifs PLUS, a été inaugurée le 18 novembre 2014 en présence de M. Jean-Claude FERAUD, Maire de Trets.



Chapitre 1 : Une proximité permanente pour des réponses adaptées aux attentes de nos locataires

La SACOGIVA développe une culture de proximité et de qualité de service. L'écoute attentive des besoins des locataires et une concertation constante permettent de mettre en œuvre des réponses adaptées et performantes.

L'agence assure au quotidien une présence au plus près des locataires, gage de réactivité et de prise en compte réaliste des situations particulières.

Sa mission : favoriser le lien social et le dialogue avec les habitants, accompagner les plus fragiles, effectuer le suivi et l'entretien des résidences.

Offrir au plus grand nombre un logement de qualité et entretenir le patrimoine de façon permanente, tant par l'investissement que par la maintenance, sont les deux axes de la politique de l'entreprise pour la promotion d'un habitat pérenne et harmonieux.

SACOGIVA

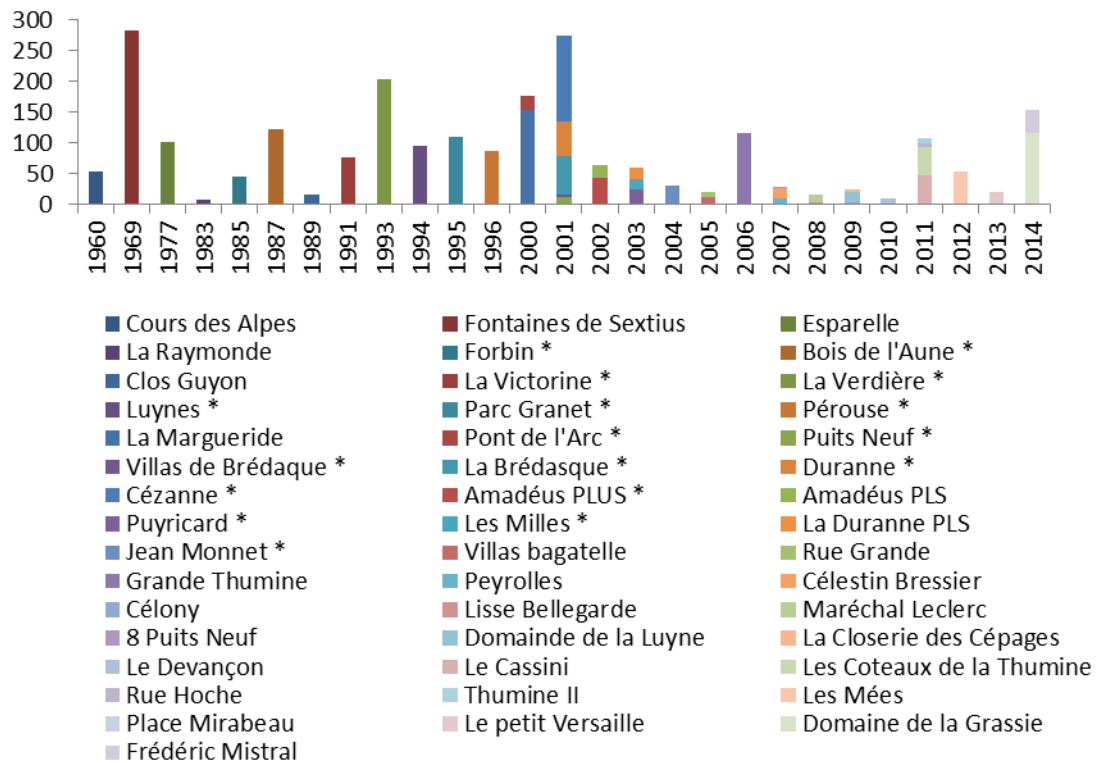
1.1 Une gestion locative performante et personnalisée

Au 31 décembre 2014, le patrimoine de la société, réparti en 50 groupes, s'élevait à 2 356 logements dont 1 666 conventionnés (PLA., PLUS, PLS ou PLA-I), 1 612 garages et 21 locaux commerciaux ou d'activités.

Les groupes immobiliers « Bois de l'Aune » et « La Victorine » qui comptent 198 logements sont situés en Z.U.S.

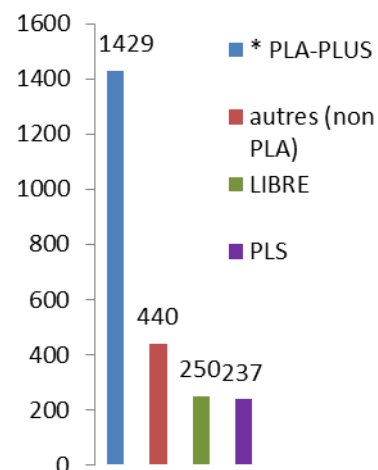
En 2014, 1 405 logements et 20 locaux commerciaux ont été assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties, soit 60.48 % de notre patrimoine, pour un montant moyen de 523.01 € par an et unité logement/commerce.

Nombre de logements



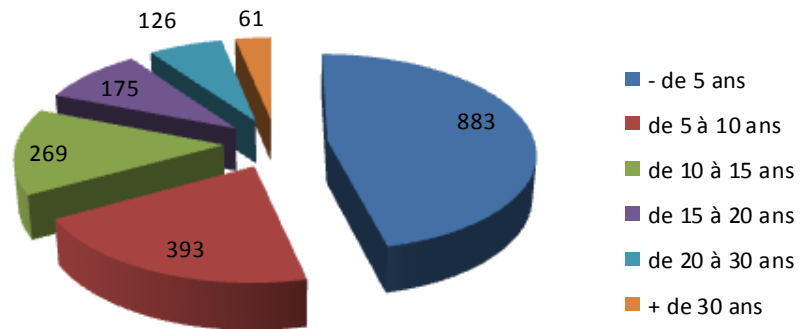
*PLA-PLUS

Nombre de logements par financements



La clientèle

L'ancienneté des locataires



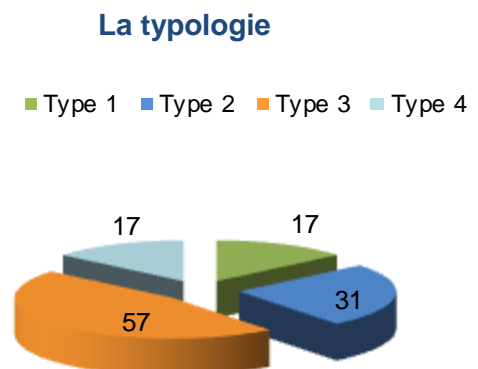
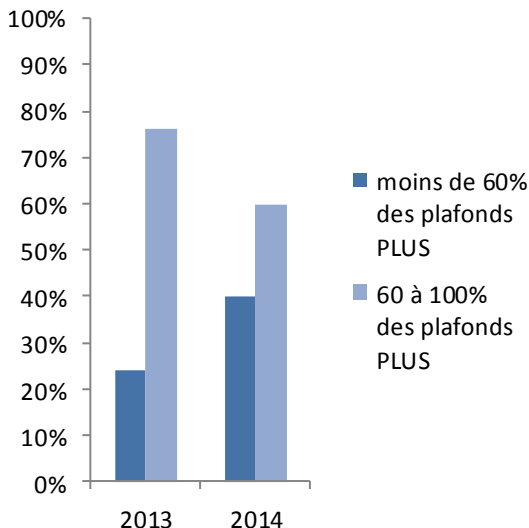
Les nouveaux entrants

60% des nouveaux entrants ont des revenus qui sont compris entre 60 à 100% des plafonds de ressources PLUS et **40%** d'entre eux, ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS.

76% des locataires entrants au cours de l'exercice 2013 avaient quant à eux des revenus compris entre 60 à 100% des plafonds de ressources PLUS et 24% avaient des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS.

Ce taux est en diminution par rapport à l'année précédente pour les nouveaux locataires de la SACOGIVA. Cette diminution est essentiellement due au type de financement des opérations destinées à accueillir des logements en PLAI et des logements PLS pour étudiants.

Nouveaux locataires 2014 des logements aidés par l'Etat (122 logements)



La demande de logement

Au 31 décembre 2014, 1997 imprimés de « demande de logement » ont été retirés à l'agence et 1 104 demandeurs de logement ont renvoyé la demande remplie. Il a ainsi été procédé à leur enregistrement.

L'année précédente, 1 254 demandeurs avaient fait parvenir à l'agence un formulaire de « demande de logement » dûment rempli.

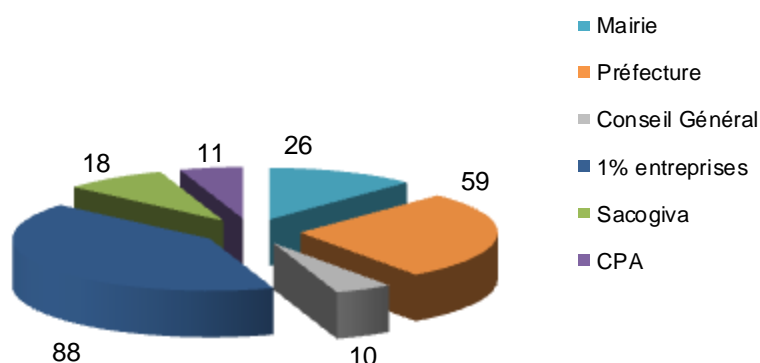
Cette baisse est due au fait que le nouveau formulaire CERFA permet aux demandeurs d'être enregistrés dans n'importe quel guichet ou de s'enregistrer eux-mêmes sur le portail grand public, et pas uniquement chez le bailleur qui a fourni le formulaire.

Les attributions

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

Dès réception du congé d'un logement réservé, le réservataire est informé et il lui est demandé de désigner un ou plusieurs candidats. La réglementation prévoit que pour la location ou relocation d'un logement conventionné, au moins trois candidatures doivent être présentées simultanément devant la Commission d'attribution.

Répartition des logements par réservataire



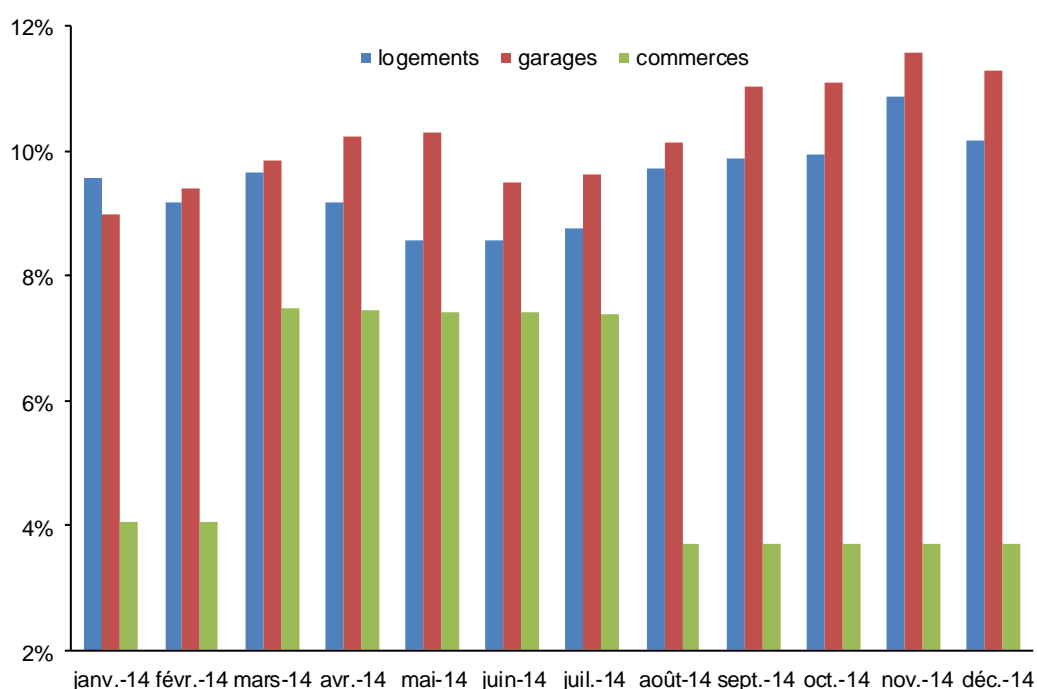
Au cours de l'année 2014, les deux Commissions d'attribution se sont réunies 22 fois. Ces dernières ont attribué au cours de l'exercice 212 logements dont 99 (68 PLUS – 31 PLS) à des personnes dont les ressources étaient inférieures à 60% des plafonds de ressources.

La rotation

Le taux annuel de rotation pour l'intégralité du patrimoine a atteint 10,2 %, correspondant à 187 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 154 en 2013.

Taux de rotation annuelle



Les motifs de congés des locataires sont les suivants :

- 20 % : mutation professionnelle,
- 15 % : mutation interne à la SACOGIVA,
- 12% : raisons financières,
- 6 % : départ en maison de retraite,
- 5 % : achat d'un logement,
- 3 % : logement inadapté à la composition familiale,
- 2% : troubles de voisinage,
- 37 % : non renseigné.

La concertation locative

Au cours de l'année 2014, la SACOGIVA a reçu les associations de locataires des Fontaines de Sextius et du Parc Granet afin d'étudier leurs demandes de travaux de gros entretien ou d'entretien courant et dans le but de les tenir informés des prévisions de travaux déjà établies au budget de la société.

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

Un certain nombre de projets déjà engagés se sont poursuivis et de nouveaux accords ont été conclus entre les Associations de locataires et la SACOGIVA pour l'année 2014 portant sur les thématiques suivantes :

- Le remplacement des menuiseries bois par des menuiseries PVC suite à un accord locatif passé entre la CLCV représentant l'Association des Fontaines de Sextius,
- La mise en place de réunions sur site entre les différentes associations et notre responsable du personnel d'immeubles afin d'étudier en commun les demandes soulevées par les locataires, liées au nettoyage et aux espaces verts.
- Le remplacement du personnel d'immeubles partant à la retraite.
- La mise en place des logettes pour le tri des ordures ménagères.

Les élections des représentants des locataires

Comme tous les 4 ans, pour cette année du 15 novembre au 15 décembre 2014, les locataires du logement social ont été invités à élire leurs représentants qui siègeront au sein du Conseil d'Administration.

La Fédération des EPL et les organisations nationales représentatives des locataires se sont concertées et ont convenu d'un protocole d'accord national.

Sur la base de cet accord, la SACOGIVA a invité les représentants des associations locales à négocier les termes du protocole électoral.

Un représentant de la C.L.C.V a participé à cette réunion qui s'est tenue le 28 juillet dernier. La C.N.L. a adressé ses remarques par courrier.

Cette concertation a permis d'aboutir à la conclusion d'un protocole d'accord local sur les modalités d'organisation des opérations électorales, ainsi que sur le déroulement et leur calendrier.

La date du scrutin a été fixée au mardi 9 décembre 2014.

Néanmoins, aucune liste de candidats n'a été présentée. Pour les quatre années à venir, aucun représentant des locataires ne siègera au Conseil d'Administration et à la Commission d'attribution de logements.

La concertation s'effectuera avec les principales associations représentées sur les groupes immobiliers des « Fontaines de Sextius » et du « Parc Granet ».

Les impayés et la vacance

Notre activité de gestion locative, comme celle de l'ensemble des bailleurs, est exposée structurellement à deux risques majeurs, celui de l'impayé et celui de la vacance.

Les impayés en augmentation

Dans un contexte économique difficile, la SACOGIVA enregistre sur l'année 2014 une nouvelle augmentation du montant des impayés de loyers.

Les impayés locatifs au 31 décembre 2014 s'établissent à 4.39 % (impayés bruts après pertes), contre 4.06% l'année dernière.

L'année 2014 demeure toutefois satisfaisante compte tenu de la conjoncture économique actuelle.

Les créances irrécouvrables constatées fin 2014 s'élèvent à 48 378 €, contre 110 491 € au titre de l'exercice 2013, provisionnées à concurrence de 78%.

Ce montant est notamment constitué à hauteur de :

- 3 187 € (soit 6.5%), contre 30 029 € au 31/12/2013, au titre de frais de remise en état facturés entre 2010 et 2014 ;
- 14 440 € (soit près de 30%), contre 2 584 € au 31/12/2013, au titre des procédures de rétablissement personnel (effacement judiciaire des dettes sur proposition de la commission de surendettement des particuliers/Banque de France).

Le montant cumulé des soldes débiteurs bruts s'établit à 801 584 € contre 782 362 € à fin 2013.

Sur ce montant, a été constituée une provision sur créances douteuses à hauteur de 595 538 € (représentant environ 74% de l'ensemble de nos débiteurs), contre 491 200 € l'année précédente, se décomposant comme suit :

- 285 692 € pour les anciens occupants (environ 48%), soit une provision constituée à hauteur de 100% ;
- 309 846 € pour les locataires présents redevables de plus de 800 € (environ 52%), soit une provision constituée à hauteur de 75%.

Il est à noter, par ailleurs, que les recours financiers potentiels contre l'Etat (réparation du préjudice subi en raison du retard apporté à l'octroi du concours de la force publique) représentent au 31 décembre 2014 la somme de 69 602 €, soit une baisse d'environ 8.7% du montant cumulé des soldes débiteurs bruts.

Les réparations du préjudice subi en raison du retard apporté à l'octroi du concours de la force publique sont, depuis plusieurs années, en constante diminution.

SACOGIVA

La vacance

Le taux de vacance annuel est en hausse avec un taux de 1.95% contre 1.03% pour l'année 2013.

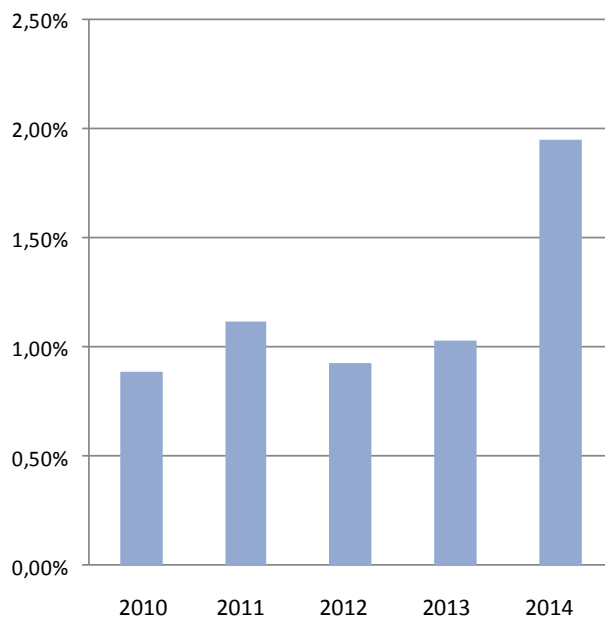
Cette augmentation résulte de la livraison d'opérations nouvelles multi-convention et d'une entrée des locataires réglées en fonction des délais de propositions, d'attributions et de préavis.

Toutefois, ce taux de vacance reste faible et résulte de la combinaison d'une attention toute particulière apportée à la réduction des délais de relocation avec, dans le même temps, des travaux importants de remise en état afin de proposer des logements de qualité.

Au total, les vacances de l'année 2014 ont représenté 305 336 euros de loyers, se répartissant comme suit :

- | | | | |
|-----------------|-----------|------|---------|
| - les logements | 254 173 € | soit | 1.16 % |
| - les garages | 48 291 € | soit | 4.02 % |
| - les commerces | 2 872 € | soit | 1.86 %. |

Taux de vacance annuel global



Les loyers

Le montant des loyers quittancés en 2014 s'élève à **14 079 439 €** (contre 13 438 234 € en 2013), soit une hausse de près de 4.8 %, les logements conventionnés représentant 66,8 % de l'ensemble.

Les loyers des logements financés par un prêt locatif aidé par l'Etat, PLUS ou PLS ont subi une majoration de 0,90 % au 1er janvier 2014.

Les majorations de loyers pratiquées ont également été de l'ordre de 0,90 % au 1er avril 2014 pour les locataires en place des logements anciens non conventionnés.

Sur les 1 323 logements dont 71 villas des 34 groupes ayant bénéficié d'un prêt aidé (hors résidences étudiants "La Verdière" et "Cézanne"), 476 locataires reçoivent une A.P.L. représentant environ 16,43 % du terme émis le 31 décembre 2014, pour un montant moyen mensuel de 278 €. A la fin 2013, ces montants étaient respectivement de 16,37 % et de 266 €.

Le supplément de loyer de solidarité

L'application des barèmes réglementaires de supplément de loyer solidarité a été rendue obligatoire par le décret du 21 août 2008.

Au dernier jour de l'exercice, 70 locataires y étaient assujettis.

Le produit du supplément de loyer solidarité annuel s'élève à 107 265 euros, soit une moyenne de 127,69 € par locataire assujetti et par mois.

La vente d'actifs

Au cours de l'année 2014, quatre programmes immobiliers ont été concernés par des ventes :

Copropriétés « Les Alpes » et « 1 Avenue Jean Moulin » à Aix-en-Provence

Depuis la reprise de la commercialisation des copropriétés « **Les Alpes** » et « **1 avenue Jean Moulin** » en 2002, après information de l'ensemble des 128 locataires, 76 d'entre eux, au 31 décembre 2014, ont décidé d'acquérir leur appartement et/ou leur garage.

Pour ces deux ensembles immobiliers, la vente est toujours exclusivement réservée aux locataires en place.

En 2014, un acte authentique a été signé, ainsi qu'un compromis dont la vente s'est finalisée en janvier en 2015.

« Le Petit Versailles » à Rognes

Il s'agit d'un programme de 33 logements neufs en BBC dont 15 ont été destinés à l'accession à la propriété.

Quinze actes authentiques de vente ont été signés pour un montant de 2 599 900 €.

Un compromis de vente est en cours de signature pour le dernier appartement de type III restant à la vente pour un montant de 167 500 €. La vente devrait être finalisée au cours du 1^{er} semestre 2015.

« Domaine de La Grassie » à Aix-en-Provence

Il s'agit d'un programme de 206 logements dont 87 logements ont été destinés à l'accession à la propriété ainsi que 6 locaux d'activités situés en pied de chaque immeuble.

Fin 2014, 59 actes authentiques ont été signés :

- 5 studios
- 5 type I
- 24 type II
- 23 type III
- 2 type IV

La somme totale perçue pour ces 59 ventes est de 12 808 414,94 €.

En décembre 2014, un contrat de réservation a été signé pour un appartement :

- de type III d'un montant de 260 200 €.

La vente devrait être régularisée au cours du mois d'avril 2015.

Il reste donc 28 logements à commercialiser.

Deux locaux d'activités sont destinés à l'usage de bureaux qui seront occupés par le Service Opérations Nouvelles SACOGIVA.

1.2 Mener une politique patrimoniale responsable

Pour répondre aux attentes de notre clientèle, nous poursuivons la modernisation de notre patrimoine grâce à un plan établi sur quinze ans, remis à jour annuellement, qui assure la sécurité et la pérennité des bâtiments.

L'effort constant dans l'entretien et l'amélioration de la sécurité et du confort du bâti conduit la SACOGIVA à consacrer au titre du budget d'entretien, la somme de **1 869 244 euros, soit une augmentation de 7.5% du budget par rapport à l'exercice 2013**. Cette augmentation est due à une réactualisation du plan travaux à moyen terme.

Ce budget comprend les travaux relatifs à l'entretien courant, le gros entretien et le 1^{er} établissement.

Une attention particulière est portée sur les travaux de maintenance des installations techniques équipant les bâtiments (chauffage, eau chaude sanitaire, VMC, ascenseurs, TV, etc....), pour apporter aux locataires la garantie d'une bonne maîtrise des charges dans leurs parties récupérables.

D'importants travaux liés à la mise en conformité et la modernisation des ascenseurs ont également été mis en œuvre au cours de l'année 2014, ces travaux ont en effet porté sur huit groupes immobiliers.

Enfin, il est à noter que nous mettons en œuvre la Charte Qualité SACOGIVA qui permet de réaliser un contrôle complet des équipements du logement reloué et de livrer un logement en parfait état de fonctionnement et de propreté.

SACOGIVA

Les principaux travaux réalisés au cours de l'exercice 2014 ont été les suivants :

LES FONTAINES DE SEXTIUS

- Remplacement des menuiseries bois par des menuiseries PVC pour améliorer le confort thermique et acoustique et faire des économies d'énergie (4^{ème} tranche)
- Restructuration et peinture des façades (2^{ème} tranche)
- Peinture des cages d'escalier (2^{ème} tranche)
- Mise en conformité des ascenseurs
- Rénovation et mise en sécurité électrique des logements.

LE COURS DES ALPES

- Gros travaux dans les logements : rénovation, sécurité électrique et gaz au départ des locataires.

L'ESPARELLE

- Remplacement des convecteurs par des radiateurs pour les logements situés en rez-de-chaussée

LE FORBIN

- Mise en conformité et modernisation des ascenseurs.

BOIS DE L'AUNE

- Mise en conformité et modernisation des ascenseurs.

LE CLOS GUYON

- Mise en conformité et modernisation des ascenseurs.

LA VERDIERE

- Mise en conformité et modernisation des ascenseurs.

LA ZAC SAINT JEAN DE LUYNES

- Remplacement des chaudières individuelles gaz (3^{ème} tranche).

SACOGIVA

LE PARC GRANET

- Mise en place de dispositifs anti-pigeons.
- Mise en conformité et modernisation des ascenseurs.

LE PEROUSE

- Mise en conformité et modernisation des ascenseurs.
- Mise en accessibilité des entrées d'immeuble pour les personnes handicapées.

LA MARGUERIDE

- Travaux de rénovation et de sécurité électrique dans les logements.
- Remplacement des chaudières individuelles gaz et des convecteurs par des radiateurs (4^{ème} tranche)
- Mise en conformité et modernité des ascenseurs.

LA DURANNE

- Travaux de peinture des cages d'escalier (1^{ère} tranche).
- Couverture par une dalle béton des abris conteneurs.

Chapitre 2 : Mixité et réponse adaptée aux besoins du marché, un développement maîtrisé

Depuis sa création, la SACOGIVA n'a de cesse de développer l'offre de logements pour apporter une réponse adaptée aux besoins des habitants.

L'urbanisation est une force positive qu'il convient de mobiliser au service de l'égalité sociale, de la vitalité culturelle, de la prospérité économique et de la préservation de l'environnement.

Notre production de logements neufs s'inscrit pleinement dans cette démarche maîtrisée.

Ainsi, l'année 2014 aura été l'objet du suivi technique des opérations :

- en livraison pour 253 logements, 416 parkings et 6 locaux d'activités,
- en chantier pour 53 logements,
- en cours d'étude pour 340 logements.

Giono – Schweitzer
AIX EN PROVENCE

8 logements PLUS en acquisition réhabilitation
 18 logements en locatif libre



Travaux de construction d'un immeuble de 18 logements et de réhabilitation d'un immeuble de 8 logements

Phase : Réception

Entreprise générale : IBS FAYAT BATIMENT

Maîtrise d'œuvre : M. MERCIER architecte et le BECT

Montant prévisionnel des travaux : 2 752 316 € H.T.

Démarrage des travaux : le 20 septembre 2013

Livraison : 2^{ème} trimestre 2015

L'opération : Il s'agit de la réhabilitation d'un immeuble en R+3 de 8 logements PLUS, de la démolition d'une ancienne cuisine centrale, de la construction d'un immeuble de 18 logements en R+3 destinés à la location libre et d'une sous-station pour le chauffage urbain. Le montage financier de cette opération, qui prévoyait initialement 18 logements en accession, a dû évoluer afin de faire face aux difficultés de commercialisation du programme dont le prix de vente (4 037 € TTC moyen / m² habitable) n'est pas actuellement en adéquation avec le prix du marché sur le secteur d'Encagnane. En conséquence, il a été décidé de faire passer le programme en 18 logements locatifs libres. Soucieuse de maintenir sa volonté d'offrir aux habitants d'Aix-en-Provence des possibilités de parcours résidentiel, le montage financier de l'opération permet ainsi aux locataires qui le souhaiteraient d'acquérir leur logement.

Avancement de l'opération : La réhabilitation et la construction neuve sont terminées. La réception des logements est faite. Cependant, nous rencontrons des difficultés de mise sous-tension avec E.R.D.F. La livraison devrait intervenir au mois de mai 2015.

Rues Grande Pujade, Ledru Rollin, Paul Bert
et Place de l'avenir (M.O.D. SEMEPA)
TRETS

27 logements PLAI



Phase : Travaux

Entreprise Générale : SO.G.C.

Maîtrise d'œuvre : M. DONJERKOVIC et MME MOZZI-RAVEL architectes

Montant des travaux : 2 772 000 € H.T.

Démarrage des travaux : novembre 2013

Livraison 1^{ère} tranche : mai 2015

L'opération : Il s'agit d'un ensemble de 30 parcelles situées en centre historique de TRETS à proximité de l'Eglise et d'un immeuble présumé être une ancienne synagogue datant de l'époque médiévale. Les constructions s'inscrivent dans un tissu urbain très serré. D'une hauteur allant jusqu'à R+3, ces habitations sont dans un état de délabrement voire de ruines.

Avancement de l'opération : Les travaux de la 1^{ère} tranche (15 logements) sont en cours de finitions ; les premiers locataires devraient être accueillis à partir du mois de mai 2015. Les travaux de la 2^{ème} tranche (12 logements) ont démarré pour une livraison prévue au 4^{ème} trimestre 2015.

OPERATIONS EN COURS D'ETUDE

340 LOGEMENTS

Terrain Bibémus, avenue J. et M. Fontenaille
AIX EN PROVENCE

21 logements collectifs et 3
individuels en accession libre + 1
lot viabilisé



Phase : Désignation de l'équipe commerciale.
Maîtrise d'œuvre : M. SIAME architecte et le BECT

L'opération : Il s'agit de la réalisation d'un immeuble de standing destiné à l'accession comprenant deux petits collectifs R+2 de 21 logements et de 3 villas individuelles en R+1.

Avancement de l'opération : Le marché de travaux a été attribué à l'entreprise IBS Groupe FAYAT. Le démarrage de la construction interviendra après une commercialisation à hauteur de 50% du programme. L'appel d'offres relatif à cette commercialisation ayant été déclaré infructueux, une négociation est en cours.

Propriété CRISAFI – lieu dit le Prieuré
Route de Sisteron, Chemin des Pinchinats

44 logements
(dont 37 locatifs PLS et 7 villas en accession) **ou** 71 logements (dont 37 locatifs PLS et 34 en accession)



Phase : Mise au point du permis de construire.

Maîtrise d'œuvre : M. FARCY architecte et le BET BATTIER

L'opération : Ce programme est situé dans le quartier des Pinchinats.

Avancement de l'opération : Une nouvelle réflexion est actuellement en cours avec les services de la Ville afin d'adapter le projet d'origine à la problématique de gestion des eaux pluviales (emplacement d'un bassin de rétention à prévoir) et de minimiser l'impact visuel du projet depuis la route des Pinchinats (partie basse du terrain). Il serait envisagé un programme de 37 logements PLS et de 7 villas en accession.

SACOGIVA

Propriété AVON - Célony

130 logements

AIX EN PROVENCE

1 200 m² de locaux d'activité



Phase : Nouvelle faisabilité.

L'opération : Une nouvelle étude de faisabilité permettrait de produire environ 130 logements et 1 200 m² de locaux commerciaux. Un nouvel appel d'offres maîtrise d'œuvre sera lancé sur les bases de ce programme.

Avancement de l'opération : A la demande de la Ville d'Aix-en-Provence et du C.I.Q. de Célony, une réflexion est en cours sur la création d'une centralité sur Célony. Celle-ci porte sur l'aménagement d'un cœur de village, la problématique de la traversée de Célony (Services Techniques et AUPA), sur la faisabilité en terme de développement de logements et d'équipements sur le foncier libre environnant (AUPA - Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix et SACOGIVA) et enfin, sur la place du projet SACOGIVA dans cette future centralité (TANGRAM).

SACOGIVA

Val Fleuri (Terrain Coq Chapman) 78 logements

AIX EN PROVENCE (dont 54 locatifs PLS et 24 en accession)



Phase : Reprise des études.

Maîtrise d'œuvre : M. BRUGERON architecte (ARIA) et les BET BECT et SNC LAVALIN

L'opération : SACOGIVA est porteur du permis d'aménager.

Avancement de l'opération : A la demande de la Ville, les projets ont été repris afin de travailler sur la « dédensification » et la redéfinition architecturale de ce nouveau quartier. La demande de permis de construire, déposée en août 2014, a été refusée. Le permis d'aménagement est en cours d'instruction, avec une délivrance prévue pour le 2^{ème} trimestre 2015 ; s'ensuivra le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire.

6 bis rue de la Molle

Immeuble de bureaux



Phase : Permis de construire.

Maîtrise d'œuvre : M. LOMBARDO architecte et le BET AD2i

L'opération : La SACOGIVA a acquis auprès de la Ville d'Aix-en-Provence un immeuble situé 6 bis rue de la Molle à Aix-en-Provence pour un montant de 1.9 M€. Cette opération de réhabilitation va permettre l'aménagement de bureaux destinés à accueillir les locaux de la SACOGIVA.

Avancement de l'opération : Le dossier de permis de construire a été déposé en décembre 2014, avec une obtention prévue 3^{ème} trimestre 2015. L'ordre de service a été donné au maître d'œuvre pour la constitution du dossier de consultation travaux, dont l'appel d'offres devrait être lancé au cours du 3^{ème} trimestre 2015.

SACOGIVA

Terrain Les Hauts de la Duranne AIX EN PROVENCE

64 logements
(en accession sociale)

Phase : Consultation commercialisateur.

L'opération : La SACOGIVA a signé une promesse de vente le 13 novembre 2013 avec la SEMEPA pour le lot 31A du quartier de la Haute Duranne d'une contenance avant bornage d'environ 1 650 m² auquel sera rattachée une constructibilité de 3 780 m² de surface de plancher destinée à l'accession sociale. Le prix d'acquisition est de 945 000 € H.T.

Avancement de l'opération : Le cabinet « PIETRI ARCHITECTES » mandataire du groupement a été désigné comme maître d'œuvre. L'objectif de déposer un dossier de permis de construire est fixé au 3^{ème} trimestre 2015. La consultation d'un commercialisateur est en cours.



LIVRAISONS EN 2014

253 logements

**Le Domaine de la Grassie
AIX EN PROVENCE**

206 logements
+ locaux d'activité
+ Siège d'Acte 13
+ 416 parkings en sous-sol



Maîtrise d'œuvre : M. BRUGERON architecte (ARIA) et le BECT
Groupement d'entreprises solidaires : CAMPENON BERNARD et TRAVAUX DU MIDI
Montant des travaux : 24 000 000 € H.T.
Ordre de service n°1 : 15 Novembre 2010
Ordre de service n°2 : 15 Janvier 2011
Livraison : Avril 2014

L'opération a été livrée au début du mois d'avril 2014.

**Résidence Etudiants Frédéric Mistral
AIX EN PROVENCE**

38 chambres PLS
+ 1 logement



Entreprise Générale : CAMPENON BERNARD

Maîtrise d'œuvre : M. DENIS architecte et le BET SNC LAVALIN

Montant des travaux : 2 150 000 € H.T.

Redémarrage des travaux : décembre 2012

Livraison : novembre 2014

L'opération : Cette résidence pour étudiants a été initiée par la Ville, en signant avec la SACOGIVA un bail à construction.

La livraison a eu lieu début novembre 2014

Clair Logis Avenue Pasteur

8 logements PLUS

TRETS



Entreprise générale : IBS FAYAT BATIMENT

Maîtrise d'œuvre : M. CARTA architecte et le BET SNC LAVALIN

Montant prévisionnel des travaux : 789 911 € H.T.

Démarrage des travaux : le 1^{er} juillet 2013

Livraison : Novembre 2014

L'opération : Cette résidence se trouve en périphérie immédiate du centre ancien de Trets.

La livraison a eu lieu mi-novembre 2014.

SACOGIVA

RESERVES FONCIERES

TERRAIN	SURFACE	PRIX	DATE DE L'ACHAT
TERRAIN BERTRAND AIX-EN-PROVENCE	5 960 m ²	700 000 € TTC	05/08/2008
LA CONSTANCE AIX-EN-PROVENCE	145 000 m ²	3 012 250 € TTC	26/04/2007
TERRAIN AVON CELONY AIX-EN-PROVENCE	25 000 m ² Dont 9 780 m ² sont utilisés pour le projet Avon	2 400 000 € TTC	22/12/2006

Chapitre 3 : Le respect de nos objectifs financiers

Nos objectifs financiers, pour un chiffre d'affaires de 24 533 741 euros ont été atteints et malgré le contexte économique et social difficile, nos principaux indicateurs de gestion ont été respectés.

Le Compte de Résultat 2014

(montants nets en k€)

☛ CHIFFRE D'AFFAIRES

CHIFFRE D'AFFAIRES	2013 K€ REALISATION	2014 REALISATION	ECART EN %	ECART EN K€
LOYERS	13 438	14 079	4.8%	641
PRODUITS DIVERS	67	89	32.8%	22
RECUPERATION CHARGES	2 802	2 880	2.8%	78
CHIFFRE D'AFFAIRES LOCATIF	16 307	17 048	4.5%	741
VENTE ACCESSION	5 482	7 485	36.5%	2 003
TOTAL	21 789	24 533	12.6%	2 744

- La hausse du chiffre d'affaires locatif s'explique par :
 - Les loyers du programme « Grassie » livré au mois d'avril pour 436 k€.
 - L'effet « année pleine » du programme «Le Petit Versailles » à Rognes livré fin 2013 pour 84 k€.
 - L'augmentation indiciaire de 0,9 %.
- Le chiffre d'affaires de l'accession en forte augmentation en 2014 est composé des ventes des programmes en cours de commercialisation :
 - ✓ 1 vente à Rognes pour une marge brute de 19 k€.
 - ✓ 36 ventes au Pont de l'Arc sur l'opération Grassie pour une marge brute de 474 k€.

En deux ans, 59 logements sur les 87 proposés à la vente ont été vendus.

SACOGIVA

ENTRETIEN DU PATRIMOINE

ENTRETIEN DU PATRIMOINE	2013	2014	ECART	ECART
K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
ENTRETIEN NON RECUPERABLE	390	451	15.6%	61
GROS ENTRETIEN	883	935	5.9%	52
TOTAL	1 273	1 386	8.9%	113
en % des loyers	9.47%	9.84%		

Les dépenses d'entretien augmentent avec l'accroissement du patrimoine. Par ailleurs le montant des travaux engagés pour remettre en état les logements libérés est en augmentation (+ 30 k€).

IMPOTS ET TAXES (non récupérable)

IMPOTS & TAXES	2013	2014	ECART	ECART
K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
IMPOTS ET TAXES	793	796	0.4%	3
en % des loyers	5.90%	5.65%		

Ce poste évolue très peu cette année.

L'augmentation des valeurs locatives servant de base de calcul des taxes foncières a été de 0,9 %.

Les taux d'imposition sont restés stables.

COUT DE FONCTIONNEMENT ET CHARGES DE PERSONNEL (non récupérable)

COUT GESTION & FONCTIONNEMENT	2013	2014	ECART	ECART
K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
HONORAIRES	563	558	-0.9%	-5
GICEM	2 027	2 176	7.4%	149
PERSONNEL D'EXPLOITATION (NR)	301	299	-0.7%	-2
AUTRES CHARGES DE FONCT. & ASSURANCES	413	429	3.9%	16
PERTES SUR CREANCES	110	74	-32.7%	-36
FRAIS DE GESTION & PERSONNEL	3 414	3 536	3.57%	122
en % des loyers	25.41%	25.12%		

La hausse des frais de gestion est liée d'une part au coût du déménagement des services administratifs et d'autre part, à des frais de personnel de gérance plus importants du fait d'un surcroît d'activité.

Ces coûts restent stables en pourcentage des loyers.

SACOGIVA

☞ CHARGES FINANCIERES (hors préfinancement)

ANNUITES LOCATIVES	2013		2014		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	EN K€
CHARGES FINANCIERES		2 898	2 740	-5.5%		-158
AMORTISSEMENT FINANCIER		3 087	4 052	31.3%		965
ANNUITES LOCATIVES		5 985	6 792	13.48%		807
en % des loyers		44.54%	48.24%			

Les baisses successives du Livret A d'un taux de 2,25 % à 1% intervenues en 2013 et 2014 ont eu pour conséquence une diminution des intérêts de l'exercice et mécaniquement une hausse de l'amortissement financier.

Les premiers remboursements de capital sur les programmes de Grassie, Frédéric Mistral et La Molle sont intervenus cette année pour un total de 524 k€.

☞ PRODUITS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS	2013		2014		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	EN K€
PRODUITS FINANCIERS		270	348	28.9%		78
en % des loyers		2.01%	2.47%			

Les produits financiers ont bénéficié notamment d'un rendement élevé de 2,45 % sur un compte bloqué de 5 millions d'euros et d'un taux préférentiel sur le compte courant de la Caisse d'Epargne associé à un niveau de trésorerie en hausse.

SACOGIVA

RESULTAT EXCEPTIONNEL

RESULTAT EXCEPTIONNEL	2013	2014	ECART	ECART
K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
PRODUITS EXCEPTIONNELS	173	211	22.0%	38
CHARGES EXCEPTIONNELLES	181	108	-40.3%	-73
RESULTAT	-8	103	1387.50%	111
en % des loyers	-0.06%	0.73%		

La vente d'un T4 du Cours des Alpes au prix de 128 k€ est intervenue cette année. Les charges exceptionnelles correspondent principalement aux sinistres couverts par assurance.

DOTATIONS – REPRISES - SUBVENTIONS & TRANSFERT DE CHARGES

DOTATIONS - REPRISES & SUBVENTIONS (exploitation) K€	2013	2014	ECART	ECART
K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
DOTATIONS AMORTISSEMENTS	4 489	4 993	11.2%	504
DOTATIONS NETTES AUX PROVISIONS	401	596	48.6%	195
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	0	34		34
REPRISES DE SUBVENTIONS	397	443	11.6%	46

Les dotations aux amortissements progressent avec l'accroissement du patrimoine.

Les dotations nettes aux provisions augmentent du fait d'une hausse de la provision de gros entretien qui correspond aux quatre prochaines années de travaux.

SACOGIVA

INTERESSEMENT

INTERESSEMENT	2013		2014		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	
INTERESSEMENT		54	46	-14.8%	-8	

Le montant de l'intéressement du personnel d'exploitation est calculé à partir d'une « MNA locative ». Celle-ci est en baisse du fait de la mise en service des derniers programmes livrés.

Pour 2014, le taux d'intéressement est égal à 8,68% du salaire brut annuel.

RESULTAT

RESULTAT	2013		2014		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	
RESULTAT GESTION LOCATIVE		736	460	-37.5%	-276	
en % des loyers		5.48%	3.27%			
cessions d'actifs nettes		0	128		128	
marge brute d'accession		601	493	-18.0%	-108	
produits financiers nets		270	348	28.7%	78	
travaux neufs & divers		-7	242	3 651.3%	248	
impôts		291	324	11.5%	33	
RESULTAT		1 310	1 346	2.74%	36	

Le résultat après impôt s'élève à 1,3 M€ en légère progression par rapport à 2013. Cette stabilité masque quelques écarts significatifs qui se compensent :

- Le résultat de gestion locative est en baisse de - 276 k€ essentiellement en raison de la mise en service du programme du « Domaine de la Grassie » composé de 116 logements.
- La marge brute sur les opérations d'accession est en retrait de - 108 k€ malgré un chiffre d'affaires en hausse. La marge définitive estimée de l'opération « Grassie » a été revue à la baisse. Les prix de vente des 28 logements encore disponibles ont été minorés de 4% correspondant aux remises accordées lors des dernières transactions conclues.
- Une vente aux locataires a été réalisée sur l'opération Cours des Alpes pour 128 k€.
- Enfin la hausse des revenus de placements de trésorerie et la baisse de la dotation nette aux provisions sur les litiges en cours compensent la diminution du résultat de gestion locative.

☞ **MARGE NETTE**

MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT	2013		2014		ECART	ECART
	K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€	
RESULTAT		1 310	1 346	2.74%	36	
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS		4 489	4 993	11.2%	504	
DOTATION AUX PROVISIONS		1 385	2 118	52.9%	733	
VNC ACTIF CEDE		4	0	-91.4%	-4	
- AMORTISSEMENT FINANCIER EMPRUNTS		3 087	4 052	31.3%	965	
- REPRISE SUR PROVISIONS		984	1 523	54.7%	539	
- QP SUBVENTIONS		397	443	11.7%	46	
- DIRECTION D' INVESTISSEMENT		155	174	12.36%	19	
MNA		2 565	2 265	-11.68%	-299	
en % des loyers		19.09%	16.09%			
MNA LOCATIVE (hors cession d'actifs - éléments exceptionnels et accession)		2 095	1 663	-20.63%	-432	
en % des loyers		15.59%	11.81%			

La marge nette d'autofinancement (MNA) diminue de 299 k€ corrélativement à la baisse du résultat de l'activité de gestion locative.

Au total, pour l'année 2014, la M.N.A se compose essentiellement

- D'une M.N.A de gestion locative de 1,7 M€.
- D'une marge nette sur opérations d'accession de 0,5 M€.
- D'une plus-value sur la cession d'un logement du Cours des Alpes de 0,1 M€.

L'actif du Bilan 2014

(montants nets en k€)

LES IMMOBILISATIONS

ACTIF IMMOBILISE	2013	2014	ECART	ECART
	K€ REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	13 137	12 739	-3.03%	-398
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	112 140	132 122	17.82%	19 982
IMMOBILISATIONS CORP. EN COURS	30 210	17 131	-43.30%	-13 080
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	268	268	0.00%	0
TOTAL	155 756	162 260	4.18%	6 504

- Les immobilisations incorporelles sont composées principalement de l'avenant 19 qui s'amortit sur 21 ans.
- L'évolution du poste immobilisations corporelles de + 20 M€ correspond à :
 - + 23.6 M€ d'opérations livrées en 2014.
 - + 0,5 M€ de travaux immobilisés.
 - - 4.1 M€ d'amortissements.
- Les immobilisations en cours représentent les dépenses sur les programmes en chantier dont les opérations Giono pour 5,1 M€ et deux opérations à Trets pour 3,9 M€ qui doivent être livrées en 2015.

L'ACTIF CIRCULANT

ACTIF CIRCULANT	2013	2014	ECART	ECART
	K€ REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
STOCKS	21 342	13 263	-37.85%	-8 079
CREANCES CLIENTS	2 958	1 023	-65.42%	-1 935
AUTRES CREANCES	2 540	3 641	43.37%	1 101
TOTAL	26 840	17 927	-33.21%	-8 913

Les stocks de 13,3 M€ correspondent aux travaux en cours sur les opérations d'accession à la propriété dont les opérations de Grassie pour 6 M€ correspondant aux 28 logements et 6 commerces disponibles à la vente et de Bibémus pour 3,3 M€. En fin d'année, il restait également 1 logement invendu sur l'opération Peynier (en location accession) et 1 à Rognes.

SACOGIVA

La baisse des créances clients est due aux paiements par les acquéreurs des opérations en cours de commercialisation des appels de fonds dus en fin d'année 2013 pour 2 M€.

Le poste « autres créances » comprend essentiellement des subventions à recevoir pour 2 M€ et un crédit de TVA de 0,8 M€. Ceci provient exclusivement de l'activité de production.

👉 LA TRESORERIE

TRESORERIE	2013	2014	ECART	ECART
K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	7 255	6 000	-17.30%	-1 255
DISPONIBILITES	4 593	11 677	154.23%	7 084
TOTAL	11 848	17 677	49.20%	5 829

La trésorerie en fin d'exercice approche les 18 M€.

La hausse de la trésorerie s'explique essentiellement par les sommes perçues sur les ventes de logements en accession à la propriété. En tout, cela représente 11,8 M€ TTC pour l'année 2014.

👉 TOTAL ACTIF NET

TOTAL ACTIF	2013	2014	ECART	ECART
K€	REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
TOTAL ACTIF NET	194 591	197 955	1.73%	3 364

Globalement, l'actif net augmente d'environ 3,36 M€ par rapport à l'exercice précédent.

Cette augmentation se concrétise principalement par les travaux engagés dans les programmes locatifs en cours et la hausse de la trésorerie.

Le passif du Bilan 2014

(montants nets en k€)

LES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES K€	2013 REALISATION	2014 REALISATION	ECART EN %	ECART EN K€
CAPITAL	4 000	4 000		0
RESERVE LEGALE	400	400		0
RESERVES STATUTAIRES OU CONTRACTUELLES	10 379	11 449	10.31%	1 070
REPORT A NOUVEAU	2 880	2 880		0
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 310	1 346	2.75%	36
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS	13 816	15 373	11.27%	1 557
TOTAL	32 785	35 448	8.12%	2 663

L'augmentation des capitaux propres est liée au niveau du résultat 2014.

Le résultat 2013 de 1 310 k€, déduction faite des dividendes de 240 k€, a été affecté aux réserves contractuelles.

La variation des subventions d'investissement correspond à 2 M€ de subventions accordées en particulier sur l'opération de Trets « Grande Pujade » moins 443 k€ de quote-part affectés au résultat.

LES PROVISIONS

PROVISIONS K€	2013 REALISATION	2014 REALISATION	ECART EN %	ECART EN K€
POUR RISQUES	279	304	8.96%	25
POUR CHARGES	3 139	3 650	16.28%	511
TOTAL	3 418	3 954	15.68%	536

SACOGIVA

L'augmentation de la provision pour risques est liée à la mise en location des 116 logements de la Grassie qui a généré de la vacance du fait de l'entrée progressive des locataires dans les lieux. Une perte sur la régularisation des charges a été anticipée.

La provision pour charges comprend principalement la provision de gros entretien qui s'élève à 3,4 millions d'euros et représente 4 années de travaux selon le plan d'entretien du patrimoine.

☞ LES DETTES

DETTES FINANCIERES	2013	2014	ECART	ECART
	K€ REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
EMPRUNTS	146 301	147 723	0.97%	1 421
DEPOT DE GARANTIE	1 014	1 085	7.02%	71
AUTRES	161	168	4.42%	7
TOTAL	147 476	148 975	1.02%	1 499

L'endettement est constitué principalement d'emprunts à long terme et d'un emprunt d'une durée de trois ans de 15 M€ qui finance les acquisitions foncières des opérations en montage.

Les emprunts mobilisés en 2014 pour un total de 20.8 M€ concernent :

- ✓ La souscription d'un prêt de 15 M€ auprès de la Caisse d'Epargne pour rembourser la ligne de trésorerie de même montant à Dexia.
- ✓ Les opérations en cours de Giono et Trets principalement pour 2.5 M€.
- ✓ Le financement de l'avenant 19 signé avec la Ville d'Aix-en-Provence rétribuant l'abandon des dévolutions gratuites pour 3 M€. Au total, 15 M€ ont été mobilisés fin 2014 sur cet emprunt de 16 M€.

Le remboursement en capital des emprunts s'est élevé en 2014 à 19.1 M€, dont le remboursement à Dexia de 15 M€.

DETTES D'EXPLOITATION	2013	2014	ECART	ECART
	K€ REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
FOURNISSEURS	3 368	2 763	-17.96%	-605
AUTRES DETTES	4 853	2 883	-40.59%	-1 970
FISCALES ET SOCIALES	2 691	3 931	46.10%	1 240
TOTAL	10 912	9 577	-12.23%	-1 335

La diminution des dettes fournisseurs s'explique principalement par une diminution des dettes sur les immobilisations en cours.

Le poste « Autres dettes » a diminué des 3 M€ payés à la Ville au mois de décembre et qui correspond au 5^{ème} versement dû sur les 16 M€ conformément à l'avenant 19.

L'augmentation des dettes fiscales et sociales s'explique par une hausse de la TVA à devoir sur les opérations en cours et livrées en cours d'exercice.

SACOGIVA

☞ TOTAL PASSIF

TOTAL PASSIF	2013	2014	ECART	ECART
	K€ REALISATION	REALISATION	EN %	EN K€
PASSIF TOTAL	194 591	197 955	1.73%	3 364

L'évolution du passif s'analyse par le résultat de l'exercice, la hausse du financement à long terme, subventions et emprunts, et celle de la provision de gros entretien, et par la diminution des dettes.

☞ APUREMENT DE LA DETTE FOURNISSEURS

Les règles sur les délais de paiement fournisseurs (art. L 441-6 du Code de Commerce) 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.

Le tableau suivant synthétise l'épuration de la dette au 31 décembre*.

*hors factures à recevoir non échues.

Dettes fournisseurs au 31/12	Date de règlement	2013	2014
K€		REALISATION	REALISATION
Montant de la dette fournisseurs		1 705	593
	15-janv.	909	355
	1-févr.	414	
	15-févr.	323	61
	au-delà	59	177

SACOGIVA

AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous rappelons que le résultat 2014 s'élève à 1 345 868.38 €

et que le report à nouveau est de 2 880 414.23 €

Total **4 226 282.61 €**

De leur côté les réserves contractuelles s'élèvent à 11 449 082.82 €

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 Réserves Contractuelles pour 1 105 868.38 €

Le compte de report à nouveau sera encore de 2 880 414.23 €

Les réserves contractuelles s'établiront à 12 554 951.20 €

Le tableau ci-dessous synthétise les mouvements opérés.

AFFECTATION RESULTAT	SOLDE	AFFECTATION	SOLDE
en €	AVANT		APRES
RESERVES STATUTAIRES OU CONTRACTUELLES	11 449 082.82	1 105 868.38	12 554 951.20
REPORT A NOUVEAU	2 880 414.23		2 880 414.23
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 345 868.38	-1 345 868.38	0.00
DIVIDENDES		240 000.00	
TOTAL	15 675 365.43	0.00	15 435 365.43

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 d'un montant de 240 000 euros réparti comme suit :

DIVIDENDES	EXERCICES		
	2012	2013	2014
VILLE D'AIX-EN-PROVENCE	132 000.00	132 000.00	132 000.00
SOCIETE "HRS"	107 989.20	53 997.60	53 997.60
CAISSE D'EPARGNE		53 994.00	53 994.00
PERSONNES PHYSIQUES	10.80	8.40	8.40
TOTAL	240 000.00	240 000.00	240 000.00

SACOGIVA

☛ TABLEAU FINANCIER DES CINQ DERNIERS EXERCICES

2010	2011	2012	2013	2014
------	------	------	------	------

SITUATION FINANCIERE FIN D'EXERCICE					
a/ Capital social	4 000 000.00	4 000 000.00	4000 000.00	4 000 000.00	4 000 000.00
b/ Nombre d'actions émises	200 000.00	200 000.00	200 000.00	200 000.00	200 000.00
c/ Nombre d'obligations convertibles en actions	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTUEES					
a/ Chiffre d'affaires HT	19 780 307.66	15 452 507.02	15 913 053.58	21 788 795.82	24 533 741.04
b/ Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	8 659 448.55	6 361 931.23	6 073 499.88	6 490 224.78	7 259 163.38
c/ Impôt société (impôt sur les bénéfices)	184 984.00	124 978.00	237 947.00	290 946.00	324 277.00
d/ Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	2 874 205.49	1 580 889.00	1 278 342.83	1 309 850.99	1 345 868.38
e/ Montant des bénéfices distribués	240 000.00	240 000.00	240 000.00	240 000.00	240 000.00

RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
a/ Bénéfice après impôt mais avant Amts et provisions	42.37	31.18	29.18	31.00	34.67
b/ Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	14.37	7.90	6.39	6.55	6.73
c/ Dividende versé à chaque action	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

PERSONNEL					
a/ Nombre de salariés dont certains à temps partiel	20	20	20	18	19
b/ Montant de la masse salariale	491 658.13	470 152.16	521 605.21	493 945.38	534 671.09
c/ Montant charges fiscales et sociales	277 814.86	292 802.36	319 001.49	341 488.34	337 965.80