

SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE MARSEILLE (SOGIMA)

Marseille (13)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-008

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-008

**SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE
MARSEILLE (SOGIMA)**

Marseille (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-008

SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE MARSEILLE (SOGIMA) – 13

N° SIREN : 054 803 770 R.C.S. Marseille

Raison sociale : SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE MARSEILLE (SOGIMA)

Président du Conseil de Surveillance : Alain LACROIX (remplacé par Joël CHASSARD depuis le 18 avril 2018)

Président du Directoire : Pierre-Edouard BERGER

Adresse du siège : 6 place du 4 septembre 13007 Marseille

Tél. : 04 91 04 90 00 - site internet : <http://www.sogima.fr/>

Actionnaires de référence : Habitat en Région Services (HRS) Caisse d'Épargne

Effectif total au 31 décembre 2017 : 149

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés :	6 371	Nombre de logements familiaux en propriété :	6 371	Nombre d'équivalents logements en foyers en propriété :	148
- dont conventionnés :	2 921	- dont conventionnés :	2 921		

Indicateurs	SOGIMA	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE CONVENTIONNE (y-compris logements étudiants)				
Logements conventionnés vacants	11,6 %	3,8 %	4,6 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	4,5 %	1,0 %	1,5 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	17,2 %	7,5 %	9,8 %	(2)
Evolution du parc social géré depuis 5 ans (% annuel)	-0,1 %	1,8 %	1,4 %	(4)
Age moyen du parc social (en années)	18	37	38	(2)
POPULATIONS LOGEES				
Locataires du parc social dont les ressources sont :				(1)
< 20 % des plafonds	28,2 %	22,9 %	21,2 %	
< 60 % des plafonds	53,8 %	60,2 %	59,4 %	
> 100% des plafonds	15,0 %	11,7 %	11,2 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	39,4 %	47,1 %	47,4 %	
Familles monoparentales	19,6 %	22,6 %	20,8 %	
Personnes isolées	42,8 %	33,3 %	38,5 %	
GESTION LOCATIVE (patrimoine conventionné)				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	7,5	5,7	5,6	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13,1	nc	17,9	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	3,6	nc	nc	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3,3	nc	4,1	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	-5,8 %	nc	10,2 %	(3)

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Boléro 2016

(4) Evolution du parc locatif 2013 à 2017 pour les références régionales et nationales selon les données SOeS

POINTS FORTS :

- ▶ Appartenance au réseau Habitat en Région
- ▶ Patrimoine social récent et en bon état

POINTS FAIBLES :

- ▶ Organisation manquant de clarté
- ▶ Déstabilisation de la société du fait d'un plan de départ volontaire en cours
- ▶ Décisions inopportunes concernant le versement de dividendes et de primes d'intéressement dans un contexte d'exploitation largement déficitaire
- ▶ Taux de vacance très élevé et se dégradant depuis cinq ans
- ▶ Parc conventionné peu accessible aux ménages les plus modestes du fait du niveau de loyer élevé
- ▶ Provisions pour charges récupérables mal ajustées
- ▶ Assurance locative de substitution non mise en œuvre en cas de défaut
- ▶ Protocoles de cohésion sociale non proposés aux locataires en indemnité d'occupation
- ▶ Engagements de production de logements très sociaux (CUS) non respectés
- ▶ Modèle économique basé sur des ventes importantes en bloc de logements imposées par une exploitation fortement déficitaire sur la période 2013-2016
- ▶ Information et pratiques comptables non satisfaisantes
- ▶ Poids de la dette et coûts de gestion très élevés

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Représentants des locataires sans voix délibérative
- ▶ Rémunération des membres du directoire sans délibération formelle du Conseil de surveillance
- ▶ Règles de la commande publique non respectées pour certains marchés
- ▶ Dépassements de plafonds de loyers autorisés
- ▶ Composition et fonctionnement de la commission d'attribution des logements non conformes
- ▶ Effectif minimum réglementaire pour le gardiennage et la surveillance non respecté pour un groupe de logements sociaux
- ▶ Enquête RPLS mal renseignée
- ▶ Obligations réglementaires d'établissement des diagnostics techniques non respectées pour l'amiante et le plomb

Précédent rapport de contrôle : n° 2012-125 de décembre 2013.

Contrôle effectué du 3 avril 2018 au 11 septembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE : mai 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-008

SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE MARSEILLE (SOGIMA) – 13

Synthèse	6
1. Préambule	7
2. Présentation générale de la société.....	7
2.1 Contexte socio-économique	7
2.2 Gouvernance et management	8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	8
2.2.2 Relations intra-groupes.....	10
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	10
2.2.4 Commande publique.....	11
2.2.5 Gouvernance financière.....	12
2.2.6 Train de vie de la société.....	13
2.2.7 Distribution de dividendes	13
2.3 Conclusion	13
3. Patrimoine	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.1.1 Description et localisation du parc	14
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	15
3.2 Accessibilité économique du parc.....	16
3.2.1 Loyers.....	16
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	19
3.2.3 Charges locatives	19
3.3 Conclusion	20
4. Politique sociale et gestion locative	20
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	20
4.2 Accès au logement	21
4.2.1 Connaissance de la demande	21
4.2.2 Politique d'occupation du parc social.....	22
4.2.3 Gestion des attributions de logements.....	23
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	26
4.3.1 Concertation locative.....	26
4.3.2 Enquêtes de satisfaction des locataires.....	26

4.3.3	Traitement des réclamations	27
4.3.4	Assurances locatives	27
4.3.5	Gardiennage et surveillance	27
4.4	Traitement des impayés	27
5.	Stratégie patrimoniale	29
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	29
5.2	Évolution du patrimoine.....	29
5.2.1	Réhabilitation du parc social	31
5.3	Maintenance et exploitation du parc	32
5.3.1	Entretien et maintenance du patrimoine.....	32
5.4	Ventes de patrimoine	34
5.5	Autres activités de promotion.....	34
5.6	Conclusion	34
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	35
6.1	Tenue de la comptabilité	35
6.2	Analyse financière	37
6.2.1	Analyse de l'exploitation	37
6.2.2	Gestion de la dette	39
6.2.3	Gestion de la trésorerie	40
6.2.4	Résultats comptables.....	40
6.2.5	Structure financière	41
6.3	Analyse prévisionnelle.....	43
6.4	Conclusion	44
7.	Annexes.....	46
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat	46
7.2	Organigramme du groupe Habitat en Région	47
7.3	Organigramme de SOGIMA (avril 2018).....	48
7.4	Liste des dépassements des loyers maximum autorisés	49
7.5	Charges récupérables 2016.....	50
7.6	Visite de patrimoine.....	51
7.7	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	52
7.8	Sigles utilisés.....	53

SYNTHESE

La Société de Gestion Immobilière de la Ville de Marseille (*SOGIMA*) est une société anonyme d'économie mixte appartenant au réseau Habitat en Région. Elle est détenue majoritairement par la société par actions simplifiée Habitat en Région Services. La ville de Marseille est le deuxième actionnaire.

Au 31 décembre 2017, *SOGIMA* est propriétaire de 6 371 logements, principalement sur la ville de Marseille, dont 2 921 sont conventionnés à l'APL. Outre son activité de promotion, son exploitation repose surtout sur la gestion de son parc locatif qui permet à la société de jouer, depuis 1932, un rôle important dans le logement des ménages marseillais. Cependant, les niveaux actuels de loyers proposés ne permettent pas de loger les familles les plus modestes. Le parc conventionné est globalement récent et comprend 32 % de logements PLS. Le conseil de surveillance n'a pas défini d'orientations applicables à l'attribution des logements sociaux et la composition de la CAL n'est pas conforme à la réglementation. *SOGIMA* doit également mener à terme les actions correctives en matière de commande publique, de formalisation des procédures et des missions des différents services. Les diagnostics obligatoires sont également à compléter.

L'exploitation globale apparaît largement déficitaire sur la période 2012-2016 du fait de coûts de gestion importants, d'une masse salariale trop importante, d'une politique favorable de rémunération des salariés, d'une politique de versement de dividendes inappropriée, d'une dette pénalisante et d'une vacance locative anormalement élevée conséquence d'un parc mal géré. La société ne doit la poursuite de son activité qu'à la vente massive de son patrimoine, notamment social. Un changement profond de ces pratiques apparaît indispensable pour garantir la pérennité de la société.

La nouvelle gouvernance, en place depuis début 2016, a initié un plan de redressement incluant la suppression de 40 postes. Le plan de départ volontaire initié en 2017 doit aboutir à l'été 2018. De ce fait, l'organisation de la société n'était pas clarifiée au moment du contrôle. Les efforts entrepris nécessitent d'être poursuivis pour obtenir un retour à l'équilibre de l'exploitation dans les meilleurs délais, mais surtout pour assurer la soutenabilité de la remise à niveau du parc libre ancien ainsi que le développement du parc locatif à hauteur de 100 logements sociaux par an. Au regard des indicateurs financiers à fin 2016, un prévisionnel de trésorerie doit régulièrement être actualisé et présenté à la gouvernance pour lui permettre de prendre toutes décisions stratégiques de manière éclairée. Enfin, l'entrée au capital social de la métropole Aix-Marseille Provence, prévue en 2019, constitue une opportunité pour le développement des activités de *SOGIMA* sur ce territoire.

Le Directeur Général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la Société de Gestion Immobilière de la Ville de Marseille (SOGIMA) en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- ▶ des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- ▶ des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- ▶ une faute grave de gestion,
- ▶ une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent rapport de contrôle n° 2012-125 de décembre 2013 avait relevé une faible rentabilité liée à un niveau important d'endettement et à des coûts de fonctionnement élevés. L'insuffisance de fonds propres fin 2011 nécessitait un examen attentif de la situation financière par les deux actionnaires pour atteindre les objectifs fixés par la convention d'utilité sociale. Le rapport constatait également une politique sociale ne ciblant pas suffisamment les revenus les plus modestes du fait des loyers pratiqués et des procédures insuffisamment cadrées, entraînant des anomalies et irrégularités dans la gestion de la commande publique, des attributions, de la récupération des charges, des réclamations et de la sécurité des locaux communs. Le patrimoine social était récent et en bon état.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

SOGIMA exerce principalement son activité sur le territoire de la ville de Marseille (95 % du parc) qui est le second actionnaire de la SEM (44 % des actions détenues).

Le département des Bouches-du-Rhône est un territoire contrasté, que ce soit au plan géographique, économique ou social, accueillant plus de deux millions d'habitants en 2014, soit 40 % de la population de la région PACA. Il se caractérise par de difficultés sociales importantes liées à un taux de chômage élevé (15,5 %

dans le département contre 14,0 % en France métropolitaine en 2014) et à des difficultés grandissantes d'accès au logement, accrues par une pénurie foncière avérée.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la métropole Aix-Marseille-Provence (AMP), créée par les lois MAPTAM et NOTRe est composée de 92 communes. Elle s'est substituée à six intercommunalités dont l'ex communauté urbaine Marseille Provence Métropole (MPM, représentant 57 % de la population d'AMP). À fin 2015, 39 des 69 communes soumises à la loi SRU étaient carencées en logement social¹.

Les difficultés relevées à l'échelle du département et de la métropole se retrouvent de façon encore plus prégnante à l'échelle de la ville de Marseille, avec des taux supérieurs de chômage (18,6 %) et de pauvreté (25,8 % contre 14,9 % en France métropolitaine). Le 3^{ème} arrondissement de Marseille est d'ailleurs considéré comme le plus pauvre des arrondissements (Paris, Lyon et Marseille) ou communes de France métropolitaine : plus d'un habitant sur deux y vit sous le seuil de pauvreté². La ville accueille également près de la moitié des logements sociaux conventionnés du département des Bouches-du-Rhône et le quart de l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La pression de la demande est importante en matière de logement social. La métropole (AMP) compte 75 849 demandes en stock à fin avril 2018³, représentant 94 % des demandeurs du département et 43 % de la région PACA. Le ratio de pression de la demande sur le logement⁴ est de 6,8 en 2017 pour le département contre 4,0 au niveau national.

SOGIMA est l'un des nombreux bailleurs sociaux implantés sur la ville de Marseille. Son patrimoine s'établissait au 31 décembre 2017 à 2 921 logements sociaux (dont 665 logements étudiants) situés sur cinq communes d'AMP. La société possède également 3 450 logements non conventionnés, 59 000 m² de locaux commerciaux ou assimilés, 2 942 garages ainsi que deux résidences-foyers conventionnées gérées par des tiers et représentant 148 équivalents logements.

SOGIMA est propriétaire de 4 % des logements conventionnés de Marseille et de 2 % des logements conventionnés des Bouches-du-Rhône. Moins de 22 % de son parc social est situé en quartier prioritaire de la ville (QPV).

Son patrimoine total de logements a diminué de 1 % depuis le 1^{er} janvier 2013 (cf. tableau § 5.2) sous l'effet de la vente de 1 105 logements familiaux (dont 940 vendus en bloc à d'autres organismes HLM). Sur cette même période, la production de logements n'a pas permis de compenser ces ventes.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

SOGIMA est une société anonyme d'économie mixte à directoire et conseil de surveillance détenue à hauteur de 56 % par la SAS Habitat en Région Services (HRS est détenue par le groupe Banque Populaire Caisse d'Épargne), et 44 % par la ville de Marseille. Le capital est fixé à 10 584 000 €. Il n'a pas évolué depuis 2007

¹ Source AMP-AGAM

² Source Insee

³ Source AATIKO

⁴ Indicateur calculé à partir du ratio suivant : nombre de demandeurs de logement social en stock (hors mutation HLM) / nombre de demandes de logements radiées annuellement pour attribution.

(année de la dernière augmentation de capital en numéraire). Il est divisé en 661 500 actions de 16 € chacune, entièrement libérées. Le siège social de SOGIMA est sis 6, place du 4 septembre à Marseille.

SOGIMA a été créée en 1932 à la suite d'un concours lancé par la ville de Marseille visant à produire et gérer un programme de 2 600 logements pour faire face à la crise qui sévissait à cette époque. Elle a été l'une des premières sociétés d'économie mixte (SEM) créée en France et garde à ce jour son originalité due à son capital détenu en majorité par des partenaires privés. La société s'est ensuite développée par la construction de logements libres en locatif ou en accession et n'a livré ses premiers logements sociaux qu'à compter de 1981. SOGIMA exerce également son activité dans la gestion d'immobilier d'entreprise (*en propre ou en mandat*) et le stationnement résidentiel de proximité.

Le conseil de surveillance (CS), composé de onze membres, se réunit en moyenne quatre fois par an. Cinq représentants sont désignés par la ville de Marseille et six par le groupe Habitat en Région (CEPAC, HRS, ERILIA et LOGIREM). Sa présidence a été assurée par M. Alain Lacroix de juin 2010 à avril 2018. Son successeur à la présidence de la CEPAC, M. Joël Chassard, a été désigné président de SOGIMA lors du CS du 18 avril 2018.

Les réunions font l'objet de comptes rendus montrant l'implication des membres du CS. Deux autres instances sont également composées de membres du CS : le comité de rémunération et le comité d'audit (*cf.* 2.2.5).

Les représentants des locataires élus au conseil de surveillance ne disposent pas de voix délibérative (*non conforme aux articles L. 481-6 et R. 481-6 du CCH*). Ils sont invités au conseil de surveillance sans toutefois bénéficier de voix délibérative sur les questions portant sur la gestion des logements conventionnés. Dans sa réponse, SOGIMA indique que la situation sera corrigée dès le prochain conseil et que le règlement intérieur du CS sera officiellement modifié au plus tard au troisième semestre 2019.

La société est dirigée par un directoire composé de quatre personnes nommées le 27 juin 2016 par le conseil de surveillance pour une durée de cinq ans. Le directoire a été présidé par M. Ciccotto de 2003 à décembre 2015. M. Pierre-Edouard Berger lui a succédé à compter du 1^{er} janvier 2016.

Un rapport retraçant les principaux actes ou faits intervenus dans la gestion de la société est présenté trimestriellement par le directoire au CS, conformément à l'article L. 225-68 du code de commerce.

Le comité de rémunération, composé de trois membres du conseil de surveillance, est chargé de proposer au CS les conditions des rémunérations des mandataires sociaux (*parts fixe et variable du président du directoire et part variable des autres membres du directoire*). Le comité des rémunérations s'assure que les rémunérations et leur évolution sont en cohérence avec les intérêts et la performance de la société, notamment par rapport à ses concurrents.

Les rémunérations des membres du directoire n'ont pas fait l'objet de délibérations formelles du CS (*non conforme à l'article L. 225-63 du code de commerce, à l'article 20 des statuts de la société et à l'article 1-5 du règlement intérieur du CS*). Le code de commerce précise que l'acte de nomination de chaque membre du directoire doit fixer le mode et le montant de la rémunération, et qu'il s'agit d'une compétence exclusive du CS. Lors de la séance du 1^{er} décembre 2015 nommant l'actuel président du directoire, le CS a demandé au comité de rémunération de se réunir pour statuer rapidement sur les conditions de sa rémunération. Lors du conseil de surveillance suivant qui s'est tenu le 18 avril 2016, le montant proposé par le comité de rémunération n'a pas fait l'objet d'une présentation et d'une délibération du CS. Au-delà de ce défaut de transparence, il est nécessaire de préciser que la rémunération maximale accordée représente, à titre de comparaison, 2,5 fois le salaire d'un DG d'OPH de même taille en 2017 (*environ 15 fois le SMIC*). Cette rémunération paraît élevée au vu de la rentabilité d'exploitation de la société (*cf.* § 6.2.1). Concernant son prédécesseur, dont l'intéressement était calculé sur un pourcentage de la marge nette d'autofinancement (*plafonné à 40 % de la rémunération*

annuelle totale), les rémunérations constatées apparaissent là encore élevées, notamment pour l'année 2013 (*plus de trois fois le salaire d'un DG d'OPH de taille comparable*). Les procès-verbaux des comités de rémunération et des CS évoquant les conditions de rémunération de l'ancien président du directoire sur la période 2013-2015 n'ont pas pu être présentées à l'ANCOLS. Pour les trois autres membres du directoire, les parts variables de leur rémunération ont été décidées par le comité de rémunération et n'ont pas fait l'objet d'une validation du CS.

Dans sa réponse, SOGIMA précise qu'une synthèse du travail du comité de rémunérations est présentée par le président au CS et que chaque membre, s'il le souhaite, peut avoir accès au compte rendu annuel du comité de rémunérations. SOGIMA présentera dorénavant le montant des rémunérations de l'ensemble des membres du directoire.

2.2.2 Relations intra-groupes

L'annexe 7.2 détaille l'organigramme du groupe Habitat en Région. La SAS Habitat en Région Services (*société par actions simplifiée détenue par le groupe Banque Populaire Caisses d'Epargne*), principal actionnaire du groupe (56 % de SOGIMA en particulier, cf. § 2.2.1), y tient le rôle de holding.

SOGIMA est membre du réseau Habitat en Région (HR), dont l'ambition est de faire progresser l'activité du logement social. La démarche est formalisée en 2017 dans le projet stratégique (*Grandir Ensemble*) qui a vocation à être décliné dans les conventions d'utilité sociale (CUS 2) des membres du réseau. Par ailleurs, HR dispose d'un comité d'investissement qui apprécie au moins 20 % des opérations de chacun de ses membres (*systématique pour les opérations d'un montant supérieur à 9 M€*). Son avis participe ainsi à la sécurisation des opérations immobilières des membres du réseau. En 2017, SOGIMA a eu l'occasion d'y présenter des projets lors des séances du 16 mai, 18 juillet et 24 octobre.

Enfin, la convention de partage des coûts en vigueur dans le réseau HR présentant des risques juridiques, le groupement d'intérêt économique Habitat en Région (GIE HER) a été créé. Il permet la nécessaire imperméabilité des flux financiers relatifs aux activités relevant de la mission d'intérêt général. Par décision de son CS le 29 juin 2015, SOGIMA a adhéré à ce GIE à compter du 1^{er} janvier 2015. Le GIE effectue des prestations pour le compte de ses membres dans les domaines des finances, ressources humaines, communication, juridique, compréhension des territoires, thématiques sociales, systèmes d'informations et partenariats et développement. L'activité du GIE et ses comptes sont présentés annuellement dans un rapport d'activités et un rapport de gestion. Ils montrent une absence d'excédent de recettes par rapport aux dépenses engagées pour le compte de ses membres. Pour les missions particulières, la mise à disposition de personnel et les autres frais éventuels sont refacturés euro pour euro au seul bénéficiaire, les prestations non directement affectables font chacune l'objet d'une clef de répartition adaptée et précisée dans le rapport annuel de gestion du GIE. Les charges concernant SOGIMA ont été de 89 k€ en 2015, 261 k€ en 2016 et 295 k€ en 2017 (*en lien avec l'accroissement continu des travaux mis à la charge du GIE*).

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

SOGIMA est organisée autour d'un secrétariat général, de deux directions opérationnelles et d'une direction des ressources humaines rattachée au président du directoire. L'effectif au 31 décembre 2017 est de 149 salariés. Il était de 181 personnes en 2011 (*avec 6 560 logements familiaux en propriété en 2011*) et doit passer à 122 courant 2018 à l'issue du plan de départ volontaire (PDV) lancé en avril 2017 et portant sur la suppression de 40 postes (*Plan de Sauvegarde des Emplois homologué par la DIRECCTE le 3 août 2017*). Le PDV impacte principalement la direction de l'exploitation avec 31 postes supprimés (*suppression de la régie et regroupement des deux agences au siège*). Le coût du PDV est estimé à 5 M€ maximum (*sur trois années calendaires*). Malgré

une baisse continue des effectifs de 2010 à 2016, la masse salariale a progressé de 5,6 M€ à 6,1 M€⁵. Cette situation résulte de la politique de rémunération qui inclut notamment un intéressement très favorable aux salariés (cf. § 2.2.6 et 6.2.1) ainsi que des revalorisations annuelles accordées ou prévues dans les accords collectifs.

L'organisation de SOGIMA manque de clarté. L'absence de documents écrits précisant l'organisation générale de la société avait déjà été relevée lors du précédent contrôle. L'organisation a été structurée au fil de l'histoire sans que le rôle et les responsabilités des services ne soient suffisamment précisés. Bien que des procédures aient été rédigées, le travail « en silo » des différentes directions et des agences pénalise en outre le fonctionnement et l'efficacité de la société. Le manque de transversalité, voire même parfois de solidarité entre les services, est aggravé par l'absence d'un organigramme nominatif complet (cf. annexe 7.3). L'identification des différentes missions et responsabilités par l'ensemble des salariés est indispensable au bon fonctionnement transversal de la société. La mise en place de la « feuille de route 2017-2021 » et d'un plan de transformation « Horizon 2025 » prévoient de « renforcer l'efficacité opérationnelle au travers d'une organisation plus conforme aux standards de la profession ».

Dans sa réponse SOGIMA indique qu'une réorganisation assez profonde de l'entreprise a été mise en place et que les rôles et missions des services et des collaborateurs ont été clarifiés. Les interlocuteurs des locataires ont ainsi été identifiés « nominativement » et un organigramme nominatif détaillé de la nouvelle organisation a été finalisé (à l'issue du plan de départ volontaire).

2.2.4 Commande publique

En matière de commande publique, SOGIMA est soumise, sur la période contrôlée, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et, depuis le 1er avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015. La composition de la commission d'appel d'offres (CAO) a été renouvelée par le CS du 17 octobre 2017. Elle comprend cinq membres dont le président du directoire et deux représentants du CS. Une commission des marchés (COMA) se réunit également pour les appels d'offres dont les montants sont supérieurs à 150 k€ et inférieurs aux seuils des marchés formalisés.

Les bilans des marchés présentés au CS ne sont pas conformes à l'article R. 433-6 du CCH. Les marchés passés font l'objet d'une information dans les bilans présentés trimestriellement au CS. Cette information est néanmoins incomplète et n'est pas conforme à l'article R. 433-6 du CCH qui dispose que le bilan annuel doit indiquer le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons des écarts constatés. Dans sa réponse SOGIMA indique que les prochains rapports annuels seront complétés conformément à réglementation en vigueur.

Lors du précédent contrôle en 2012, SOGIMA ne disposait pas de guide de procédures actualisé pour la mise en œuvre de la commande publique et avait passé des marchés de maîtrise d'œuvre en méconnaissance des principes fondamentaux de la commande publique (*liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures*). Les premières procédures ont été rédigées en octobre 2013 et mises à jour en octobre 2016 suite à la publication du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016. En 2017, la fonction achat a été créée et une nouvelle politique d'achat a été initiée. L'objectif de SOGIMA est avant tout de mieux acheter, au sens économique du terme. Cela se retrouve en particulier dans le PSP 2017, SOGIMA espérant « une baisse de 5 % des coûts de travaux, à partir de 2019, avec la mise en place d'une stratégie d'achats ». Le contrôle a porté sur les modalités de mise en concurrence d'une dizaine de marchés publics :

⁵ Source : rapport annuel unique de 2017

L'examen des contrats (*ou ensemble de prestations*) montre des irrégularités dans la mise en œuvre de la commande publique et des conventions réglementées (*non conforme aux textes en vigueur et aux procédures internes*) :

Maîtrise d'œuvre de l'opération Les Devens à Ceyreste (construction de 54 logements dont 50 conventionnés)

Le contrat du maître d'œuvre d'un montant de 318 500 € été signé de gré à gré par SOGIMA le 16 décembre 2016 avec un groupement de maîtrise d'œuvre comprenant un architecte ayant réalisé une esquisse à la demande de la commune et le bureau d'études . Le montant des honoraires des maitres d'œuvre dépassant le seuil des procédures formalisées, un appel d'offres avec procédure formalisée était nécessaire. De plus, du fait de la présence d'un administrateur commun, le contrat aurait dû faire l'objet de la procédure des conventions réglementées avec autorisation préalable du CS (*cf. article L. 225-38 du code de commerce*). Le contrat a été passé à des conditions économiques qualifiables de normales avec des honoraires représentant 6,4 % du coût des travaux.

Dans sa réponse SOGIMA indique que la promesse de vente indique que « la commune a confié à un architecte, une faisabilité rémunérée, qu'elle a dûment approuvée, et qu'elle demande à la SOGIMA de poursuivre avec l'architecte désigné par elle ». L'ANCOLS rappelle que la commune et SOGIMA ne pouvaient prévoir une telle clause non conforme à la commande publique. Et c'est pour la même raison d'absence de mise en concurrence, que la convention signée avec le bureau d'études BECT ne peut être considérée comme courante et passée dans des conditions normales. Elle aurait dû faire l'objet d'une validation préalable du CS.

Contrats de nettoyage des locaux communs dans les groupes d'habitation :

La société fait appel à des prestataires de service avec lesquels des contrats sont signés par groupe d'habitation. Ces contrats peuvent concerner des remplacements d'agents d'entretien de SOGIMA ou l'entretien annuel de résidences. Les contrats passés pour des périodes de un à trois ans sont reconduits tacitement sans limitation de durée (*en contradiction avec l'article 5 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 et avec l'article 16 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016*). Parmi la quinzaine de contrats contrôlés, le plus ancien datait de 2006. Le montant de l'ensemble des prestations de nettoyage est estimé à plus de 800 k€/an par SOGIMA, ce qui nécessite un appel d'offres avec procédure formalisée. SOGIMA doit impérativement lancer un nouvel appel d'offres couvrant l'intégralité du parc. Dans sa réponse SOGIMA indique qu'un appel d'offres couvrant la totalité du patrimoine sera lancé en 2019.

Mission d'AMO fonction achat :

Trois contrats complémentaires et simultanés ont été passés le 27 octobre 2017 avec le consultant chargé d'accompagner la mise en place de la fonction achat pour un montant total de 64 992 € HT. Ces prestations lui ont été confiées sans aucune mise en concurrence préalable (*non conforme aux principes de la commande publique et à la procédure interne qui prévoit une publicité adaptée et une procédure librement définie pour les prestations de plus de 25 k€*). Dans sa réponse, SOGIMA reconnaît un manque d'anticipation dans la définition des besoins nécessaires à la création de la fonction « Achat » et dans le processus de mise en concurrence dont la complexité était alors méconnue.

2.2.5 Gouvernance financière

Le comité d'audit émanant du CS se réunit au moins deux fois par an pour apprécier les projets de comptes sociaux et les études financières prospectives en vue de leur présentation au CS. Le 29 mars 2018, il a en particulier examiné les comptes de l'année 2017 et le dernier business plan 2018-2026 (*cf. § 6.3*). Pour l'investissement, un comité d'engagement, composé du directoire, de la direction financière et de la direction habitat et technique, se réunit en fonction du calendrier d'avancement des opérations en allant des premières dépenses à la clôture de l'opération. Afin d'améliorer la gouvernance financière de la société, ce comité doit

rendre compte formellement au CS du bilan de chacune des opérations d'investissement. Dans sa réponse, SOGIMA précise qu'elle compte mettre en œuvre sans délai cette disposition, en particulier dès la prochaine clôture d'opération.

2.2.6 Train de vie de la société

Le tableau ci-dessous présente les éléments significatifs qui participent au train de vie de SOGIMA.

Montants en €	2012	2013	2014	2015	2016
Frais de déplacement et missions	219 768	53 451	112 665	128 382	117 776
Réceptions	91 883	95 509	64 594	64 250	50 318
Jetons de présence	37 350	26 550	26 400	27 000	20 262

Source : comptabilité de la SOGIMA

SOGIMA a diminué les coûts exposés ci-dessus en les divisant presque par deux entre 2012 et 2016. Le principe des jetons de présence (10 k€ en 2017) a été abandonné lors de l'AGO du 23 juin 2017 ce qui représente un signal de la gouvernance en phase avec le contexte de restructuration de la société et le plan de départ volontaires touchant 40 postes.

2.2.7 Distribution de dividendes

Pour ce qui est de la rémunération des actionnaires par prélèvement, soit sur le compte de résultat net, soit sur un compte de réserve, l'assemblée générale a fait le choix contraire aux intérêts de la société de distribuer des dividendes (près de 3,5 M€ sur la période 2013-2016) alors que l'exploitation de la société, hors cession de patrimoine, était fortement déficitaire (pertes de 16 M€ sur la période 2013-2016, cf. § 6.2.1). Ce choix ne pouvait qu'augmenter l'affaiblissement de la société. L'assemblée générale du 23 juin 2017 a cependant pris en considération la situation puisqu'elle prévoit d'adapter sa politique de distribution de dividendes au déroulement du plan d'entreprise (cf. résolution n° 15). Dans sa réponse, SOGIMA, précise que les actionnaires ont renoncé aux versements de dividendes pour les exercices 2017 et 2018, disposition temporaire que le CS compte réexaminer chaque année.

2.3 CONCLUSION

SOGIMA appartient au réseau Habitat en Région. Sur la période contrôlée, la société dispose d'une exploitation fortement déficitaire. Depuis 2016, la nouvelle gouvernance a initié un plan de redressement prévoyant la suppression de 40 postes. Le plan de départ volontaire initié en 2017 doit aboutir à l'été 2018, mais l'organisation ciblée n'est pas clairement définie. SOGIMA a mis en œuvre des politiques de rémunération des salariés et de distribution de dividendes aux actionnaires inopportunes au regard des ressources dégagées par son exploitation. Ce sont les ventes massives de patrimoine (*libres et sociaux*), qui ont permis, d'une part cette pratique et, d'autre part à la société de ne pas être confrontée à des difficultés de trésorerie. Enfin, SOGIMA doit mener à terme des actions correctives en matière de commande publique, de formalisation des procédures et de clarification des responsabilités et missions des différents services.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2017, SOGIMA est propriétaire de 6 371 logements dont 2 921 sont conventionnés à l'APL (46 %). SOGIMA possède également un foyer jeunes travailleurs livré en 2016 (85 équivalent-logements) et deux résidences sociales livrées en 2016 et 2017 (63 équivalents logements). Leur gestion est assurée par des tiers.

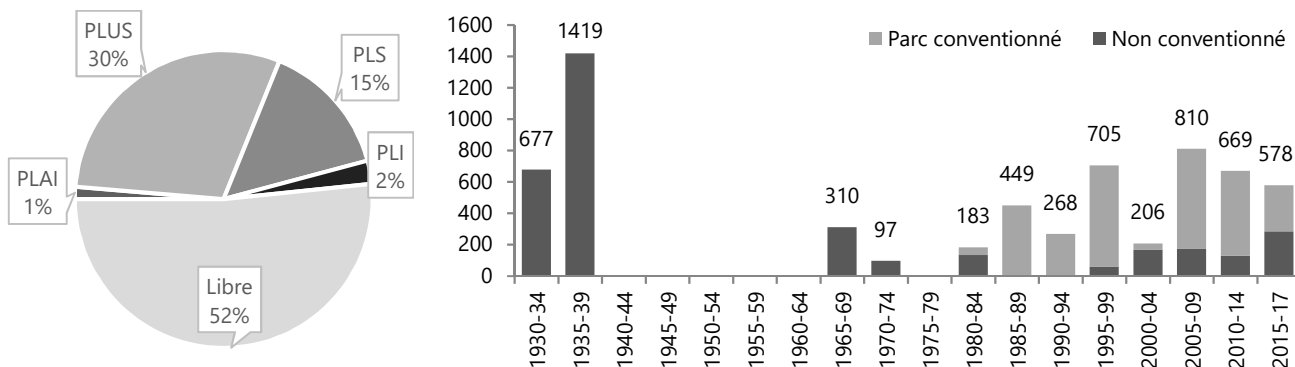
Répartition du patrimoine

Parc locatif	Logements familiaux	Logements étudiants	Places en foyers		Total
			* Unités autonomes	** Places et chambres	
Nombre de logements sociaux en propriété gérés par la société	2 256	665	148		3 069
Nombre de logements libres en propriété gérés par la société	3 390	60			3 450
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme					
Total	5 646	725	148	0	6 519

* équivalence égale à un pour un ** équivalence égale à un pour trois

La quasi-totalité du parc est située dans la seule ville de Marseille (95 % dont le quart dans le seul 8^{ème} arrondissement). Le reste du patrimoine se trouve dans cinq communes de la métropole (Cabriès, Carnoux, Cassis, La Ciotat et Saint-Victoret). Le parc est composé quasi exclusivement d'immeubles collectifs (99 %). Ces logements sont répartis dans 114 groupes d'habitation dont 16 totalisent plus de 100 logements (51 % du parc total).

Ventilation du parc de logements par type de financement et par plage quinquennale de construction



Le parc social conventionné est récent (moyenne d'âge de 16 ans contre 60 ans pour les logements non conventionnés). Il est composé majoritairement de logements de type PLUS et PLS. Les logements très sociaux sont marginaux. Le groupe social le plus ancien a été mis en service en 1981 alors qu'à l'inverse 60 % du parc non conventionné a plus de 80 ans (logements construits et gérés par SOGIMA depuis 1932 et rachetés à la ville de Marseille en 2007).

Compte tenu de la proportion des logements étudiants, les logements de petite taille (T1 et T2) représentent 42 % du parc conventionné, les logements de taille moyenne (T3) 32 %, et les grands logements (T4 et +) 26 %.

22 % de ce parc est situé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Il ne se situe cependant pas dans les quartiers les plus difficiles de Marseille et n'est pas confronté aux mêmes niveaux de difficultés que d'autres bailleurs de la ville.

Du fait de sa politique de vente à l'unité, onze ensembles immobiliers conventionnés sont gérés en copropriété. SOGIMA exerce la fonction de syndic pour sept d'entre eux.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Compte tenu, d'une part, de l'âge élevé de son parc libre nécessitant une rénovation lourde à chaque libération de logement et, d'autre part, des difficultés importantes rencontrées dans la commercialisation du parc étudiant (*en cours de cession à d'autres bailleurs*), SOGIMA est touchée par un taux de vacance globale anormalement élevé pour un bailleur dont le parc de logements est situé en zone tendue (*zone A*). L'évolution des taux de vacance déclarée par SOGIMA sont les suivants :

Evolution du taux de vacance global

Vacance au 31/12	2013	2014	2015	2016	2017	Dépt. 13
Taux de vacance global	6,1 %	7,1 %	8,2 %	9,6 %	10,5 %	4,6 %
Taux de vacance de plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	1,8 %	2,5 %	2,7 %	3,8 %	5,3 %	1,1 %
Taux de vacance de moins de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	2,5 %	1,3 %	2,7 %	3,5 %	1,6 %	1,3 %
Taux de vacance technique	1,2 %	1,7 %	1,3 %	1,1 %	2,0 %	2,3 %

Sources : RPLS 2017 pour les données départementales - les données fournies par SOGIMA diffèrent de ceux issus de l'enquête RPLS en 2017.

Le taux de vacance des logements est très élevé et se dégrade depuis cinq ans. L'analyse des données de la base locative au 1^{er} mars 2018 indique des taux de vacance supérieurs à ceux annoncés par SOGIMA dans ses différents rapports trimestriels au CS. En effet une centaine de logements « indisponibles à la relocation » ont été décomptés dans les tableaux de bord de la société. Il s'agit de :

- ▶ 45 petits logements vacants (*type chambre ou débarras*) du patrimoine ancien devant faire l'objet d'une restructuration avant d'être remis en location ;
- ▶ 57 logements familiaux inscrits au programme de ventes à l'unité et non remis en location (programmes conventionnés n° 926, 940, 941, 947, 954, 955, 959 et 964).

Les taux de vacance globale, recalculés par l'ANCOLS au 1^{er} mars 2018 pour l'ensemble des logements déclarés, sont détaillés dans le tableau ci-après.

Taux de vacance réel au 1^{er} mars 2018 (*hors foyers*)

Nombre de logements vacants	Vacance locative*		Vacance technique*		Vacance totale	
Logements étudiants	257	35,4%	0	0,0%	257	35,4%
Logements familiaux conventionnés	66	2,9%	58	2,6%	124	5,5%
Logements non conventionnés	245	7,2%	200	5,9%	445	13,1%
Total	568	8,9%	258	4,1%	826	13,0%

Source : Extraction de la base locative retraitée par l'ANCOLS

* Vacance locative = Vrot+Vloc et Vacance technique = VTech+ Vjur + Vcon + Logts en vente

La vacance apparaît comme une conséquence de retards importants pris dans la remise en état complète des logements libérés (*principalement sur les groupes libres les plus anciens*), l'organisation en place et les moyens en place (*humains et financiers*) sont actuellement insuffisants au vu du taux de rotation dans le parc. Les

niveaux élevés de loyer (cf. § 3.2.1) comparés à la qualité moyenne de l'offre locative rendent également difficile la commercialisation des logements ainsi que le maintien des locataires en place.

Bien que récent et situé en dehors des quartiers les plus difficiles de Marseille, le parc social est lui aussi touché par un taux de vacance (5,5 %) supérieur aux moyennes départementales et régionales (3,8 %). Les niveaux de loyers contribuent sans doute à ce taux élevé, mais la vacance résulte avant tout du manque d'organisation ou d'efficacité de la société dans la remise en état et la commercialisation de l'ensemble de son patrimoine.

Cette vacance globale pénalise fortement l'exploitation de la société. Le nouveau directoire, conscient de ce problème, a fixé une diminution progressive de la vacance commerciale de 25 logements en 2018 puis 15 par an jusqu'en 2021.

Dans sa réponse, SOGIMA confirme l'augmentation importante de cette vacance liée aux perturbations dues à la mise en place complexe de la nouvelle organisation et à l'absence d'une partie du personnel tant commercial que technique sur la période 2017/2018. Les retards importants constatés dans la réhabilitation et la rénovation des logements doivent désormais se résorber avec le regroupement et la stabilisation des équipes au siège. Après une stabilisation de la vacance au quatrième trimestre 2018. À la suite de la mise en place de cette nouvelle organisation, SOGIMA indique une baisse significative de la vacance début 2019.

D'après l'enquête RPLS 2017, le taux de mobilité sur le parc social de SOGIMA est de 17,2 %. Ce chiffre très élevé s'explique notamment par le « turn-over » très important dans les logements étudiants qui représentent près du quart du parc social de SOGIMA (taux de mobilité de 44 % en 2017).

Comme le montre le tableau ci-après, la rotation sur l'ensemble du parc est inférieure, notamment du fait de l'augmentation de la vacance sur le parc non conventionné.

Evolution du taux de mobilité					
Ensemble du parc	2013	2014	2015	2016	2017
Taux de mobilité ⁶	13,9 %	13,1 %	13,5 %	13,4 %	11,1 %

Sources : SOGIMA et RPLS 1/1/2017

Sur l'ensemble du parc la mobilité reste supérieure à celle constatée en 2017 dans le département (7,0 %) ou la région (7,5 %). Le niveau élevé des loyers dans le parc de SOGIMA est un des facteurs explicatifs.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Les logements conventionnés sont éligibles à l'aide personnalisée au logement (APL) et les logements non conventionnés à l'allocation logement (AL). En 2017, 2 542 ménages logés par SOGIMA (40 %) ont bénéficié de l'une de ces aides mais seules 7 % de ces familles n'ont pas eu de reste à charge. L'analyse des niveaux de loyers (conventionnés et libres) réalisée par l'ANCOLS confirme que seulement 14 % des logements bénéficient de loyers inférieurs aux loyers maximaux servant de base de calcul à l'aide au logement, contre une moyenne de 61 % pour le département et 55 % en France métropolitaine en 2016.

⁶ Emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus/logements proposés à la location depuis un an ou plus.

Niveaux de loyers proposés par SOGIMA par nature de financement

Loyers au 1 ^{er} janvier 2018	PLAI	PLA	PLUS	PLS	PLI	Libre	Total ou médiane
Nombre de logements*(hors foyers)	83	1 228	520	719	127	2 768	5 445
Loyer mensuel médian	331	511	335	511	656	456	469
Surface habitable médiane (SH)	56	70	49	59	65	52	57
Loyer mensuel médian /m ² de SH	6,0	7,3	7,0	9,1	10,3	9,9	9,0

* Données SOGIMA 2018 exploitées sur 5 445 logements (85 %)

Compte tenu de ces niveaux élevés de loyers, les logements de SOGIMA souffrent d'un manque d'attractivité bien qu'ils soient globalement situés en dehors des quartiers les plus difficiles. La valeur médiane des loyers⁷ pour l'ensemble de l'agglomération Aix-Marseille est de 12 € du m² mais dans certains quartiers de Marseille, le loyer médian est de 11,2 €/m², tarif proche de ceux proposés par SOGIMA (*notamment pour les groupes anciens non conventionnés*).

Comparaison des loyers conventionnés par rapport aux références régionale et nationale

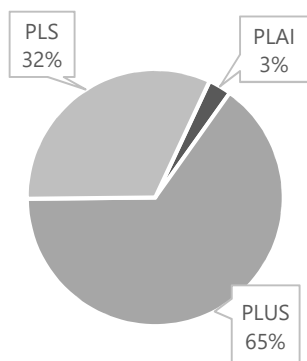
Loyers conventionnés à l'APL	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
		1er quartile	Médiane	3e quartile	Moyenne
SOGIMA (2018)*	2 608	6,8	7,5	8,6	7,8
Région PACA**	276 997	4,8	5,7	6,7	5,8
Référence France métropolitaine**	4 328 184	4,8	5,6	6,5	5,8

* Sources SOGIMA 2018 ** données RPLS 2017

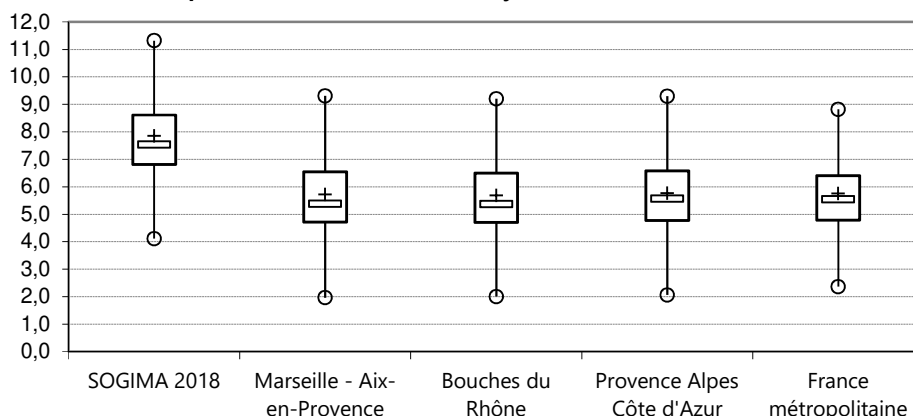
Concernant le parc conventionné à l'APL, le constat est similaire. Il n'est pas accessible aux familles les plus modestes du fait des montants élevés des loyers. Seulement 19 % des loyers se situent en dessous des loyers maximaux servant de base de calcul à l'APL. Les niveaux élevés de loyers s'expliquent par la jeunesse du patrimoine conventionné, par la proportion importante de logements PLS, le faible nombre de logements PLAI et également par une part importante de petits logements (*étudiants notamment*) dont les loyers rapportés à la surface sont plus élevés (9,2 €/m² pour les T1).

⁷ Source : www.observatoires-des-loyers.org au 1^{er} janvier 2017

Financement du parc social (%)



Comparaison des distributions de loyers conventionnés en €/m² de SH⁸



Les loyers des logements conventionnés de SOGIMA sont supérieurs de près de deux euros par m² de SH aux médianes et moyennes constatées en région PACA. Bien qu'ils soient attractifs par rapport au marché privé, ils pâtissent néanmoins de la concurrence des autres bailleurs sociaux proposant des loyers moins élevés. En outre, SOGIMA impose aux locataires entrants la prise à bail du garage lorsqu'il existe avec le logement. Compte tenu des loyers proposés et de l'absence d'un nombre suffisant de logements très sociaux (*85 PLAI dont seulement 10 construits sur la période 2013-2017*), le parc social de SOGIMA est de fait quasi inaccessible aux familles les plus modestes (cf. § 4.2.1).

Dans sa réponse, SOGIMA confirme le constat en rappelant le positionnement ancien et assumé de SOGIMA sur le créneau des logements « intermédiaires » même si elle souhaite désormais adapter son offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires en développant de manière significative pour les cinq ans à venir le nombre de logements financés et livrés PLAI. Ces engagements seront traduits dans la prochaine convention d'utilité sociale (*en cours de rédaction*).

Avec un parc très récent, les loyers pratiqués sont proches des plafonds autorisés. D'après les données fournies, SOGIMA dispose d'une marge théorique d'augmentation en masse de ses loyers annuels d'environ 500 k€ représentant 3,5 % des loyers quittancés (*estimation 2018*). Environ 40 % de cette marge provient des logements financés en PLS qui ne peuvent cependant être commercialement loués aux plafonds autorisés.

L'étude des loyers pratiqués par SOGIMA au 1^{er} janvier 2018, a mis en évidence vingt dépassements des plafonds de loyers autorisés (*non conforme aux dispositions des conventions APL*).

La liste des vingt logements, répartis sur trois résidences, figure en annexe 7.4. Les dépassements ne proviennent pas d'une erreur dans l'actualisation du taux mensuel, mais d'une facturation basée sur des surfaces corrigées supérieures aux surfaces indiquées dans les conventions APL. Les dépassements identifiés représentent 261 € par mois. SOGIMA doit rectifier les loyers et rembourser les trop-perçus aux locataires concernés, ces démarches étant sans préjudice de toute action judiciaire. Il a également été constaté qu'un certain nombre de conventions APL signées entre 1994 et 1996 ne comportent, ni le loyer maximum, ni la surface corrigée de chaque logement, rendant impossible la vérification du respect du loyer plafond sur ces groupes (959, 965, 966 et 974). Sur le groupe 985, les surfaces quittancées sont supérieures aux surfaces

⁸ Données SOGIMA 2018 – source RPLS 2016 pour les données locales, régionales et nationales. Les "boîtes" représentent les 50% des loyers situés entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile. La longueur des "moustaches" est basée sur 1,5 fois la hauteur de la "boîte". Seules les valeurs "atypiques" sont censées être à l'extérieur. La croix représente la moyenne et le tiret la médiane.

indiquées dans la convention APL, mais la marge de hausse sur le taux appliqué n'entraîne pas de dépassement. SOGIMA doit régulariser la situation de ces logements.

Dans sa réponse, SOGIMA indique avoir procédé aux corrections nécessaires et s'être rapprochée des services de l'Etat pour rédiger les avenants aux conventions APL.

De 2013 à 2017, les augmentations annuelles des loyers pratiqués ont suivi l'évolution de l'IRL. Conformément à l'article 52 du projet de Loi de Finances de 2018, la stagnation des loyers a également été approuvée pour l'année 2018. À l'exception des années 2014 et 2016, les hausses annuelles ont fait l'objet d'une décision du conseil de surveillance.

Le montant du loyer maximal des logements conventionnés ne figurait pas sur la quittance de loyer. Cette mention obligatoire (*cf. article R. 442-2-1 du CCH*) a été ajoutée par l'éditeur du logiciel pendant le contrôle.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

SOGIMA possède 78 % de ses logements conventionnés en dehors des quartiers prioritaires de la ville sur lesquels, en fonction des ressources du locataire, le supplément de loyer de solidarité (SLS) peut être appliqué. L'enquête est réalisée en interne avec l'aide des agences. Les bénéficiaires de l'aide au logement étant également exonérés, le SLS perçu en décembre 2017 représente environ 1 % des loyers quittancés (*parc social uniquement*). SOGIMA a choisi dans sa CUS de ne pas déroger au barème national du SLS.

Evolution du SLS perçu entre 2013 et 2017

SLS	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de locataires assujettis	118	108	100	104	109
Montant du SLS quittance en décembre	16 467 €	14 551 €	13 721 €	14 067 €	15 795 €

Source : SOGIMA

Le processus de mise en œuvre du SLS au titre de l'année 2018 n'appelle pas d'observation. Le SLS définitif ou forfaitaire a été quittancé à compter de février 2018 avec régularisation du mois précédent.

3.2.3 Charges locatives

Des manquements relatifs à la récupération des charges ont été observés par le passé. En 2012, SOGIMA, interrogée par l'ADDLS (*association de défense des locataires de SOGIMA*), puis assignée individuellement par les locataires, a été dans l'incapacité de justifier divers coûts récupérés, en particulier des coûts de régie qui étaient répercutés de manière non analytique sans tenir compte de la réalité des prestations. Suite à l'expertise judiciaire et la mise en défaut des pratiques de SOGIMA (*le précédent rapport de la Miilos n° 2012-125 pointait une gestion des charges déficiente*), un règlement amiable, encore en cours au moment du contrôle, s'en est suivi. Son impact financier est lourd puisqu'il représente environ 3,3 M€ au 31 décembre 2017 (*y compris les frais d'avocats et d'expertises judiciaires, période concernée par les indemnisations : 2007-2012*), montant auquel il convient d'ajouter une provision pour risque comptabilisée à hauteur de 235 k€ afin de traiter les derniers différends non réglés à cette date. Dans sa réponse, SOGIMA précise qu'à fin mars 2019, le litige est entièrement réglé à l'amiable avec les locataires l'ayant assignée.

À partir de l'exercice 2013, les récupérations de charges ne posent plus ces problèmes, SOGIMA, en lien avec l'ADDLS, ayant corrigé ses pratiques.

Depuis 2015, la gestion des charges récupérables s'effectue sous la responsabilité de la direction de l'habitat avec les concours des agences, du contrôleur de gestion, du service informatique et de la direction financière. Une concertation avec l'ADDLS est désormais effective. Une réunion relative à la méthode a eu lieu le 3 mai

2018. La suivante est programmée à l'été 2018, elle permettra une vérification précise des charges récupérables par résidence, SOGIMA ayant pour objectif de procéder à la régularisation de l'année 2017 en novembre 2018. Au terme de la réorganisation de la société en cours, cette régularisation devrait intervenir chaque année avant le mois de juillet.

Le contrôle par l'ANCOLS des charges récupérables n'a porté que sur le patrimoine conventionné et l'exercice 2016. Il fait ressortir un niveau moyen annuel de charges récupérables contenu (14,3 € par mètre carré de surface habitable⁹). À titre de comparaison, ce niveau était de 19 € par mètre carré en 2011. La régularisation est intervenue au mois de novembre 2017. Avec la mise en œuvre du plan de départs volontaires (*fin prévue mi-2018*), la régie a été progressivement remplacée par des prestataires extérieurs. L'examen d'une quinzaine de dossiers n'a pas mis en évidence des coûts ou des factures récupérés de manière non conforme à la législation en vigueur.

La société doit ajuster les provisions pour charges récupérables avec plus de rigueur. En effet, pour l'exercice 2016, les provisions appelées sur le patrimoine conventionné dépassent de 8,4 % les montants des charges réellement constatées. Une proportion significative du patrimoine (703 logements conventionnés sur 2 613) est concernée par des régularisations, en plus ou en moins, supérieures à 180 € par logement (*cf. annexe 7.5*). La société doit s'attacher à mieux ajuster le niveau des provisions afin de ne pas pénaliser ou risquer de fragiliser les locataires en place. Dans le cadre de la nouvelle organisation de SOGIMA, la mise en place d'un observatoire des charges, la rédaction de procédures et la désignation d'un collaborateur dédié apparaissent déterminantes pour sécuriser le processus de récupération des charges. Dans sa réponse, SOGIMA précise avoir procédé, pour son parc social et dès janvier 2019, à un ajustement des provisions fonction des deux derniers exercices.

3.3 CONCLUSION

L'exploitation est fortement pénalisée par un taux de vacance anormalement élevé dans un parc pourtant entièrement situé en zone tendue et en dehors des quartiers les plus difficiles de la métropole. Le manque d'efficacité de son organisation (*retards dans la remise en état des logements libérés*), le taux de rotation élevé dans le parc, les niveaux de loyers élevés au vu de la qualité actuelle des logements proposés (*notamment dans le parc libre ancien*) concourent aux difficultés rencontrées. Sur le segment choisi du « logement intermédiaire » SOGIMA est confrontée à une concurrence importante des autres bailleurs sociaux qui proposent des loyers moins élevés, mais également à la concurrence du secteur privé pouvant proposer des logements plus attractifs pour des loyers parfois très proches.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les données disponibles relatives aux deux dernières enquêtes d'occupation du parc social (OPS) sont indiquées dans le tableau ci-après. Avec un taux de réponse de 85 % en 2014 et 92 % en 2016, les données sont considérées comme significatives.

Enquêtes d'occupation sociale du parc de SOGIMA (parc conventionné)

⁹ Selon l'observatoire des charges locatives de l'Union Sociale pour l'Habitat, 18 € environ par mètre carré de surface habitable correspondent au niveau de charge médian en zone climatique H2-H3 pour une résidence collective avec ascenseur en 2013

Enquêtes OPS	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100%*	Bénéficiaires de l'APL / AL	Occupants de 65 ans et +
2014 Sogima	40,6 %	9,3 %	21,0 %	24,6 %	51,5 %	14,8 %	32,5 %	9,3 %
2016 Sogima	42,8 %	9,7 %	19,6 %	28,2 %	53,8 %	15,0 %	39,4 %	10,3 %
2016 Aire Marseille	32,6 %	11,2 %	21,5 %	25,8 %	60,5 %	12,2 %	52,1 %	13,1 %
2016 Dépt. (13)	32,7 %	10,7 %	21,3 %	24,7 %	60,1 %	12,0 %	51,6 %	13,3 %
2016 France métrop.	38,5 %	10,4 %	20,8 %	21,2 %	59,4 %	11,2 %	47,4 %	12,8 %

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS pour l'accès au logement social

Compte tenu des loyers élevés du parc social en lien avec la forte proportion de logements PLS (cf. 3.2.1), la population logée dispose globalement de ressources supérieures à celles observées chez les autres bailleurs sociaux. Les ménages défavorisés (*relevant des plafonds très sociaux*) sont sous-représentés à l'instar du très faible nombre de logement très sociaux proposés à la location par SOGIMA (3 %).

Le tableau ci-dessous permet de relever un léger déséquilibre dans le parc social entre la typologie des logements occupés et la composition des ménages logés par SOGIMA.

Occupation du parc social par typologie de logement et par composition familiale (hors étudiants)

Type de logement familial occupé	Composition familiale						Total
	1	2	3	4	5	6 ou +	
T1 (5,1 %)	89	13	1	1	0	0	104
T2 (20,6 %)	325	82	14	1	1	0	423
T3 (40,6 %)	188	323	179	115	27	1	833
T4 (27,6 %)	66	134	101	133	90	41	565
T5 (5,8 %)	9	21	23	24	13	29	119
T6 (0,3 %)	0	2	0	1	1	3	7
Total	677	575	318	275	132	74	2 051

Source : données extraites de la base locative de mars 2018 de la société (2 051 logements familiaux conventionnés occupés)

L'analyse croisée du nombre d'occupants selon la typologie du logement familiaux (*hors étudiants*) montre que 22 % des logements sociaux apparaissent en sous-occupation (*représentés en grisé dans le tableau, ce taux était de 5 % avant la modification apportée par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 sur la définition des locaux insuffisamment occupés*). SOGIMA doit essayer de remédier progressivement à ce déséquilibre sachant toutefois que l'insuffisance de petits logements ne peut permettre de loger le nombre élevé de personnes seules et que plus de la moitié des locataires font partie des exemptions prévues par la loi (*personnes de plus de 65 ans, logements en QPV, etc.*).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Le territoire d'implantation des logements sociaux de SOGIMA est considéré comme tendu. Conformément à la réglementation, SOGIMA enregistre les demandes de logement reçues avec délivrance des numéros uniques départementaux par le système national d'enregistrement de la demande (SNE). Cette prestation est externalisée auprès de la société qui assure également l'accueil physique et téléphonique à l'entrée du siège. L'activité de guichet enregistreur reste néanmoins faible au sein de la métropole (*où par ailleurs plus de 41 %*

des demandes sont réalisées auprès du guichet internet grand public¹⁰). Entre 2015 et 2017, SOGIMA a procédé en moyenne à l'enregistrement de 993 demandes et au renouvellement de 173 demandes par an.

Actuellement les demandes ne sont pas enregistrées dans le progiciel de la société. Cela nécessite donc une nouvelle saisie manuelle lors de la création des dossiers locataires (*après attribution par la CAL*).

Au 30 avril 2018, 75 849 demandeurs sont enregistrés sur le territoire de la métropole (93,7 % de la demande du département). Les personnes isolées représentent 38,6 % de la demande qui porte majoritairement sur des T2 et T3 (64,1 % des demandes). Hors logements étudiants qui représentent près de 23 % des logements conventionnés de SOGIMA, la proportion de petits logements (25 % de T1/T2) est inférieure à la demande (43 % dans le département en avril 2018).

Par ailleurs, 74,7 %¹¹ des demandeurs de logement sur la métropole relèvent des plafonds très sociaux (PLAI), en décalage avec les logements proposés par SOGIMA (*seulement 3 % de logements très sociaux et des loyers proposés élevés dans le reste du parc social*).

4.2.2 Politique d'occupation du parc social

Le dernier règlement intérieur (RI) de la commission d'attribution des logements (CAL) a été approuvé par le CS du 17 octobre 2017. Cette commission ne se réunit que pour l'attribution des logements conventionnés. La dernière mise à jour de ce règlement est consécutive à l'évolution législative et réglementaire (*loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, et de son décret d'application n°2017-834 du 5 mai 2017*) et à la réorganisation en cours des services qui entraînent le regroupement des commissions du secteur nord et du secteur sud, dédiées au logement familial, tout en conservant la commission relative au logement étudiant, soit deux commissions au total.

Le RI stipule (*dans son article 2. Compétence géographique*) que « *chacune des commissions est compétente pour l'ensemble des logements familiaux ou étudiants appartenant à la société, quelle que soit leur situation géographique,...* ».

La composition de « la commission d'attribution » est définie à l'article 3 du RI. Elle comprend un membre du conseil de surveillance, le directeur de l'exploitation ou la directrice de l'habitat, le responsable d'agence ou du pôle étudiant, la directrice déléguée au patrimoine et à la clientèle, la chargée de mission sociale et un représentant élu des locataires. Conformément aux articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH, le maire de la commune (*disposant actuellement d'une voix prépondérante*), le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat et le préfet du département disposent également d'une voix délibérative. Les autres membres disposant de voix consultatives (*représentants des organismes de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, des maires d'arrondissement et des réservataires non membres de droit*) sont également prévus dans le règlement de la CAL mais n'ont pas encore été désignés. De même, le représentant de la métropole n'est pas officiellement convié en CAL.

La composition de la CAL est actuellement irrégulière (*non conforme aux dispositions de l'article R. 441-9-III du CCH*). Les commissions se réunissent de façon concomitante, avec les mêmes membres et disposent d'une même zone de compétence géographique (*intégralement incluse dans le périmètre de la métropole*). C'est donc bien une même et unique commission qui se réunit en moyenne deux fois par mois au siège de la société. En

¹⁰ Source : AATIKO janvier-avril 2018 (*département des Bouches-du-Rhône*)

¹¹ Source : AATIKO avril 2018 (*calcul sur les revenus saisis uniquement*)

application de l'article R. 441-9 du CCH, les membres nominativement désignés par SOGIMA auraient dû être tous issus du conseil de surveillance.

Dans sa réponse, SOGIMA indique vouloir créer une CAL spécifique par commune afin de donner aux maires des communes concernées une voix prépondérante sur celle de la métropole (cf. loi ELAN du 23 novembre 2018). Un nouveau règlement intérieur sera prochainement proposé à la validation du conseil de surveillance.

Les orientations applicables à l'attribution des logements n'ont pas été définies par le CS. Les orientations et le règlement intérieur de la CAL n'ont pas été rendus publics (*non conforme à l'article R. 441-9-IV du CCH*). Un « atelier de coproduction politiques d'attribution, peuplement et mixité sociale » a été mis en place en 2017 et suivi de trois groupes de travail sous le pilotage du GIE Habitat en Région (HER). Les résultats qui dépendent également des nouvelles politiques d'attribution décidées au niveau de chaque EPCI (*telle que prévu par la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017*) sont attendus avant la fin de l'année 2018. Ces documents doivent être déclinés à l'échelle de SOGIMA et faire l'objet d'une validation du CS. Le règlement et les orientations applicables à l'attribution des logements doivent également être rendus publics et mis en ligne sur le site internet de la société suivant les dispositions de l'article 14 du décret n° 2015-522 du 12 mai 2015.

Dans sa réponse, SOGIMA précise que le site internet de la société, actuellement en reconstruction, prévoira la publication des orientations et du règlement intérieur de la CAL (*d'ici l'été 2019*). SOGIMA souhaite actionner les différents leviers pour favoriser la mixité sociale et contribuer à la politique de peuplement. Des méthodes et procédures supplémentaires sont également envisagées afin de justifier pleinement l'équité de traitement des candidatures, tout en assurant l'équilibre de peuplement de leurs résidences (*élaboration d'une grille de cotations des demandeurs de logement par exemple*).

4.2.3 Gestion des attributions de logements

4.2.3.1 Gestion des contingents

SOGIMA ne dispose a priori pas d'une marge de manœuvre importante en matière d'attribution de logements. La quasi-totalité des logements sont réservés au profit de la préfecture, des communes et surtout des collecteurs (CIL).

Contingents réservés sur les logements familiaux conventionnés au 31 décembre 2017

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (% du parc)
Etat	594	26,3 %
Communes	362	16,0 %
Conseil départemental et conseil régional	76	3,4 %
Collecteur 1 %	982	43,5 %
Total	2 014	89,3 %

En théorie, moins de 11 % des désignations de candidats en CAL n'appartiennent pas à un contingent réservé. Dans la pratique, à la lecture des procès-verbaux de CAL, de nombreux logements sont finalement récupérés par SOGIMA faute de candidats ou d'acceptation des logements par les attributaires (*c'est notamment le cas sur le contingent préfectoral du fait des loyers demandés qui sont trop élevés pour le public prioritaire à reloger*).

4.2.3.2 Gestion des attributions

Sur la période contrôlée (2013-2017), SOGIMA a signé en moyenne 1 122 baux¹² par an dont 232 sociaux, 506 non conventionnés et 384 étudiants. L'année 2017 montre une diminution significative (-24 % *par rapport à la moyenne sur cinq ans*), en corrélation avec l'augmentation de la vacance locative constatée sur les douze derniers mois. Le taux de rotation est particulièrement élevé dans les logements étudiants. Un bilan trimestriel succinct est présenté au CS.

Aucune statistique n'est disponible concernant le nombre de candidatures examinées annuellement par la CAL ou le profil socio-économique des attributaires.

Sur la période contrôlée, la formalisation des procès-verbaux de la CAL n'est pas satisfaisante. La CAL n'examine pas trois candidats par logement (*non conforme à l'article R. 441-3 du CCH*). La lecture et l'analyse des procès-verbaux montrent qu'une majorité de logements fait l'objet d'une décision d'attribution à un seul demandeur, les autres candidats ayant notification de la décision de « non attribution » pour notamment les raisons suivantes :

- ▶ défaut de réponse à l'offre de logement dans les délais impartis ;
- ▶ refus du logement par les candidats ;
- ▶ inadéquation des ressources vis-à-vis du loyer proposé.

La première situation est extrêmement fréquente sur l'ensemble du parc social. Lorsque qu'un réservataire propose plusieurs candidats sur un logement libéré, SOGIMA adresse à ces derniers un courrier afin qu'ils constituent ou finalisent leur dossier avant la prochaine CAL. Une visite du logement leur est également systématiquement proposée. Le courrier accorde un délai de dix jours aux demandeurs pour compléter ou déposer leur dossier. Si le dossier n'est pas dûment renvoyé avant la CAL, SOGIMA déclare le demandeur comme « non attributaire ». En conséquence le rôle et la souveraineté de la CAL sont fortement réduits, puisque pour une grande majorité de logements, elle ne peut examiner trois demandes « acceptables » pour un même logement et se borne à « refuser » des demandes de logement qu'elle ne peut ni véritablement étudier ni même classer. Il est enfin rappelé que le délai réglementaire de dix jours est accordé à un bénéficiaire d'un logement pour faire connaître son acceptation ou son refus après décision de la CAL (*cf. article R 441-10 du CCH*). La CAL a tout à fait la possibilité d'attribuer un logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la CAL (*cf. article R. 441-3-c du CCH*). Enfin, il a également été relevé lors de plusieurs CAL¹³ que des logements ont été attribués à plusieurs demandeurs sans que l'ordre de classement ne soit précisé sur les procès-verbaux. Dans ces cas, la présentation des dossiers définie par l'ordre du jour (*correspondant à l'ordre de proposition par le réservataire*) a été utilisé (*non conforme à l'article R. 441-3-d du CCH*).

Dans sa réponse SOGIMA n'apporte pas d'éléments nouveaux et confirme en outre ne pas souhaiter ajouter des demandeurs supplémentaires en cas d'insuffisance de candidats présentés par les réservataires (89 % *du parc est réservé*). L'ANCOLS maintient ses observations mais prend note du délai de dix jours désormais formellement accordés à l'attributaire d'un logement.

Sur la forme, les procès-verbaux sont rédigés par commune, par agence, par nature de logement (*étudiants / familiaux*) et sont paraphés en séance. Ils sont préparés et imprimés en amont de la réunion, ce qui engendre,

¹² Sources : SOGIMA (*rapports trimestriels*)

¹³ Exemple CAL du 13 mai 2014 (*sur un contingent récupéré*) ou du 14 avril 2015

en cas de report d'un dossier, des discordances entre la date réelle de tenue de la CAL et de la date pré-imprimée sur le PV (*exemple CAL du 14 avril 2015*). Dans sa réponse, SOGIMA indique avoir modifié le formalisme en milieu d'année 2017 afin d'éviter ces erreurs.

Concernant la mise en œuvre du droit au logement opposable (*loi DALO 2007-290 du 5 mars 2007*), SOGIMA a respecté les engagements prévus dans la CUS en logeant plus de 5 % de ménages reconnus prioritaires par la commission départementale de médiation. SOGIMA a logé 97 bénéficiaires du DALO sur la période 2013-2017 (*soit 9 % des attributions*). Néanmoins l'accès au parc reste difficile et limité pour le public défavorisé. De nombreux ménages ne constituent pas leur dossier ou refusent le logement proposé. La CAL refuse également un nombre conséquent de dossiers pour inadéquation des ressources aux loyers (*proportion importante de PLS*).

Les données fournies par SOGIMA sur la période 2013-2017 montrent un délai d'attribution moyen de quatorze mois et un délai médian de six mois. Ce délai est plus faible que le délai moyen de 19 mois constaté pour le département¹⁴. Un quart des bénéficiaires d'un logement à SOGIMA ont attendu moins de 1,5 mois. Seulement 12,4 % des dossiers présentent une attente supérieure au délai anormalement long fixé à 30 mois dans les Bouches-du-Rhône. SOGIMA ne donne donc pas de priorité particulière à l'ancienneté de la demande.

Ventilation des délais d'attribution des ménages ayant bénéficié d'une attribution de logement

Délai d'attente ¹⁵	<3 mois	<6 mois	<12 mois	<30 mois	<5 ans	<7 ans	Au-delà
Nombre d'attributions	417	114	162	243	91	12	29
Pourcentage	39,0 %	10,7 %	15,2 %	22,8 %	8,5 %	1,1 %	2,7 %

Source : calcul d'après un échantillon de 1 059 attributions de logements familiaux

L'analyse globale des attributions et des documents transmis par le bailleur a permis de sélectionner sur la période 2013-2017 un panel de 54 dossiers ciblés (*dont 15 étudiants*). Aucun des dossiers contrôlés ne présente d'irrégularité. Aucun dépassement des plafonds de ressources autorisés n'a été constaté. La seule anomalie identifiée concerne une demande de logement qui n'a pas été radiée suite à l'attribution d'un logement en juin 2016.

L'analyse statistique des ressources montre que les nouveaux entrants disposent de ressources globalement comparables aux locataires en place (*cf. 4.1*), mais néanmoins supérieures aux bénéficiaires de logements sociaux dans le département (*71,9 % des demandes radiées suite à attribution de janvier à avril 2018 sont éligibles aux plafonds PLAI contre 52,0 % pour SOGIMA*). Les loyers plus élevés et la proportion de logements PLS expliquent en grande partie cet écart.

Photographie sociale des nouveaux entrants sur la période 2013-2017

Statistiques (logements familiaux conventionnés)	Nombre	Personnes isolées	Revenu < 20% *	Revenu < 40% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*
Entrants SOGIMA 2013-2017**	625	33,0 %	15,2 %	31,7 %	52,0 %	8 %

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS pour l'accès au logement social

** estimation par l'ANCOLS selon les données des attributions fournies par SOGIMA

La mise en place en septembre 2018 d'un module de commercialisation intégré au progiciel de gestion doit améliorer l'efficacité de l'organisation et également favoriser les analyses sur la politique de peuplement de

¹⁴ Sources : AATIKO avril 2018

¹⁵ Délai écoulé entre le dépôt de la demande et la signature du bail.

SOGIMA (cf. 4.1). L'informatisation en parallèle de la commercialisation des logements non conventionnés doit également permettre de faciliter le travail du service en charge des attributions et ainsi contribuer à la lutte contre la vacance globale.

Les baux ne sont pas accompagnés de la totalité des annexes obligatoires (non conforme à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014). Le bailleur doit systématiquement remettre aux nouveaux locataires le dossier technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques, le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 et, en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, un état de présence d'amiante ainsi que l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz depuis le 1^{er} janvier 2018¹⁶. De la même façon, les fiches de décompte de surface doivent également être jointes au bail (cf. article R. 353-19 du CCH). Dans les dossiers contrôlés, ces pièces n'étaient pas systématiquement présentes (DPE notamment).

Dans sa réponse, SOGIMA indique fournir depuis le début de l'année 2019 l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires. Une personne est dédiée à la demande de diagnostics dès la sortie du locataire et une plate-forme d'enregistrement des diagnostics a été créée et corrélée avec le progiciel de gestion.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion de proximité était organisée autour des deux agences désormais fusionnées et regroupées au siège de SOGIMA depuis juin 2018. Cette nouvelle agence, placée sous la responsabilité directe de la direction de l'habitat, sera accessible aux locataires tous les jours au lieu des deux demi-journées par semaine dans l'ancienne organisation. Ce regroupement entraîne une diminution des effectifs dans le cadre du plan de départ volontaire. La nouvelle agence sera composée de deux responsables techniques (*adjoints au responsable d'agence*), de quatre chargés d'entretien technique, d'un gestionnaire administratif (*réclamations/sinistres*), de dix chargées de gestion locative et de cinq superviseurs encadrant les gardiens et employés d'immeubles sur le terrain.

La gestion de proximité est similaire pour l'ensemble du parc (*conventionné à l'APL ou libre*).

4.3.1 Concertation locative

Le dernier plan de concertation locative 2015-2018 a été approuvé à l'unanimité lors du CS du 20 mars 2015 et signé le 25 mars 2015 par l'association ADDLS-CSF représentant les locataires (cf. § 3.2.3). Il prévoit la tenue d'au minimum deux conseils de concertation locative par an qui font l'objet d'un compte-rendu écrit. Le conseil s'est réuni deux fois en 2015, quatre fois en 2016 et seulement une fois en 2017.

4.3.2 Enquêtes de satisfaction des locataires

Les résultats de la dernière enquête de satisfaction lancée fin 2015 auprès de 2 569 locataires du secteur conventionné (*taux de réponse de 32 %*) ont été présentés au conseil de surveillance du 27 juin 2016.

Les résultats montrent une amélioration de la satisfaction par rapport à l'enquête de 2012 sur les conditions d'entrée dans le logement (+2 points à 93 %), les relations avec les agences (+11 points à 79 %) et le service d'astreinte (+4 points à 66 %). À l'inverse, une dégradation du taux de satisfaction est relevée sur le service et

¹⁶ Décrets d'application 2016-1104 et 1105 du 11 août 2016 relatifs respectivement à l'installation intérieure de gaz et d'électricité (*Loi Alur*).

l'entretien (-3 points à 75 %) et l'entretien technique (-1 point à 67 %). 78 % des locataires se déclarent satisfaits de la qualité de vie dans le quartier.

Les actions correctives suivantes ont été décidées à l'issue de l'enquête :

- ▶ Renforcer la cellule technique en agence par l'implication des personnels de proximité (*gardiens*) ;
- ▶ Poursuivre la mise en place des marchés à bons de commande ;
- ▶ Centraliser les deux centres d'appels actuellement en agence.

4.3.3 Traitement des réclamations

Les réclamations sont enregistrées et traitées en agence. Elles sont enregistrées dans le progiciel de gestion et font l'objet d'un traitement traçable. En 2017, près de 20 000 réclamations ont été reçues et ont été traitées dans un délai médian de deux mois. Le taux et le délai de traitement des réclamations pourraient utilement figurer dans le tableau de bord général de la société.

4.3.4 Assurances locatives

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire l'obligation « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs puis, chaque année, à la demande du bailleur... ». Au 1^{er} mars 2018, 11,5 % des locataires du parc social ne possèdent pas d'assurance valide enregistrée dans le progiciel du bailleur. Cette proportion est identique pour l'ensemble du parc. SOGIMA dispose d'une procédure de réclamation et de mise en demeure des attestations d'assurance (*40 commandements menés en 2018*) mais n'a pas initié de démarche visant à souscrire une assurance pour compte des locataires non assurés (*cf. loi 2014-366 du 24 mars 2014, article 1, I ; 10°*).

Dans sa réponse, SOGIMA indique que les bailleurs n'ont pas l'obligation de prendre une assurance pour compte, et que compte tenu des moyens à mettre en œuvre une telle procédure, cette option n'a pas été retenue. SOGIMA est cependant invitée à corriger la situation relevée par l'ANCOLS afin de protéger ses intérêts et ceux de ses locataires.

4.3.5 Gardiennage et surveillance

SOGIMA ne respecte pas les effectifs minimums réglementaires pour le gardiennage et la surveillance d'un ensemble de logements conventionnés (*non conforme à l'article R. 127-1 du CCH et aux articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure*).

Les bailleurs ont l'obligation d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance (*un ETP par tranche de 100 logements*) afin de prévenir les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux. SOGIMA est concerné pour une quinzaine de groupes (*représentant 2 841 logements familiaux*). Les équivalents-temps plein comptabilisables sont actuellement insuffisants au vu des obligations réglementaires pour cinq immeubles dont un relève du logement social (*les Patios d'Albe*).

Dans sa réponse, SOGIMA indique avoir déjà recruté quatre gardiens (*dont un sur les patios d'Albe*) et un cinquième est en cours de recrutement.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le traitement des difficultés de paiement des loyers par SOGIMA ne fait pas ressortir de différence entre les locataires du parc conventionné et ceux du secteur libre. Les chargés de patrimoine en agences (*gestionnaires du contrat de location*) ont la responsabilité du précontentieux et le contentieux est instruit au siège (*trois chargés de contentieux, quatre avant la mise en œuvre du plan de départs volontaires*). Un travailleur social (*basé*

au siège) peut intervenir à tout moment. Il se déplace en agence une fois par mois afin d'examiner la situation des locataires en impayé. Les réunions sous-jacentes permettent de déclencher les actions appropriées (*lettres de relance, contact téléphonique, plan d'apurement, ...*). SOGIMA est en contact avec la caisse d'allocations familiales (CAF), les services sociaux départementaux (*Maison Départementale de la Solidarité du département des Bouches-du-Rhône*), les centres communaux d'action sociale (CCAS), les associations comme SOLIHA Provence ou Abbé Pierre (*mise en œuvre des mesures d'accompagnement social lié au logement en particulier*) ou encore l'ADDLS (cf. § 3.2.3).

Le passage du dossier d'impayé en contentieux est décidé au cas par cas lors de ces réunions en agence, il intervient en l'absence de critères objectifs définis préalablement. Les différentes procédures inhérentes au traitement administratif du contentieux de l'impayé sont mises en œuvre de manière satisfaisante.

Le nombre de ménages présents en impayé de plus de trois mois est de 353 à fin 2017, soit 6 % des locataires. La dette moyenne des locataires présents en impayé est de 1 240 € et celle des locataires en impayé partis de 2 860 €.

Les passages en perte des créances irrécouvrables ne concernent que les locataires partis et les effacements de dettes décidés par le juge pour les locataires présents. Ils représentent un coût final pour la société de l'ordre de 1 % du quittance, proportion habituellement observée dans le secteur (*médiane à 1 % pour les SA d'HLM en 2015 à titre d'exemple*).

Sur la période 2012-2016, le tableau ci-après présente l'évolution des créances locatives toutes activités patrimoniales confondues. Il permet une appréciation économique globale. Il est ainsi observé une certaine dégradation de la situation jusqu'en 2014, puis son amélioration progressive en 2015 et 2016.

Evolution des créances locatives (tous secteurs confondus)

(en k€)	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers + charges quittancés toutes activités (1)	52 970	53 924	50 689	51 805	53 065
Créances locatives au 31 décembre (2)	5 618	7 412	8 637	8 025	6 605
Admissions en non valeur (3)	248	886	453	457	514
Taux de recouvrement		95,0%	96,7%	100,3%	101,7%
Créances locatives / loyers yc charges (2)+(3) / (1)	10,6%	13,7%	17,0%	15,5%	12,4%

Source : données comptables de SOGIMA

Sur la période 2012-2016, le tableau ci-après présente l'évolution des créances locatives du seul secteur conventionné. Au regard du précédent tableau, il permet de constater que les créances locatives de ce secteur spécifique sont globalement et en moyenne un peu mieux contrôlées par la société. Le ratio créances locatives / loyers et charges quittancés est de 14,6 % en 2015 et de 13,1 % en 2016 pour une médiane des SA d'HLM de 14 % en 2015.

Evolution des créances locatives (Secteur conventionné seul)

(en k€)	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers + charges quittancés toutes activités (1)	19 999	20 686	18 762	19 429	18 980
Créances locatives au 31 décembre (2)	2 281	2 465	2 527	2 710	2 375
Admissions en non valeur (3)	53	61	57	136	113
Créances locatives / loyers yc charges (2)+(3) / (1)	11,7%	12,2%	13,8%	14,6%	13,1%

Source : données comptables de SOGIMA

SOGIMA n'a pas recours aux protocoles de cohésion sociale et sa pratique pour la mise en œuvre d'un nouveau bail apparaît non-conforme à l'article 98-V de la loi n° 2005-32. Les dossiers d'impayé du parc social et les comptes des locataires en indemnités d'occupation (IO) montrent que SOGIMA ne met pas en œuvre de

protocole de cohésion sociale. De plus, les locataires en IO et à jour de leur loyer doivent satisfaire une période probatoire longue de 12 à 18 mois avant de se voir proposer un nouveau bail. Cette pratique apparaît non conforme à l'article 98-V de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale qui stipule « *L'occupant d'un logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte ou géré par eux, dont le bail a été résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges et qui, à la date de la publication de la présente loi, a apuré sa dette locative et paie l'indemnité d'occupation et les charges telles que fixées par la décision judiciaire, est réputé titulaire d'un bail ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement prévue à l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation ou aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1, L. 755-21 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. La signature du bail intervient dans les meilleurs délais.* ». La signature d'un nouveau bail n'est pas anodine pour des locataires qui ont fait l'effort de régulariser leur situation. Dans sa réponse, la société indique avoir revu sa position et recourir, maintenant, aux protocoles précités.

Le rôle de SOGIMA ne peut être caractérisé de social, faute de logements à prix accessibles aux familles les plus modestes. Les enquêtes sociales indiquent que les locataires des logements conventionnés de SOGIMA sont moins défavorisés que chez les autres bailleurs du département ou de l'aire urbaine de Marseille. Bien qu'aucune attribution irrégulière n'ait été relevée lors du contrôle, la composition et le fonctionnement de la CAL ne sont pas conformes à la réglementation. La qualité du service rendu est globalement correcte à l'exception d'un effectif de gardiennage et de surveillance insuffisant dans plusieurs groupes dont un du parc social. Pour les locataires du parc social en indemnité d'occupation, le recours aux protocoles de cohésion sociale doit être favorisé.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale a été formalisée dans deux documents : le plan stratégique de patrimoine à 10 ans (*PSP 2006-2015*) approuvé par le CS du 6 juin 2008 et la CUS signée le 30 juin 2011.

Le PSP a été actualisé et présenté au conseil de surveillance le 20 juillet 2017 (*PSP 2017-2026*). Une « feuille de route 2017-2021 » a également été établie. Elle vise à revitaliser le patrimoine, développer le patrimoine locatif (*opérations adaptées au marché et en quantité maîtrisée*) et accroître le volume des opérations d'accession.

Avant cette date, la politique patrimoniale menée restait sur un fort volume de ventes en bloc ou à l'unité destiné à reconstituer les fonds propres nécessaires pour financer les opérations nouvelles et pour compenser les pertes d'exploitation (*secteur libre et conventionné, cf. § 5.4 et 6.2.1*).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

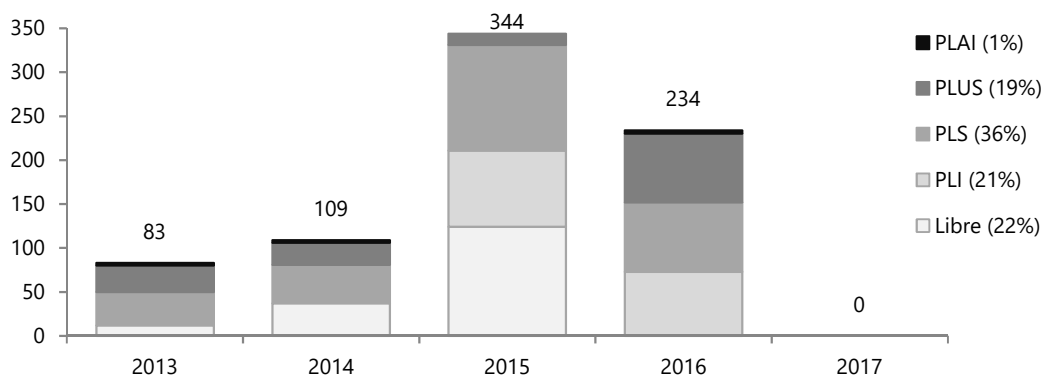
Sur la période 2013-2017, SOGIMA n'a procédé à aucune démolition mais a vendu l'équivalent de 17 % de son parc actuel. Son patrimoine de logements a diminué en moyenne de 1 % par an. La totalité des opérations de construction, réalisées en maîtrise d'ouvrage directe, ne compensent pas les ventes de logements en bloc ou à l'unité. Les logements construits en cinq ans représentent 12 % du parc actuel.

Evolution du parc de SOGIMA (tous logements hors foyers)

Année	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente en bloc	Vente à l'unité	Parc au 31 décembre	Évolution
2013	6 706	83			-392	-21	6 376	-4,9%
2014	6 376	96		13	-109	-23	6 353	-0,4%
2015	6 353	344			-71	-38	6 588	3,7%
2016	6 588	234			-105	-42	6 675	1,3%
2017	6 675				-265	-39	6 371	-4,6%
Total	6 706	757	0	13	-942	-163	6 371	-5,0%

Sur la période 2013-2017, SOGIMA a mis en service 770 logements dont 56 % sont conventionnés à l'APL. Les logements très sociaux ne représentent que 2 % des logements sociaux livrés sur ces cinq années.

Ventilation des logements neufs par année de construction et type de financement (hors foyers)



Le parc conventionné de SOGIMA, beaucoup plus récent, n'a que très légèrement diminué sur la même période également sous l'effet des ventes (16 % du parc actuel).

SOGIMA n'a pas respecté ses engagements de construction de logements très sociaux (*non conforme à la CUS*). Sur la période de la CUS 2011-2016, SOGIMA a construit 764 logements conventionnés à l'APL (127 par an) pour 852 prévus¹⁷ (*objectif atteint à 90 %*). Le nombre de logements familiaux très sociaux construits est, en revanche, nettement inférieur aux engagements de la CUS (14 logements PLAI livrés contre 85 logements prévus, soit un taux d'atteinte de l'objectif de seulement 16 %). SOGIMA n'a pas su faire évoluer son offre locative très sociale correspondant pourtant aux besoins des trois-quarts des demandeurs sur le territoire de Marseille Provence Métropole (cf. § 4.2.1).

Dans sa réponse, SOGIMA indique que sur la période 2015-2018, 96 logements familiaux PLAI ont été agréés et que sur la période 2011-2016, la production de logements très sociaux ont été réalisés par le biais de résidences foyers (130 équivalents logements livrés). Des engagements nouveaux augmentant la production de logements très sociaux seront pris dans la prochaine CUS.

¹⁷ Indicateur A.II de la CUS

Evolution du parc conventionné de SOGIMA (hors foyers)

Année	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente en bloc	Vente à l'unité	Parc au 31 décembre	Évolution
2013	2 937	71			-110	-21	2 877	-2,0%
2014	2 877	59		13	-109	-23	2 817	-2,1%
2015	2 817	133			-71	-38	2 841	0,9%
2016	2 841	161				-42	2 960	4,2%
2017	2 960					-39	2 921	-1,3%
Total	2 937	424	0	13	-290	-163	2 921	-0,5%

Il est à noter que les 652 logements « libres » vendus entre 2013 et 2015 (10 % du parc total) à cinq bailleurs sociaux (cf. § 5.4) doivent faire l'objet de conventionnements à l'APL dans le cadre d'opérations d'acquisition avec travaux, ce qui participe in fine à l'augmentation du nombre de logements sociaux sur Marseille.

SOGIMA a également construit et vendu en VEFA à UNICIL 63 logements financés en PLI en 2016 dans le cadre de l'opération « Banon ».

À court terme, l'évolution d'ores et déjà connue du parc social est la suivante :

- ▶ 387 logements familiaux « libres » sont en cours de conventionnement (*Urbain V, Saint-Charles et Rabatau 4*) en lien avec les opérations de réhabilitation en cours ;
- ▶ Compte tenu de leur exploitation fortement déficitaire (*pertes d'environ 1 M€/an cf. § 6.2.4*), les résidences étudiantes vont être vendues à l'exception de celles du Vélodrome, de Colbert et de La Ciotat (*179 logements étudiants conservés contre 546 vendus*) ;
- ▶ Des ventes à l'unité conservant en 2018 un rythme soutenu (*sept ventes réalisées au 7 mars 2018*)
- ▶ La livraison de 102 logements sociaux en 2018 et de 105 en 2019 (*14 % PLAI, 41 % PLUS et 45 % PLS*). La production locative est quasi exclusivement sociale puisque seuls quatre logements non conventionnés seront livrés en 2019.

À plus long terme, le PSP présenté en juillet 2017 cible un objectif de développement d'offres en accession à hauteur de 90 logements par an et une production de 100 logements locatifs par an (*conventionnés à 80 %*). La proportion envisagée de logements très sociaux n'est pas spécifiée. Le coût du développement locatif est estimé à 142 M€ (*soit en moyenne 145 k€/logt*). Le programme de ventes à l'unité reste soutenu avec un objectif de 309 ventes sur 10 ans, comparable au rythme constaté ces cinq dernières années.

5.2.1 Réhabilitation du parc social

Concernant le parc social, seuls les 387 logements précités vont faire l'objet d'un conventionnement avec l'Etat dans le cadre d'une acquisition avec travaux (*immeubles du périmètre de la « Convention 32 » construits et gérés pour la Ville de Marseille depuis 1935/36 et finalement rachetés à la Ville en 2007*).

Les autres groupes conventionnés ont tous été construits postérieurement à 1980 et ne nécessitent pas le même volume de remise à niveau. La visite de patrimoine qui a porté à la fois sur des logements conventionnés et sur du parc ancien de la « Convention 32 » confirme la priorité à donner aux travaux des groupes les plus anciens également soumis à des taux de vacance élevés (*attractivité insuffisante et loyers trop élevés*).

Dans le PSP actualisé en 2017, SOGIMA a chiffré à 121 M€ TTC les besoins en travaux à réaliser sur 10 ans sur l'ensemble du parc. 41 % de cette dépense concerne les logements les plus anciens (*relevant de la « Convention*

32 »). Le parc conventionné ne mobilise que 23 % de cette somme. Le plan de travaux a été ramené à 112 M€ après arbitrage budgétaire de SOGIMA (*report ou annulation de travaux*).

5.3 MAINTENANCE ET EXPLOITATION DU PARC

5.3.1 Entretien et maintenance du patrimoine

Au vu de la visite du patrimoine, qui a porté sur 37 % des logements (*cf. annexe 7.6*), la maintenance du parc n'appelle pas d'observation significative. Le parc social est récent et situé hors des quartiers les plus difficiles de Marseille. Il ne montre pas trace d'incivilités particulières.

Une partie du patrimoine historique de la « Convention 32 » dont il est rappelé qu'une partie va être conventionnée par SOGIMA (387 logements) et par d'autres bailleurs (*rachat de 370 logements*) a également été visitée. Les immeubles et les logements sont anciens et nécessitent une remise à niveau avant chaque relocation. Les délais de réalisation des travaux sont anormalement élevés et participent à la vacance importante constatée dans ces groupes anciens¹⁸ (*également pénalisés par les niveaux de loyer élevés au regard des prestations proposées*).

5.3.1.1 Dossier de diagnostic technique (DDT)

L'enquête RPLS 2017 n'a pas été correctement renseignée (*seulement 28 % des étiquettes énergie renseignées pour le parc*). La ventilation des étiquettes des DPE pour l'ensemble du parc sont indiquées dans le document PSP 2017.

Ventilation des étiquettes énergie au 5 juillet 2017

Etiquette énergie (DPE)	Parc SOGIMA	Références nationales
A ≤50	0 %	2 %
B 51 à 90	15 %	7 %
C 91 à 150	30 %	28 %
D 151 à 230	51 %	40 %
E 231 à 330	4 %	17 %
F 331 à 450	0 %	5 %
G >450	0 %	1 %
Total	100 %	100 %

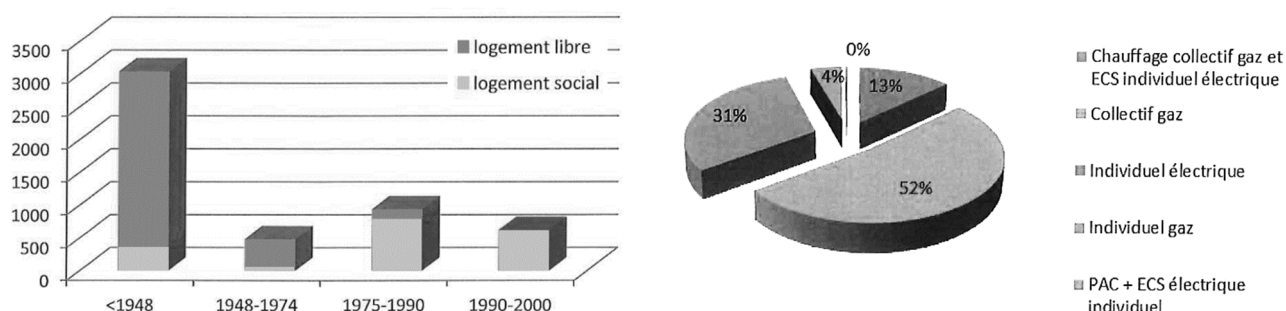
Source : PSP 2017 et RPLS 2017 (France)

Seulement 4 % du parc est classé énergivore (*étiquettes E, F ou G*). Ces données ont été calculées par le bureau d'études en charge de la mise à jour du PSP en fonction des consommations énergétiques fournies par la direction technique. Elles ne sont pas issues d'un diagnostic général du parc. Celui-ci est en cours et doit être terminé à l'été 2018. Les diagnostics seront partagés avec l'ensemble des services sur une plateforme dématérialisée.

¹⁸ Vacance totale de près de 15 % sur l'ensemble des groupes de la « convention 32 » au 1^{er} mars 2018

Le parc social est le moins concerné par le programme de rénovation énergétique (PRE) à l'exception des quelques conventionnements avec travaux, la totalité des logements conventionnés à l'APL ont été construits après 1980.

Ventilation du parc selon l'âge, les financements et la typologie de chauffage (source PSP 2017)



Le PRE prévoit d'intervenir sur 46 groupes immobiliers représentant environ 3 930 logements. Le coût total des travaux est estimé à 80 M€ financés à 86 % par des prêts, à 4 % par l'emploi de fonds propres et à 10 % par des aides (*exonération TFPB, certificats d'économie d'énergie et subventions*). Le PSP 2017-2026 n'intègre cependant que 54 M€ de travaux à vocation énergétique (*report des travaux rendu nécessaire par la capacité financière insuffisante de SOGIMA*).

Les obligations réglementaires concernant les repérages des matériaux et produits contenant de l'amiante et la constitution des documents relatifs à la présence d'amiante s'imposent pour les bâtiments dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997.

Les obligations réglementaires concernant le repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et la constitution des Dossiers Technique Amiante (DTA) et des Dossiers Amiante Parties Privatives (DAPP) ne sont pas respectées (*non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*).

Globalement, dans les parties communes, les repérages réalisés n'ont pas été élargis aux matériaux de la liste B. Dans les parties privatives, les diagnostics ne sont réalisés qu'à la relocation. Les repérages et la constitution des DTA et DAPP n'ont pas été réalisés pour l'ensemble des logements. En l'absence de ces repérages, les obligations réglementaires relatives à l'information des occupants ne sont par conséquent pas respectées (*cf. articles R. 1334-29-4 et R. 1334-29-5 du code de la santé publique*).

Dans sa réponse, SOGIMA indique avoir réalisé sur l'année 2018 les DAPP sur les groupes Sacoman, Les Bastides du Marinier et le Rouet. Les repérages dans les parties privatives seront lancés dans le parc conventionné à compter du deuxième trimestre 2019.

Concernant la lutte contre le saturnisme, seuls les logements non conventionnés de la « Convention 32 » sont concernés (*13 groupes représentant 2 120 logements*) par l'obligation¹⁹ de réaliser des constats de risques d'exposition au plomb (CREP). Cependant trois de ces groupes représentant 387 logements (*Saint Charles, Urbain V et Rabatau IV*) sont en cours de conventionnement à l'APL. À la date de contrôle, SOGIMA ne disposait pas de diagnostics complets pour l'ensemble de ces *immeubles (parties communes ou privatives)*, mais ont été réalisés pour ces trois groupes après le contrôle. Les CREP ne sont actuellement réalisés qu'à la relocation ou avant travaux. SOGIMA indique que les prochains diagnostics seront, à l'instar des DPE, également reversés et

¹⁹ Cf. articles L. 1334-5 et 7 du code de la santé publique

partagés sur la plateforme dématérialisée. SOGIMA indique que la totalité des CREP seront réalisés d'ici la fin d'année 2019.

5.3.1.2 Ascenseurs

Le parc de logements comporte un nombre important d'ascenseurs. Les 253 appareils implantés desservent plus des trois-quarts du parc locatif. Les marchés de maintenance ont été renouvelés en début d'année 2018. SOGIMA bénéficie également de l'assistance du GIGET (*Groupement Inter-organismes pour la Gestion des Equipements Techniques*) dans le contrôle de ses ascenseurs.

5.4 VENTES DE PATRIMOINE

La politique de vente est insufflée par le directoire et validée régulièrement par le conseil de surveillance. Sur la période 2013 à 2017, SOGIMA a vendu 1 105 logements (*dont 41 % conventionnés à l'APL*) pour un montant total de 149 M€. Les ventes en bloc représentent 85 % des ventes et 80 % de la somme totale perçue. SOGIMA indique une plus-value financière de cession de 75 M€ pour les seules ventes en bloc sur la période précitée.

Le contrôle de sept dossiers de vente à l'unité (*concernant exclusivement le parc social*) n'appelle pas d'observation. Les procédures de vente sont connues des services.

Il est toutefois à noter que les ventes aux locataires du parc ne représentent que 20 % des logements ce qui montre que la satisfaction d'un objectif relatif au parcours résidentiel de ses locataires n'est pas prioritaire au regard de la reconstitution de fonds propres dont SOGIMA a besoin.

5.5 AUTRES ACTIVITES DE PROMOTION

En ce qui concerne l'activité de promotion de logements sur la période 2012-2016, la société est concernée par des opérations de logements (*notamment vente en VEFA à UNICIL de 63 logements et vente de 46 logements en accession libre en 2016*) et par des opérations tertiaires (*bureaux et village d'entreprises*).

Sur la période 2013-2016, le chiffre d'affaires moyen est de 8,5 M€/an.

Promotion accession	2013	2014	2015	2016
Chiffre d'affaires (en M€)	8,4	4,7	11,8	9,2

Dans sa feuille de route 2017-2021, SOGIMA compte sur les résultats financiers des opérations d'accession (*90 logements par an*) pour compenser au moins en partie les pertes d'exploitation de la gestion locative (*cf. § 6.3*).

5.6 CONCLUSION

La période 2013-2017 se caractérise par une vente massive de logements en bloc et à l'unité qui n'a pas été compensée par le rythme de production neuve pourtant élevé jusqu'en 2016. SOGIMA n'a pas respecté totalement ses engagements de production, et en particulier la construction de logements très sociaux qui est restée accessoire. L'offre locative nouvelle n'a pas répondu aux besoins de la population de la métropole dont les ressources sont très faibles. En matière de maintenance et d'exploitation du patrimoine, la société a incorrectement rempli l'enquête RPLS et n'a pas fait établir de façon exhaustive l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires (*DTA, DAPP et CREP*) pouvant engager sa responsabilité.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La gestion financière et la comptabilité de SOGIMA sont effectuées par sa direction financière (DF) sous l'autorité du secrétaire général membre du directoire. Cette direction comprend un responsable, un chef comptable, deux comptables, un assistant comptable et le chargé du contrôle de gestion. Compte tenu du manque de disponibilité du chef comptable depuis 2017 (*absence ou mi-temps thérapeutique*), SOGIMA assure sa mission comptable en ayant recours à un nouveau chef comptable sous contrat temporaire depuis le début de l'année 2018. La production des comptes 2017, clôturés le 26 mars par le directoire en présence des commissaires aux comptes, a ainsi été réalisée dans des conditions délicates. Dans ce contexte et au regard de la forte évolution de l'organisation de la société, le fonctionnement actuel de la DF doit faire l'objet d'une vigilance particulière.

L'ANCOLS a analysé les comptes sur la période 2012-2016 qui ont été approuvés sans réserve par le commissaire aux comptes. Cependant, les corrections qui suivent apparaissent nécessaires :

SOGIMA doit améliorer son information et ses pratiques comptables sur les différents sujets exprimés ci-après.

- SOGIMA identifie précisément les frais qui font l'objet d'une production immobilisée. Leur répartition forfaitaire, s'appuyant sur l'avancement des opérations et leur volume en équivalent-logements, est cependant erronée. Pour l'exercice 2016, le stade d'avancement a été pris en cumulé depuis le début des opérations alors que c'est la phase concernée lors de l'année 2016 qui aurait dû être prise en considération. Une surestimation du poids des opérations proches de la livraison en 2016 en a ainsi découlé. Le principe de l'imputation rationnelle doit être respecté et les coûts internes doivent être affectés par opération en tenant compte du niveau réel d'activité conformément au plan comptable général. Un suivi du temps des personnels rattachés directement aux opérations d'investissement s'avère ainsi nécessaire. Dans sa réponse, SOGIMA précise prendre en considération les correctifs nécessaires au titre de l'exercice 2019.
- L'examen de la mise en œuvre de la politique des amortissements techniques du patrimoine immobilisé a permis de mettre en évidence quelques imprécisions. Il existe des écarts entre l'annexe littéraire comptable et la pratique effective (*à titre d'exemple : la dotation 2017 d'un terrain relatif au bail à construction « ALHAMBRA-commerce » a été omise, des agencements au niveau de l'agence Sud sont amortis au taux de 10 % en contradiction avec les 15 % indiqués dans l'annexe comptable*) et un montant de 26 k€ (*fiche 6 185*) relatif à un logiciel métier acquis en 2008 n'a subi aucun amortissement (*sur ce dernier point, SOGIMA précise dans sa réponse avoir corrigé la situation au titre de l'exercice 2018*).
- Le plan comptable général précise que le compte 416 "Clients douteux ou litigieux" est débité par le crédit du compte 411 pour le montant total des créances que l'entité possède à l'encontre de clients dont la solvabilité apparaît douteuse ou avec lesquels l'entité est en litige. Ensuite, la société doit procéder à la comptabilisation d'une dépréciation qui est fonction du risque encouru. Dans le cas de SOGIMA, le compte 416 est ajusté à la provision pour dépréciation des créances locatives, ce qui n'est donc pas correct. Dans sa réponse, SOGIMA déclare que la situation sera corrigée à partir de l'exercice 2019.
- Le provisionnement des comptes des locataires douteux n'est pas effectué convenablement. La provision pour dépréciation est calculée sur la dette locative nette du dépôt de garantie (*ce qui n'est pas correct, le dépôt du locataire représente une dette de SOGIMA envers le locataire qui n'est pas à*

- prendre en considération pour le calcul de la provision)* et selon des pourcentages liés à l'ancienneté de la dette qui ne sont pas ceux indiqués dans l'annexe comptable. Dans sa réponse, SOGIMA déclare que la situation sera corrigée à partir de l'exercice 2019.
- Pour ce qui concerne le gros entretien (GE), avant 2016, SOGIMA constituait une provision (PGE) couvrant 100 % d'un programme détaillé de travaux sur cinq ans. Un taux dégressif aurait dû être employé pour tenir compte de la probabilité de sortie de ressources diminuant avec l'éloignement de l'année de programmation des travaux concernés. Depuis 2016, SOGIMA applique les dispositions du règlement ANC 2015-04, mais sur un programme comprenant des travaux prévus jusqu'à 12 ans (*par exemple : une peinture de cage d'escalier de la résidence 119 programmée en 2028 pour 20 000 € intègre le périmètre de calcul de la PGE comptabilisée fin 2016*). En conséquence, sur la période 2012-2016, SOGIMA a constitué une PGE importante comprise entre 14,4 et 18,7 M€ pour des travaux de GE comptabilisés entre 2,5 et 6,5 M€ par an. Cette provision, en moyenne de près de quatre fois le montant des travaux de GE réalisés annuellement, apparaît comme anormalement importante. Seuls les travaux programmés à une échéance inférieure à cinq ans, maximum habituellement observé, peuvent entrer dans le périmètre de calcul de la PGE pour permettre le respect du principe de certitude suffisante concernant une charge prévisible (*cf. Art. 941-15 du PCG*). Par ailleurs, au regard de la programmation entérinée pour comptabiliser la PGE sur les exercices 2015 et 2016, l'examen détaillé du GE programmable exécuté en 2016 et 2017 montre un écart très important, que ce soit en montant financier ou en nature des travaux réalisés (*en 2016, les travaux programmés et réalisés conformément à la programmation ne représentent que 26 % en nombre et 36 % en masse financière, pour 2017, ces chiffres sont respectivement de 11 % et 25 %*). SOGIMA doit fiabiliser sa programmation du GE afin d'améliorer la comptabilisation de la PGE. Dans sa réponse, SOGIMA explique le contexte particulier qui a engendré des difficultés dans l'exécution du plan des travaux de GE, et concernant l'échéance des travaux, elle prévoit d'étudier l'ajustement de la PGE à un nombre d'années plus restreint.
 - En 2013, la société a procédé au reclassement en stocks de parkings résidents de la résidence Baille pour près de 2,2 M€ sans explication dans l'annexe comptable littéraire (*cette situation s'est reproduite en 2015 avec des immobilisations valorisées pour 366 k€, puis en 2016 pour ce qui concerne les parkings de la résidence Baille de nouveau classés en immobilisation en vue de leur mise en location*).

La qualité globale des comptes n'est pas remise ici en question mais la société doit améliorer ses différents documents comptables en prenant en considération les différents points abordés ci-avant. Dans sa réponse, la société indique avoir pris en compte ces différentes remarques.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Marge sur accession	5 140	2 030	964	983	1 346
Loyers	42 092	43 085	40 649	42 385	43 516
Coût de gestion hors entretien	-10 920	-12 746	-12 396	-13 767	-14 972
Entretien courant	-2 737	-3 000	-2 536	-2 901	-2 999
GE	-2 609	-4 411	-6 483	-5 226	-2 547
TFPB	-3 117	-3 445	-3 357	-3 762	-3 674
Flux financier	85	231	504	694	365
Flux exceptionnel	-111	-3 446	-561	-2 103	-1 898
Autres produits d'exploitation	1 081	948	1 214	1 061	1 307
Pertes créances irrécouvrables	-638	-453	-453	-457	-514
Intérêts opérations locatives	-13 312	-12 878	-12 564	-12 110	-13 488
Remboursements d'emprunts locatifs	-8 977	-9 534	-9 533	-9 146	-9 546
Autofinancement net ⁽¹⁾	5 975	-3 620	-4 553	-4 348	-3 104
% du chiffre d'affaires	8,17%	-6,81%	-9,70%	-7,85%	-5,75%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

(1) L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. Dans l'ensemble de ce tableau, les dispositions de l'Arrêté du 10 décembre 2014, relatif aux OPH et SA d'HLM, fixant le mode de calcul du ratio et les taux appliqués aux dispositifs prévus aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du CCH sont prises en considération.

La rentabilité d'exploitation de SOGIMA, mesurée par l'autofinancement net qui ne comprend pas les ventes de patrimoine considérées comme exceptionnelles, est fortement déficitaire sur la période 2013-2016 (*la médiane des SA d'HLM en 2015 est de 11,2 % du chiffre d'affaires des loyers*). Elle a suivi l'évolution négative déjà observée lors du précédent contrôle de la Miilos qui pointait un autofinancement de l'ordre de 2,5 M€ en 2008 et à près de zéro en 2011. La société n'a pas su corriger sa situation rapidement pour ce qui concerne le poids de sa dette, mais aussi ses coûts de gestion (*cf. ci-après*). Il est rappelé que la capacité d'autofinancement (CAF, agrégat qui correspond à l'autofinancement net auquel on ajoute les remboursements d'emprunts locatifs) a pour objectifs, le financement en partie ou la sécurisation des investissements, en particulier lorsque ceux-ci nécessitent des fonds propres non initialement prévus, l'augmentation du fonds de roulement net global, le remboursement des emprunts, la couverture des pertes probables et des risques, et accessoirement la rémunération des actionnaires ou des administrateurs. Dans le cas de SOGIMA, la CAF ne permet même pas de rembourser les emprunts locatifs sur la période 2013-2016.

Au-delà de l'analyse des principaux postes ci-après, la société a été impactée par les dépenses exceptionnelles suivantes :

- ▶ En 2013 : impôt sur les sociétés (IS) pour un montant de 3,2 M€ en lien avec les plus-values comptables dégagées par les ventes de logements en blocs ou à l'unité ;
- ▶ En 2015 et 2016 : frais inhérents aux travaux dans les logements vendus (2,1 € au total) et remboursements de charges récupérables aux locataires suite à leur action collective (2,2 M€ au total).

Les recettes

Les principales recettes sont constituées des loyers. Ces derniers restent quasi constants sur la période d'étude du fait d'un patrimoine globalement stable et d'une inflation faible (6 706 logements au 31 décembre 2012

pour 6 675 au 31 décembre 2016 résultant de constructions neuves ne compensant pas totalement les ventes). Le poids considérable de la vacance qui se dégrade depuis 2013 est à noter. Les pertes totales qu'elle engendre sont estimées à 4,4 M€ en 2015 et en 2016 (*source DIS 2015 et 2016 rédigés par la Fédération des EPL*), représentant respectivement 8,5 % et 8,2 % du total quittancé (*loyers et charges*). De manière moins importante, les impayés de loyers dégradent également l'autofinancement net lorsque l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. Sur la période 2012-2016, les pertes en question ont représenté 2,5 M€, soit 1,2 % des loyers (1 % du total quittancé, cf. § 4.4).

Les marges sur accession constituent l'autre produit important lié à l'activité de SOGIMA. Elles sont globalement en baisse sur la période étudiée et ne permettent pas à la société de combler les pertes relatives à la gestion locative.

Les dépenses

Les coûts de gestion (*frais généraux, impôts hors TFPB, charges de personnel*) historiquement élevés, faisaient déjà l'objet d'une observation de la Miilos (cf. rapport n°2012-125). Ils ont pourtant encore progressé de 37 % sur la période 2012-2016 alors que le patrimoine est resté quasi-stable (cf. ci-avant). Ils représentent environ le tiers du chiffre d'affaires des loyers depuis 2015. Rapportés au logement, ils sont de 2 090 € en 2015 et 2 243 € en 2016 (1 628 €/logement en 2012), très supérieurs à la médiane nationale des SA d'HLM en 2015 de 1 526 €/logement. Cette situation résulte principalement des coûts de personnel très importants. D'un montant de 8,3 M€ en 2012, 10,5 M€ en 2015 et 10,7 M€ en 2016, ils représentent 1 596 €/logement en 2015 et 1 606 €/logement en 2016, soit plus du double de la médiane des SA d'HLM à 730 €/logement en 2015.

Sur la période contrôlée, l'intéressement des salariés a évolué de la manière suivante :

Montants en €	2012	2013	2014	2015	2016
Intéressement des salariés	557 401	789 036	634 381	781 070	696 781

Source : comptabilité de la SOGIMA

Cet intéressement était d'abord basé sur un agrégat nommé « marge nette d'autofinancement » (*MNA, indicateur relatif à la rentabilité d'exploitation*) par la société, il était ensuite pondéré par des indicateurs de performance. Cet agrégat financier intégrait les ventes de logements. Sans ces ventes, la MNA aurait été négative sauf en 2012 (cf. tableau du § 6.2.1). Cet agrégat ne traduisait ainsi absolument pas la qualité de l'exploitation largement déficitaire depuis 2012. L'accord d'intéressement signé en 2015 a pris fin en 2017 et un nouvel accord pour la période 2018-2020 a été signé le 20 juin 2018. Ce dernier corrige la situation en basant l'intéressement des salariés sur la performance collective hors élément exceptionnel concourant au redressement de la société, donc sans intégrer les résultats financiers des cessions en bloc de patrimoines.

Pour corriger cette situation et améliorer ses ratios de gestion, la société a engagé en 2017 la refonte de son organisation. Celle-ci comprend un plan de départs volontaires qui doit être totalement mis en œuvre mi-2018 (cf. § 2.2.3) et qui lui permettrait un gain 2,1 M€ par an à partir de 2019. Compte tenu de l'évolution prévue du patrimoine (*logements familiaux et logements étudiants*), ce ratio serait ramené à 1 400 €/logement environ en 2019. Au sortir de ce plan, SOGIMA compte baisser ses frais généraux de 10 % dès 2019 pour atteindre une économie de 600 k€ par an environ. Ces efforts apparaissent strictement nécessaires pour la pérennité de la société à court terme, mais devront être impérativement poursuivis par la nouvelle direction afin d'assurer un retour efficace vers une exploitation bénéficiaire.

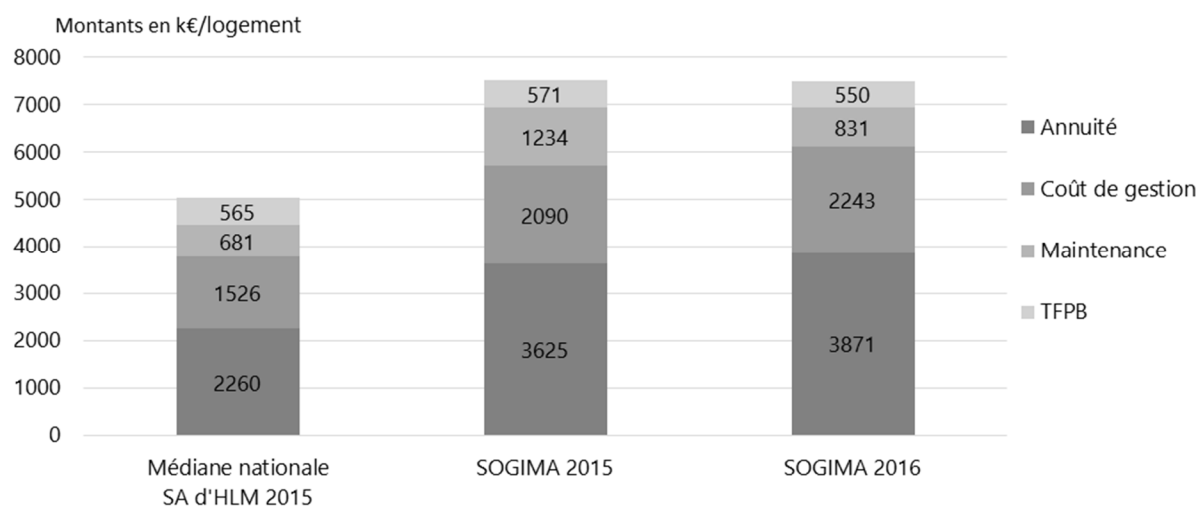
La maintenance (*entretien courant et gros entretien*) ressort à 1 420 €/logement en 2014, 1 234 €/logement en 2015 et à 831 €/logement en 2016 (*médiane 2015 des SA d'HLM à 681 €/logement*). Elle est à rapprocher de l'ancienneté du parc libre, du retard accumulé pour son entretien et de la volonté de la société de le remettre

à niveau. La mise en œuvre d'un dispositif d'achat centralisé comme la massification et l'externalisation des prestations devraient permettre l'amélioration de ce ratio de gestion à l'avenir.

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) représente 571 €/logement en 2015 et à 550 €/logement en 2016, proche de la médiane 2015 des SA d'HLM à 565 €/logement.

Malgré un parc ancien et des loyers élevés, l'annuité représente un peu plus de 50 % du chiffre d'affaires des loyers en 2015 et 2016, au-dessus de la médiane des SA d'HLM en 2015 (45 %). Cette situation s'explique par les prêts contractualisés par SOGIMA dans le cadre du rachat du patrimoine de la ville de Marseille en 2008 et 2013. Rapportée au logement, l'annuité représente 3 635 € en 2015 et 3 871 € en 2016, très au-dessus de la médiane des SA d'HLM à 2 260 € en 2015.

Le graphique suivant présente le poids des principales dépenses de SOGIMA rapportées au logement (*social ou non*).



Dans sa réponse, SOGIMA précise avoir initié un plan de transformation baptisé « HORIZON 2025 » devant engendrer une nette diminution des coûts de gestion (*plan de départ volontaire en particulier*) et un retour à l'équilibre d'exploitation, en combinant le résultat de la gestion locative et de l'activité promotion immobilière. Ce plan inclut des renégociations de la dette.

6.2.2 Gestion de la dette

Fin 2016, SOGIMA est lourdement endettée (443 M€ dont 46 % indexés sur le Livret A, 40 % à taux fixe, principalement l'emprunt relatif au patrimoine de la Convention 32, et 14 % à taux variables autres, aucun emprunt structuré « toxique »). Le poids de l'annuité sur la rentabilité d'exploitation est très important (cf. § 6.2.1) et constitue un véritable frein au redressement de la société ou à sa capacité à investir. Le nouveau directoire en place depuis 2016 est conscient de la situation et a pour objectif de réduire l'impact de cette dette. Il se fait aider pour cela par une expertise extérieure et procède à une revue trimestrielle. Le cas particulier du prêt relatif à la Convention 32 (98 M€ souscrit en 2007 avec un taux fixe global de 4,69 % et une durée de 50 ans) a été audité par un prestataire extérieur. Il ressort que ce contrat de prêt a été conclu initialement dans des conditions normales. Ensuite, il a été analysé l'opportunité soit d'une négociation, soit d'un remboursement anticipé. Aucune de ces opportunités n'apparaît envisageable à la date du contrôle du fait du refinancement du prêt par la banque prêteuse et des pénalités contractuelles qui s'appliqueraient en lien avec les taux d'emprunt actuels sur le marché.

Fin 2016, SOGIMA a concrétisé un premier réaménagement d'une partie de sa dette (36 M€, baisse de taux, allongement de la durée de remboursement) indexée sur le Livret A, occasionnant un gain d'annuité de 280 k€ par an à partir de 2017. En mars 2018, de nouvelles négociations sur un périmètre de 18,6 M€ de prêts avec la CEPAC ont abouti (acceptation de la nouvelle offre par le directoire le 5 mars 2018 et confirmation de la banque en date du 6 mars 2018) : elles permettent un gain d'annuité estimé à 160 k€ par an.

Au-delà, dans le cadre de la loi de finances 2018 et au moment du contrôle de l'ANCOLS, SOGIMA réfléchit à un allongement d'une partie de sa dette (51 M€) auprès de la CDC. Le gain d'annuité espéré serait ici de 700 k€ par an.

Il est essentiel que la société continue durablement d'avoir des objectifs de réduction de l'impact de sa dette, afin de retrouver plus aisément une gestion locative bénéficiaire dans des délais raisonnables (cf § 6.2.1). Par ailleurs, elle veillera aussi à conserver un équilibre de haut de bilan, celui-ci pouvant être affecté à moyen terme par la décision d'amortir le composant « structure » (principal composant de l'actif immobilisé de SOGIMA), non plus sur 45 ans mais sur 60 ans à partir de 2014. Dans ce contexte, tout allongement de la période de remboursement des emprunts de la société concourt à la préservation de l'équilibre précité.

6.2.3 Gestion de la trésorerie

La gestion de la trésorerie de la société est réalisée correctement au niveau de la direction financière. Dans un contexte de vente de patrimoine dégagant de solides plus-values financières, le niveau de celle-ci n'apparaît pas préoccupant malgré des déficits d'exploitation importants et permet d'obtenir des produits financiers significatifs (cf. tableau du § 6.2.4). Cependant, les dernières études financières prospectives établies (cf. § 6.3) montrent clairement que la société pourrait se trouver en cessation de paiement à moyen terme si sa rentabilité d'exploitation ne se redresse pas efficacement. La société s'attachera donc à disposer d'un prévisionnel de trésorerie à un an régulièrement présenté au directoire et au CS.

6.2.4 Résultats comptables

Le tableau ci-après permet d'appréhender la décomposition analytique du résultat comptable sur la période 2012-2016 (source SOGIMA).

DECOMPOSITION DU RESULTAT (k€)	2012	2013	2014	2015	2016
Libre ancien : Convention 32	-5 554	-5 986	-6 521	-4 503	-4 781
Libres autres	-148	-1167	536	-1 293	-1 872
Logements sociaux	-2 602	-1 112	-1 068	-522	-1 488
Activités (Locaux commerciaux)	1 550	1 354	954	737	1 284
Résultat de gestion locative (avant IS)	-6 754	-6 911	-6 099	-5 581	-6 857
Résultat d'accession net	4 568	1 831	796	868	1386
Résultat net de Cessions d'actifs - vente aux locataires	3 775	3 662	3 658	4 756	4 699
Résultat net de Cessions d'actifs - vente en bloc	0	27 482	11 724	8 871	6 581
Produits financiers nets	387	345	619	808	494
Dotations provisions (hors activité courante) & divers	917	585	118	-2 900	-300
Impôt sur les bénéfices	0	-3 161	323	-67	-22
RESULTAT NET	2 893	23 833	11 139	6 755	5 981

Les résultats nets comptables bénéficiaires de la société sont exclusivement liés à sa politique de vente des logements. Sans les plus-values comptables liées aux différentes cessions, le résultat de la société sur la période 2012-2016 serait globalement déficitaire à hauteur de 24,6 M€.

La gestion locative, principal élément constituant le résultat d'exploitation de SOGIMA, apparaît particulièrement déficitaire et les résultats de l'activité de promotion sont largement insuffisants pour combler ce déficit. Le grave défaut de rentabilité de la société apprécié au § 6.2.1 pénalise également les résultats comptables de la société. Le périmètre de la Convention 32 reste le principal responsable de cette absence de performance économique du fait d'un patrimoine ancien touché par la vacance, encore concerné par une charge de dette (cf. § 6.2.2) et nécessitant un rattrapage d'entretien important.

L'année 2015 est impactée par la concrétisation du risque relatif à l'assignation des locataires au sujet des charges récupérables (*remboursements pour un total de 694 k€, dotation d'une provision pour risque pour 1 851 k€, cf. § 3.2.3*).

6.2.5 Structure financière

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres (+)	62 589	86 673	97 681	104 282	108 954
Provisions pour risques et charges (+)	18 523	21 493	19 987	19 371	18 597
- Dont PGE	15 933	18 718	16 570	14 268	14 388
Amortissements et provisions (actifs immobilisés) (+)	147 397	152 978	154 296	162 870	172 888
Dettes financières (+)	394 949	409 575	436 421	447 862	448 282
Actif immobilisé brut (-)	620 597	647 631	679 859	702 376	720 607
Fond de Roulement Net Global	2 862	23 089	28 526	32 008	28 113
FRNG à terminaison des opérations ⁽¹⁾					31 629
Stocks (toutes natures) (+)	12 638	9 535	9 105	10 500	9 791
Autres actifs d'exploitation (+)	13 371	10 451	17 000	28 975	19 593
Provisions d'actif circulant (-)	1 489	2 320	2 310	2 910	3 026
Dettes d'exploitation (-)	14 461	24 234	15 626	22 710	17 867
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	10 059	-6 569	8 168	13 854	8 491
Créances diverses (+)	1 521	4 009	3 169	2 938	3 471
Dettes diverses (-)	21 690	16 519	14 066	14 652	11 317
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-20 169	-12 510	-10 897	-11 714	-7 846
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽²⁾	-10 110	-19 079	-2 729	2 140	645
Trésorerie nette	12 972	42 168	31 255	29 868	27 468

⁽¹⁾ Fonds de roulement net global à terminaison: mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

⁽²⁾ La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

6.2.5.1 Indépendance financière

Le ratio d'indépendance financière (*ratio Boléro B13, soit ressources internes / capitaux permanents*) est de 21,8 % en 2015 et 22,5 % en 2016, moins favorable que la médiane des SA d'HLM à 33,0 % en 2015. À fin 2016, la part des dettes financières de SOGIMA représente 75 % du total du passif, en très léger progrès au regard des 78 % évalués en 2012 (*selon le groupe Caisse des Dépôts, ce ratio est de l'ordre de 64 % en moyenne chez les bailleurs sociaux du type ESF ou OPH*). Le niveau d'endettement de la société apparaît ainsi élevé et doit faire l'objet d'une attention toute particulière des instances dirigeantes et des actionnaires. Sur la période 2014-2016, le ratio moyen « (dette - trésorerie) / capacité d'autofinancement » est de 73 années soit près de quatre fois ce qui est observé dans le secteur HLM. Au-delà de l'endettement élevé, ce dernier agrégat, fortement impacté par la faiblesse de la rentabilité d'exploitation, confirme un certain risque d'insolvabilité en l'état actuel du fonctionnement de la société.

6.2.5.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global (FRNG) qui permet d'évaluer la capacité d'un organisme à financer durablement son activité progresse nettement sur la période contrôlée. Il passe de 2,9 M€ à fin 2012 à 28,1 M€ à fin 2016, soit 3,3 mois de dépenses, un peu inférieur à la médiane des SA d'HLM à 3,7 mois en 2015. Cette situation résulte en grande partie du compte de résultat (+47,7 M€ ponctionnés à hauteur de 3,5 M€ pour versement de dividendes sur la période 2013-2016, cf. § 2.2.5 et § 6.2.4) lui-même fortement impacté par les cessions de patrimoine (plus-value comptable des cessions de 71,4 M€ sur la période 2013-2016, cf. tableaux aux § 6.2.4 et § 6.2.5.3). Dans le même temps, le niveau des provisions est stable, celui des actifs nets progresse de 73,9 M€ et celui des dettes et des subventions nettes de 56,6 M€.

À terminaison des opérations (en cours, terminées non soldées), le FRNG augmente pour atteindre 31,6 M€ (3,6 mois de dépenses), ce qui montre que SOGIMA perçoit les emprunts et subventions d'investissement plutôt en aval des opérations ce qui est rendu possible par la trésorerie liée aux ventes massives de patrimoine.

Après retraitement des dépôts des locataires (4 M€), des provisions pour risques et charges (18,6 M€) et des amortissements financiers courus non échus (4,3 M€), les fonds disponibles à terminaison ressortent à 4,7 M€. Théoriquement, la société dispose donc d'une certaine marge de manœuvre pour ses investissements à venir. Cette marge reste cependant extrêmement modeste au regard des déficits d'exploitation (- 4 M€ annuel moyen sur la période 2012-2016 en prenant en considération la gestion locative, l'activité d'accession et les produits financiers nets).

6.2.5.3 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2013 à 2016 se décompose comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2012		2 862
Autofinancement de 2013 à 2016	-15 625	
Dépenses d'investissement	-166 913	
Financements comptabilisés	140 579	
Autofinancement disponible après investissements	-41 959	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...)	-3 797	
Cessions d'actifs	114 628	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...)	-38 172	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-5 449	
Flux de trésorerie disponible		25 251
Fonds de roulement fin 2016		28 113

Le tableau ci-dessus montre l'importance de l'investissement qui a mobilisé 26,3 M€ (166 913 k€ - 140 579 k€) de fonds propres sur la période 2013-2016. Il confirme que ce n'est pas l'exploitation déficitaire de la société qui a permis le financement de ces derniers mais bien les cessions de patrimoine à hauteur de 114,3 M€. Une fois les remboursements des emprunts locatifs, les remboursements anticipés et les autres utilisations pris en considération, ce montant finance intégralement l'augmentation du FRNG pour le porter à hauteur de 28,1 M€.

6.2.5.4 Besoin ou ressource en fonds de roulement

En passant de 10,1 M€ à 8,5 M€, le besoin en fonds de roulement d'exploitation diminue globalement légèrement sur la période 2012-2016. La forte variation en 2013 s'explique principalement par une dette fournisseurs importante (régulée en février 2014) et par des créances clients faibles (acquéreurs en particulier). L'année 2015 est pour sa part concernée par une créance acquéreur et un crédit de TVA importants.

Hors exploitation, la ressource en fonds de roulement évolue négativement, principalement du fait de la baisse significative des dettes envers les entreprises de travaux d'investissement, d'une moindre activité de promotion, et de manière plus anecdotique, du fait de la diminution des intérêts courus non échus. Cette ressource passe ainsi de 20,2 M€ en 2012 à 7,8 M€ en 2016.

Globalement, SOGIMA bénéficiait d'une ressource en fonds de roulement de 10,1 M€ en 2012 qui s'est progressivement transformée en besoin en fonds de roulement à hauteur de 0,6 M€ en 2016.

6.2.5.5 Trésorerie

La trésorerie nette, résultante des agrégats précités, progresse du fait de la forte augmentation du FRNG qui fait plus qu'absorber la disparition de la ressource en fonds de roulement. Cette trésorerie était principalement issue du bas de bilan en début de période, elle est désormais théoriquement plus stable puisque intégralement issue du haut de bilan en 2016. À cette date, elle s'établit à 27,5 M€ représentant 3,2 mois de dépenses, ratio identique à celui de la médiane des SA d'HLM en 2015.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

SOGIMA actualise son étude financière prospective (*ou business plan*) au moins une fois par an à l'occasion de la présentation du budget de l'année N+1 au CS. Depuis 2017, elle est réactive pour ce qui concerne la prise en considération des évolutions de son exploitation, de ses décisions de ventes et des impacts engendrés par la Loi de Finances 2018. Ainsi, un business plan a été validé par le CS du 4 avril 2017 (*prise en considération des objectifs du PSP 2017-2026 et du plan de redressement incluant un plan de départs volontaires tout particulièrement*). Une évolution de ce plan intégrant les premiers éléments de la Loi de Finances 2018 a été présentée au CS du 12 janvier 2018. Enfin, une nouvelle étude incluant la vente des 546 logements de cinq résidences étudiantes décidée début 2018 (*activité déficitaire et le directoire de SOGIMA estimait que la société n'avait pas la capacité d'améliorer la situation à court terme*), l'augmentation de capital réduite de 14 M€ à 10 M€ en 2019 et les impacts ajustés de la Loi de Finances 2018, a été présentée au comité d'audit le 29 mars 2018 puis au CS du 18 avril 2018. C'est cette dernière étude financière qui est appréciée ci-après.

Cette étude intéresse la période 2018-2026 (*cf. annexe 7.7*) et s'appuie sur l'exercice comptable 2017. Les hypothèses retenues d'évolution des indicateurs macroéconomiques sont raisonnables. Par ailleurs, les opérations en cours et les objectifs du PSP 2017-2026 (*renforcement de la performance énergétique et du potentiel commercial du parc locatif, développement de l'offre nouvelle, le tout en s'appuyant sur des ventes de logements aux locataires*) sont pris en considération. Il s'agit en particulier des réhabilitations en cours au moment du contrôle de l'ANCOLS des patrimoines Urbain V et Saint-Charles, et d'un développement à hauteur de 102 logements en 2018, 109 en 2019, puis en moyenne de 100 logements par an à partir de 2020. Par contre, sur le total des 309 ventes à l'unité prévues au PSP, seules 286 sont retenues à l'horizon 2026, ce qui apparaît prudent. À noter aussi que la société n'a pas budgété le versement de dividendes sur la période 2018-2026 (*ni de jetons de présence, cf. décision de l'AGO du 23 juin 2017*) et que l'intéressement du personnel n'est pas prévu en 2018 et réduit à 150 k€ à partir de 2019 (*il a été de 723 k€ en moyenne annuelle sur la période 2013-2017*).

Pour ce qui concerne la vacance locative des logements familiaux hors opérations récemment mises en service, SOGIMA s'est fixé comme objectif de la réduire de 25 logements en 2018 puis de 15 logements par an jusqu'en 2021, année où la vacance s'établirait à 4 %. Cet objectif qui méritera de faire l'objet d'un suivi particulier apparaît atteignable sous réserve de la réalisation du plan de remise à niveau du patrimoine et si la société se donne des moyens adaptés de commercialisation.

Ainsi, hors cessions de patrimoine, l'activité de gestion locative de SOGIMA serait encore déficitaire sur l'ensemble de la période tout en s'améliorant globalement de -7,8 M€ en 2018 à -1,9 M€ en 2026. Les résultats positifs de l'activité de promotion, retenus entre 2,8 M€ et 1,8 M€, ne compensent ce déficit qu'en 2026 (*résultats des deux activités de -5,5 M€ en 2018*). L'impact de la vente des cinq résidences étudiantes pouvant être considéré comme globalement négligeable en 2018, ce sont les ventes de patrimoines par lot qui permettent d'obtenir un résultat net positif, sauf en 2018. Une augmentation de la marge de la promotion, deuxième activité principale de la société, permettrait un rééquilibrage des comptes plus rapide.

Sur la période 2018-2026, le besoin en fonds propres pour les différents investissements est de 79,6 M€ se décomposant de la manière suivante :

- ▶ 30 M€ pour les opérations neuves (22 % de fonds propres du montant des opérations),
- ▶ 45 M€ pour les réhabilitations prévues entièrement sur fonds propres sauf si le patrimoine fait l'objet d'un conventionnement à l'issue de l'opération, la société considérant à juste titre inopportun d'aggraver la situation de sa dette,
- ▶ 4,6 M€ pour la structure et surtout constituer le capital d'une société destinée à produire des locaux commerciaux à prix maîtrisés en lien avec la ville de Marseille, SOGIMA assurant le rôle de promoteur.

Sur la même période, l'exploitation génèrerait 57,3 M€, dont 3 à 4 M€ par an issus des cessions de patrimoine (*environ 31 M€ sur 2018-2026*), auxquels il convient d'ajouter l'augmentation de capital de 10 M€ associant Aix-Marseille Métropole, et programmée en 2019. Dans ces conditions, le potentiel financier de SOGIMA s'éroderait en passant de 22,2 M€ fin 2017 à 9,9 M€ fin 2026, et la trésorerie diminuerait continûment sans descendre en dessous de 10 M€.

Cette étude semble démontrer la soutenabilité du plan de remise à niveau du patrimoine de SOGIMA en sus d'un développement à hauteur de 100 nouveaux logements locatifs par an. Elle montre surtout la nécessité :

- ▶ de la mise en œuvre de son plan de redressement ;
- ▶ de maîtrise de ses ratios de gestion, de la vacance locative quelle que soit son origine, et de la masse salariale en particulier ;
- ▶ des ventes de patrimoine ;
- ▶ de l'augmentation de capital sans laquelle apparaîtrait une forte tension sur la trésorerie.

À terme, hors vente de patrimoine, SOGIMA devrait équilibrer son exploitation et retrouver une rentabilité s'approchant de celle des SA d'HLM métropolitaines (*cette rentabilité s'apprécie par le rapport entre l'autofinancement net, ou MNA appréciée par SOGIMA mais hors cession de patrimoine, et le produit des loyers, la médiane de ce rapport est de 11 % en 2015 pour les SA d'HLM*). L'autofinancement net serait en effet observé à 7 % du produit des loyers en 2021 pour se stabiliser ensuite autour de 6 %.

6.4 CONCLUSION

En lien avec des coûts de personnel très importants, une dette pénalisante et une vacance qui est la conséquence d'un patrimoine insuffisamment entretenu, la gestion locative de SOGIMA est fortement déficitaire. L'activité de promotion, autre cœur de métier de la société, apparaît insuffisante pour rétablir un équilibre d'exploitation. Afin d'être en mesure d'assumer ses investissements mais surtout d'assurer sa pérennité à court terme, SOGIMA a vendu massivement du patrimoine locatif sur la période 2013-2017. Le nouveau directoire, conscient de la gravité de la situation, a initié un plan de redressement en 2017 comprenant des départs volontaires (40 postes). Ce plan est en cours de mise en œuvre au moment du contrôle de l'ANCOLS. Il doit permettre une amélioration progressive à partir de 2019, sans que la société remette en question son plan d'investissement à l'horizon 2026. Dans ce contexte difficile, la société se doit de mettre en

œuvre toute l'énergie nécessaire pour améliorer ses ratios de gestion, en particulier la vacance locative, les coûts salariaux et le poids de la dette, afin d'assurer un retour à l'équilibre de son exploitation dans les meilleurs délais. Elle doit en outre concrétiser une augmentation de capital en 2019 à hauteur de 10 M€ associant la métropole Aix-Marseille-Provence. Ces conditions sont strictement nécessaires à la poursuite de son activité de bailleur, social en particulier. À l'occasion de l'augmentation de capital précitée, le périmètre d'intervention de SOGIMA s'étendra à celui de la métropole et une réflexion pourra être initiée concernant l'opportunité d'un rapprochement avec SACOGIVA, société détenue majoritairement par la ville d'Aix-en-Provence et par le groupe Habitat en Région.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT

RAISON SOCIALE :	Société de Gestion Immobilière de la Ville de Marseille (SOGIMA)
-------------------------	--

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	6, place du 4 septembre	SIREN :	054 803 770
Code postal :	13007	Téléphone :	04 91 04 90 00
Ville :	Marseille	Internet :	http://www.sogima.fr/

PRESIDENT :	Alain LACROIX (remplacé par M. Joël CHASSARD depuis le 18 avril 2018)
--------------------	---

DIRECTEUR GENERAL :	Pierre-Edouard BERGER
----------------------------	-----------------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	SAS Habitat en Région Services (groupe BPCE)
-----------------------------------	--

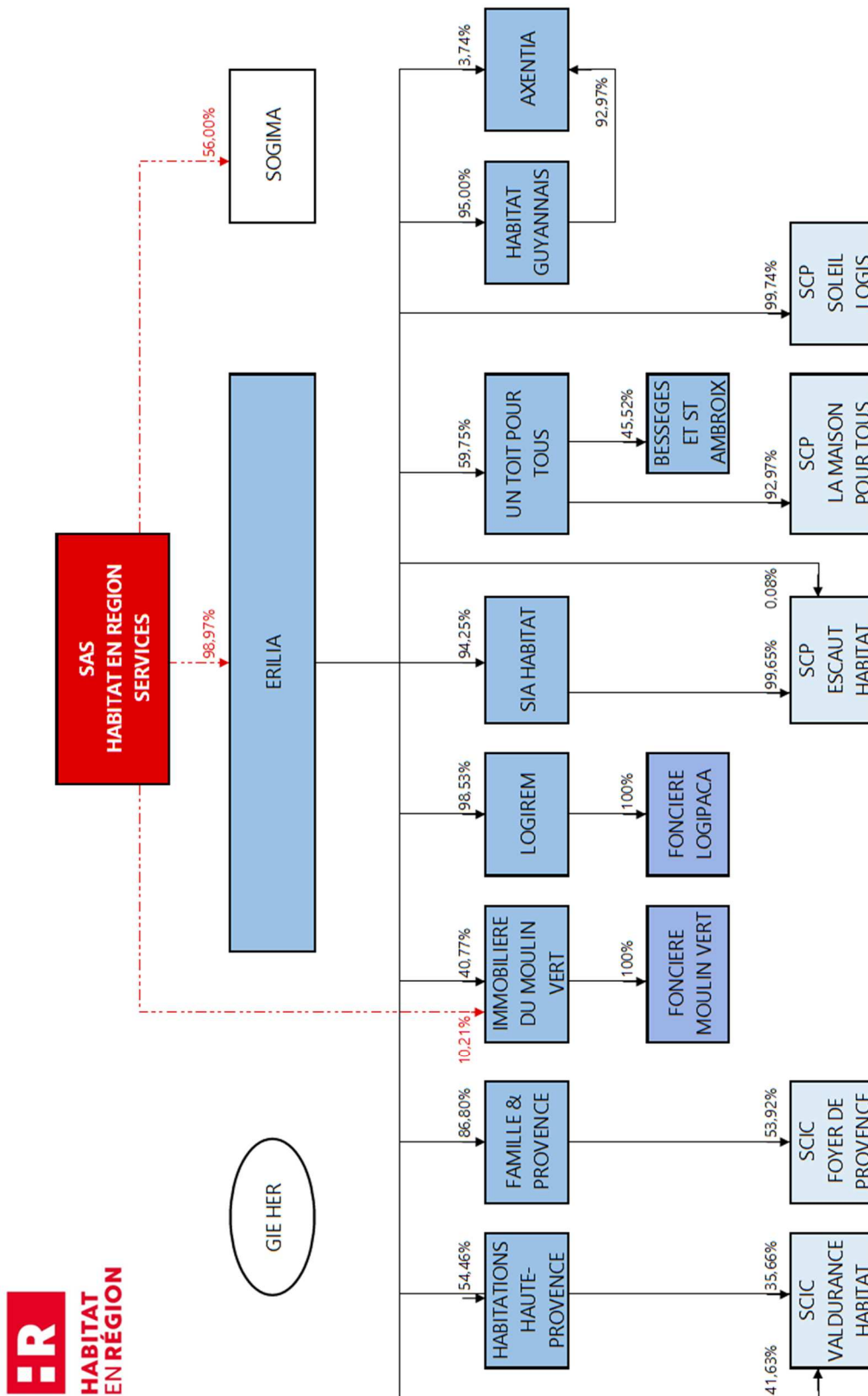
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 12 janvier 2018			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	CEPAC	LACROIX Alain	Privé
	CEPAC	DIDIER Sébastien	Privé
	Habitat en Région Services	FOURNIER Valérie	Privé
	Erilia	PINATEL Eric	Privé
	Habitat en Région Services	FOURNIAL Henry	Privé
	Logirem	LAVERGNE Frédéric	Privé
	Ville de Marseille	LOTA Marie-Louise	Public
	Ville de Marseille	SPERLING Daniel	Public
	Ville de Marseille	SANTELLI Thierry	Public
	Ville de Marseille	BENARIOUA Rébiai	Public
	Ville de Marseille	MAURY Georges	Public
Représentants des locataires:	NAVARRO Louise		
Représentants du CE	DEWKEE Toorajsingh EL SABAHY Yhya		

ACTIONNARIAT	Répartition de l'actionnariat	Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 10 584 000 €	Privée	SAS Habitat en Région Services 56 %
	Nombre d'actions : 661 500	Publique	Ville de Marseille 44 %
	Nombre d'actionnaires : 2		

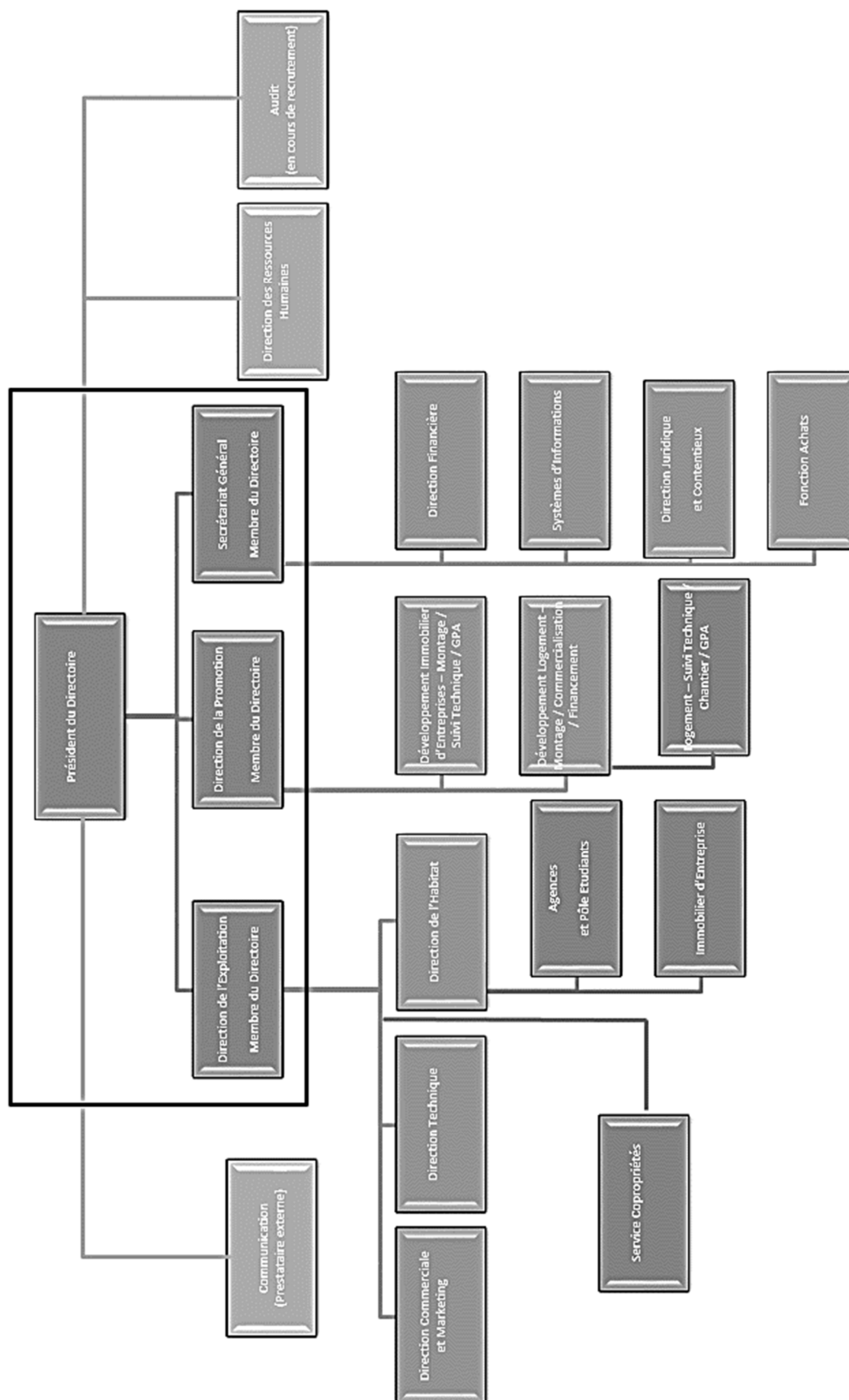
COMMISSAIRE AUX COMPTES :	KALPAC & CIE / MAZARS
----------------------------------	-----------------------

EFFECTIFS AU : 31 décembre 2016	Cadres :	37	Total administratif et technique : 90
	Maîtrise :	28	
	Employés :	25	
	Gardiens :	31	Effectif total : 149
	Employés d'immeuble :	20	
	Ouvriers régie :	8	

7.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE HABITAT EN REGION



7.3 ORGANIGRAMME DE SOGIMA (AVRIL 2018)



7.4 LISTE DES DEPASSEMENTS DES LOYERS MAXIMUM AUTORISES

Nombre de logements étudiés : 2601 sur les 2921 logements conventionnés

Nombre de dépassements identifiés : 20 soit 0,8% des loyers vérifiés

Opération			Logement				Convention APL						
Code	Nom	Commune	Identifiant Logt	SH m2	Surface Quittancé (SU/SC en m2)	Surface base GL (SU/SC)	Date d'effet ou de signature	Financement	Taux mensuel maximal initial	Taux de loyer mensuel maximal actualisé	Loyer mensuel quittancé	Loyer Plafond calculé sur la surface base GL	Dépassement mensuel (€)
945	KLEBER	MARSEILLE 03	9451101001	67	141,97	129	déc-88	PLA social / PLA ordinaire	2,38 €	3,9730	530,78 €	512,52 €	18,26 €
945	KLEBER	MARSEILLE 03	9451101002	79	155,21	139	déc-88	PLA social / PLA ordinaire	2,38 €	3,9730	608,19 €	552,25 €	55,94 €
945	KLEBER	MARSEILLE 03	9451200001	67	127,84	122	déc-88	PLA social / PLA ordinaire	2,38 €	3,9730	500,05 €	484,71 €	15,34 €
945	KLEBER	MARSEILLE 03	9451201002	82	154,97	142	déc-88	PLA social / PLA ordinaire	2,38 €	3,9730	607,28 €	564,17 €	43,11 €
968	REH 68 BIS MOULET	MARSEILLE 06	9681100002	79	146,00	139	févr-94	PLA social / PLA ordinaire	2,60 €	3,8437	535,28 €	534,27 €	1,01 €
968	REH 68 BIS MOULET	MARSEILLE 06	9681100003	79	146,00	139	févr-94	PLA social / PLA ordinaire	2,60 €	3,8437	535,29 €	534,27 €	1,02 €
968	REH 68 BIS MOULET	MARSEILLE 06	9681100004	84	151,00	144	févr-94	PLA social / PLA ordinaire	2,60 €	3,8437	557,21 €	553,49 €	3,72 €
972	TEISSERE PLA-PLATS	MARSEILLE 09	9721101003	49	100,00	98	nov-95	PLA Très Social	2,11 €	3,0810	303,57 €	301,93 €	1,64 €
972	TEISSERE PLA-PLATS	MARSEILLE 09	9721104003	73	156,00	149	nov-95	PLA social / PLA ordinaire	2,83 €	4,1323	625,16 €	615,71 €	9,45 €
972	TEISSERE PLA-PLATS	MARSEILLE 09	9721200001	97	173,00	168	nov-95	PLA Très Social	2,11 €	3,0810	529,52 €	517,60 €	11,92 €
972	TEISSERE PLA-PLATS	MARSEILLE 09	9721204001	96	189,00	178	nov-95	PLA social / PLA ordinaire	2,83 €	4,1323	753,54 €	735,55 €	17,99 €
972	TEISSERE PLA-PLATS	MARSEILLE 09	9721204002	74	156,00	149	nov-95	PLA social / PLA ordinaire	2,83 €	4,1323	618,89 €	615,71 €	3,18 €
972	TEISSERE PLA-PLATS	MARSEILLE 09	9721204003	80	171,00	160	nov-95	PLA social / PLA ordinaire	2,83 €	4,1323	681,59 €	661,16 €	20,43 €
972	TEISSERE PLA-PLATS	MARSEILLE 09	9721301003	65	118,00	116	nov-95	PLA social / PLA ordinaire	2,83 €	4,1323	483,69 €	479,34 €	4,35 €
972	TEISSERE PLA-PLATS	MARSEILLE 09	9721302002	49	106,00	105	nov-95	PLA social / PLA ordinaire	2,83 €	4,1323	434,24 €	433,89 €	0,35 €
972	TEISSERE PLA-PLATS	MARSEILLE 09	9721304002	74	156,00	149	nov-95	PLA social / PLA ordinaire	2,83 €	4,1323	621,81 €	615,71 €	6,10 €
972	TEISSERE PLA-PLATS	MARSEILLE 09	9721304003	80	167,00	160	nov-95	PLA social / PLA ordinaire	2,83 €	4,1323	669,14 €	661,16 €	7,98 €
972	TEISSERE PLA-PLATS	MARSEILLE 09	9721400001	97	179,00	168	nov-95	PLA social / PLA ordinaire	2,83 €	4,1323	715,59 €	694,22 €	21,37 €
972	TEISSERE PLA-PLATS	MARSEILLE 09	9721403001	67	126,00	119	nov-95	PLA social / PLA ordinaire	2,83 €	4,1323	502,40 €	491,74 €	10,66 €
972	TEISSERE PLA-PLATS	MARSEILLE 09	9721404001	80	150,00	143	nov-95	PLA social / PLA ordinaire	2,83 €	4,1323	597,77 €	590,92 €	6,85 €
											11 411 €	11 150 €	261 €

7.5 CHARGES RECUPERABLES 2016

Code interne	Nom du programme	Commune	Nombre de lgts	Surface habitable en m2	Provisions 2016	Charges réelles 2016	Ecart au logement
945	KLE KLEBER	MARSEILLE 03	25	1 872	53 549 €	31 918 €	- 865 €
913	REH 108 VAUBAN	MARSEILLE 06	1	63	1 147 €	427 €	- 721 €
9C8	VELODR.TEISSEIRE PLS-PLUS	MARSEILLE 08	40	2 146	68 044 €	40 199 €	- 696 €
975	RICARD DIGNE	MARSEILLE 04	16	1 121	27 168 €	20 233 €	- 433 €
957	REH 68 MOULET	MARSEILLE 06	6	398	10 146 €	7 598 €	- 425 €
976	PRUNEL VERTUS PLA-PLATS	MARSEILLE 05	29	2 211	46 540 €	34 489 €	- 416 €
9C4	CASSIS DAUDET PLS	CASSIS	5	332	7 881 €	5 872 €	- 402 €
977	LAENNEC PLA-PLATS	MARSEILLE 05	40	2 737	55 028 €	40 225 €	- 370 €
956	REH 127 SYLVABELLE	MARSEILLE 06	7	582	11 081 €	8 848 €	- 319 €
959	HAUTS ST.JEAN	MARSEILLE 10	65	4 576	107 517 €	88 183 €	- 297 €
926	PLA LA PLAGE	MARSEILLE 08	49	3 268	101 977 €	88 199 €	- 281 €
938	REH SYLVABELLE	MARSEILLE 06	26	1 990	34 000 €	26 801 €	- 277 €
962	AVENUE DE TOULON	MARSEILLE 10	29	1 725	54 791 €	47 468 €	- 253 €
992	PARVIS - DIOCESE PLUS	LA CIOTAT	16	1 078	16 499 €	12 461 €	- 252 €
984	LA VISTE PLS	MARSEILLE 15	40	2 819	49 807 €	40 715 €	- 227 €
941	PTR POINTE ROUGE	MARSEILLE 08	74	6 041	132 826 €	116 551 €	- 220 €
929	REH LALOU	MARSEILLE 06	20	1 261	22 357 €	18 113 €	- 212 €
965	REH 9 ALCAZAR PLA-PLATS	MARSEILLE 08	3	173	2 519 €	1 887 €	- 211 €
953	ROUET	MARSEILLE 08	57	4 204	87 567 €	76 223 €	- 199 €
997	STE MARTHE PLS	MARSEILLE 14	31	2 253	42 730 €	36 610 €	- 197 €
964	ISLY	MARSEILLE 05	31	2 348	45 864 €	40 149 €	- 184 €
993	LA CIOTAT LIEUTAUD PLAI	LA CIOTAT	5	181	3 168 €	2 257 €	- 182 €
9B6	CARNOUX PLS-PLUS-PLAI	CARNOUX	27	1 631	43 790 €	51 056 €	269 €
9B4	TERRASSES RITT PLS-PLUS	LA CIOTAT	47	3 055	65 660 €	78 652 €	276 €
970	REH RABELAIS PLATS	MARSEILLE 16	4	243	3 745 €	4 965 €	305 €
990	ST VICTORET PLS	SAINT VICTORET	10	482	7 163 €	11 214 €	405 €

7.6 VISITE DE PATRIMOINE

Code	Type	Nom programme	Commune	Antenne	QPV	Financement CUS	Nbre logts collectifs	Année de construction
102	Logt	BERNABO	MARSEILLE 15°	NORD	QPV	Libre	598	1934
105	Logt	URBAIN V	MARSEILLE 02°	NORD	QPV	Libre	157	1935
106	Logt	FOCH 1-2-3	MARSEILLE 04°	NORD		Libre	532	1935
109	Logt	CHANTERAC	MARSEILLE 03°	NORD	QPV	Libre	83	1935
113	Logt	RABATAU 4	MARSEILLE 08°	SUD	QPV	Libre	97	1936
117	Logt	ST CHARLES 2	MARSEILLE 03°	NORD	QPV	Libre	155	1936
321	Logt	RABATAU 5	MARSEILLE 08°	SUD		Libre	97	1970
9C6	Logt	LES ALLEES DU VELODROME PLI	MARSEILLE 08°	SUD		PLI	87	2013
926	Logt	LA PLAGE	MARSEILLE 08°	SUD		PLUS	49	1981
941	Logt	LES ANTILLES - POINTE ROUGE	MARSEILLE 08°	SUD		PLUS	74	1984
950	Logt	BEAUVAU I	MARSEILLE 01°	NORD		PLUS	18	1987
950	Logt	BEAUVAU II	MARSEILLE 01°	NORD	QPV	PLUS	17	1987
950	Logt	BEAUVAU III	MARSEILLE 01°	NORD	QPV	PLUS	9	1987
976	Logt	PRUNEL VERTUS (TS)	MARSEILLE 05°	NORD		PLAI	3	1998
976	Logt	PRUNEL VERTUS	MARSEILLE 05°	NORD		PLUS	26	1998
977	Logt	LAENNEC (TS)	MARSEILLE 05°	NORD		PLAI	4	1998
977	Logt	LAENNEC	MARSEILLE 05°	NORD		PLUS	36	1998
9A1	Logt	RUFFI CHANTERAC PLUS	MARSEILLE 03°	NORD	QPV	PLUS	19	2007
9B8	Logt	PATIOS D'ALBE PLS PLUS PLAI	MARSEILLE 04°	NORD		PLS	46	2016
9B8	Logt	PATIOS D'ALBE PLS PLUS PLAI	MARSEILLE 05°	NORD		PLUS	39	2016
9B8	Logt	PATIOS D'ALBE PLS PLUS PLAI	MARSEILLE 06°	NORD		PLAI	4	2016
9C0	Etudiant	VELODROME ETUDIANTS PLS	MARSEILLE 08°	ETUD		PLS	93	2013
9C7	Logt	MERIDAN SQUARE PLS PLUS	MARSEILLE 03°	NORD	QPV	PLS	18	2015
9C7	Logt	MERIDAN SQUARE PLS PLUS	MARSEILLE 03°	NORD	QPV	PLUS	18	2015
9C8	Logt	VELODROME TEISSERE PLS/PLUS	MARSEILLE 08°	SUD		PLS	27	2013
9C8	Logt	VELODROME TEISSERE PLS/PLUS	MARSEILLE 08°	SUD		PLUS	13	2013
9B9	foyer FJT	BANON FOYER J.TRAV PLUS PLAI	MARSEILLE 04	ETUD		PLUS	18	2011
9B9	foyer FJT	BANON FOYER J.TRAV PLUS PLAI	MARSEILLE 04	ETUD		PLAI	67	2011

7.7 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

SOGIMA : COMPTES PREVISIONNELS 2018 - 2026 (B.P. 03/2018)									
En K€	PREVISIONS								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PRODUITS D'OPERATIONS COURANTES (N.R.)									
LOYERS	42 049	42 187	42 857	44 036	44 155	45 091	46 065	47 063	48 085
dont RLS	-403	-429	-1 035	-1 079	-1 125	-1 172	-1 219	-1 268	-1 317
HONORAIRES DE MOD et MANDATS DE GESTION	408	118	209	280	283	287	290	294	297
PRODUITS DIVERS (Rbt frais, EDL)	172	161	163	165	167	169	171	173	175
DIRECTION D'INVESTISSEMENT	675	685	695	706	716	727	738	749	760
PRODUITS FINANCIERS	108	130	101	92	80	78	72	68	65
QUOTE-PART DE SUBVENTIONS VIREES AU RESULTAT	589	633	635	632	632	621	602	603	606
REPRISE DE PROVISIONS GROS ENTRETIEN	2 226	2 292	3 029	1 425	1 137	685	636	871	713
AUTRES REPRISES DE PROVISIONS	1 505	1 610	1 567	1 518	1 509	1 520	1 547	1 575	1 604
TRANSFERT DE CHARGES	235	239	242	246	249	253	257	261	265
TOTAUX	47 967	48 056	49 498	49 098	48 929	49 432	50 377	51 657	52 570
CHARGES D'OPERATIONS COURANTES (N.R.)									
ENTRETIEN COURANT	1 683	1 538	1 534	1 580	1 631	1 684	1 738	1 793	1 849
GROS ENTRETIEN	5 571	4 481	5 093	3 535	3 412	2 857	2 888	3 027	2 835
TAXES FONCIERES & AUTRES TAXES	3 896	3 775	3 744	3 500	3 928	4 044	4 124	4 208	4 310
FRAIS DE PERSONNEL	8 112	7 178	7 286	7 395	7 506	7 619	7 733	7 849	7 967
dont économies suite à PDV	-1 029	-2 100	-2 132	-2 163	-2 196	-2 229	-2 262	-2 296	-2 331
CHARGES DE FONCTIONNEMENT	6 065	5 097	5 119	5 273	5 451	5 613	5 779	5 949	6 123
INTERETS DES EMPRUNTS & REDEVANCE	11 906	11 283	12 037	11 984	11 840	11 840	11 837	11 734	11 684
dont effet des renégociations 2017 d'emprunts	-105	-481	-446	-431	-359	-342	-324	-305	-286
DOTATION AUX PROVISIONS DE GROS ENTRETIEN	1 126	1 153	743	1 149	1 167	1 210	1 261	1 304	1 362
AUTRES DOTATIONS AUX PROVISIONS	1 643	1 607	1 559	1 497	1 454	1 481	1 508	1 537	1 565
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS DES IMMEUBLES	14 495	14 228	14 868	15 129	15 021	15 176	15 299	15 415	15 606
AUTRES CHARGES	1 300	1 183	1 144	1 092	1 061	1 078	1 095	1 113	1 132
TOTAUX	55 795	51 524	53 128	52 133	52 471	52 602	53 263	53 928	54 431
RESULTAT DE GESTION LOCATIVE	-7 829	-3 468	-3 630	-3 034	-3 543	-3 170	-2 886	-2 271	-1 861
MARGE BRUTE D'ACCESSION	2 328	2 257	2 419	2 761	2 783	2 405	1 828	1 851	1 873
RESULTAT SUR OPERATIONS D'ACCESSION	2 328	2 257	2 419	2 761	2 783	2 405	1 828	1 851	1 873
TOTAL EXPLOITATION	-5 501	-1 211	-1 211	-274	-760	-765	-1 058	-420	12
PRODUITS DES VENTES AUX LOCATAIRES	7 114	6 372	6 117	5 847	5 829	4 728	4 624	4 193	3 912
CHARGES DES VENTES AUX LOCATAIRES	-2 209	-1 786	-1 948	-1 795	-1 932	-1 632	-1 564	-1 497	-1 472
RESULTAT DES VENTES PAR LOTS	4 905	4 586	4 168	4 052	3 897	3 096	3 060	2 696	2 440
PRODUITS DE CESSIONS D'AC	24 243	0	0	0	0	0	0	0	0
Ventes en bloc	1 103	0	0	0	0	0	0	0	0
Reprise solde subventions	2 534	0	0	0	0	0	0	0	0
Reprise sur provision pour dépréciation d'actifs	776	0	0	0	0	0	0	0	0
Reprise sur provision pour risques et charges (I.R.A.)	-27 880	0	0	0	0	0	0	0	0
VNC DES CESSIONS D'ACTIFS	-776	0	0	0	0	0	0	0	0
I.R.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ventes commerces / bureaux	-100	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses supplémentaires (diagnostics, autres)	-100	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT DES VENTES EN BLOC	-100	0	0	0	0	0	0	0	0
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-5 920	-112	-113	-114	-115	-117	-118	-119	-121
dont GGR	-2 700								
dont coût du PDV	-3 109								
DOTATIONS / REPRISES DE PROVISIONS EXCEPT.	5 809								
dont provision pour GGR	2 700								
dont provision pour PDV	3 109								
TOTAL DES ELEMENTS EXCEPTIONNELS	-111	-112	-113	-114	-115	-117	-118	-119	-121
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPOT	-807	3 263	2 845	3 664	3 022	2 214	1 884	2 156	2 331
IMPOT SOCIETE (et taxe sur dividendes)	0	0	0	0	0	2	0	0	23
INTERESSEMENT	0	150	150	150	150	150	150	150	150
RESULTAT NET	-807	3 113	2 695	3 514	2 872	2 063	1 734	2 006	2 159
Reprises sur Provisions	12 850	3 902	4 596	2 942	2 646	2 205	2 183	2 446	2 317
Quote-part Subventions	1 692	633	635	632	632	621	602	603	606
Direction Investissement	675	685	695	706	716	727	738	749	760
Amortissements Financiers	8 867	9 363	9 808	9 750	10 139	10 636	10 980	11 386	11 797
Impact remboursements anticipés	21 369	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotations Amortissements (hors Amts IC)	14 495	14 228	14 868	15 129	15 021	15 176	15 299	15 415	15 606
Dotations Provisions	2 769	2 760	2 302	2 646	2 621	2 691	2 770	2 841	2 927
VNC cession	30 086	1 678	1 838	1 688	1 822	1 540	1 477	1 419	1 398
MARGE NETTE D'AUTOFINANCEMENT	1 089	7 196	5 969	8 947	8 203	7 281	6 777	6 496	6 609
POTENTIEL FINANCIER	14 894	18 883	13 372	12 304	10 773	10 766	10 124	10 030	9 940

7.8 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

