

République Française



Ville de Draguignan

N°2020-173

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	38

**RAPPORT D'ACTIVITÉ DES ADMINISTRATEURS DE LA SAIEM DE CONSTRUCTION
DE DRAGUIGNAN : EXERCICE 2019**

Mairie de Draguignan

**EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal
de la Ville de Draguignan**

Séance du 27 novembre 2020

L'An deux mille vingt et le vingt-sept novembre à dix-sept heures, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire.

PRÉSENTS :

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PRÉMOSELLI, SOPHIE DUFOUR, FRANÇOIS GIBAUD, CHRISTINE NICCOLETTI, JEAN-YVES FORT, BRIGITTE DUBOIS, HUGUES BONNET, SYLVIE FRANCIN, ALAIN HAINAUT, DANIELLE ADOUX COPIN, STÉPHAN CÉRET, LISA CHAUVIN, BERNARD BONNABEL, MARIE-CHRISTINE GUIOL, ALAIN VIGIER, MICHEL PONTE, BRUNO SCRIVO, ANNE-MARIE COLOMBANI, CHRISTIAN MAMECIER, RICHARD DEVILETTE, SYLVIANE NERVI SITA, MARTINE ZERBONE, FRANÇOISE MAURICE, JEAN-PIERRE SOUZA, ÉVELYNE LORCET, RICHARD TYLINSKI, OLIVIER GORDE, LAURELINE AUBOURG BASTIANI, JEAN-DANIEL SANTONI, RENÉ DIES, CHRISTINE VILLELONGUE, JEAN-BERNARD MIGLIOLI, CAMILLE DIQUELOU, CHRISTELLE VERNERT LENORMAND, MATHIEU WERTH

PROCURATIONS :

GRÉGORY LOEW à HUGUES BONNET, MAGALI TROIN DAL VECCHIO à ALAIN VIGIER

ABSENTS :

PHILIPPE SCHRECK

Secrétaire de Séance : CAMILLE DIQUELOU

Publié le : 01/12/2020

RAPPORTEUR : MICHEL PONTE

Il est rappelé que le Conseil Municipal, lors de la précédente mandature avait désigné, comme représentants de la commune de Draguignan au Conseil d'Administration de la SAIEM de Construction de Draguignan, Madame Sylvie FRANCIN, Messieurs François GIBAUD, Frédéric MARCEL, Richard TYLINSKI. Par délibération n° 2019-035 en date du 4 mars 2019, Monsieur Richard STRAMBIO avait ensuite été désigné en lieu et place de Monsieur Frédéric MARCEL et en est devenu Président.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil Municipal doit se prononcer chaque année sur le rapport, joint en annexe, qui lui est soumis par ses représentants au Conseil d'Administration.

L'année 2019 porte sur :

- l'arrivée à la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire de la commune de Draguignan ;
- l'incendie du bâtiment d'une résidence située au quartier de Chabran, intervenu dans la nuit du 18 au 19 mars 2019 qui s'est propagé à l'ensemble des balcons de la façade sud. Une procédure d'expertise a été déclenchée. Elle était toujours en cours au 31 décembre 2019 ;
- la poursuite de l'accroissement du patrimoine de la société avec la mise en service de 11 nouveaux logements, 72 en chantier et 110 autres en cours d'étude ;
- la finalisation de l'opération complexe de RHI de l'Observance à Draguignan ;
- la poursuite de la gestion de proximité au bénéfice des locataires et d'amélioration du patrimoine.

Les perspectives de la SAIEM pour 2020 visent son développement et son rôle d'outil des collectivités locales par notamment :

- le développement de son patrimoine de logements sociaux avec la livraison de 56 nouveaux logements et le lancement de nouveaux chantiers ;
- la recherche de nouvelles opérations complexes avec une mixité d'habitat, intégrant des opérations d'accession sociale dont la réalisation est nécessaire en complément du logement locatif social, pour offrir un parcours résidentiel aux ménages qui n'ont pas les moyens d'acheter au prix de la promotion immobilière classique ;
- la poursuite des missions réalisées pour le compte de la Commune, avec les contrats du CRAC, de l'OPAH RU et le mandat de réalisation de la RHI Roque-Bauvezer ;
- le lancement d'opérations acquisitions-améliorations en centre ancien dans le cadre du programme « Action cœur de ville » pour des logements intermédiaires.

La poursuite de ces actions passera en 2020 par l'aboutissement de la démarche d'adossement sur le groupe CDC Habitat, qui deviendrait le principal actionnaire avec 40 % des actions de la SAIEM.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède,
À L'UNANIMITÉ

- approuver le rapport annuel d'activité des Administrateurs de la SAIEM de Construction de Draguignan.

Fait à Draguignan, le 27/11/2020

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,



Richard STRAMBIO

Maire de Draguignan

Président de Dracénie Provence Verdon agglomération

RAPPORT D'ACTIVITES DES ADMINISTRATEURS DE LA SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN

ANNEE 2019



E. GARCIN DRAGUIGNAN



OBSERVANCE DRAGUIGNAN

S O M M A I R E

1. Vie et Fonctionnement de la Société	
1.1. Capital social	4
1.2. Composition du Conseil d'Administration	5
1.3. Direction de la société	5
1.4. Séances du Conseil d'administration	6
1.5. Organigramme de la SAIEM	7
1.6. Le patrimoine	8
1.7. Loi Elan et évolutions envisagées	9
1.8. Evénement particulier de l'année 2019	10
1.8.1 Incendie du bâtiment de Chabran	
2. Activité de la société – Exercice 2019	
2.1 La gestion locative	12
2.1.1 Les loyers quittancés	
2.1.2 Les mouvements de locataires	
2.1.3 La vacance	
2.1.4 Les Impayés	
2.1.5 Les Commissions d'Attribution des Logements	
2.1.6 Les suppléments de loyers	
2.2 La gestion du patrimoine	17
2.2.1 Les travaux courants sur le patrimoine	
2.3 Le développement du patrimoine	18
2.3.1 Programmation d'opérations	
2.3.2 Livraison d'opérations	
2.3.3 Opérations en cours	
2.3.4 Opérations en cours d'étude	
2.4 L'aménagement	22
2.4.1 CPA du Centre ancien de Draguignan	
2.4.2 Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC)	
2.5 Les autres contrats	26
2.5.1 Animations d'OPAH-RU	
2.5.2 Réalisation du parking du Dragon	
3. Situation financière de la société	
3.1 Structure du bilan	
3.2 Potentiel financier	
3.3 Compte de résultat	
4. Perspectives	

Constituée le 03 mai 1972, la SAIEM de Draguignan a durant l'exercice 2019 :

- Poursuivi son activité de gestion locative de logements locatifs conventionnés ;
- Poursuivi son activité de construction de logements locatifs conventionnés, et notamment livré deux nouvelles opérations représentant 11 logements, sur la commune du Muy;
- Réalisé des études techniques pour le montage d'opérations nouvelles ;
- Poursuivi son activité d'aménageur sur le centre ancien de Draguignan.

1.1 - Capital social

Mouvement du capital social sur l'année 2019

AUCUN

Au 31 décembre 2019, la répartition du capital social est la suivante :

Actionnaires		Nombre d'actions	Capital en €	%
Collectivités territoriales				
1	Ville de DRAGUIGNAN	79 781	1 216 255,19	39,58 %
2	Ville de COGOLIN	21 000	320 143,38	10,42 %
3	Ville du MUY	2 500	38 112,31	1,24 %
Total		103 281	1 574 510,88	51,23 %
Autres que Collectivités territoriales				
4	Caisse des Dépôts et Consignations	98 105	1 495 603,16	48,67
5	Caisse d'Epargne & Prévoyance Côte d'Azur	200	3 48,98	0,10
6	Monsieur ALAIN QUARANTA	1	15,24	0,00
7	Monsieur RAGOSA	1	15,24	0,00
8	Madame Roselyne GERIMAU	1	15,24	0,00
Total		98 308	1 498 697,88	48,77%
Total		201 589	3 073 208,74	100 %

Le capital social est inchangé depuis le 29 juin 2007 date de la dernière modification. Il n'y a pas de salarier actionnaire de la SAIEM selon décision de l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2019 statuant sur les comptes de l'année 2018 valable jusqu'à l'AGE statuant sur les comptes de l'année 2021.

1. Vie et Fonctionnement de la société au cours de l'exercice 2019

1.2. Composition du Conseil d'Administration

Nomination de M. Richard STRAMBIO le 26 mars 2019 en remplacement de M. Frédéric MARCEL, représentant de ville de Draguignan.

Nomination de Mme Cristelle ASSIE le 05 décembre 2019 en remplacement de M. Georges FAIVRE, représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Nomination de Mme Laurence BERGERON le 26 mars 2019 en remplacement de M. Emile GUENEGO

Nomination de Mme Régine RINAUDO le 05 décembre 2019 en remplacement de Mme Audrey TROIN, représentant de ville de Cogolin.

Au 31 décembre 2019, la composition du conseil d'administration est la suivante :

Administrateurs	Nombre de postes	Représentants	Echéance des mandats
Collectivités territoriales	6		
Ville de DRAGUIGNAN	4	Richard STRAMBIO Sylvie FRANCIN	Mandat électif Mandat électif
		François GIBAUD	Mandat électif
Ville de COGOLIN	1	Richard TYLINSKI	Mandat électif
Ville du MUY	1	Régine RINAUDO Françoise CHAVE	Mandat électif Mandat électif
Autres que Collectivités Territoriales	4		
Caisse d'Epargne & Prévoyance Côte d'Azur	1	Laurence BERGERON	AGO s/comptes 31/12/2022
Caisse des Dépôts et Consignations	1	Cristelle ASSIE	AGO s/comptes 31/12/2022
Monsieur Alain QUARANTA	1		AGO s/comptes 31/12/2022
Madame Roselyne GERMAUX	1		AGO s/comptes 31/12/2022

Représentants des locataires

Suite à l'élection des représentants de locataires en date du 07 décembre 2018, Mme Nathalie FORESTIER et M. Rachid MEHNI siègent au Conseil d'Administration de la SAIEM depuis le 1^{er} janvier 2019.

1.3. Direction de la société

Le Conseil d'Administration du 26 mars 2019 a nommé la ville de Draguignan, représentée par Monsieur Richard STRAMBIO, à la fonction de Président du Conseil d'Administration.

Le même Conseil d'Administration a confirmé le choix de l'unification des fonctions de Président et Directeur Général. Monsieur Richard STRAMBIO, es qualités, représentant la ville de Draguignan, a assumé la Direction Générale de la société.

Il a été investi des pouvoirs les plus étendus, selon l'article L225-56 du code de commerce et comme indiqué à l'article 22 des statuts de la SAIEM de Construction de Draguignan.

1.4. Séances du Conseil d'Administration

Au cours de l'année 2019, le conseil d'administration s'est réuni 4 fois. Il a délibéré sur les points suivants :

Séance du 26 MARS 2019

- ✂ Représentation de la ville de Draguignan au sein du Conseil d'Administration
- ✂ Présidence de la SAIEM de Construction de Draguignan
 - ✓ Nomination du Président & exercice de la Direction Générale
 - ✓ Rémunération du Président Directeur Général
- ✂ Commission d'Appels d'Offres et Jury de concours
- ✂ Changement représentant permanent de la Caisse d'Epargne Côte d'Azur

Séance du 05 JUIN 2019

- ✂ Projet de partenariat avec CDC HABITAT
- ✂ Plan de Concertation Locative (PCL)
- ✂ Présentation de l'arrêté des comptes 2018, du rapport sur l'augmentation de capital réservé aux salariés et convocation de l'Assemblée Générale Mixte ;
- ✂ Achat foncier parcelle AH 51 à Draguignan : « ancien SKATE PARK »
- ✂ « 12 rue de la Vieille Horloge à Lorgues » : Vote d'un budget d'études
- ✂ « Terrain Vallon des Tours à Draguignan » : Vote d'un budget d'études
- ✂ « 4 immeubles sur la commune du Muy » : Vote d'un budget d'études

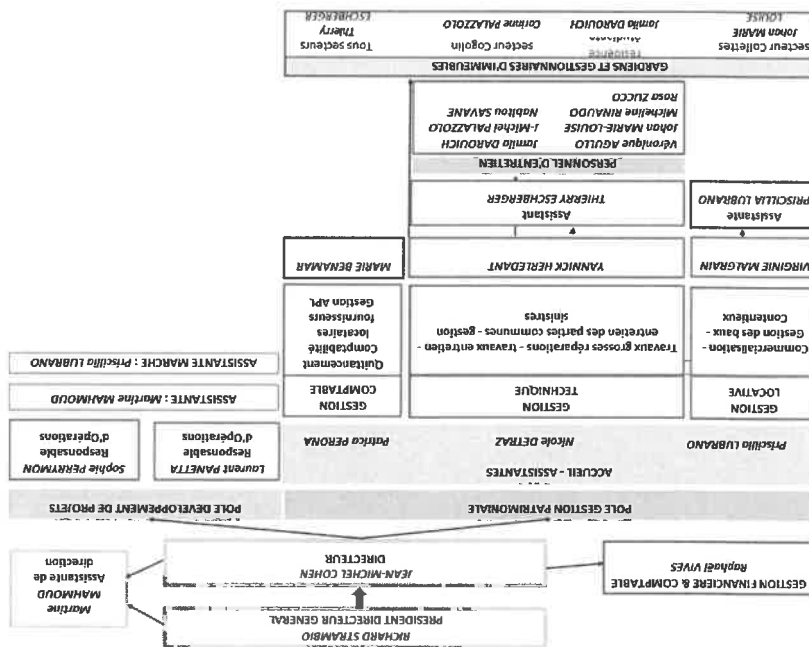
Séance du 25 JUIN 2019

- ✂ Projet de partenariat avec CDC HABITAT

Séance du 05 DECEMBRE 2019

- ✂ Changement du représentant de la Ville de Cogolin
- ✂ Changement représentant permanent de la CDC
- ✂ Conventions réglementées
- ✂ Réaménagement de la dette de la CDC
- ✂ Budget 2020
- ✂ Projet de partenariat avec CDC HABITAT
- ✂ Modification règlement intérieur des CAL
- ✂ Passage en non-valeur des dettes des locataires
- ✂ Augmentation des loyers
- ✂ Programmation de travaux 2020
- ✂ Réhabilitation 4 immeubles au Muy : Présentation de l'Etat d'avancement et autorisation de signer l'acte d'acquisition ;
- ✂ Réhabilitation 63 rue de Trans à Draguignan : Présentation de l'Etat d'avancement et autorisation de signer l'acte d'acquisition ;
- ✂ Acquisition immeubles « 17 & 19 rue Grande » à Draguignan : Vote d'un crédit d'études
- ✂ VALLON DES TOURS à Draguignan : Abandon de l'opération
- ✂ Point sur les opérations en cours.

1.5. Organigramme de la SALEM au 31 décembre 2019



1.6 - Le patrimoine au 31/12/2019

Deux programmes ont été mis en location en 2019 :

- Acquisition/Amélioration le Muy : Mise en gestion en 2019 des 8 logements restants sur les 11 que comptait l'opération (3 ont été livrés en 2018) ;
- Acquisition/Amélioration le Muy : Mise en gestion en 2019 des 3 logements 1 allée Victor Hugo

Le patrimoine se compose donc de :

Opérations	Financement	Nb logts	Nb Logts Foyers	nb logt gérés par SALEM	Année de livraison	Observations
Draguignan						
Quartier des Collettes						
Les Négadis	ILM	218		218	1973	
Le Loubet	PLA	54		54	1983	
Le Temps des Cerises	PLA/PLA TS	44		44	1998	
Sous total quartier des Collettes		316		316		
Quartier Chabran						
Chabran	PLUS/PLA/PLS	117		117	2010	
Sous total quartier Chabran		117		117		
Autres quartiers						
Le Sylvana	PLUS/PLAI	25		25	2017	
Sous total autres quartiers		25		25		
Centre Ville						
l'clat de l'Horloge	PLA	40		40	1985	
Observance I (n°58/64)	PLA	26		26	2001	
Résidences Personnes âgées	PLA	71	71		1983	oyer géré par CCAS
Résidence Etudiante	PLA	63		63	1983	
Secteur Trains / Chaudfontiers		38		38		
Rue de Trans / Chaudfontiers	PLUS/PLA/PLS	24		24	2010	
Rue de Trans / Etoile	PLUS/PLAI	7		7	2010	
1 Rue de l'Etoile	PLUS	2		2	2019	
Rue des Chaudfontiers (n°12)	PLAI	3		3	2011	
Autres centre ville		46		46		
Portuguaises	PLA	7		7	1986	
Observance I (n°51)	PLA TS	4		4	1996	dont 1 non conventionné
Observance II (n°52)	PLA	7		7	1996	
Horloge Ménuiserie	PLA	4		4	1999	
Montée Saint-Clair	PLA	7		7	1989	
Rue du Cros	PLUS	3		3	2003	
Tour des tumeurs	PLUS/PLAI	7		7	2010	
Juiverie	non conventionné	2		2	1983	
Mireur	PLUS	5		5	2017	
Sous total centre ville		282	71	211		
Total Draguignan		740	71	669		

Opérations	Financement	Nb logts Foyers	Nb logts gérés par SAIEM	Année de livraison	Observations
Le Muy					
Le Muy lot I	PLA	17	17	2001	16 Logts à l'origine + 1 en 2018
Le Muy lot II	PLA	21	21	2001	
Le Muy lot II Est	PLA	9	9	2005	
Le Muy 8 immeubles	PLUS/PLAI	11	11	2018-2019	3 en 2018 et 8 en 2019
1 Allée Victor Hugo	PLUS/PLAI	3	3	2019	
Sous total Le Muy		61	61		
Cogolin					
Le Plein Soleil	PLA	134	134	1982	5 logts dévolus à la villa avec mandat de gestion
Les Anches	PLA	31	31	1997	
Sous total Cogolin		165	165		
Chateaudouble					
Résidence Personnes âgées	PLS	24	24	2014	
Sous total Chateaudouble		24	24	0	
Taradeau					
Les Lavandières	PLUS/PLAI	15	15	2015	
Sous total Taradeau		15	0	15	
TOTAL		1005	95	910	
Logements classiques conventionnés					
Logements classiques non conventionnés		844			
Logements pour étudiants		63			
Logements foyers		95			

L'ensemble du parc familial est conventionné à l'exception de 3 logements.

En outre, la SAIEM assure la gestion de :

- 3** locaux à usage de bureaux dans la Maison de l'Economie et de l'Emploi représentant 1 509 m²;
- 12** locaux commerciaux au rez-de-chaussée d'immeubles représentant 633 m²
- 504** emplacements de stationnement payant

1.7 – Loi Elan et évolutions envisagées

La loi ELAN fait obligation à la SAIEM de rejoindre un groupe de bailleurs sociaux, gérant ensemble plus de 12 000 logements avant le 31/12/2020.

Dans ce cadre, un protocole d'accord a été signé en date du 18 juillet 2019 avec CDC HABITAT après approbation du protocole d'accord par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 05 juin 2019.

Selon les dispositions de ce protocole, la CDC céderait à sa filiale CDC HABITAT 40% des actions de la SAIEM, afin que la SAIEM puisse être considérée comme faisant partie du groupe CDC HABITAT. Cette dernière apporterait des fonds propres sous forme d'avance en compte courant afin de permettre à la SAIEM de se développer de manière plus dynamique.

Afin que la SAIEM puisse être considérée comme faisant partie du groupe CDC HABITAT, ce protocole prévoit l'établissement d'un pacte d'actionnaire entre CDC HABITAT et la ville de Draguignan pour organiser un contrôle conjoint des deux entités et faire en sorte que les décisions stratégiques soient prises d'un commun accord entre ces deux actionnaires principaux.

Le protocole prévoit que la SAIEM conserve son autonomie de fonctionnement par le maintien en local de son équipe de salariés et prévoit le maintien du rôle prédominant de la ville de Draguignan qui aura la faculté de désigner le Président Directeur Général.

Les discussions sur ce pacte d'actionnaires étaient en cours au 31 décembre 2019.

1.8 – Evènement particulier de l'année 2019

1.8.1 – Incendie du bâtiment de Chabran

Dans la nuit du 18 au 19 mars 2019, un incendie s'est déclaré sur le balcon d'un des logements d'un des trois immeubles de la résidence Chabran et s'est propagé à l'ensemble des balcons de la façade sud mais heureusement, l'incendie n'a fait aucune victime et aucun blessé

La Société s'est mobilisée pour aider les locataires sinistrés dans la recherche d'un hébergement provisoire puis définitif avec le soutien très actif de la Préfecture, de l'agglomération, de la Ville, du CCAS et de l'ensemble des autres bailleurs sociaux.

Le logement d'où est parti l'incendie n'a pu être déterminé avec certitude, même si les inspections effectuées par les pompiers et l'enquête effectuée par la police ont donné une hypothèse, mais la zone de démarrage a pu être identifiée et concerne 6 des 40 logements.

Aussi, une démarche de conciliation amiable a été engagée entre les assureurs des 6 locataires et l'assureur de la SAIEM. Aucune conciliation amiable n'ayant abouti, un des assureurs a saisi le tribunal en référé afin qu'un expert soit désigné pour :

- Rechercher les origines et les causes de l'incendie
- Préciser dans quel logement il a pris naissance
- Préciser si des facteurs, produits, ou procédés constructifs ont participé à sa propagation rapide et à l'étendue des dommages

Au 31/12/2019 l'expertise était toujours en cours.

2.1 - La gestion locative

Les résultats de l'activité de gestion locative sont satisfaisants avec un taux de vacance financière qui s'établit à 2,23%, en diminution par rapport à l'année précédente et un taux d'impayés maîtrisé qui s'élève à 4,95%.

17 Commissions d'attributions se sont réunies pour attribuer 101 logements dont 80 suite à des départs de locataires

2.1.1 - Les loyers quittancés

LOYERS QUITTANCES			
Résidences	EXERCICE 2018	EXERCICE 2019	Variation
Draguignan - Les Négadis	1 053 878 €	1 066 063 €	1,16%
Draguignan - Le Loubet	292 841 €	307 778 €	5,10%
Draguignan - Ilot de l'Horloge	208 624 €	212 142 €	1,69%
Draguignan - Temps des Cerises	267 863 €	267 414 €	-0,17%
Draguignan - Centre Ancien	184 356 €	199 165 €	8,03%
Draguignan - 58/64 Observance	103 263 €	107 962 €	4,55%
Draguignan - Rue de Trans & Chaud	119 159 €	116 383 €	-2,33%
Draguignan - RPE	122 137 €	121 179 €	-0,78%
Draguignan - Chabran	620 735 €	433 183 €	-30,21%
Draguignan - MEE	261 787 €	264 087 €	0,88%
Draguignan - Le Sylvana	125 050 €	123 759 €	-1,03%
Cogolin - Le Plein Soleil	760 756 €	761 661 €	0,12%
Cogolin - Les Anches	166 917 €	171 768 €	2,91%
Le Muy	173 535 €	212 430 €	22,41%
Chateaudouble	34 810 €	105 000 €	201,64%
Taradeau - Les Lavandières	75 655 €	76 562 €	1,20%
	4 571 365 €	4 546 537 €	-0,54%

2. Activité de la société – Exercice 2019

Les variations sont principalement liées au sinistre incendie sur la résidence de Chabran en 2019, avec l'incendie des bâtiments C et D qui sont inhabitables depuis, ainsi qu'à la mise en location sur l'année entière de l'ancienne MARPA à l'association Forum Réfugiés. Les 6 logements livrés en fin d'année 2018 au Muy ont également eu un impact sur l'année 2019. L'impact de la RLS sur l'année 2019 est de 197.568 €, soit 28.341 € de plus qu'en 2018.

2.1.2 - Les mouvements de locataires

Bien qu'en nette diminution depuis deux ans, la rotation est restée importante dans le patrimoine la SAIEM, d'une part, du fait de l'impact de la résidence étudiante et d'autre part, de l'impact réservations défense (Chabran et Loubet) dont les personnels sont mutés régulièrement.

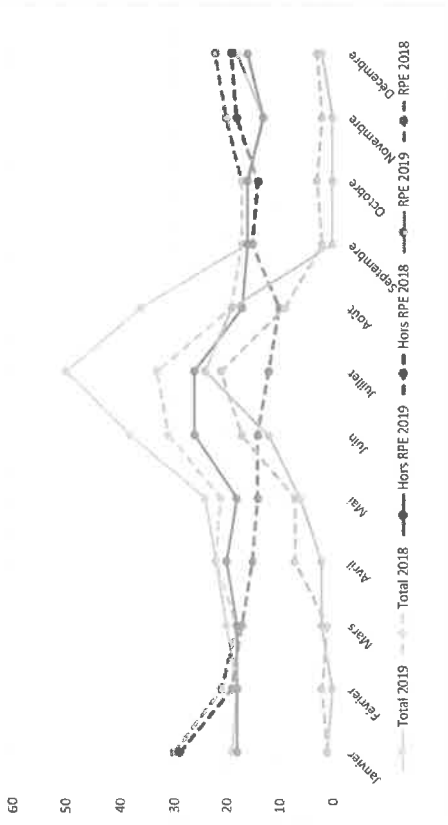
On constate également un taux de rotation plus élevé dans les immeubles des centres (Draguignan et le Muy)

Tableau des taux de rotation enregistrés durant les quatre dernières années :

EVOLUTION DE LA ROTATION				
RESIDENCES	2016	2017	2018	2019
Draguignan - Les Négadis	10,55%	10,09%	9,17%	5,50%
Draguignan - Le Loubet	14,75%	14,75%	13,11%	8,20%
Draguignan - Ilot de l'Horloge	7,50%	25,00%	5,00%	7,50%
Draguignan - Temps des Cerises	8,00%	1,60%	8,80%	7,20%
Draguignan - Centre Ancien	17,39%	8,25%	3,74%	10,87%
Draguignan - 58/64 Observance	14,29%	10,71%	21,43%	0,00%
Draguignan - Rue de Trans & Chaud	13,16%	15,79%	13,16%	10,81%
Draguignan - RPE	90,48%	84,13%	82,54%	87,30%
Draguignan - Chabran	21,22%	32,37%	20,16%	5,98%
Draguignan - MEE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Draguignan - Le Sylvana		0,00%	0,00%	12,00%
Cogolin - Le Plein Soleil	4,27%	4,32%	5,76%	3,60%
Cogolin - Les Anches	3,17%	0,00%	3,19%	3,23%
Le Muy	12,24%	16,33%	5,27%	13,90%
Taradeau - Les Lavandières	6,67%	13,33%	19,51%	6,45%
TOTAL	14,54%	16,52%	13,03%	11,78%

2.1.3 - La vacance

Evolution de la vacance physique des logements - 2019

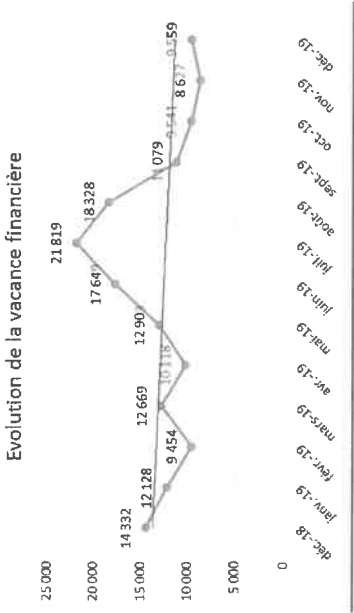


LA VACANCE FINANCIERE		
RESIDENCES	EXERCICE 2018	EXERCICE 2019
Draguignan - Les Négadis	1,67%	1,29%
Draguignan - Le Loubet	4,32%	3,04%
Draguignan - Ilot de l'Horloge	4,30%	2,52%
Draguignan - Temps des Cerises	0,34%	1,47%
Draguignan - Centre Ancien	3,92%	3,24%
Draguignan - 58/64 Observance	5,50%	0,07%
Draguignan - Rue de Trans & Chaud	2,59%	3,38%
Draguignan - RPE	10,22%	10,00%
Draguignan - Chabran	5,62%	6,49%
Cogolin - Le Plein Soleil	0,40%	0,88%
Cogolin - Les Anches	0,28%	0,44%
Le Muy	8,29%	10,12%
Taradeau - Les Lavandières	1,08%	0,13%
Draguignan - Le Sylvana	0,18%	1,45%
Chateaudouble - MARPA	72,63%	0,00%
MEE - Ilot 3B	0,00%	0,00%
	3,94%	2,62%

Le taux de vacance pour l'exercice 2019 est de 2,62%. Elle est en diminution par rapport à l'année dernière principalement grâce à la location de l'ancienne MARPA sur l'année 2019 (contre seulement 4 mois en 2018).

Cette perte de loyer est toutefois légèrement compensée par la garantie des loyers versée par l'armée sur les opérations du Loubet (7.045,89 €), et Chabran (15.968,09 €) pour un montant total 2019 de 23.013,98 € contre 27.460,73 € en 2018.

Après application des garanties d'occupation, le taux de vacance réel s'établit pour 2019 à 2,23% contre 3,48% en 2018.



2.1.5 - Les commissions d'attribution des logements

Le nombre de logements à attribuer s'élève en 2019, à 101 dont 20 pour les nouveaux logements et 80 suite à des départs, contre 104 en 2018 dont 6 pour les nouveaux logements livrés et 98 suite à des départs. Il s'élève à 112 en 2017 dont 30 pour les nouveaux logements. On retrouve donc en 2019 une activité comparable à celle de 2017.

La SAIEM a continué à jouer pleinement son rôle de bailleur social, avec plus de la moitié des baux signés avec des publics prioritaires et 80% des baux signés avec des locataires dont les revenus sont inférieurs au plafond PLAI.

Par ailleurs, elle accorde une attention particulière aux demandes de ses locataires puisque près d'un quart des nouveaux baux correspondent à des mutations internes.

	DRAGUIGNAN/ TARADEAU	COGOLIN	LE MUY	TOTAL SAIEM
NOMBRE DE REUNIONS DE CAL	7	5	5	17
NOMBRE DE LOGEMENTS A ATTRIBUER	77	6	18	101
NOMBRE DE DOSSIERS PRESENTES	193	20	94	307
DOSSIERS NON ATTRIBUES	71	1	49	121
DOSSIERS IRRECEVABLES	2	1	4	7
DOSSIERS ACCEPTES	120	18	41	179
Dont dossiers acceptés armée	23	0	0	23
dont dossiers acceptés hors armée	97	18	41	156
NOMBRE DE LOGEMENTS ATTRIBUES HORS CAL	3	0	0	3
NOMBRE TOTAL DE DOSSIERS ACCEPTES HORS ARMEE	100	18	41	159

ANALYSE DES BAUX SIGNES

NOMBRE DE BAUX SIGNES	73	6	18	97
DONT ARMEE	23	0	0	23
DONT HORS ARMEE	50	6	18	74
DONT ATTRIBUTIONS HORS CAL	3	0	0	3
NOMBRE DE BAUX SIGNES HORS ARMEE	50	6	18	74
DONT NOMBRE DALO	4	0	2	6
Pourcentage Nombre Dalo	8%	0%	11%	8%
DONT NOMBRE PUBLICS PRIORITAIRES	29	3	9	41
Pourcentage Nombre Publics Prioritaires	58%	50%	50%	55%
DONT NOMBRE 1ER QUARTILE	24	3	14	41
Pourcentage Nombre 1er Quartile	48%	50%	78%	55%
DONT NOMBRE HORS 1ER QUARTILE	26	3	4	33
Pourcentage Nombre hors 1er quartile	52%	50%	22%	45%
DONT NOMBRE ATTRIBUTION < 60% PLAFOND PLUS	40	4	15	59
Pourcentage Nombre Attribution < 60% plafond plus	80%	67%	83%	80%
NOMBRE DE MUTATIONS	15	0	2	17
Pourcentage Nombre de mutations	30%	0%	11%	23%

Envoyé en préfecture le 01/12/2020

Reçu en préfecture le 01/12/2020

Affiché le 01/12/2020

Berger
Levrault

ID : 083-218300507-20201127-2020_173-DE

2.1.4 - Les impayés

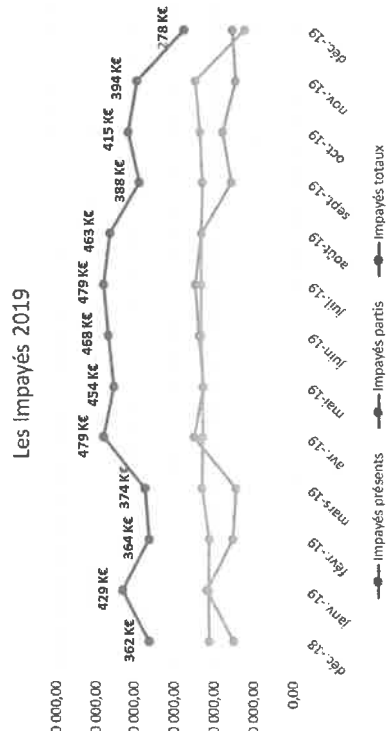
RESIDENCES	Impayés localités présentes			Impayés localités partis			Impayés localités présents et partis		
	Rapport 2018	Exercice 2019	Rapport 2018	Exercice 2019	Rapport 2018	Exercice 2019	Rapport 2018	Exercice 2019	Rapport 2018
	Montant localités présentes	% MER localités présentes	Montant localités partis	% MER localités partis	Montant localités présents	% MER localités présents	Montant localités présents et partis	% MER localités présents et partis	
Draguignan - Les Magades	32 002	2,31%	27 209	1,95%	43 314	3,12%	52 013	3,73%	
Draguignan - Le Loubet	5 276	1,48%	6 214	1,68%	949	7 717	2,17%	7 163	1,94%
Draguignan - Hot de l'Horlogie	7 880	3,14%	8 579	3,33%	23 152	20 636	28 032	11,53%	29 215
Draguignan - Tempa des Corbises	12 072	3,74%	18 755	5,85%	292	1 546	12 354	3,83%	20 301
Draguignan - Carre Ancien	14 488	6,80%	6 038	3,70%	30	1 390	14 528	6,82%	9 428
Draguignan - 3804 Observance	6 323	5,10%	16 682	13,18%	5 746	5 255	11 589	9,34%	20 917
Draguignan - Rue de Trans & Chau	3 027	2,25%	6 758	5,10%	1 782	882	4 869	3,57%	7 639
Draguignan - RPE	936	0,26%	1 109	0,64%	3 012	2 729	4 748	2,56%	3 028
Draguignan - Chubren	6 540	1,21%	5 790	1,00%	6 705	7 694	16 244	2,06%	13 465
Draguignan - Le Sylvana	640	0,43%	2 512	1,78%	300	640	0,43%	2 812	1,59%
Cogolin - Le Plein Sobal	36 819	4,25%	41 613	4,81%	24 664	24 125	61 483	7,10%	65 098
Cogolin - Les Anches	4 251	1,27%	6 637	3,48%	0	8	4 261	2,27%	6 645
Le Muy	7 305	3,27%	4 213	1,69%	40 914	38 470	49 270	21,64%	37 683
Taradeau - Les Lavandières	716	0,66%	763	0,85%	427	0	1 273	1,44%	703
MARPA	6 360	24,55%	0	0,00%	93 255	0	101 614	0,00%	0
TOTAL	148 915	2,44%	154 180	2,75%	123 799	382 065	6,37%	277 950	4,95%

On peut constater que le taux d'impayés (Montant des impayés / Mise en recouvrement sur 12 mois) a diminué à 4,95% en 2019 contre 6,37% en 2018. Cela s'explique principalement par le passage en pertes de la dette de l'association l'Abelle à l'ancienne MARPA.

Au 31 décembre 2019, 192 locataires sont en impayés pour une dette totale de 277.950 €. 77 dettes ont été résorbées en totalité en 2019 pour un montant de 161.453 € et 82 dettes nouvelles sont apparues pour un montant de 39.391 €

Parmi les 192 locataires en impayé en 2019, 62 ont quitté leur logement. La dette moyenne des locataires présents est de 1.186 €. En 2019, 5 dossiers représentent plus de 42% de la dette globale des locataires présents.

L'intégralité des dettes des locataires partis est provisionnée dans les comptes de l'exercice.



2.2 – La gestion du patrimoine

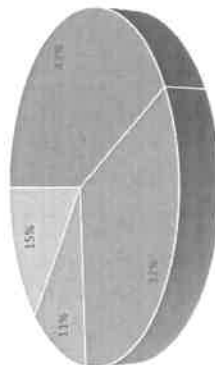
L'effort sur l'entretien du patrimoine a été maintenu en 2019 puisque l'ensemble des travaux réalisés représente un montant moyen de 940 €/an, qu'il s'agisse des travaux réalisés dans les logements notamment à l'occasion de la remise en location ou dans les parties communes des immeubles, soit un niveau supérieur à celui de la moyenne des bailleurs sociaux.

2.2.1 – Les travaux courant sur le patrimoine

RPA - RPE - MURPA	Les Négociés	Le Plain Soleil	La Loube / Horloge	Centre ancien	BS-44 Observatoire Chaudronnière	Rue de Trains & Chaudronnière	Les Anches	Temps des Cistes	Le Mij	Chabran	Les Lavandières	Le Sylva	TOTAL
Entretien courant	32 932	75 860	42 026	27 523	34 433	17 728	14 182	22 917	35 014	49 431	2 458	8 382	337 784
Remises en état logements	43 612	64 864	40 100	5 628	11 821	1 250	9 941	8 884	44 861	41 891	920	949	307 920
Gros entretien	24 625	0	0	23 350	0	35 588	0	5 170	0	10 450	0	0	108 872
Aménagements complémentaires	13 168	0	10 102	54 112	0	46 077	4 301	0	0	10 500	0	0	138 841
	114 336	140 845	93 183	110 838	53 929	133 431	23 279	30 886	90 825	111 821	3 337	9 330	947 427
	12,07%	14,88%	9,84%	11,68%	14,08%	14,46%	2,46%	3,19%	9,60%	11,77%	0,35%	0,99%	100,00%

Ratios par logement (en Euros TTC)

Répartition des dépenses 2019



Les Négociés	Le Plain Soleil	La Loube / Horloge	Centre ancien	BS-44 Observatoire Chaudronnière	Rue de Trains & Chaudronnière	Les Anches	Temps des Cistes	Le Mij	Chabran	Les Lavandières	Le Sylva	Moyenne 2019
Entretien courant	348 131	368 889	537 959	731 651	681 841	340 371	457 501	511 751	593 571	422 481	163 281	511 751
Remises en état logements	298 001	288 151	205 521	358 151	48 081	389 591	218 421	156 461	747 681	358 041	61 881	218 421
Gros entretien	0,001	0,001	482 571	0,001	757 201	0,001	152 061	0,001	174 171	82 741	0,001	0,001
Aménagements complémentaires	0,001	73 111	1 002 071	0,001	991 031	0,001	0,001	0,001	0,001	89 921	0,001	0,001

Le Poste « Entretien Courant » tient compte de dépenses réalisées suite à des sinistres pour un montant de 63.959,11 €, dont 24.342,28 € (38%) qui ont fait l'objet d'un remboursement d'assurance.

2.3 – Le développement du patrimoine

Le développement du patrimoine de la SAIEM se poursuit à un bon rythme grâce à sa bonne santé financière. En 2019, 11 logements seulement ont été mis en service mais 72 étaient en chantier, et 110 autres en cours d'étude.

2.3.1 - Programmation d'opérations :

En 2019 la SAIEM a présenté deux opérations nouvelles qui ont été retenues pour un agrément délivré par DPVa au nom de l'Etat :

- 20 logements meublés en acquisition amélioration au 63 rue de Trans à Draguignan, pour une résidence étudiants, jeunes en formation et jeunes actifs,
- 9 logements en acquisition amélioration sur 4 immeubles au Muy

2.3.2 - Livraison d'opérations :



VICTOR HUGO (Le Muy)

3 logements en acquisition amélioration & vente des commerces du RDC au Muy

Réhabilitation totale du bâtiment avec réalisation de 3 logements locatifs sociaux en acquisition amélioration.

La mise en service des logements a été effectuée en janvier 2019 et des 2 locaux commerciaux non aménagés remis à la Mairie du Muy.

8 logements en acquisition amélioration au Muy sur 6 immeubles - opération de 11 logements dont 3 avaient été livrés fin 2018.

2.3.3 - Opérations en cours

RHI OBSERVANCE RECONSTRUCTION	
	Date d'approbation opération en CA : NOVEMBRE 2017 Encours au 31/12/2019 1 740 412,32 €
	Montant PRP 2 164 770 €
	Plan de financement
	Financements obtenus au 31/12/2019 Subventions 401 200 € Emprunts 1 393 170 €
Programme Immeuble réalisé en sortie de RHI, à la place des immeubles 24 à 32 rue de l'Observance. 12 Logements locatifs sociaux avec parking en rez-de-chaussée d'immeuble, 8 PLUS et 4 PLAI, 5 T2, 4 T3, 3 T4. Le programme comprend la reconstruction d'un logement pour une famille à loger d'un immeuble mitoyen dont la démolition était nécessaire à la réalisation de l'opération. La construction d'un 13ème logement, maison individuelle, initialement prévue dans le programme, rue du Courtiou a été abandonnée en raison de son coût trop élevé. Etat d'avancement au 31/12/2019 La construction, techniquement complexe en raison du sous-sol en mauvais état, a commencé en janvier 2018 avec la réalisation des fondations. La livraison aura lieu en juin 2020.	

Envoyé en préfecture le 01/12/2020

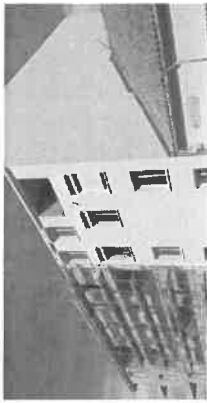
Reçu en préfecture le 01/12/2020

Affiché le 01/12/2020

ID : 083-218300507-20201127-2020_173-DE



LEI VENDUMI A FLAYOSC

	Date d'approbation opération en CA : 31 MAI 2013	
	Montant PRP	Encours au 31/12/2019
	3 802 750 €	2 325 621,63 €
	Plan de financement	Financements obtenus
	Subventions Emprunts	au 31/12/2019 491 292 € 2 924 310 €
Programme La SAIEM de Construction de Draguignan a été retenue par l'EPF PACA en date du 19 juin 2013 comme opérateur bailleur dans le cadre de l'opération de démolition et reconstruction sur le site de l'ancienne cave viticole. Le projet de construction LEI VENDUMI se compose de deux bâtiments distincts avec un sous-sol commun. Les bâtiments seront certifiés Habitat et Environnement Profil A par le certificateur CERQUAL. Le bâtiment B situé coté Boulevard Jean Moulin sera dédié aux 24 logements locatifs sociaux et le bâtiment A, dominant sur la Place des Vignerons sera dédié aux 16 logements en accession sociale proposés sous forme de PSLA. A ce jour, 9 logements ont été réservés en PSLA, 1 logement réservé en vente VEFA classique et il reste 6 logements à commercialiser. Etat d'avancement au 31 décembre 2019		
		DECEMBRE 2019 Démarrage des travaux en septembre 2018, livraison prévue pour le mois de septembre 2020.

2.3.4 - Opérations en cours d'étude

Les autres opérations de logements qui ont déjà fait l'objet d'un agrément mais dont les travaux n'avaient pas encore démarré sont les suivantes :

- Site de l'ancien « skate park » à Draguignan, 45 logements locatifs conventionnés et 12 logements en accession à la propriété ;
- Ancienne école et maison Lambert à Salernes, 12 logements locatifs conventionnés ;
- Bâtiment de l'Orneau à Taradeau, 12 logements en accession à la propriété.

Envoyé en préfecture le 01/12/2020

Reçu en préfecture le 01/12/2020

Affiché le 01/12/2020

ID : 083-218300507-20201127-2020_173-DE



SAIEM de Construction de Draguignan

Rapport d'activités des Administrateurs année 2019

22 / 37

ETIENNE GARCIN (ANCIEN CNED)

	Date d'approbation opération en CA : NOVEMBRE 2017	
	Montant PRP	Encours au 31/12/2019
	3 009 098 €	2 542 463,69 €
	Plan de financement	Financements obtenus
	Subventions Emprunts	au 31/12/2019 198 920 € 2 348 651 €
Programme A la place de cet immeuble qui appartenait à l'Elat et qui était à l'abandon depuis de nombreuses années, la SAIEM réalise un programme de 20 logements locatifs sociaux, 14 PLUS et 6 PLAI, 11 T2, 4 T3, 4 T4, 1 T5. Chaque logement disposera d'une cave et d'une place de parking en rez-de-jardin de l'immeuble et d'un jardin sur le toit. Le foncier a été acquis gratuitement auprès de l'Elat, à charge pour la SAIEM de procéder au désamiantage et à la démolition de l'immeuble. Le bâtiment a été menée selon la démarche BDM « Bâtiment Durable Méditerranéen » et a obtenu la médaille d'argent pour sa démarche environnementale. Etat d'avancement au 31/12/2019		
		2020 Le démarrage du chantier de reconstruction a eu lieu en juillet 2018. La livraison est intervenue en mars 2020

Rapport d'activités des Administrateurs année 2019

SAIEM de Construction de Draguignan

21 / 37

2.4 – L'aménagement

2.4.1 – CPA du Centre ancien de Draguignan

Le contrat

La signature de la Convention Publique d'Aménagement pour la requalification du Centre Ancien, est intervenue le 20 octobre 2004.

Le dernier avenant, n° 7, signé le 30 novembre 2019 avait pour objet de prolonger la durée de la concession pour permettre à la SAIEM de finir la fin de la procédure judiciaire et de procéder à une réadaptation du bilan de l'opération.

L'avancement financier de l'opération

Le budget global de l'opération est de 15.323 K€ HT. A fin 2019, les dépenses ont été enregistrées à hauteur de 15.080 K€ et les recettes de 14.558 K€.

Le solde des subventions de l'ANAH pour les sites 1 et 3 de la RHI a été obtenu le 20/09/2017, pour un total de 388.715,45 € HT et le solde pour le site 2 a été sollicité en novembre 2018 et obtenu le 09/03/2019 pour 736.135,75 € HT.

Il ne reste plus qu'à solliciter le solde de la subvention de la Région Provence Alpes Côte d'Azur pour le site 2.

L'avancement physique de l'opération

L'opération de RHI du site 2 (Observance Courtiou) était restée à l'arrêt pendant plusieurs années et a été relancée en 2014, avec la conclusion de l'accord avec le propriétaire riverain et le dépôt et l'obtention d'un nouveau permis de démolir. Elle est entièrement achevée au 31/12/2017 avec la fin des travaux de démolition et de confortement.

L'avancement juridique de l'opération

Expropriation

La contestation par un propriétaire du 10bis rue de Trans de la DUP puis du montant de l'indemnisation qui lui était proposée suite à la procédure de DUP « loi Vivien » a été définitivement rejetée par la Cour Administrative d'Appel d'Aix en Provence par jugement du 05 décembre 2019. Ce propriétaire avait déposé un recours en Conseil d'Etat mais qui a été classé. La procédure est donc définitivement close.

Dommaiges aux bâtiments riverains

La démolition et la reconstruction des 2 immeubles du site 3 de RHI, le 7 rue de Trans et le 10bis rue de Trans ont provoqué des désordres dans plusieurs immeubles mitoyens. Aussi, la SAIEM, qui avait saisi le tribunal en référé pour qu'un expert soit désigné pour un référé préventif avant travaux, a accepté de saisir à nouveau le tribunal pour qu'il désigne un expert afin qu'il puisse constater les désordres en les comparant à l'état des lieux du référé préventif, faire chiffrer les réparations nécessaires et donner des éléments sur les responsabilités des intervenants dans les dommages.

La SAIEM a appelé dans l'expertise l'ensemble des intervenants à l'acte de construire (entreprises, architecte, bureaux d'études techniques, contrôleur technique) ainsi que la SCET qui assurait la maîtrise d'ouvrage pour le compte de la SAIEM et notre propre assureur afin que l'expert puisse leur attribuer la responsabilité qui leur incombe.

L'expert a rendu fin 2018 son rapport. Les procédures de demande d'indemnisation auprès du juge sont en cours.

2.4.2 – CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE

Le contrat

Le contrat a été signé en date du 29 janvier 2018 et définit les missions suivantes :

- Acquérir les biens nécessaires à la mise en œuvre du Contrat
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux nécessaires à l'implantation d'enseignes.
- Procéder à la vente ou la location des biens immobiliers situés dans le périmètre d'intervention

Les charges supportées par la SAIEM pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions et des locations des différents biens. En complément, l'opération est financée par un apport par la collectivité d'une participation financière de la ville d'un montant global de 998 000€.

L'avancement financier de l'opération

Fin 2019, 1 067 788,34 € HT de dépenses ont été enregistrées et 251 425 € HT de recettes.

Conformément au Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale approuvé par le Conseil Municipal de Draguignan en mars 2017, le budget prend en compte :

Les postes de dépense suivants :

- Les acquisitions foncières : Les biens acquis représentent un montant de 827 184 € HT
- Les études et autres dépenses : Ces dépenses résultent des frais annexes des transactions, notamment les frais de notaire et honoraires, les charges de copropriété à la charge de l'acquéreur ainsi que les taxes afférentes aux locaux acquis.
- Les études et autres dépenses réalisées représentent un montant de 99 370 € HT
- Les travaux : les travaux réalisés s'élèvent à 66 455 € HT
- La rémunération de la SAIEM : la SAIEM a perçu 74 779 € HT au titre de sa rémunération

Les recettes suivantes :

Les recettes à fin 2019 s'élèvent à 251.425 € et résultent de la participation financière de la ville de Draguignan d'un montant de 249 500 € et à des loyers encaissés de 1.925 €.

Envoyé en préfecture le 01/12/2020

Reçu en préfecture le 01/12/2020

Affiché le 01/12/2020



ID : 083-218300507-20201127-2020_173-DE

L'avancement physique de l'opération

Le programme prévisionnel global de l'opération porte sur une surface globale de 2 500m².

Acquisitions

Conformément aux dispositions prévues dans le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC), la SAIEM a procédé aux acquisitions suivantes :

DATES	NOMS DES LOCAUX	SURFACES
25 janvier 2018	« le St Barth » & « le Pastavore »	141 m²
25 mars 2019	Réserve commerciale du local « le St Barth »	27 m²
27 mars 2019	125 rue du Combat : appartements 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étage	80 m²
04 juin 2019	« Les Vents du Sud » sis Centre Hermès	54 m²
12 septembre 2019	« Clim Style » sis Centre Hermès	70 m²
14 octobre 2019	125 rue du Combat : appartement 1 ^{er} étage	33 m²
09 décembre 2019	« Multiphone Marketing » sis Centre Hermès	32 m²

Au total, en 2019, **437 m²** ont été acquis soit 324m² de surfaces commerciales et 112 m² de surfaces habitables destinées à l'opération Trabaud.

Commercialisation

« St Barth et Pastavore »

A la suite de travaux de remembrement des deux locaux un appel à projet « restauration » a été lancé en mars 2019. Un bail commercial a été signé avec la SARL *Brasserie « Le Saint Pierre »* le 12 juin 2019. L'établissement a ouvert le 09 décembre 2019.

« Les Vents du Sud »

Le local commercial a été loué en Convention d'Occupation Précaire le 1^{er} décembre 2019.

« Clim style »

Le local commercial a été loué en Convention d'Occupation Précaire le 1^{er} décembre 2019.

La galerie marchande du Centre Hermès pressentie comme site stratégique à requalifier, et en attente d'orientations sur l'avancement du projet, il est convenu de procéder à l'acquisition amiable des locaux vacants et/ou disponibles à la vente.

Les locaux acquis dans la galerie sont commercialisés sous forme de convention d'occupation précaire et ont vocation à accueillir des activités commerciales en création ou en développement.

Enfin, en contact permanent avec les acteurs locaux de l'immobilier, la SAIEM a mis en place un partenariat privilégié, visant à mettre en relation l'offre immobilière du centre-ville avec les porteurs de projets candidats à l'implantation sur le parcours marchand.

Perspectives 2020

Dans l'objectif d'accompagner la redynamisation commerciale du centre-ville de Draguignan, la SAIEM, en collaboration permanente avec la Ville de Draguignan, entend poursuivre la restructuration de l'offre en immobilier commercial.

Local CLORO

Ce local a été acquis par la SAIEM dans l'objectif de le commercialiser à une enseigne nationale.

Un appel à projet a été lancé courant du premier trimestre 2020, ciblant les enseignes nationales dans le prêt à porter, la culture ou les loisirs. Selon les besoins en surface commerciale de l'enseigne, la SAIEM sollicitera l'exploitant et le propriétaire du lot commercial voisin afin de procéder à la liaison des locaux et créer une surface commerciale répondant aux critères d'implantation de nombreuses enseignes.

Restructuration Immeuble TRABAUD

L'année 2019 a permis à la SAIEM et l'équipe de maîtrise d'œuvre dédiée au projet, de mener les sondages et études nécessaires à l'élaboration de l'avant-projet définitif, en concertation avec l'architecte des bâtiments de France.

La validation définitive du projet de restructuration de l'ensemble immobilier permettra le dépôt du permis de construire courant du premier semestre 2020.

Envoyé en préfecture le 01/12/2020

Reçu en préfecture le 01/12/2020

Affiché le **01/12/2020**

ID : 083-218300507-20201127-2020_173-DE



2.5 – Les autres contrats

2.5.1 – Animation d'OPAH – RU

La SALEM est co-titulaire, avec le bureau d'études CITEMETRIE en tant que mandataire du groupement, du marché de prestation de service conclu avec la ville de Draguignan en octobre 2018 pour l'animation de l'OPAH RU.

L'année 2019 a donc été l'année du démarrage de l'opération, avec le montage des premiers dossiers de rénovation et le repérage des immeubles dégradés. La tranche conditionnelle du marché de mise en œuvre des ORI, Opérations de Restauration Immobilière, sera engagée au cours de l'année 2020.

2.5.1 – réalisation du parking du dragon

La ville a confié à la SALEM en mandat, la réalisation des travaux de démolition de l'ancien garage Allione, boulevard de la Liberté, et la réalisation d'un parking public. Le contrat de mandat a été signé le 20 novembre 2017 et représente un montant global d'opération de 577 282,68 €HT.

Les travaux de démolition ont démarré le Mai 2019 et la mise en service du parking est prévue en février 2020.

3. SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

Envoyé en préfecture le 01/12/2020

Reçu en préfecture le 01/12/2020

Affiché le 01/12/2020



ID : 083-218300507-20201127-2020_173-DE

Le résultat de l'exercice 2019 présente un bénéfice de 489.660,85 euros et se décompose comme suit :

➤ Résultat sur les CPA (avant impôt)	- 1.500,00 €
➤ Résultat des activités conventionnées	+ 465.148,66 €
➤ Résultat des activités non conventionnées	+ 35.797,19 €
➤ Impôt sur les Sociétés	- 9.785,00 €

Ce résultat est en nette progression par rapport à l'année 2018, ce qui a permis de doubler le potentiel financier à terminalison, (qui passe de 623 000 € à 1 237 000 €) qui est un des principaux indicateurs observés chez tous les bailleurs sociaux.

La marge brute d'autofinancement se maintient à un niveau satisfaisant.

Ces résultats financiers sont consacrés en totalité à la poursuite du développement des opérations de la SALEM et notamment au développement de son patrimoine de logements locatifs conventionnés. Ils témoignent de la bonne santé financière de la société.

3.1 STRUCTURE DU BILAN

COMPTES DE BILAN (EN K€)	2018	2019	Variation	en %
Capital social	3 073 K€	3 073 K€	0 K€	0,00%
Primes, réserves, report à nouveau	10 982 K€	11 186 K€	204 K€	1,86%
Résultat de l'exercice	204 K€	490 K€	286 K€	139,98%
SITUATION NETTE	14 259 K€	14 749 K€	490 K€	3,43%
Subventions d'investissement nettes	11 166 K€	11 501 K€	335 K€	3,00%
Provisions réglementées	0 K€	0 K€	0 K€	
CAPITAUX PROPRES	25 425 K€	26 250 K€	825 K€	3,25%
Provisions pour risques et charges	1 570 K€	1 737 K€	167 K€	10,63%
Dettes à long et moyen terme	30 996 K€	30 531 K€	-465 K€	-1,50%
Dettes financières diverses	571 K€	540 K€	-31 K€	-5,50%
TOTAL DES RESSOURCES STABLES	58 562 K€	59 058 K€	496 K€	0,85%
Immobilisations corporelles et incorporelles nettes	-51 806 K€	-51 656 K€	150 K€	-0,29%
Titres de participation	0 K€	0 K€	0 K€	
Autres immobilisations financières	-168 K€	-208 K€	-40 K€	23,65%
TOTAL DES IMMOBILISATIONS NETTES	-51 974 K€	-51 864 K€	110 K€	-0,21%
Les encours	-349 K€	-3 682 K€	-3 334 K€	956,19%
TOTAL RESSOURCES SEMI PERMANENTES	-349 K€	-3 682 K€	-3 334 K€	956,19%
FONDS DE ROULEMENT	6 239 K€	3 511 K€	-2 728 K€	-43,73%
Créances d'exploitation et hors exploitation	2 525 K€	2 390 K€	-135 K€	-5,36%
Les stocks	3 237 K€	3 964 K€	728 K€	22,49%
Dettes d'exploitation et hors exploitation	-2 643 K€	-3 851 K€	-1 208 K€	45,71%
Charges et pds constatés d'avance	-370 K€	-308 K€	62 K€	-16,68%
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	2 749 K€	2 195 K€	-554 K€	-20,15%
TRESORERIE	3 490 K€	1 316 K€	-2 175 K€	-62,31%
Intérêts compensateurs neutralisés	0 K€	0 K€	0 K€	

Le fonds de roulement diminue du fait des dépenses réalisées sur les opérations en cours en fonds propres en attendant la mobilisation d'emprunt (notamment sur Flayosc). La trésorerie diminue également du fait de la diminution du fonds de roulement (augmentation des dépenses sur les opérations en cours sur l'exercice).



3.2 POTENTIEL FINANCIER

POTENTIEL FINANCIER	2018	2019	Variation
Capital Social	3 073 K€	3 073 K€	
Réserves	10 982 K€	11 186 K€	204 K€
Résultat de l'exercice	204 K€	490 K€	286 K€
Capital, Réserves & Résultat	14 259 K€	14 749 K€	490 K€
Immobilisation locales	-75 174 K€	-76 482 K€	-1 318 K€
Autres immobilisations	-168 K€	-208 K€	-40 K€
Emprunts bruts sur opérations locales	52 096 K€	54 140 K€	2 044 K€
Subventions brutes sur opérations locales	14 812 K€	15 397 K€	585 K€
Financement des immobilisations	-8 435 K€	-7 164 K€	1 271 K€
Les Encours	-5 162 K€	-9 516 K€	-4 354 K€
Subventions brutes sur Encours	1 679 K€	1 091 K€	-588 K€
Emprunts bruts sur Encours	3 134 K€	4 742 K€	1 608 K€
Financement des encours	-349 K€	-3 682 K€	-3 334 K€
Amortissement des immobilisations	23 388 K€	24 836 K€	1 467 K€
Amortissement des autres immobilisations			
Dépréciation des immobilisations			
Remboursements des emprunts	-23 751 K€	-24 859 K€	-1 109 K€
Reprise des subventions	-3 646 K€	-3 896 K€	-250 K€
Excédent / Amort	-4 028 K€	-3 919 K€	109 K€
CAPITAUX PROPRES - EMPLOIS STABLES	1 448 K€	-116 K€	-1 564 K€
Amortissements courus non échus	-773 K€	-520 K€	252 K€
Opérations terminées non soldées			
Emprunts à contracter			
Subventions à obtenir			
Dépenses à régler			
Opérations en cours	-52 K€	1 773 K€	1 825 K€
Emprunts à contracter	7 225 K€	11 284 K€	4 059 K€
Subventions à obtenir	2 133 K€	1 986 K€	-147 K€
Dépenses à régler	-10 027 K€	-12 248 K€	-2 221 K€
Opérations à l'étude	617 K€	751 K€	134 K€
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON	623 K€	1 237 K€	614 K€
Dépôt de garantie	366 K€	359 K€	-7 K€
Autres dettes financières (Dont IONE)	204 K€	181 K€	-23 K€
PGE	1 376 K€	1 520 K€	144 K€
Autres prov pour risques et charges	195 K€	217 K€	23 K€
FOND D'ÉQUIPEMENT NET GLOBAL	2 764 K€	3 614 K€	850 K€

Le Potentiel financier à terminaison augmente principalement grâce à l'autofinancement dégagé sur l'exercice

3.3 COMPTE DE RESULTAT

	TOTAL 2018	TOTAL 2019
Loyers bruts	4 688 948 €	4 622 540 €
Récupération charges	954 805 €	921 929 €
Forfait de charges	64 383 €	66 305 €
Ventes et autres produits annexes	-74 000 €	1 145 000 €
Autres activités annexes	25 371 €	25 727 €
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	5 639 508 €	6 781 501 €
Production stockée	1 254 753 €	727 735 €
Production immobilisée	68 672 €	90 473 €
Subventions d'exploitation	10 152 €	
Autres produits	88 957 €	348 232 €
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (1)	7 060 042 €	7 947 941 €
Variation de stock	1 180 753 €	1 879 001 €
Achats non stockés	45 873 €	56 915 €
Charges récupérables (dont ch personnel)	971 261 €	934 908 €
Entretien courant	423 228 €	554 100 €
Remise en état des logements	328 643 €	314 684 €
Dépenses de gros entretien	188 156 €	108 872 €
Loyers et baux	65 672 €	76 354 €
Rémunérations de prestataires	119 219 €	105 940 €
Autres achats et charges externes	314 648 €	225 267 €
Taxes Foncières	332 235 €	390 920 €
Autres impôts et taxes (non récup.)	76 334 €	66 461 €
Charges de personnel (non récup.)	737 392 €	774 860 €
Autres charges	66 440 €	140 521 €
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (2)	4 849 856 €	5 628 512 €
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION (1-2)=3	2 210 187 €	2 319 429 €
Produits financiers	2 821 €	5 895 €
Charges financières	420 861 €	444 061 €
RESULTAT FINANCIER (4)	-418 040 €	-438 365 €
Impôt sur les bénéfices (5)	13 320 €	9 785 €
Participation des salariés (6)		
CAPACITÉ D'AUTOFIN. COURANTE (3+4)-(5+6)=7	1 778 827 €	1 870 978 €
Produits sur cessions d'immobilisations locales		40 000 €
Subventions versées en compte de résultat	269 239 €	254 219 €
Autres produits exceptionnels	14 401 €	17 407 €
Valeur nette comptable des actifs cédés	38 388 €	69 074 €
Autres charges exceptionnelles	1 209 €	23 314 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL (8)	244 043 €	219 239 €
Reprise sur provisions (9)	302 205 €	331 090 €
Dotations aux amortissements (10)	1 503 775 €	1 509 989 €
Dotations aux provisions (11)	617 256 €	421 656 €
RESULTAT NET (7+8+9-10-11)=12	204 043 €	489 661 €
Rembour. du capital des emprunts localisés(hors RA) (13)	1 134 839 €	1 108 703 €
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT (7-13)=14	643 988 €	762 275 €

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	31/12/2018	31/12/2019	Variation
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	2 210 187	2 319 128	5%
+ Quote part de résultat sur opérations			
+ Produits financiers	2 821	5 695	102%
- Reprises sur provisions financières			
- Charges financières	420 861	444 061	6%
+ Dotations aux amortissements et provisions financières			
+ Produits exceptionnels	283 641	311 626	10%
- produits des cessions d'éléments actif		40 000	
- Subventions d'investissement rapportées au résultat	273 384	262 292	-4%
- Reprises sur provisions exceptionnels			
- Charges exceptionnelles	39 597	92 387	133%
+ Valeur comptable des immobilisations cédées	38 388	69 074	80%
+ Dotations aux amortissements et provisions exceptionnels			
- Participation des salariés			
- Impôts sur les bénéfices	13 320	9 785	-27%
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	1 787 874	1 856 998	4%

4. Perspectives

	204 043	489 661	140%
RESULTAT NET COMPTABLE			
+ Dotation aux amortissements et provisions	2 121 031	1 951 646	-9%
- Reprises sur amortissements et provisions	302 205	331 090	10%
- Résultat sur cession des éléments d'actif	-38 388	-29 074	-24%
- Subventions d'investissement rapportées au résultat	273 384	262 292	-4%
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	1 787 874	1 856 998	4%

Les perspectives de la SAIEM pour 2020 sont de poursuivre son développement et de jouer pleinement son rôle d'outil des collectivités locales par :

- ☐ Le développement de son patrimoine de logements sociaux avec la livraison de 56 nouveaux logements et le lancement de nouveaux chantiers.
- ☐ La recherche de nouvelles opérations complexes avec une mixité d'habitat, intégrant des opérations d'accession sociale, dont la réalisation est nécessaire en complément du logement locatif social, pour offrir un parcours résidentiel aux ménages qui n'ont pas les moyens d'acheter au prix de la promotion immobilière classique
- ☐ La poursuite de ses missions réalisées pour le compte de la ville de Draguignan, avec les contrats du CRAC, de l'OPAH RU et le mandat de réalisation des travaux du parking Allione.
- ☐ Le lancement d'opérations d'acquisitions améliorations en centre ancien, dans le cadre du programme cœur de ville, pour des logements intermédiaires
- ☐ La poursuite de sa gestion de proximité de son parc locatif en particulier dans les quartiers en politique de la ville.

Cette poursuite de son développement et de son rôle au service du développement du territoire, passera en 2020 par l'aboutissement de la démarche d'adossement sur le groupe CDC HABITAT, qui deviendrait le principal actionnaire avec 40 % des actions de la SAIEM.