



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombres de membres :

En exercice : **33**

Présents : **23**

Représentés : **8**

Qui ont pris part à la délibération : **31**

Date de la convocation : **21/11/2023**

Date d'affichage : **21/11/2023**

de la commune de COGOLIN

Séance du lundi 27 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le **vingt-sept novembre à 18h30**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la **BASTIDE PISAN**, sous la présidence de Monsieur Marc Etienne LANSADÉ maire,

PRESENTS :

Christiane LARDAT – Audrey TROIN – Geoffrey PECAUD – Sonia BRASSEUR – Francis LAPRADE – Liliane LOURADOUR – Jacki KLINGER – René LE VIAVANT – Danielle CERTIER – Elisabeth CAILLAT – Jean-Paul MOREL – Franck THIRIEZ – Patricia PENCHENAT – Jean-Pascal GARNIER – Corinne VERNEUIL – Michaël RIGAUD – Isabelle BRUSSAT – Florian VYERS – Mireille ESCARRAT – Isabelle FARNET-RISSO – Philippe CHILARD – Julie LEPLAIDEUR –

POUVOIRS :

Gilbert UVERNET	à	Patricia PENCHENAT
Patrick GARNIER	à	Audrey TROIN
Erwan DE KERSAINTGILLY	à	Christiane LARDAT
Christelle TAXI	à	Sonia BRASSEUR
Olivier COURCHET	à	Isabelle FARNET-RISSO
Patrick HERMIER	à	Mireille ESCARRAT
Bernadette BOUCQUEY	à	Philippe CHILARD
Jean-François BERNIGUET	à	Marc Etienne LANSADÉ

ABSENTES :

Audrey MICHEL – Kathia PIETTE –

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Geoffrey PECAUD

L'article L1524-5 du code général des collectivités territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées à la société d'économie mixte.

Dans ce cadre, le rapport des administrateurs pour l'exercice 2022 est présenté au conseil municipal.

N° 2023/11/27-10

SAIEM DE DRAGUIGNAN : RAPPORT DES ADMINISTRATEURS 2022



N° 2023/11/27-10

SAIEM DE DRAGUIGNAN : RAPPORT DES ADMINISTRATEURS 2022

Après avoir entendu l'exposé qui précède, le conseil municipal
PREND ACTE de ces informations.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le maire,

Le secrétaire,

Marc Etienne LANSADE

Geoffrey PECAUD



**RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL
DES REPRESENTANTS DE LA VILLE AU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE LA
SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN
SUR L'EXERCICE 2022**



Contexte

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), ce rapport est présenté devant le Conseil Municipal par les membres du Conseil d'Administration de la société SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN représentant la collectivité au sein de ce conseil.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres du conseil municipal une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Il reprend les informations obligatoires définies à l'article D 1524-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, créé par décret 2022-1406 du 4 novembre 2022.

Il est présenté par :

- Monsieur Jean-Pascal GARNIER, Administrateur

SOMMAIRE

I. Présentation de la SAIEM	5
I.1 - Informations générales	5
I.2 - Historique	5
I.3 - Objet social	6
I.4 - Domaines d'activité	6
I.5 - Répartition du capital social	7
I.6 - La gouvernance	7
II. Bilan de gouvernance.....	9
II.1 - Réunions du conseil d'administration	9
II.2 - Réunion de l'assemblée générale	9
II.3 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité mandataires sociaux.....	9
II.4 - Principaux risques auxquels est soumise la société	9
a - Risques juridiques	9
b - Risques financiers	10
c - Risques conjoncturels	10
II.5 - Contrôles dont la société a fait l'objet	10
III. Principales activités, opérations de l'année écoulée.....	12
III.1 - L'activité de gestion locative	12
III.2 - Le patrimoine au 31/12/2022	14
III.3 - La gestion du patrimoine	15
III.4 - Le développement du patrimoine	17
III.5 - L'aménagement	21
III.6 - Convention d'utilité sociale	22
III.7 - Engagements sociétaux et environnementaux	22
IV. situation financière de la société.....	24
IV.1 - Présentation du bilan	24
IV.2 - Compte de résultat simplifié	24
IV.3 - Présentation du chiffre d'affaires	25
a - Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité	25
b - 25	
c - STRUCTURE	Erreur ! Signet non défini.
d - ACTIVITE LOCATIVE	Erreur ! Signet non défini.
e - AUTRES ACTIVITES	Erreur ! Signet non défini.
f - CHIFFRE D'AFFAIRES	Erreur ! Signet non défini.
g - 52 684	Erreur ! Signet non défini.
h - 6 208 068	Erreur ! Signet non défini.
i - 1 147 086	Erreur ! Signet non défini.
j - RESULTAT NET	Erreur ! Signet non défini.
k - -919 271	Erreur ! Signet non défini.
l - 1 192 501	Erreur ! Signet non défini.
m - -83 931	Erreur ! Signet non défini.
n - Répartition du chiffre d'affaires par catégorie de clients	25
V. Perspectives de développement.....	27

VI. Etat des relations entre la commune et la SAIEM	28
VI.1 - Contrats signés entre la commune et la SAIEM.....	28
VI.2 - Avances en compte courant consenties par la commune à la SAIEM	28
VI.3 - Garanties d'emprunt consenties par la Commune de Cogolin à la SAIEM	28
VI.4 - Aides octroyées au titre du logement social.....	28
VI.5 - Autres aides consenties par la Commune à la SAIEM	28
VII. Etat des prises de participation - Situation du groupe	29
VIII. Evolutions statutaires et de l'actionnariat intervenues dans l'année.....	29
VIII.1 - Evolutions statutaires	29
a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année	29
b - Historique des 5 dernières années.....	29
VIII.2 - Evolutions de l'actionnariat	29
a - Composition de l'actionnariat.....	29
b - Historique des 5 dernières années.....	29
IX. SYNTHESE	30

I. PRESENTATION DE LA SAIEM

I.1 - Informations générales

Dénomination	SOCIETE ANONYME d'ECONOMIE MIXTE de CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN
Date de création	03 MAI 1972
Adresse du siège social	247 RUE JEAN AICARD 83300 DRAGUIGNAN
Organisation de la gouvernance	CONSEIL D'ADMINISTRATION
Nom du Président Directeur Général	M. PONTE MICHEL
Directeur Général Délégué	M. COHEN JEAN-MICHEL
Nombre de salariés	18

I.2 - Historique

La SAIEM de Draguignan était à l'origine de sa création en 1972 une SEM communale créée pour la construction et la gestion de l'opération « Les Négadis ».

1978, l'actionnariat a été élargi à la commune de Cogolin.

1989, la SAIEM a réalisé une fusion / absorption de la SEM de rénovation du centre ancien de Draguignan qui avait achevé la rénovation du Nord du centre ancien dans le secteur situé entre la rue Juiverie, la place de la Paroisse et la rue des Tanneurs.

1994, la SAIEM a signé la 1ère concession de requalification du centre ancien de Draguignan. C'est alors que la SAIEM diversifie ses activités et devient bailleur social et aménageur.

1997, l'actionnariat est étendu à la Commune du Muy avec le lancement de l'opération de requalification de son centre ancien.

2004, la SAIEM lance le projet de réaménagement de l'ancienne Caserne Chabran pour le compte de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, et renforce ainsi son activité d'aménageur.

2012 : Lancement de deux nouvelles opérations de logement social : une à Taradeau et une à Chateaudouble. Pour la première fois, la SAIEM réalise des opérations à l'extérieur du territoire de ses collectivités actionnaires

2014 : Lancement du projet de Maison de l'Economie et de l'Emploi ⇒ la SAIEM réalise pour la première fois une opération patrimoniale de locaux tertiaires et élargit ainsi sa palette d'action d'un opérateur logement à un opérateur global au service du territoire

2016 : Lancement d'une opération d'accession à la propriété à Flayosc sous forme de PSLA ⇒ La SAIEM renoue avec cette vocation de favoriser le parcours résidentiel en permettant l'accession à la propriété à prix abordable

2019, la SAIEM franchit le cap de 1000 logements en patrimoine.

En 2021, CDC HABITAT devient actionnaire de référence hors collectivités locales. Grâce à ce partenariat, la SAIEM a prévu de doubler sa production de logements et d'atteindre 1500 logements d'ici 2029.

I.3 - Objet social

La société a pour objet :

- de procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ;
- de procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location ;
- de procéder à l'étude et à la construction ou à l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale et principalement d'immeubles bénéficiant de financement aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnements.
La location ou la vente de ces immeubles ; la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits.
- de procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tout terrain d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visés au 1), 2) et 3) ci-dessus.
L'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés.

La Société exercera les activités visées ci-dessus tant pour son compte que pour autrui ; elle exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales et notamment dans le cadre de convention de mandat, de prestations de service, d'affermage ou de concessions de services publics à caractère industriel et commercial.

D'une manière générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

I.4 - Domaines d'activité

L'activité principale de la SAIEM de Construction de Draguignan est celle de SEM agréée pour la construction et la gestion de logements locatifs sociaux.

Au-delà de cette activité principale, la SAIEM de Construction de Draguignan a développé plusieurs activités complémentaires :

- ◆ La construction et la gestion de locaux d'activités
- ◆ La réalisation en tant qu'aménageur d'opération d'aménagement urbain pour le compte des collectivités
- ◆ Le pilotage d'une opération de redynamisation artisanale et commerciale
- ◆ La promotion immobilière pour des immeubles d'habitation en accession à la propriété

I.5 - Répartition du capital social

Au 31 décembre 2022, 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	ADESTIA	80 635	1 229 274,36	40,00
5	Caisse des Dépôts et Consignations	17 470	266 328,80	8,67
6	Caisse d'Epargne & Prévoyance Côte d'Azur	200	3 048,98	0,10
7	Monsieur Alain QUARANTA	1	15,24	0,00
8	Monsieur RAGOSA	1	15,24	0,00
9	Monsieur Pierre de la RONDE	1	15,24	0,00
	Total	98 308	1 498 697,88	48,77%
	Total	201 589	3 073 208,76	100 %

Le capital social est inchangé depuis le 29 juin 2007, date de la dernière modification.

I.6 - La gouvernance

Au 31 décembre 2022, la composition du conseil d'administration est la suivante, inchangée au cours de l'année 2022 :

Administrateurs	Nombre de postes	Représentants	Date de nomination en CA	Echéance des mandats
Collectivités territoriales	6			
Ville de DRAGUIGNAN	4	Michel PONTE	24/06/2020	Mandat électif
		Sylvie FRANCIN	24/06/2020	Mandat électif
		François GIBAUD	24/06/2020	Mandat électif
		Danielle ADOUX COPIN	24/06/2020	Mandat électif
Ville de COGOLIN	1	Jean-Pascal GARNIER	21/07/2020	Mandat électif
Ville du MUY	1	Liliane BOYER	24/06/2020	Mandat électif
Autres que Collectivités Territoriales	4			
Caisse d'Epargne & Prévoyance Cote d'Azur	1	Philippe ROUQUETTE	18/12/2020	AGO s/comptes 31/12/2022
Caisse des Dépôts et Consignations	1	Roselyne CANTAREL	09/06/2021	AGO s/comptes 31/12/2022
ADESTIA	1	Pierre FOURNON	31/03/2021	AGO s/comptes 31/12/2022
M. Pierre de la Ronde	1		31/03/2021	AGO s/comptes 31/12/2022



Représentants des locataires

Mme Nathalie FORESTIER et M. Rachid MEHNI siégeaient depuis le 07 décembre 2018 au Conseil d'Administration de la SAIEM jusqu'à la nouvelle élection des représentants de locataires en date du 01 décembre 2022. A l'issue du scrutin, Mme Nathalie FORESTIER et M. Thierry BAYART siègent au Conseil d'Administration de la SAIEM depuis la séance du 20 décembre 2022.

Direction de la Société

Le Conseil d'Administration du 24 juin 2020 a nommé la ville de Draguignan, représentée par Monsieur Michel PONTE, 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 Michel PONTE, es qualités, représentant la ville de Draguignan, assume 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.

Le Conseil d'Administration du 18 décembre 2020 a nommé M. Jean-Michel COHEN, au poste de Directeur Général Délégué, avec les mêmes pouvoirs.

Représentants des collectivités à l'assemblée générale des actionnaires

	NOM DU REPRESENTANT A L'ASSEMBLEE GENERALE
VILLE DE DRAGUIGNAN	M. Richard STRAMBIO
VILLE DE COGOLIN	M. Jean-Pascal GARNIER
VILLE DU MUY	Mme Françoise CHAVE

II. BILAN DE GOUVERNANCE

II.1 - Réunions du conseil d'administration

Au cours de l'année 2022, le conseil d'administration s'est réuni 4 fois.

Date du Conseil d'Administration	Taux de présence des représentants de la collectivité
09 mars 2022	Présent
02 juin 2022	Présent
13 octobre 2022	Présent
20 décembre 2022	Présent
4 CONSEILS SUR 2022	

II.2 - Réunion de l'assemblée générale

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 27 juin 2022 pour l'approbation des comptes et du rapport d'activités.

Le représentant de la collectivité était présent.

II.3 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité mandataires sociaux

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 24 juin 2020 Et dans les limites fixées par la délibération du Conseil Municipal de la ville de Draguignan du 11 juin 2020, la rémunération du Président Directeur Général au titre de l'année 2022, a été de 18.360 €.

Les autres élus ne perçoivent aucune indemnité au titre de leur fonction ou de leur présence au conseil d'administration.

II.4 - Principaux risques auxquels est soumis la société

a - Risques juridiques

Contentieux Rue de Trans à Draguignan

Le contentieux avec les riverains de la rue de Trans, dans lequel la SAIEM est impliquée en tant qu'aménageur au titre de la CPA avec la Ville s'est poursuivi en 2022.

La SAIEM a assigné dans ce contentieux, l'ensemble des entreprises, bureaux d'études, bureau de contrôle et concepteurs, son assureur en responsabilité civile, ainsi que la SCET et son assureur. Elle est elle-même assignée par 7 propriétaires d'immeubles mitoyens.

Un premier protocole d'accord d'indemnisation a été signé fin 2022 entre les assureurs des parties. Pour les autres immeubles, les procédures sont en cours devant le tribunal, et pour certains de ces immeubles des protocoles d'accord pourraient être conclus en 2023.

La part de responsabilité de la SAIEM en tant que maître d'ouvrage dans l'indemnisation de ce sinistre sera prise en charge par son assureur en totalité.

Incendie résidence 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.

Heureusement, l'incendie n'a fait aucune victime et aucun blessé, l'ensemble des locataires ayant pu évacuer l'immeuble. Toutefois l'ensemble de l'immeuble, soit 40 logements, est inhabitable.

L'expert judiciaire, saisi par les assurances n'a diffusé son pré-rapport qu'en octobre 2022. Ce pré-rapport attribue clairement la responsabilité du départ de l'incendie à un des six appartements pour une cause accidentelle. La structure des balcons, même si l'expert constate qu'elle a joué un rôle dans la propagation rapide de l'incendie, n'est pas en cause dans le rapport. La SAIEM ne sera donc pas mise en cause dans ce sinistre.

La SAIEM a préparé l'évaluation des dommages matériels et immatériels qu'elle a subi du fait de l'incendie.

L'ensemble des dommages matériels sera indemnisé par son assurance en 2023. Concernant les dommages immatériels, c'est-à-dire les pertes de loyers, jusqu'au mois de mars 2021, l'assurance de la SAIEM a remboursé à la SAIEM la perte locative représentant environ 20 000 €/mois. Pour les loyers perdus depuis, c'est par une action contre les assurances des responsables de l'incendie que la SAIEM pourra obtenir une.

b - Risques financiers

Comme tous les organismes de logements sociaux, la SAIEM finance ses opérations par des prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, indexés sur le taux du livret A avec des durées de prêts de 40 à 60 ans.

Aussi, les comptes de la SAIEM comme ceux de tous les organismes de logements sociaux sont très sensibles à la hausse du taux du livret A qui est passé de 0.5% à 1% en février 2022 puis à 2% en août 2022 et 3% en février 2023.

Ces récentes hausses auront un impact négatif sur les comptes de la SAIEM en 2023 et plus encore à partir de 2024. Toutefois la bonne santé financière initiale de la SAIEM, et son faible niveau d'endettement par rapport à la moyenne des organismes similaires, lui permettront de faire face à cet accroissement de la charge financière. Malgré cela, le résultat comptable sera déficitaire à partir de 2024 en raison de l'impact du résultat financier.

c - Risques conjoncturels

La crise économique actuelle a un impact fort sur l'activité de la SAIEM à double titre.

Les couts de constructions ont augmenté de 20% d'une manière brutale au cours de l'année 2022, que ce soit pour les opérations en production propre ou pour les acquisitions en VEFA auprès des promoteurs. Dans ces conditions l'équilibre financier des opérations de logement social est plus tendu et les futures opérations qui seront montées devront l'être avec des ratios financiers dégradés. Le volume de production nouvelle devra être légèrement réduit et les futures opérations devront être sélectionnées en fonction des priorités. Toutefois, il sera possible de maintenir un volume de production nouvelle de 60 logements par an, en retrait par rapport aux prévisions du PMT.

De plus, l'augmentation du cout des énergies, du cout des prestataires a un fort impact sur l'augmentation des charges locatives des locataires de la SAIEM qui peuvent être fragilisés financièrement. Un accompagnement individuel est mis en place pour éviter des situations d'impayés qui rendraient la situation de certains locataires difficilement rétablissable.

II.5 - Contrôles dont la société a fait l'objet

- Les comptes de la SAIEM de Construction de DRAGUIGNAN sont révisés annuellement en commissariat par le cabinet « FCN – Mme FONQUERNIE » en qualité de Commissaire aux comptes pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2025. Le contrôle des comptes est intervenu le 18 juillet 2022 pour l'exercice 2021 et les comptes ont été certifiés sans réserve.

- La Fédération Nationale des EPL analyse annuellement la structure financière et les risques en matière de gestion locative et de promotion immobilière de la société.

Cette analyse financière permet de comparer les résultats de la SAIEM à ceux des autres SEM agréées de logement social. Les derniers chiffres comparatifs sont ceux de 2021 et permettent de constater que

- L'autofinancement net est de 24% contre une moyenne nationale de 9.1%
- L'annuité de la dette représente 26.2% des loyers contre une moyenne nationale de 37.5%
- L'entretien courant et les dépenses de gros entretien représentent 19.1% des loyers contre une moyenne nationale de 11.7%
- Les provisions constituées pour les futures dépenses de gros entretien représentent 1631 €/logement contre une médiane nationale de 363 €/logement

- La SAIEM a fait l'objet d'un contrôle URSSAF en 2022 sur les exercices 2019 à 2021. Ce contrôle a entraîné un rappel de cotisations et contributions obligatoires de 18 191 € presque intégralement lié au calcul des abattements de cotisation patronales des salariés gardiens d'immeubles logés et travaillant à temps partiel. La SAIEM ne s'est pas vu appliquer de pénalités ou de majorations de redressement mais une majoration de retard de 902 € dont elle a demandé la remise de cette majoration en application de l'article R243-17 du code de la sécurité sociale

III. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE

III.1 - L'activité de gestion locative

Les loyers

Les loyers ont été réévalués au 1^{er} janvier 2022 de 0.42 % selon la variation de l'IRL.

Le montant des loyers quittancés, hors charges, au cours de l'exercice s'élève à 4 840 158 €.

L'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité sur l'année 2022 est de 347 364 €, alors qu'il était de 315 851 € en 2021 soit 31 513 € de plus.

Les mouvements de locataires

La rotation est restée importante, à 10.08%, dans le patrimoine de la SAIEM, d'une part, du fait de l'impact de la résidence étudiante et d'autre part, de l'impact des réservations défense dont les personnels sont mutés régulièrement. Elle est toutefois en baisse significative sur l'exercice 2022 ce qui semble être une tendance qui se maintient en 2023.

La vacance

Le taux de vacance pour l'exercice 2022 après déduction des garanties d'occupation versées par l'armée s'établit pour 2022 à 2,32%, contre 2,87% en 2021 et 3,14% en 2020.

Les impayés

Le taux d'impayés (Montant des impayés / Mise en recouvrement sur 12 mois) a augmenté légèrement en 2022 à 4,20% contre 3,99% en 2021 et 5,03% en 2020 mais il reste très maîtrisé.

Au 31 décembre 2022, 175 locataires sont en impayés pour une dette totale de 258.856 € dont 56 locataires ayant quitté leur logement et 119 locataires présents ayant une dette moyenne de 796 €.

La SAIEM a validé le passage en non-valeur de 24 créances pour un montant total de 36.195,87 € et a de plus constaté la perte de 17 383,83 € à la suite de l'effacement de dettes de locataires par la Banque de France. Soit un cout total des créances irrecevables de 53 579,70 €

Le bilan de l'activité des commissions d'attribution des logements

Le nombre de réunions de commission d'attribution de logements a été de 12 contre 18 l'année précédente. Le nombre de logements à attribuer s'est élevé, en 2022 à 90, stable par rapport à l'année dernière où il était de 94.

Le nombre de candidats présentés par la défense s'élève à 15, soit 17% des logements libérés, ce qui est inférieur à l'année précédente avec 25 logements.

La part des mutations n'est que de 10%, identique aux deux années précédentes.

Le nombre de refus sur attributions reste élevé puisqu'il se situe à 32% des décisions d'attribution, contre 35% l'année dernière.

On peut noter le rôle social de la SAIEM avec :

- près de la moitié des attributaires qui relèvent des publics prioritaires et 10% qui relèvent des demandeurs reconnus DALO
- 87% des locataires relevant du plafond du PLAI (en progression importante par rapport à l'année précédente ou ils représentaient 77%).

Toutefois, le taux d'attribution aux ménages du premier quartile hors QPV sur l'agglomération de Draguignan devra être amélioré en 2023 pour se conformer aux objectifs d'attribution de 25% des logements. Le très faible niveau de ressources du premier quartile rend difficile l'atteinte de cet objectif.

Les suppléments de loyers

L'enquête menée auprès des locataires des logements conventionnés du patrimoine de la SALEM de Construction de Draguignan au cours de l'année 2022 a fait ressortir 17 familles qui se sont vu appliquer le supplément de loyer.

A titre indicatif, ce S.L.S. représente, pour l'année 2022, une somme totale de 5 238.20 €, contre 4 089.50 € en 2021 et 12 461.03 € en 2020.

III.2 - Le patrimoine au 31/12/2022

1 logement a été mis en location en 2022 : 1 logement étudiant PLS au 206 rue Juiverie à Draguignan.

7 logements ont été vendus dans le cadre de l'opération en PSLA « LEI VENDUMI » à Flayosc.

Le patrimoine se compose donc de :

PATRIMOINE DE LA SAIEM AU 31 DECEMBRE 2022											
Opérations	Financement	Nb logts	nb de logts foyers	nb logts gérés par SAIEM	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	non conventionné	Année de livraison	Observations
Draguignan											
Quartier des Collettes											
Les Négadis	ILM	218		218		218				1973	
Le Loubet	PLA	54		54		54				1983	
Le Temps des Cerises	PLA	44		44		44				1998	
Sous total quartier des Collettes		316	0	316	0	316	0	0	0		
Quartier Chabran											
Chabran	PLUS/PLAI/PLS	117		117	29	71	17			2010	
Sylvana	PLUS/ PLAI	25		25	8	17				2017	
Sous total quartier Chabran		142	0	142	37	88	17	0	0		
Quartier Ouest											
Garcin Etienne	PLUS/PLAI	20	0	20	6	14	0	0	0	2020	
Sous total Quartier Ouest		20	0	20	6	14	0	0	0		
Centre Ville											
Ilot de l'Horloge	PLA	40		40		40				1985	
Résidence Personnes âgées	PLA	71	71	0		71				1983	foyer géré par CCAS
Résidence Etudiante	PLA	63		63		63				1983	
Portaiguieres	PLA	7		7		7				1986	
Tour des tanneurs	PLUS/ PLAI	7		7	2	5				2010	
206 rue juiverie	PLS	1		1			1			2022	
sous total nord centre ville		189	71	118	2	186	1	0	0		
Rue de Trans / Chaudronniers	PLUS/ PLAI	24		24	10	14				2010	
Rue de Trans / Etoile	PLUS/ PLAI	7		7	4	3				2010	
rue de l'Etoile	PLUS	2		2		2				2018	
Rue des Chaudronniers (n°12)	PLAI	3		3	3					2011	
Sous total Trans Chaudronniers		36	0	36	17	19	0	0	0		
Observance I (n°51)	PLA TS	4		4	3				1	1996	
Observance II (n°52)	PLA/ PLA TS	7		7	3	4				1996	
Observance III (n°58/64)	PLA/ PLA TS	26		26	8	18				2001	
Observance (n°26)	PLAI/PLUS	12	0	12	4	8	0	0	0	2020	
Sous total Observance		49	0	49	18	30	0	0	1		
Horloge Ménudière	PLA/ PLA TS	4		4	1	3				1999	
Montée Saint-Clair	PLA/ PLA TS	7		7	2	5				1999	
Rue du Cros	PLUS	3		3		3				2003	
Frédéric Mireur	PLUS	5		5		5				2017	
Juiverie	NON CONVENTIONNE	2		2					2	1983	
sous total autres centre ville		21	0	21	3	16	0	0	2		
Sous total centre ville		295	71	224	40	251	1	0	3		
Total Draguignan		773	71	702	83	669	18	0	3		

Le Muy										
Le Muy Ilot I	PLA / PLA TS	17		17	5	12			2001	16 Logts à l'origine + 1 en 2018
Le Muy Ilot II Ouest	PLA / PLA TS	21		21	7	14			2001	
Le Muy Ilot II Est	PLUS	9		9		9			2005	
Le Muy 113 RN7	PLUS/PLAI	3		3		3			2019	
14 rue de l'hôtel de ville	PLUS/PLAI	3		3	1	2			2019	
2 rue Courbet	PLUS/PLAI	1		1		1			2018	
6 rue Taxil	PLUS/PLAI	1		1	1	0			2018	
10 rue Taxil	PLUS/PLAI	1		1		1			2018	
30 rue Grande	PLUS/PLAI	2		2	1	1			2019	
1 Allée Victor Hugo	PLUS/PLAI	3		3		3			2019	
Sous total Le Muy		61	0	61	15	46	0	0	0	
Cogolin										
Le Plein Soleil	PLA	139		139		139			1982	
Les Anches	PLA	31		31	8	23			1997	
Sous total Cogolin		170	0	170	8	162	0	0	0	
Chateaudouble										
Résidence Personnes âgées	PLS	24	24	0			23		1	2014
Sous total Chateaudouble		24	24	0	0	0	23	0	1	
Flayosc										
LEI VENDUMI Lgt social	PLAI/PLUS	24	0	24	8	16			2020	
LEI VENDUMI PSLA		2	0	2			2		2020	
Sous total Flayosc		26	0	26	8	16	0	2	0	
Taradeau										
Les Lavandières	PLUS/PLAI	15		15	5	10			2015	
Sous total Taradeau		15	0	15	5	10	0	0	0	
TOTAL		1069	95	974	119	903	41	2	4	

L'ensemble du parc de logements est conventionné à l'exception de 4 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.

III.3 - La gestion du patrimoine

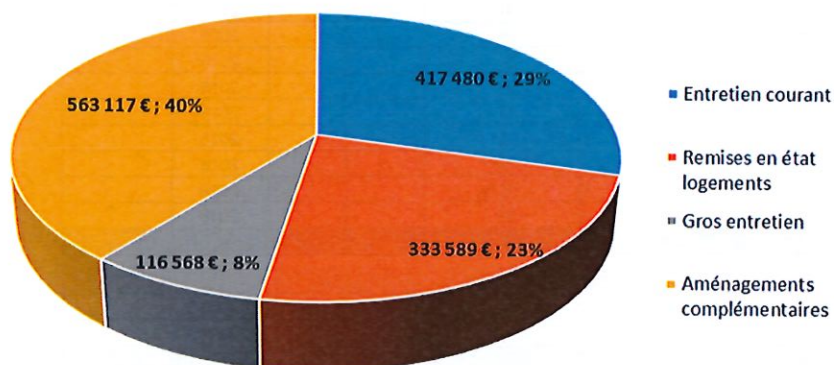
Contrats remis en concurrence

En 2022, la SAIEM a remis en concurrence les marchés à bon de commande pour l'entretien du patrimoine. Cela représente 5 marchés pour une durée de 3 ans pour les lots : Peinture et sols, Plomberie immeubles Cogolin, Plomberie immeubles DPVa, Electricité, Menuiseries

Dépenses sur le patrimoine (travaux et entretien)

L'amélioration du patrimoine de la SAIEM est une préoccupation constante. Le montant total des dépenses pour l'année 2022 fut de 1 430 754 €, répartis de la façon suivante :

Répartition des dépenses 2022



Parmi les aménagements complémentaires réalisés figurent notamment la rénovation énergétique du Loubet, opération importante représentant un budget total de 787 000 € pour les 54 logements, soit près de 15000€/logt.

Cette opération a consisté en une isolation thermique des façades par l'extérieur, une réfection de l'isolation thermique des toitures terrasses, un remplacement de la VMC et le remplacement des chauffe-eau électriques par des ballons thermodynamiques. L'ensemble de ces travaux a permis d'amener les logements à une étiquette énergétique A ou B mais aussi de transformer l'aspect extérieur de la résidence.



III.4 - Le développement du patrimoine

Programmation d'opérations nouvelles

En 2022, la SAIEM a présenté trois opérations nouvelles qui ont été retenues pour un agrément délivré par DPVa au nom de l'Etat, représentant un total de 81 logements :

- Une opération d'achat en VEFA à un promoteur, dans le cadre des obligations de mixité sociale de ces promoteurs :
 - o 23 logements à COGEDIM, Avenue Paul Arène, à Draguignan
- Une opération en acquisition-amélioration :
 - o 13 logements à Draguignan, rue Cisson
- Une opération de construction neuve :
 - o 45 logements à Salernes, Opération les Olivades

Ce niveau de programmation de 81 logements est supérieur aux engagements de la SAIEM de produire 60 logements par an, engagement pris vis-à-vis de l'Etat dans sa Convention d'Utilité Sociale et il est conforme au Plan Moyen Terme de la SAIEM.

Livraison d'opérations :

Un logement en acquisition-amélioration au sein d'une copropriété a été mis en service en 2022. Il s'agit d'un logement meublé pour étudiant, rattaché à la résidence étudiante des Moulins, financé en PLS.

Opérations en cours de travaux

LE MUY – 4 OPERATIONS

Date d'approbation opération en CA : 25 Février 2020

Montant PRP

1 584 148 €

PRP au 31/12/2022

1 584 148 €

Plan de financement

**Financements obtenus
au 31/12/2022**

Subventions 415 050 €

Subventions 393 550 €

Emprunts 1 007 098 €

Emprunts 1.007.098 €

Programme

La Ville du Muy a sollicité la SAIEM de Construction de Draguignan afin de procéder à la réhabilitation totale de quatre immeubles inoccupés depuis plusieurs années. Cette rénovation permet de réaliser 8 logements locatifs sociaux.

Compte tenu de la petite emprise au sol de certains immeubles, des solutions de duplex et des maisons de ville ont été étudiées afin d'offrir des logements de grande taille et de bonne qualité d'habitat.

Etat d'avancement au 31 décembre 2022

Le démarrage du chantier a eu lieu en juin 2021, pour une livraison prévue fin 2023

LA MOTTE – VEFA**Date d'approbation opération en CA : 25 février 2020**

Montant PRP 1 266 238 €	PRP au 31/12/2022 1 266 238 €
Plan de financement	Financements obtenus Au 31/12/2022
Subventions 69 400 € Emprunts 1 111 838 €	Subventions 69 400 € Emprunts 1 111 838 €

Programme

La SAIEM de Draguignan achète au promoteur OASIS un immeuble de 10 logements très bien situé en plein cœur du centre de la commune de LA MOTTE. Tous les logements seront équipés d'une terrasse et seront accessibles PMR. C'est la première implantation de la SAIEM sur la commune de La Motte et s'inscrit dans la poursuite de la stratégie de développement et de diversification du patrimoine de la SAIEM.

Etat d'avancement au 31 décembre 2022

Le démarrage du chantier a eu lieu en novembre 2021, pour une livraison début 2024.

TARADEAU – L'ORMEAU

Elevation Nord-Ouest

Date d'approbation opération en CA : 05 décembre 2019

Montant PRP 2 650 000 €	PRP au 31/12/2022 2 650 000 €
Plan de financement	Financements obtenus au 31/12/2022
Emprunts 2 008 936 €	Emprunts 0 €

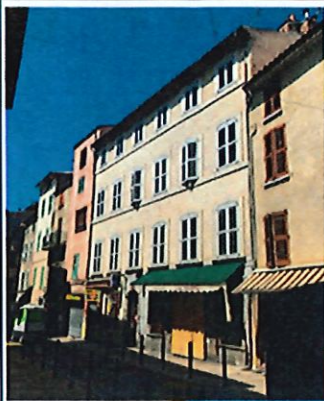
Programme

La SAIEM a acquis en 2014 deux terrains en centre-ville. Une 1^{ère} opération de 16 LLS et commerces en RDC « Les Lavandières » a été livrée en 2016. Sur le terrain en face, le chantier de construction d'un immeuble de 12 logements en PSLA avec commerces en rez-de-chaussée est en cours.

Etat d'avancement au 31 décembre 2022

Le démarrage du chantier a eu lieu en septembre 2022, pour une livraison prévue en décembre 2023.

Un contrat de réservation a été signé pour les deux commerces en rez de chaussée. La commercialisation des logements a été lancée fin 2022

DRAGUIGNAN – 63 RUE DE TRANS**Date d'approbation opération en CA : 25 Février 2020**

Montant PRP 3 016 792 €	PRP au 31/12/2022 3 016 792 €
Plan de financement	Financements obtenus au 31/12/2022
Subventions 648 778 €	Subventions 84 000 €
Emprunts 2 008 014 €	Emprunts

Programme

Sur un immeuble constituant un ancien hôtel particulier situé rue de Trans, le projet consiste à réaliser une résidence de 20 logements pour jeunes (étudiants, jeunes en formation ou en apprentissage...) sous forme de logements meublés, en cohérence avec les objectifs retenus dans le projet Cœur de Ville de renforcement du pôle d'enseignement supérieur de Draguignan et de ramener en centre-ville une population différente. 2 locaux commerciaux sont prévus en rez-de-chaussée.

La SAIEM a acquis l'immeuble à l'EPF PACA le 18/12/2019.

Etat d'avancement au 31 décembre 2022

Le chantier a démarré le 02 janvier 2023, pour une livraison prévue fin mai 2024.

DRAGUIGNAN – TRABAUD**Date d'approbation opération en CA : 13 octobre 2022**

Montant PRP 2 897 449 €	PRP au 31/12/2022 2 897 449 €
Plan de financement	Financements obtenus au 31/12/2022
Subventions 722 026 €	Subventions 280 000 €
Emprunts 1 941 423 €	Emprunts

Programme

En plein cœur de la principale rue commerçante piétonne, la ville de Draguignan a acquis par préemption un immeuble entier dont le rez-de-chaussée était occupé par un commerce et les étages laissés inoccupés. La SAIEM, dans le cadre du CRAC conclu avec la ville de Draguignan a acquis les immeubles mitoyens vacants et dans un état de dégradation préoccupant.

Le chantier a été lancé en octobre 2022 en vue d'une restructuration complète pour la création d'un rez-de-chaussée commercial de 250 m² et de 13 logements en PLS dans les étages.

Etat d'avancement au 31 décembre 2022

Le démarrage du chantier a eu lieu en octobre 2022, pour une livraison prévue début 2025.

DRAGUIGNAN – VILLARENE**Date d'approbation opération en CA : 13 octobre 2022**
Montant PRP
2 935 586 €

PRP au 31/12/2022
2 935 586 €
Plan de financement**Financements obtenus
au 31/12/2022**
Subventions 214 200 €
Emprunts 2 422 386 €

Subventions 88 200 €
Emprunts
Programme

Sur un tènement foncier d'une surface totale de 4090 m² situé au 384 avenue Paul Arène, COGEDIM y développe une opération de 73 logements. La SAIEM a signé le 22 décembre 2022 l'acte d'acquisition en VEFA de 23 LLS et 23 places de stationnement extérieures.

Etat d'avancement au 31 décembre 2022

Le démarrage du chantier a eu lieu en décembre 2022, pour une livraison prévue en juin 2025.

Opérations en cours d'étude

En plus de ces immeubles en chantier, la SAIEM a travaillé en 2022 sur de futures opérations :

- 7 opérations sont en phase d'études avec montant total dépensé au 31 décembre 2022 de 150 843 € au titre des études et 410 000 € au titre des acquisitions. Ces 7 projets représenteraient environ 170 logements locatifs sociaux dont 105 sur la commune de Draguignan.
- 7 projets sont passés en phase d'étude opérationnelle (PC obtenu et / ou terrain ou immeuble acquis) avec un montant total d'études dépensé au 31 décembre 2022 de 255 260 € et un montant d'acquisition de 1 702 415 € ; Ces 7 projets représentent 23 logements locatifs sociaux dont 13 sur la commune de Draguignan et un immeuble tertiaire destiné aux professionnels de santé.

Soit un total de dépenses liées :

- › aux études de 406 103 €
- › aux acquisitions de 2 112 415 €

Total 2 518 518 €

Dans l'attente du montage financier des opérations et de la mise en place des prêts ces 14 projets sont portés financièrement par la trésorerie disponible de la SAIEM.

III.5 - L'aménagement

CPA du Centre ancien de Draguignan

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

Le budget global de l'opération est de 15.337 K€ HT. A fin 2022, les dépenses ont été enregistrées à hauteur de 15.309 K€ et les recettes de 15.060 K€. L'ensemble des subventions a été versé.

L'ensemble des actions prévues dans l'opération a été réalisé.

Il reste le contentieux lié à la démolition et la reconstruction des 2 immeubles du site 3 de RHI, le 7 rue de Trans et le 10bis rue de Trans, opérations qui ont provoqué des désordres dans plusieurs immeubles mitoyens dont certains étaient déjà en mauvais état d'entretien avant le démarrage des travaux de la SAIEM.

Un premier protocole d'accord a été signé pour l'indemnisation de l'immeuble du 10 rue de Trans. D'autres décisions de justice ou d'autres protocoles d'accords pourraient intervenir en 2023.

CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE (CRAC)

Le contrat signé le 29 janvier 2018 vise à :

- acquérir les biens nécessaires à la mise en œuvre du Contrat, y compris par voie de préemption ou d'expropriation,
- 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€ réparti en tranches annuelles de 124 750€.

Depuis la signature du contrat jusqu'à fin 2022, 4 576 838 € HT de dépenses ont été enregistrées et 690 025 € HT de recettes.

Pour l'année 2022 seulement, les dépenses se sont élevées à 1 846 649 € et les recettes à 132 196 €.

Acquisitions foncières : 7 locaux ont été acquis dont 3 par voie de préemption, représentant une surface totale de 1301 m² dont 1208 m² à usage de commerce.

La SAIEM a par ailleurs pris à bail deux locaux (24.70 m² et 15.20 m² sur la rue Cisson), que ce soit par rachat de droit au bail ou de fonds de commerce, dans un but de restructuration de locaux, de préservation du linéaire commercial ou de sa diversification commerciale.

Au total, depuis le début de l'opération, c'est 2 164 m² de locaux commerciaux dont les murs ont été acquis par la SAIEM et 213 m² de locaux commerciaux dont le bail a été acquis dans le but de le rétrocéder. Soit au total 2 376 m² de locaux commerciaux, conformément à l'objectif du contrat.

MANDAT RHI ROQUE-BEAUVEZER

La Ville de Draguignan a signé le 24 juillet 2020 un contrat de mandat public avec la SAIEM de Construction de Draguignan pour la réalisation au nom et pour le compte de la ville la réhabilitation de l'îlot Roque – Beauvezer.

Le projet envisagé est la démolition reconstruction d'une partie de l'îlot pour la création de deux maisons de ville (T3 / T4) en accession sociale avec jardins privatifs ; et la conservation / confortement de l'immeuble en tête d'îlot compte tenu de sa valeur historique.

A ce titre, une subvention de l'ANAH au titre du déficit de l'opération de résorption de l'Habitat insalubre a été obtenue à hauteur de 589 878 euros ; en plus de l'éligibilité aux financements RHI et la notification de la subvention d'études de calibrage d'un montant de 30 240 euros.

Le permis de démolir de l'îlot a été délivré à la SAIEM le 24 mars 2023.

La démolition totale sans reconstruction est aujourd'hui à l'étude, et sera soumise pour validation à l'ABF.

OPAH RU

La SAIEM est cotitulaire, en groupement avec CITEMETRIE qui est le mandataire du groupement, du marché public de prestation de service d'animation de l'OPAH RU.

Le marché a été signé avec la ville de Draguignan en date du 25 septembre 2018 pour la période de septembre 2018 à septembre 2023.

Au sein du groupement, CITEMETRIE a la charge du volet incitatif, de conseil aux propriétaires privés, et d'aide dans le montage des dossiers de réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat, et la SAIEM a la charge du volet plus volontariste, pouvant déboucher sur l'obligation de réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat pour certains propriétaires.

La SAIEM a préparé en 2021 le dossier d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui a abouti à l'approbation en décembre 2021 du dossier d'enquête préalable à la DUP.

À la suite de l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, le Commissaire-Enquêteur a rendu son rapport et conclusions motivées le 27 octobre 2022.

Par délibération en date du 14 décembre 2022, le Conseil municipal de Draguignan a pris acte des conclusions du commissaire enquêteur, a décidé l'exclusion d'un immeuble de l'opération de restauration immobilière sur les 11 définis initialement, et a autorisé le maire à solliciter la déclaration d'utilité publique au profit de la commune ou d'un concessionnaire.

III.6 - Convention d'utilité sociale

La SAIEM a signé avec l'état en 2021 sa convention d'utilité sociale pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2026. Cette convention fixe les engagements de la société vis-à-vis de l'Etat notamment en matière de :

- Nombre de nouveaux logements agréés avec un objectif de 60 logements par an
- Nombre de logements faisant l'objet d'une rénovation énergétique lourde
- Nombre d'attributions de logements aux ménages DALO, aux ménages prioritaires et à ceux relevant du plus faible niveau de revenus des demandeurs
- Nombre de logements accessibles aux PMR
- Cout de gestion par logement

Pour l'année 2022 tous les engagements sont respectés sauf un concernant les signatures de baux avec des ménages relevant du premier quartile des revenus dans les quartiers en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Un effort particulier sera fait en 2023 pour améliorer cet indicateur.

III.7 - Engagements sociétaux et environnementaux

Economies d'énergie : Le patrimoine de la SAIEM est extrêmement bien situé sur le plan du classement énergétique puisqu'aucun logement de son patrimoine n'est classé en « passoire thermique » soit les catégories F et G et seulement 4 sont classés en catégorie E et 149 en catégorie D. 83% du parc de logement est donc classé en catégories A, B ou C.

Dans les parties communes des immeubles l'éclairage à LED et à détection de présence remplace au fur et à mesure, les anciens éclairages.

Dans les logements, tous les vieux convecteurs « grilles-pains » ont été remplacés par des panneaux radiants.

Décarbonation : 55 % des logements du patrimoine de la SAIEM ont comme source d'énergie l'électricité et 45% le gaz, soit une proportion plus importante de recours à l'électricité que la moyenne des bailleurs. Pour les nouvelles opérations il n'est plus fait de recours aux chaudières gaz. Toutes les chaudières gaz, qu'elles soient individuelles ou collectives ont été remplacées depuis moins de 10 ans par des chaudières performantes, à condensation ou à basse température

Zéro Artificialisation Nette : Depuis 10 ans, toutes les nouvelles opérations de la SAIEM ont été réalisées sur des terrains déjà urbanisés : démolition reconstruction d'habitat insalubre comme la rue de l'Observance à Draguignan, démolition reconstruction de friches comme la cave coopérative de Flayosc ou le CNED à Draguignan, Acquisitions améliorations dans les centres ville du Muy et de Draguignan,

Action en faveur de l'insertion : la SAIEM

- impose sur ses chantiers aux entreprises un pourcentage d'heures d'insertion avec des clauses spécifiques dans les marchés de travaux
- recours à des entreprises d'insertion notamment pour l'entretien des espaces verts des résidences ou la rénovation de certains logements avant remise en location. Pour l'année 2022 ces contrats ont représenté 112 000 €

Politique de la Ville : près des deux tiers des logements de la SAIEM sont situés dans un des trois quartiers en politique de la ville de l'agglomération Dracénoise. La SAIEM est donc très impliquée dans les actions menées pour améliorer le cadre de vie de ses habitants. Elle est signataire depuis 2015 d'une convention avec l'Etat, DPVa et les communes du Muy et de Draguignan par laquelle la SAIEM bénéficie d'un abattement de 30% de la taxe foncière des immeubles situés dans ces quartiers QPV et en contrepartie s'engage à réaliser des opérations au bénéfice des habitants :

- mise à disposition gratuite de locaux pour des associations
- financement d'animations pour enfants en pied d'immeubles pendant les périodes de vacances scolaires
- petits travaux d'amélioration du cadre de vie
- travaux de sécurisation

IV. SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

IV.1 - Présentation du bilan

ACTIF	2022	2021	2020
Immobilisations corporelles	67 778 897,70 €	63 972 173,27 €	63 875 253,38 €
Immobilisations incorporelles	4 715,28 €	4 715,28 €	4 715,28 €
Immobilisations financières	210 140,12 €	208 174,12 €	208 174,12 €
TOTAL ACTIF IMMOBILISE NET	67 993 753,10 €	64 185 062,67 €	64 088 142,78 €
Stocks Nets	6 002 939,04 €	5 059 156,14 €	5 268 861,75 €
Actifs d'Exploitation	3 431 297,89 €	2 878 449,67 €	2 315 582,16 €
Valeurs Mobilières de placement et disponibilités	7 344 448,63 €	3 008 992,99 €	1 541 013,24 €
TOTAL ACTIF CIRCULANT NET	16 778 685,56 €	10 946 598,80 €	9 125 457,15 €
TOTAL ACTIF	84 772 438,66 €	75 131 661,47 €	73 213 599,93 €

PASSIF	2022	2021	2020
Ressources propres et quasi-fonds propres	31 649 614,42 €	31 018 443,39 €	29 685 609,58 €
Ressources d'emprunt	49 241 808,23 €	41 318 626,16 €	40 191 279,79 €
TOTAL DES CAPITAUX PERMANENTS	80 891 422,65 €	72 337 069,55 €	69 876 889,37 €
Dettes d'exploitation et divers	3 255 419,27 €	2 163 601,37 €	2 786 967,67 €
TOTAL DES DETTES D'EXPLOITATION A COURT TERME	3 255 419,27 €	2 163 601,37 €	2 786 967,67 €
Produits constatés d'avance	625 596,74 €	630 990,55 €	549 742,89 €
TOTAL PASSIF	84 772 438,66 €	75 131 661,47 €	73 213 599,93 €

IV.2 - Compte de résultat simplifié

PRODUITS	2022	2021	2020
PRODUITS D'EXPLOITATION	9 544 586,20 €	7 960 130,36 €	7 622 901,09 €
DONT CHIFFRE D'AFFAIRES	7 844 838,50 €	7 606 200,81 €	5 585 536,61 €
PRODUITS FINANCIERS	2 457,52 €	3 498,96 €	2 596,70 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS	288 965,41 €	603 349,12 €	241 365,08 €

CHARGES	2022	2021	2020
CHARGES D'EXPLOITATION	9 044 082,71 €	7 367 026,64 €	6 876 691,96 €
DONT CHARGES SALARIALES	1 044 013,52 €	982 224,09 €	926 445,42 €
CHARGES FINANCIERES	504 158,84 €	371 904,30 €	427 510,66 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES	94 672,84 €	167 723,56 €	63 227,97 €
PARTICIPATION DES SALAIRES	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IMPOT SUR LES BENEFICES	4 795,38 €	1 645,00 €	1 913,00 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	188 299,36 €	658 678,94 €	497 519,28 €

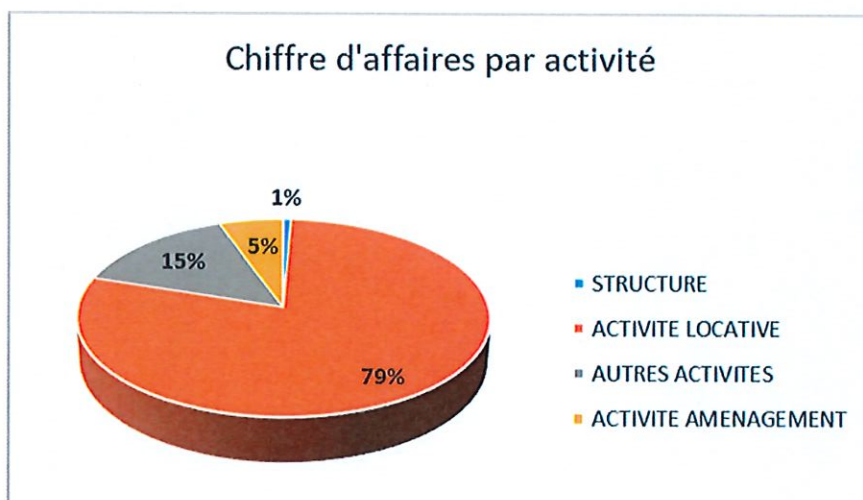
Le montant des bénéfices s'élève à 188.299,36 €

IV.3 - Présentation du chiffre d'affaires

a - Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité

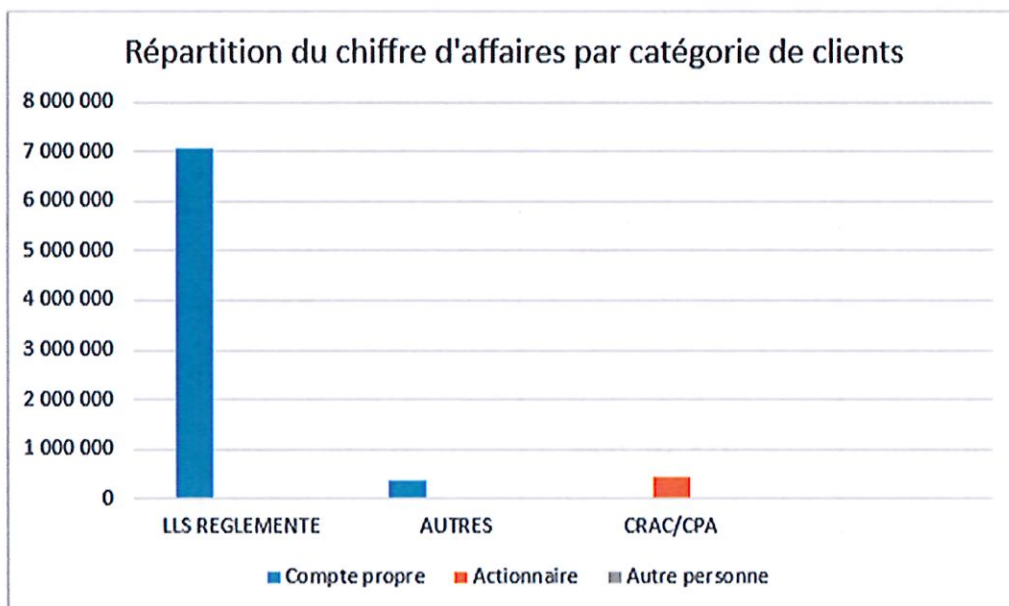
b -	c - STRUCTURE	d - ACTIVITE LOCATIVE	e - AUTRES ACTIVITES
f - CHIFFRE D'AFFAIRES	g - 52 684	h - 6 208 068	i - 1 147 086
j - RESULTAT NET	k - -919 271	l - 1 192 501	m - -83 931

	STRUCTURE	ACTIVITE LOCATIVE	AUTRES ACTIVITES	ACTIVITE AMENAGEMENT
CHIFFRE D'AFFAIRES	52 684	6 208 068	1 147 086	437 000
RESULTAT NET	-919 271	1 192 501	-83 931	-1 000



n - Répartition du chiffre d'affaires par catégorie de clients.

	LLS REGLEMENTE	AUTRES	CRAC/CPA
Compte propre	7 056 781 €	351 058 €	0 €
Actionnaire	0 €	0 €	437 000 €
Autre personne	0 €	0 €	0 €



V. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

La SAIEM a approuvé en 2018 son Plan Stratégique de Patrimoine et en 2020 son Plan à Moyen Terme sur la période 2020-2029.

Les principaux objectifs de ce plan à moyen terme sont les suivants :

- maintenir le niveau de qualité de son patrimoine
- renforcer sa production de logements locatifs sociaux et l'étendre à l'ensemble du territoire de la Dracénie
- relancer son activité d'aménageur aux côtés des collectivités locales
- développer son action d'investisseur immobilier tertiaire
- développer son activité de promotion immobilière logement

A ces cinq axes s'ajoute un objectif transversal pour l'ensemble de l'activité : renforcer son intervention et son rôle d'opérateur pour l'opération cœur de ville de Draguignan

Le Plan à Moyen Terme a fait l'objet d'ajustements annuels depuis son approbation mais reste toujours d'actualité.

Les perspectives de la SAIEM pour 2023 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 mise en chantier de près d'une cinquantaine de logements et la présentation à l'agrément de 55 logements locatifs sociaux.
- ☐ 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 l'activité du Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale
- ☐ La concession d'aménagement sur le Cœur de Ville de Draguignan, et l'engagement des procédures de RHI et les négociations amiables en vue de la maîtrise des îlots habitat identifiés.
- ☐ La poursuite de sa gestion de proximité de son parc locatif en particulier dans les quartiers en politique de la ville.



VI. ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COMMUNE ET LA SAIEM

VI.1 - Contrats signés entre la commune et la SAIEM

OBJET	CONVENTION ENTRE LA COMMUNE DE COGOLIN ET LA SAIEM DE GESTION DE 5 LOGEMENTS DEVOLUS A LA VILLE
Montant de la rémunération de la SAIEM	8% HT des loyers encaissés
Date de signature	02 janvier 2018
Date d'échéance	Prise d'effet au 01/01/2018 jusqu'au 31/12/2019 – Renouvellement par tacite reconduction pour un an dans la limite de 3 renouvellements

VI.2 - Avances en compte courant consenties par la commune à la SAIEM

La SAIEM n'a pas bénéficié d'avance en compte courant de la part de la commune.

VI.3 - Garanties d'emprunt consenties par la Commune de Cogolin à la SAIEM

Opération	Objet	Montant (encours)
Les Anches	012 Réaménagement CDC	107 550,72 €
Les Anches	012 Réaménagement CDC	404 484,62 €
	TOTAL	512 035,34 €

VI.4 - Aides octroyées au titre du logement social

La SAIEM n'a reçu aucune aide financière au titre des opérations de logement social au cours de l'année 2022

VI.5 - Autres aides consenties par la Commune à la SAIEM

La SAIEM n'a pas reçu d'autre concours financier consenti par la collectivité.

VII. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE

Aucune prise de participation par la SAIEM.

VIII. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE

VIII.1 - Evolutions statutaires

a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année

Aucune modification statuaire n'est intervenue dans l'année.

b - Historique des 5 dernières années

La SAIEM n'a pas eu de modification statutaire au cours des 5 dernières années.

VIII.2 - Evolutions de l'actionnariat

a - Composition de l'actionnariat

Aucune modification de l'actionnariat a été relevé en cours de l'année.

b - Historique des 5 dernières années

Par délibération en date du 18 décembre 2020, le Conseil d'Administration a agréé la cession de 80 636 actions de la Caisse des Dépôts et Consignations à ADESTIA au prix unitaire de 58.78 € soit 4 740 000 €, et agréé ADESTIA en tant que nouvel actionnaire. Cela fait suite à la signature de 03 décembre 2020 d'un pacte d'actionnaire entre la Ville de Draguignan et ADESTIA, permettant à la SAIEM de s'adosser au groupe CDC Habitat et de respecter les obligations de regroupement des bailleurs sociaux fixées par la Loi Elan, avant le 31 décembre 2021.

IX. SYNTHÈSE

Gestion locative

Les résultats de l'activité de gestion locative sont bons avec un taux de vacance financière qui s'établit à 2.32 %, et qui est en diminution depuis deux ans. Le taux d'impayés est resté maîtrisé et représente 4.2% du quittance au 31/12/2022 contre 3.99% au 31/12/2021, malgré la crise économique et les hausses de coût des charges locatives qui impactent les locataires de la SAIEM.

L'effort sur l'entretien du patrimoine a été maintenu en 2022, puisque l'ensemble des travaux réalisés représente un ratio par logement de 1070€/an qu'il s'agisse des améliorations apportées aux logements notamment lors de la remise en location ou dans les parties communes des immeubles.

L'investissement de la SAIEM pour l'entretien de son patrimoine reste élevé avec un ratio supérieur à la moyenne des bailleurs sociaux.

Développement du patrimoine locatif

Le développement du patrimoine de la SAIEM se poursuit à un bon rythme grâce à sa bonne santé financière et aux partenariats locaux avec les collectivités.

En 2022, 1 seul logement a été mis en service. Mais en parallèle, six opérations étaient en cours de travaux, représentant 75 logements dont trois opérations démarrées en 2022.

Le développement du patrimoine s'accélère, puisqu'au-delà de ces chantiers en cours, la SAIEM prépare le montage d'au moins 14 nouveaux projets représentant près de 200 logements.

Conformément à son PMT la SAIEM fait dorénavant l'acquisition de certains logements en VEFA auprès de promoteurs, mais dans une proportion qui reste minoritaire, inférieure à un tiers de la production de logements alors que ce mode de production représente pour l'ensemble des bailleurs sociaux du Var 75% des logements créés.

Développement des autres activités

La SAIEM a amplifié en 2022 son activité en tant qu'opérateur du CRAC avec l'acquisition de nombreux locaux et la préparation et le lancement des travaux de l'îlot Trabaud en fin d'année 2022.

En tant qu'opérateur de l'OPAH RU, elle a piloté l'Opération de Restauration Immobilière qui a été validée par un arrêté préfectoral d'utilité publique début 2023, pris après enquête publique et délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2022.

Elle a également répondu à la consultation d'aménageur pour la concession du centre-ville de Draguignan qui porte sur le traitement de 10 îlots d'habitat et les espaces publics qui leur sont liés. La concession a été signée début 2023 après approbation par le Conseil Municipal du 14 décembre 2022.

Résultat de l'activité et perspectives

La SAIEM a de bons ratios financiers de gestion.

- Le taux d'endettement est faible par rapport à la moyenne des bailleurs ce qui permettra à la SAIEM de mieux faire face à l'augmentation du taux du Livret A.
- Le taux d'autofinancement est bon.
- Les ratios de gestion avec un très bon taux de vacance et un taux d'impayés qui reste maîtrisé.

Ces résultats financiers sont consacrés en totalité à la poursuite de l'effort sur l'entretien du patrimoine et le développement des opérations de la SAIEM et notamment au développement de son patrimoine de logements locatifs conventionnés.

La capacité financière de la SAIEM sera affectée par la hausse du taux du livret A et la hausse des prix de revient des opérations mais elle n'est pas obérée dans son développement maîtrisé.