



**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du
JEUDI 4 OCTOBRE 2018 à 19 h 00
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville**

OBJET : D20 - Rapport d'activités 2017 du mandataire de la Commune de Saint-Jean-d'Angély au Conseil d'Administration de la SEMIS

Date de convocation : 28 septembre 2018

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de présents 25

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Matthieu GUIHO, Jean MOUTARDE, Natacha MICHEL, Myriam DEBARGE, Marylène JAUNEAU, Adjoints ;

Gérard SICAUD, Jacques CARDET, Nicole YATTOU, Philippe BARRIERE, Jean-Louis BORDESSOULES, Annabel TARIN, Gaëlle TANGUY, Médéric DIRAISON, Mathilde MAINGUENAUD, Anthony MORIN, Yolande DUCOURNAU, Jacques COCQUEREZ, Michel JARNOUX, Sylvie FORGEARD-GRIGNON, Henriette DIADIO-DASYLVA, Antoine BORDAS, Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX, Hénoc CHAUVREAU, formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : 4

Daniel BARBARIN	donne pouvoir à	Mme la Maire
Patrice BOUCHET	donne pouvoir à	Cyril CHAPPET
Anne DELAUNAY	donne pouvoir à	Marylène JAUNEAU
Anne-Marie BREDECHE	donne pouvoir à	Myriam DEBARGE

Présidente de séance : Françoise MESNARD

Secrétaire de séance : Annabel TARIN

Mme la Maire constate que le quorum (15) est atteint et ouvre la séance.

Hôtel-de-Ville - BP 10082
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex
Tél. : 05 46 59 56 56
Fax : 05 46 32 29 54
www.angely.net

**TÉLÉTRANS MIS AU
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**
sous le n° 017-211703475-20181004-
2018_10_D20-DE
Accusé de réception Sous-préfecture
le 9 octobre 2018
Affiché le 9 octobre 2018

N° 20 - Rapport d'activités 2017 du mandataire de la Commune de Saint-Jean-d'Angély au Conseil d'Administration de la SEMIS

Rapporteur : M. Cyril CHAPPET

Le Conseil Municipal, lors de sa séance du 16 avril 2014, m'a désigné pour représenter la commune au conseil d'administration de la SEMIS.

Au cours de l'exercice 2017, le conseil d'administration s'est réuni 6 fois :

- Le 19 janvier
- Le 9 mars
- Le 19 mai
- Le 22 juin
- Le 5 octobre
- Le 29 novembre

Au cours de ces différentes réunions, il a été examiné l'ensemble des projets qui figurent dans le rapport de gestion de la société.

L'assemblée générale annuelle ordinaire de la SEMIS s'est réunie le 21 juin 2018 sous la présidence de Monsieur Jean-Philippe MACHON, afin d'approuver les comptes et le bilan de l'exercice 2017 ainsi que les rapports du Commissaire aux Comptes. L'assemblée générale ordinaire a également affecté les bénéfices de l'exercice (992 876,44 Euros) comme suit :

- Réserves activité agréée..... + 1 294 632,34 Euros
- Report à nouveau débiteur (perte 2017 sur l'activité non agréée)..... - 301 755,90 Euros

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION EST COMPOSEE NOTAMMENT DE :

- Madame Françoise BLEYNIE
- Monsieur Jean-Claude LANDREAU
- Monsieur Christian SCHMITT
- Monsieur Lucien RAUDE
- Monsieur Antoine JAGUT

La commission d'attribution de la société s'est réunie à 15 reprises en 2017.

1259 demandes ont été déposées auprès de nos services, dont 166 demandes de mutation. 204 demandes ont été saisies en ligne et validées par nos services, dont 5 demandes de mutation. En 2017, 1040 demandes ont été étudiées en CAL, 564 demandeurs de logement ont reçu une proposition ce qui a débouché sur 311 attributions.

Au 31 décembre 2017, le nombre des demandes actives était de 1478.

LA COMMISSION D'APPELS D'OFFRES / MARCHES EST COMPOSEE COMME SUIT :Titulaires

Monsieur Jean-Philippe MACHON
Monsieur Christian SCHMITT
Monsieur Gérard DESRENTE

Suppléants

Monsieur Jean-Claude LANDREAU
Madame Françoise BLEYNIE
Madame Sylvie MERCIER

La commission d'appel d'offres / marchés s'est réunie à de nombreuses reprises en 2017 afin d'ouvrir et analyser les différents appels d'offres.

Conformément à la loi n° 93.112 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique, les procès-verbaux ont été adressés à l'ensemble des administrateurs.

1. PRESENTATION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LA SEM EN 2017

Suite à l'analyse des comptes 2017, on observe :

➤ La SEM a eu en 2017 plusieurs faits marquants :

- ✚ La mise en service de 6 logements non conventionnés (en provenance du « stock » Résidence La Garenne) et d'une caserne de Gendarmerie à Saintes (en provenance de l'activité Opération pour Compte).

Pour un investissement de 728K€ pour La Garenne (financé via la ligne de trésorerie *InFine* qui sera remplacée par une ligne de financement à long terme à son échéance), et de 1 101K€ pour la caserne du Barrot (financé à hauteur de 1 070K€ par emprunt à long terme).

On notera également la reprise du programme Pons place du minage par la commune.

- ✚ La livraison de réhabilitations lourdes de plusieurs programmes :
 - Bellevue 1 à 4
 - Groupe médicale St Jean d'Y
 - Presbytère de Vénérand

Pour un investissement total de 3 884K€ financé sur fonds propres à hauteur de 406K€.

- ✚ 1 069K€ investis en renouvellement de composants.

- ✚ Le suivi en études de 117 logements inscrits à la programmation de l'Etat 2018 :

- Saint Georges des Côteaux – rue des écoles
- Burie – Lotissement communal « Les Plantes de Dessus »
- Fontcouverte – Centre-bourg
- Landes – Centre-bourg
- Pessines
- Saint Jean d'Angély – rue Gambetta
- Saintes – Site Saint Louis
- Chaniers – rue Abbé Vieuille
- Montils – Résidence sociale pour personnes âgées

- ✚ Une très légère hausse de l'actif net immobilisé +12,6K€.

- ✚ Les capitaux propres sont en augmentation de +1 035 090€ par rapport à 2016. Cette variation s'explique par les mouvements suivants :

	2015	2016	2017	Evolution
CAPITAL SOCIAL	1 937 300 €	1 937 300 €	1 937 300 €	- €
PRIME D'EMISSION	4 289 092 €	4 289 092 €	4 289 092 €	- €
RESERVE LEGALE	193 730 €	193 730 €	193 730 €	- €
RESERVES STATUTAIRES	11 429 224 €	13 360 014 €	16 428 823 €	3 068 809 €
RESULTAT EXERCICE	1 682 476 €	3 068 809 €	992 876 €	- 2 075 932 €
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	22 634 360 €	21 787 689 €	21 829 902 €	42 214 €
REPORT A NOUVEAU	248 314 €			- €
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	42 414 496 €	44 636 633 €	45 671 723 €	1 035 090 €

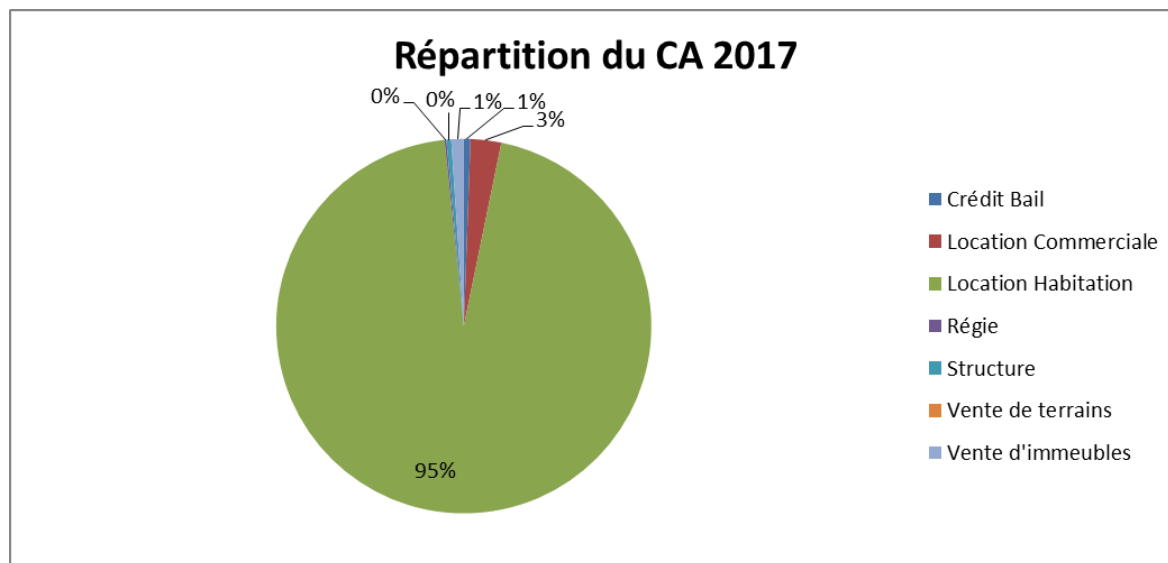
Les capitaux propres s'élèvent à 45 671 723€, soit une augmentation de 1 035 090 € par rapport à 2016. Ils se décomposent comme suit :

- Capital social est composé de 19 373 actions à 100 €. Il est stable.
- La prime d'émission versée par l'OPH (4 492 700 €) suite à l'apport (déduite des frais d'apport de 203 608 €). Le montant est stable.
- La réserve légale n'évolue pas. Elle correspond à 10% du capital social.
- L'augmentation des réserves statutaires est la traduction de l'absorption du résultat 2016 (+ 3 068 809 €) – Décision de l'Assemblée Générale de juin 2017.
- Le résultat est positif et s'élève à 992 876€, soit -2 076K€.
- Les subventions d'investissement sont en baisse : - 42 214 €.
- Pas de report à nouveau cette année.

Le chiffre d'affaires non récupérable a diminué de -590K€ en 2017, dont :

- -343K€ de produits des certificats d'économie d'énergie (baisse des CEE et modification du mode de comptabilisation par rapport à 2016)
- -346K€ de vente de stock (Lotissements de Bussac, Dolus d'Oléron et Gémozac, et programme La Garenne en 2016 contre 2 vente en 2017 sur les programmes « Gamm vert » et « Village d'entreprise »)

On notera que le chiffre d'affaire de la location habitation passe à 95% du CA total de la société, soit +2 points par rapport à 2017.



2. PRESENTATION DES RESULTATS PAR ACTIVITE

✓ **Le résultat** consolidé 2017 de la société enregistre une diminution de -2 076K€.

On observe :

- Que les charges dites « de structure » sont couvertes par le résultat de l'activité locative (+1 059 425 €).
- Que le résultat de l'activité location habitation est de 4 501 773 € soit une diminution de -1 596K€ par rapport à 2016 (dont -1 785K€ de dégrèvement de taxe foncière et CEE cette année).
- Que le résultat des activités « locations commerciales » a diminué de -179 856€ (Cession Techman en 2016).
- Que le résultat du « crédit- bail » a diminué de -236 648 € vs 2016 (Cession Eurosérigraphie en 2016).
- Que les activités de promotion et de lotissements ont généré une perte de -91 866 €.

Résultat par activité	2015	2016	2017	Evolution
Crédit Bail	286 €	252 804 €	16 156 €	- 236 648 €
Location Commerciale	338 677 €	262 702 €	82 846 €	- 179 856 €
Location Habitation	4 608 051 €	6 098 060 €	4 501 773 €	- 1 596 287 €
Espace vert	- €	- €	- €	- €
Régie	- 76 240 €	- 47 091 €	- 23 161 €	23 930 €
Structure	- 2 982 708 €	- 3 447 141 €	- 3 442 348 €	4 793 €
Vente de terrains	94 €	1 591 €	- 17 997 €	- 19 588 €
Vente d'immeubles	- 205 683 €	- 52 116 €	- 124 394 €	- 72 278 €
Opération pour compte	- €	- €	- €	- €
TOTAL	1 682 477 €	3 068 809 €	992 876 €	- 2 075 933 €

3. ANALYSE DE L'ACTIVITE AGREEE ET NON AGREEE

Note :

Afin de satisfaire la nouvelle réglementation des SEM qui prévoit une présentation du compte de résultat par secteur agréé et non agréé, l'ensemble des comptes de classe 6 et 7 a dû être ventilé.

Pour ce faire, il a été procédé comme suit :

- Pour les produits et charges imputés à un **programme**, la ventilation a été réalisée selon **l'appartenance du programme** : Agréé ou Non Agréé.
- Pour les produits et charges imputés à un **programme mixte**, la ventilation a été basée sur la clé de répartition utilisée pour le calcul de l'IS, à savoir la **répartition en m² SH**.
- Pour les produits et charges imputés à **l'administration générale**, la ventilation a été réalisée **selon le type de charge et de produit**. Ainsi, soit le poste de coût/produit est direct pour l'une des activités (agréée ou non) et est donc affectée à 100% à l'une des 2 activités (exemple : cotisation CGLLS). Soit le poste de coût/produit est indirect, et dans ce cas on applique la clé de répartition du prorata de produit.

SEMIS

Le résultat est de 992K€, en baisse de 2 076K€ vs 2016.

Compte de résultat (hors intercos)	2016	2017	Evolution
PRODUITS	26 374 153 €	23 367 741 €	- 3 006 412 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	22 056 106 €	21 317 336 €	- 738 770 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	19 628 321 €	19 073 750 €	- 554 571 €
71 PRODUCTION STOCKEE (ou déstockage)	- 199 451 €	- 222 234 €	- 22 783 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE	108 158 €	18 970 €	- 89 188 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	80 963 €	99 233 €	18 270 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	3 644 €	191 288 €	187 644 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 925 636 €	1 525 062 €	- 400 574 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	508 835 €	631 267 €	122 432 €
PRODUITS FINANCIERS	275 052 €	203 561 €	- 71 492 €
76 PRODUITS FINANCIERS	183 326 €	177 796 €	- 5 530 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	17 852 €	17 852 €	- €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	73 874 €	7 913 €	- 65 962 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 042 994 €	1 846 844 €	- 2 196 150 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 002 020 €	1 846 844 €	- 2 155 176 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	40 974 €		- 40 974 €
CHARGES	23 305 344 €	22 374 865 €	- 930 479 €
CHARGES D'EXPLOITATION	20 978 546 €	20 150 664 €	- 827 882 €
60 ACHATS	1 150 623 €	850 901 €	- 299 722 €
61 SERVICES EXTERIEURS	3 886 228 €	3 784 719 €	- 101 509 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	991 065 €	1 105 735 €	114 670 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	2 328 038 €	2 323 487 €	- 4 551 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	3 386 920 €	3 356 742 €	- 30 178 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	278 844 €	276 112 €	- 2 733 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	8 956 827 €	8 452 969 €	- 503 857 €
CHARGES FINANCIERES	1 821 227 €	1 700 609 €	- 120 618 €
66 CHARGES FINANCIERES	1 744 500 €	1 651 417 €	- 93 083 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	76 726 €	49 191 €	- 27 535 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES	480 678 €	531 392 €	50 714 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	463 714 €	514 428 €	50 714 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	16 964 €	16 964 €	- €
PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES	24 894 €	7 800 €	- 32 694 €
69 PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEIFCES	24 894 €	7 800 €	- 32 694 €
Résultat	3 068 809 €	992 876 €	- 2 075 932 €
Résultat Courant	- 468 614 €	- 330 376 €	138 238 €
Résultat Exceptionnel	3 562 316 €	1 315 452 €	- 2 246 864 €

Le résultat est une nouvelle fois élevé grâce à une amélioration du résultat courant (qui reste toutefois négatif cette année) et au maintien d'un résultat exceptionnel conséquent (dégrèvements TFPB et CEE).

Toutefois, dans le résultat exceptionnel figure la quote-part des reprises de subventions d'investissement (qui ont un caractère « permanent » à l'identique des dotations aux amortissements) à hauteur de 1 048K€ contre 1 055K€ en 2016.

On peut également noter le caractère exceptionnel des CEE en 2016 qui étaient comptabilisées en une fois en exploitation (en #70). Ces mêmes CEE sont dorénavant comptabilisées de la même manière que les subventions d'investissement (en #777), à savoir au même rythme que les amortissements, excepté ceux liés aux P3R¹ qui sont toujours comptabilisés en une seule fois (en #75).

¹ Contrat de maintenance (comptes de charges) pouvant mener au remplacement de composants (non amortis) et donc de CEE.

On peut donc analyser le résultat courant comme suivant :

- Analyse du résultat courant consolidé retraité :

	2016	2017	Evolution
Résultat Courant comptable	- 468 614 €	- 330 376 €	138 238 €
- CEE comptabilisées en une seule fois	342 676 €	188 243 €	- 154 433 €
+ quote part des subventions d'investissements et CEE	1 054 969 €	1 047 744 €	- 7 225 €
Résultat Courant retraité	243 680 €	529 125 €	285 446 €

Le résultat courant avec retraitement est de 529K€, en augmentation de +285K€ par rapport à 2016.

- Résultats par activité :

Résultat par activité	2015	2016	2017	Evolution
Crédit Bail	286 €	252 804 €	16 156 €	- 236 648 €
Location Commerciale	338 677 €	262 702 €	82 846 €	- 179 856 €
Location Habitation	4 608 051 €	6 098 060 €	4 501 773 €	- 1 596 287 €
Espace vert	- €	- €	- €	- €
Régie	- 76 240 €	- 47 091 €	- 23 161 €	23 930 €
Structure	- 2 982 708 €	- 3 447 141 €	- 3 442 348 €	4 793 €
Vente de terrains	94 €	1 591 €	- 17 997 €	- 19 588 €
Vente d'immeubles	- 205 683 €	- 52 116 €	- 124 394 €	- 72 278 €
Opération pour compte	- €	- €	- €	- €
TOTAL	1 682 477 €	3 068 809 €	992 876 €	- 2 075 933 €

Les activités suivantes sont en hausse :

- Régie : (+24K€)
- Structure (+5K€)

Les activités suivantes sont en baisse :

- Location Habitation (-1 596K€)
- Location Commerciale (-179K€)
- Crédit-Bail (-237K€)
- Vente d'immeuble : (-72K€)
- Vente de terrains : (-20K€)

L'analyse de ces activités se trouve ci-après.

SEMIS « agréée » vs « non agréée »

Compte de résultat Compte de résultat (hors intercos)	Agréé	Non Agréé
PRODUITS	22 204 478 €	1 163 263 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	20 183 856 €	1 133 480 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	17 815 849 €	1 257 901 €
71 PRODUCTION STOCKEE (ou déstockage)	-	222 234 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE	12 870 €	6 100 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	98 924 €	309 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	191 059 €	229 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 490 355 €	34 707 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	574 799 €	56 468 €
PRODUITS FINANCIERS	203 405 €	156 €
76 PRODUITS FINANCIERS	177 640 €	156 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	17 852 €	
79 TRANSFERTS DE CHARGES	7 913 €	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 817 217 €	29 628 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 817 217 €	29 628 €
CHARGES	20 909 846 €	1 465 019 €
CHARGES D'EXPLOITATION	18 859 445 €	1 291 219 €
60 ACHATS	783 716 €	67 185 €
61 SERVICES EXTERIEURS	3 605 065 €	179 655 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	1 036 240 €	69 494 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	2 137 926 €	185 560 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	3 152 398 €	204 344 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	271 419 €	4 692 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	7 872 681 €	580 288 €
CHARGES FINANCIERES	1 542 668 €	157 940 €
66 CHARGES FINANCIERES	1 493 477 €	157 940 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	49 191 €	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	507 732 €	23 660 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	507 732 €	6 696 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS		16 964 €
PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES		7 800 €
69 PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES		7 800 €
Résultat	1 294 632 €	- 301 756 €

- Analyse du résultat courant consolidé retravaillé :

	Agréé	Non Agréé
Résultat Courant comptable	- 14 852 €	- 315 524 €
- CEE comptabilisées en une seule fois	188 243 €	
+ quote part des subventions d'investissements et CEE	1 025 901 €	21 843 €
Résultat Courant retraité	822 806 €	- 293 681 €

Résultat par activité :

Résultat par activité	Agréé	Non Agréé
Crédit Bail		16 156 €
Espace vert		0 €
Location Commerciale	79 087 €	3 759 €
Location Habitation	4 516 613 €	- 14 840 €
Opération pour compte		0 €
Régie	- 23 161 €	
Structure	- 3 277 907 €	- 164 440 €
Vente de terrains		- 17 997 €
Vente d'immeubles		- 124 394 €
TOTAL	1 294 632 €	- 301 756 €

Les résultats sont de 1 295K€ pour le secteur « agréé » et -302K€ pour le secteur « non agréé ».

Les résultats non agréés sont négatifs sur les activités suivantes :

- Location Habitation (-14 840€)
- Structure (-164 440€)
- Vente d'immeubles (-124 394€)
- Vente de terrains (-17 997€)

2017 est une année avec un résultat « d'exploitation classique » sur le secteur non agréé. Sans plus-value sur cession de patrimoine, le résultat courant ne suffit pas à absorber les charges de fonctionnement dites de « structure », et cela malgré une clé de répartition plutôt à l'avantage du secteur non agréé (faible CA des activités Ventes).

Sur un exercice classique, le résultat devrait se stabiliser entre -100K€ et -200K€. Cette année il est notamment impacté par un gros entretien élevé en Location Habitation (-80K€), une dépréciation du stock (-47K€). Ces éléments à caractère plus exceptionnel font baisser le résultat à -302K€.

Activité « Structure »

Le résultat est de -3 442K€, en amélioration de +5K€ vs 2016.

Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	701 872 €	769 205 €	67 333 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	475 920 €	572 877 €	96 957 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	81 993 €	77 727 €	- 4 267 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	501 €	24 695 €	24 195 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	6 €	6 €	- 0 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		87 169 €	87 169 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	393 421 €	383 281 €	- 10 140 €
PRODUITS FINANCIERS	181 497 €	175 792 €	- 5 706 €
76 PRODUITS FINANCIERS	181 497 €	175 792 €	- 5 706 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS	44 454 €	20 536 €	- 23 918 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	44 454 €	20 536 €	- 23 918 €
CHARGES	4 149 013 €	4 211 553 €	62 540 €
CHARGES D'EXPLOITATION	4 116 232 €	4 219 353 €	103 121 €
60 ACHATS	34 306 €	33 730 €	- 576 €
61 SERVICES EXTERIEURS	198 306 €	205 340 €	7 034 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	672 758 €	805 711 €	132 953 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	371 896 €	346 642 €	- 25 253 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	2 529 725 €	2 628 505 €	98 780 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	10 865 €	46 322 €	35 457 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	298 376 €	153 102 €	- 145 274 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 887 €		- 7 887 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 887 €		- 7 887 €
PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES	24 894 €	- 7 800 €	- 32 694 €
69 PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES	24 894 €	- 7 800 €	- 32 694 €
Résultat	- 3 447 141 €	- 3 442 348 €	4 794 €
Résultat Courant	- 3 458 815 €	- 3 470 684 €	- 11 869 €
Résultat Exceptionnel	36 568 €	20 536 €	- 16 031 €

Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	438 139 €	400 534 €	- 37 605 €
Dégrèvement TFPB	41 454 €	- €	- 41 454 €
Produits des activités annexes	6 961 €	7 232 €	271 €
Divers*	34 034 €	105 998 €	71 964 €
Masse salariale immobilisée	108 158 €	18 920 €	- 89 238 €
Marge sur cession d'immobilisation	2 900 €	9 417 €	6 517 €
Prestations de services	63 723 €	59 185 €	- 4 538 €
Divers (dont CEE suite à P3R)	6 €	6 €	- 0 €
CEE suite à immobilisation	- €	- €	- €
Produits financiers	180 403 €	175 081 €	- 5 322 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUL...)	501 €	24 695 €	24 195 €
CHARGES	4 231 044 €	4 229 756 €	- 1 288 €
Assurance	32 948 €	38 704 €	5 756 €
Cotisation CGLLS	239 933 €	368 731 €	128 798 €
Cotisations et dons	51 644 €	61 316 €	9 672 €
Déplacements, missions et réceptions	39 926 €	31 783 €	- 8 143 €
Divers*	175 068 €	25 038 €	- 150 030 €
Dotations aux amortissements	140 680 €	153 102 €	12 422 €
Entretien courant	125 914 €	114 596 €	- 11 318 €
Fluides et fournitures	34 306 €	33 730 €	- 576 €
Frais postaux et de télécommunications	81 291 €	86 182 €	4 892 €
Honoraires conseils (droit soc, jurid, RH, stratég..)	22 985 €	38 399 €	15 413 €
Honoraires informatiques	58 318 €	44 075 €	- 14 243 €
Impôts fonciers	17 380 €	16 995 €	- 385 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	11 339 €	10 552 €	- 787 €
Intéressement du personnel	199 434 €	104 801 €	- 94 633 €
Locations	17 247 €	21 296 €	4 048 €
Masse salariale NR	2 691 905 €	2 768 977 €	77 072 €
Personnel extérieur	5 021 €	25 559 €	20 538 €
Publicité, publications, relations publiques	40 498 €	45 019 €	4 521 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	93 655 €	72 280 €	- 21 375 €
Services bancaires et assimilés	19 476 €	20 094 €	618 €
Subvention versée	7 050 €	43 500 €	36 450 €
TVA	89 721 €	92 742 €	3 021 €
VNC sorties	7 887 €		- 7 887 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	8 434 €	12 217 €	3 783 €
Coût net Gros entretien	7 647 €	61 €	- 7 586 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	11 335 €	5 €	- 11 330 €
Solde récupérable	- €	- €	- €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables		- €	- €
Intercos - frais de gestion	370 658 €	379 075 €	8 417 €
Intercos - frais de gestion	370 658 €	379 075 €	8 417 €
Impôt sur les bénéfices	24 894 €	- 7 800 €	- 32 694 €
Impôt sur les bénéfices	24 894 €	- 7 800 €	- 32 694 €
RESULTAT	- 3 447 142 €	- 3 442 348 €	4 794 €
* Incluant le coût des litiges RH			

Sur la partie PRODUITS, on peut noter :

- **+72K€ sur le poste « Divers »** : dont 79K€ de reprise pour provision pour risque (jugement RH)
- **-89K€ sur le poste « MS immobilisée »** : baisse de la production cette année.

Sur la partie CHARGES, on peut noter :

- **+129K€ sur le poste « CGLLS »** : augmentation de l'assiette de cotisation qui est l'exercice N-2 ayant bénéficié de dégrèvements TFPB.
- **+10K€ sur le poste « Cotisations et dons »** : enquête de satisfaction par l'AROSH ainsi qu'une augmentation de la cotisation de base de 2K€.
- **-150K€ sur le poste « Divers »** : En 2016, provision pour risque RH pour 150K€.
- **-11K€ sur le poste « Entretien courant »** : baisse des dépenses d'entretien informatique (-10K€) et d'entretien des véhicules (-11K€ avec mise en place de LLD), hausse de l'entretien courant et des prestations de nettoyage.
- **+15K€ sur le poste « HONORAIRES conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,.) »** : Principalement lié aux honoraires du cabinet SEMAPHORE pour l'assistance à la réalisation du PSP.
- **-14K€ sur le poste « HONORAIRES informatiques »** : Suite à l'évolution de notre SI métier (CASSIOPAE) en 2016, ainsi que -11K€ d'assistance de notre prestataire informatique Essentia (fortement sollicité en 2016 suite au départ de notre précédent informaticien).
- **-94K€ sur le poste « Intéressement »** : dépend du résultat.
- **+77K€ sur le poste « Masse salariale NR »** : effet année pleine des recrutements 2016 (Informaticien + responsable pôle GL) + dotation du compte CET suite au passage au forfait des chefs de pôle.
- **+21K€ sur le poste « Personnel extérieur »** : Usage de l'intérim pour des remplacements à l'annexe de Bellevue.
- **-21K€ sur le poste « Rémunérations d'intermédiaires et honoraires »** : -9K€ d'honoraires CAC (audit informatique 2016), -9K€ d'honoraires de recrutement effectué en 2016, -6k€ d'honoraire d'expert-comptable (coût stable en réalité mais surcoût lié à une sous-estimation de la FNP 2015 payé en 2016).
- **+36K€ sur le poste « Subvention versée »** : +16,5K€ de subvention au tremplin (effet année pleine de la convention) et 20K€ de subvention de l'état versée au Tremplin par le biais de la SEMIS (neutre sur le résultat).
- **-11K€ sur le poste « HONORAIRES assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..) »** : Honoraires d'assistance pour les travaux du siège et du site St Louis en 2016.

Activité « Structure agréée » et « Structure non agréée »

Compte de résultat	2017	
	Agréé	Non Agréé
PRODUITS	688 473 €	80 733 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	493 609 €	79 269 €
⊕ 70 PRODUITS DES ACTIVITES	17 313 €	60 414 €
⊕ 74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	24 386 €	309 €
⊕ 75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	5 €	0 €
⊕ 78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	81 433 €	5 736 €
⊕ 79 TRANSFERTS DE CHARGES	370 471 €	12 810 €
PRODUITS FINANCIERS	175 792 €	0 €
⊕ 76 PRODUITS FINANCIERS	175 792 €	0 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS	19 072 €	1 464 €
⊕ 77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	19 072 €	1 464 €
CHARGES	3 966 380 €	245 173 €
CHARGES D'EXPLOITATION	3 966 380 €	252 973 €
⊕ 60 ACHATS	31 511 €	2 219 €
⊕ 61 SERVICES EXTERIEURS	191 826 €	13 514 €
⊕ 62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	756 023 €	49 689 €
⊕ 63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	332 600 €	14 042 €
⊕ 64 CHARGES DE PERSONNEL	2 465 256 €	163 248 €
⊕ 65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	46 137 €	186 €
⊕ 68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	143 028 €	10 074 €
PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES	-	7 800 €
⊕ 69 PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEIFCES	-	7 800 €
Résultat	- 3 277 907 €	- 164 440 €

Les charges et produits indirects sont ventilés avec la clé de quote-part fiscalisable, qui est de 6,58% (contre 8,10% en 2016 et 7,96% en 2015).

Le résultat « non agréé » ne représente pourtant que 4,8% du résultat total (du déficit ici). On l'explique par les charges et produits directs qui sont donc ventilés à 100% en « agréé » ou en « non agréé ».

Les principales écritures comptables 100% agréées :

- Cotisation CGLLS (369K€)
- Subventions versées (Le Logis, Tremplin 17)
- Produits financiers (176K€)

Les principales écritures comptables 100% non agréées :

- Dons et divers (13K€)
- Honoraires de conventions de mandat (17K€)
- Rémunérations de gestion (Opération pour compte / Syndic) (42K€)
- Taxe d'apprentissage (0,7 K€)
- CVAE (0,3K€)
- Produits d'impôts CICE (5K€)

Analyse des frais de gestion par lots :

	2016		2017	
	Agréé	Non Agréé	Agréé	Non Agréé
Répartition du résultat courant au nombre de lots	- 3 222 755 €	- 236 060 €	- 3 296 979 €	- 173 705 €
Foyers (équivalent logements)	251	41	251	41
Opérations pour comptes		29		28
Vente de logements		40		33
Vente de terrains		18		18
Location Commerciale	30	38	30	39
Location Habitation	3508	81	3508	88
TOTAL lots	3789	247	3789	247
Coût de gestion au lot	851 €	956 €	870 €	703 €

Les frais de gestion 2017 d'un logement sont de 870€ pour un logement agréé et de 703€ pour un logement non agréé.

Activité « Location Commerciale »

Le résultat est de 82 846€, en baisse de -180K€.

Sans marge importante sur cession, l'activité retrouve un résultat « classique » d'exploitation.

Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	848 701 €	582 117 €	- 266 584 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	612 051 €	509 816 €	- 102 235 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	545 939 €	503 711 €	- 42 228 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE	7 489 €	3 000 €	- 4 489 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	0 €		- 0 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	52 795 €	2 893 €	- 49 902 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	5 829 €	212 €	- 5 617 €
PRODUITS FINANCIERS		39 €	39 €
76 PRODUITS FINANCIERS		39 €	39 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS	236 650 €	72 262 €	- 164 389 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	236 650 €	72 262 €	- 164 389 €
CHARGES	585 999 €	499 271 €	- 86 729 €
CHARGES D'EXPLOITATION	425 149 €	365 982 €	- 59 167 €
60 ACHATS	1 702 €	2 884 €	1 182 €
61 SERVICES EXTERIEURS	63 769 €	43 595 €	- 20 175 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	16 666 €	10 845 €	- 5 821 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	58 964 €	55 300 €	- 3 664 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	7 489 €	3 000 €	- 4 489 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	324 €	419 €	95 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	276 235 €	249 939 €	- 26 296 €
CHARGES FINANCIERES	97 627 €	74 540 €	- 23 088 €
66 CHARGES FINANCIERES	97 627 €	74 540 €	- 23 088 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES	63 224 €	58 749 €	- 4 474 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	63 224 €	58 749 €	- 4 474 €
Résultat	262 702 €	82 846 €	- 179 856 €
Résultat Courant	89 275 €	69 333 €	- 19 942 €
Résultat Exceptionnel	173 427 €	13 513 €	- 159 914 €

Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	717 171 €	510 508 €	- 206 663 €
Loyers	488 681 €	440 780 €	- 47 901 €
Produits des activités annexes	15 687 €	17 386 €	1 700 €
Quote part subventions d'investissements	20 650 €	11 674 €	- 8 976 €
Divers*	39 328 €	33 447 €	- 5 881 €
Masse salariale immobilisée	- €	- €	- €
Marge sur cession d'immobilisation	152 825 €	7 181 €	- 145 644 €
Divers (dont CEE suite à P3R)	0 €		- 0 €
CEE suite à immobilisation		- €	- €
Produits financiers		39 €	39 €
CHARGES	449 419 €	424 238 €	- 25 181 €
Assurance	4 474 €	4 604 €	131 €
Coût Impayés	- 913 €	3 486 €	4 399 €
Coût lots inoccupés	324 €	419 €	95 €
Déplacements, missions et réceptions	104 €		- 104 €
Divers*	19 €	0 €	- 19 €
Dotations aux amortissements	268 851 €	239 284 €	- 29 567 €
Entretien courant	18 542 €	29 287 €	10 745 €
Fluides et fournitures	8 €	35 €	26 €
Frais financiers	97 627 €	74 540 €	- 23 088 €
Frais postaux et de télécommunications	268 €	670 €	402 €
Impôts fonciers	57 557 €	53 763 €	- 3 794 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	1 407 €	1 426 €	19 €
Locations	15 €	15 €	- €
Publicité, publications, relations publiques	29 €		- 29 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 885 €	1 217 €	- 667 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	4 981 €	2 213 €	- 2 768 €
Services bancaires et assimilés	1 027 €	- €	- 1 027 €
VNC sorties	- €	5 613 €	5 613 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	3 352 €	1 871 €	- 1 480 €
Coût net Gros entretien	- 10 138 €	5 794 €	15 932 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 48 €	271 €	319 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 48 €	271 €	319 €
Solde récupérable	0 €	957 €	957 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	0 €	957 €	957 €
Intercos - frais de gestion	5 002 €	4 651 €	- 351 €
Intercos - frais de gestion	5 002 €	4 651 €	- 351 €
RESULTAT	262 702 €	82 846 €	- 179 856 €
* Comprend la refacturation de la TFPB			

Sur la partie PRODUITS, on peut noter :

- **-48K€ sur le poste « Loyers »** : baisse sur les programmes de Breuillet, Hôtel d'entreprise, CCI Gambetta, Techman (cession), Box de recouvrance.
- **-6K€ sur le poste « Divers »** : en 2016, remboursement suite à litige (ANPE Saintes) et TFPB du programme Techman à refacturer.
- **-9K€ sur le poste « Quote part de subvention »** : suite à la reprise en 2016 de la totalité de la subvention du programme TECHMAN suite à sa cession.
- **-146K€ de marge sur cessions** : Techman en 2016 Vs Pons place du Minage en 2017.

Sur la partie CHARGES, on peut noter :

- **+4K€ sur le poste « Coût impayé »** : reprise de provision en 2016 sur Véolia, La Poste Bellevue et Ilot St Michel. 2017 : Dotation sur Recouvrance, Breuillet, Véolia.
- **-30K€ sur le poste « Dotation aux amortissements »** : baisse suite à la transformation du programme « ANPE de ROYAN » ainsi que la cession de TECHMAN.
- **-23K€ sur le poste « Frais financiers »** : -17K€ (prg ANPE de Royan).
- **-4K€ sur le poste « Impôts fonciers »** : on notera notamment -5K€ suite à la cession de l'usine relais Techman.
- **-3K€ sur le poste « HONORAIRES assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..) »** : 2016 : Honoraires d'assistance aux travaux sur le programme 104 Distritel finalement abandonnés par la suite. 2017 : diagnostics électricité ou gaz.
- **+6K€ sur le poste « VNC sorties »** : Groupe médical St Jean d'Y (réaménagement) et Ilot Arc de Triomphe (Renouvellement de composants).
- **+16K€ sur le poste « Coût net GE »** : 2016 : provisions supérieures aux dépenses sur le programme Château d'Oléron. 2017 : Provisions pour le plan de GE dont les programmes Caserne Taillebourg et Breuillet.

Résultat par programme :

Compte de ▾	2016	2017	Evolution
☐ Agréé			- €
☐2 BELLEVUE 2	18 658 €	18 792 €	134 €
☐3 BELLEVUE 3	- 159 €	- 159 €	0 €
☐16 ILOT SAINT MICHEL	5 319 €	4 499 €	- 820 €
☐23 CASERNE TAILLEBOURG	- 3 275 €	- 4 008 €	- 734 €
☐45 FOYER CAMUZET-ST JEAN D'ANGELY	- 0 €	- 0 €	0 €
☐110 RECOUVRANCE 8 BOXS COMMERCIAUX	36 146 €	25 334 €	- 10 812 €
☐128 LA POSTE - BELLEVUE	8 011 €	5 744 €	- 2 267 €
☐187 ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	4 243 €	2 103 €	- 2 141 €
☐207 PONS COMMERCE place du Minage	7 023 €	3 551 €	- 3 472 €
☐220 GEMOZAC rue CARNOT	7 718 €	8 035 €	317 €
☐282 LES MATHES	653 €	- 148 €	- 801 €
☐288 BREUILLET	9 136 €	- 918 €	- 10 054 €
☐411 MOLIERE	5 776 €	4 911 €	- 865 €
☐416 LA FENETRE 130	7 718 €	1 320 €	- 6 398 €
☐437 GAUTHIER	5 494 €	5 505 €	12 €
☐439 RESIDENCE LES TILLEULS	5 643 €	4 526 €	- 1 117 €
☐ Non Agréé			- €
☐101 ANPE ST JEAN D'ANGELY	409 €	3 433 €	3 024 €
☐104 UR DISTRITEL (anc.GDAM)SEROM	- 10 949 €	- 14 071 €	- 3 122 €
☐110 RECOUVRANCE 8 BOXS COMMERCIAUX	- €		- €
☐128 LA POSTE - BELLEVUE	- €		- €
☐169 USINE-RELAIS TECHMAN	173 306 €	- €	- 173 306 €
☐174 BUREAUX PLACE ST PIERRE	- 15 985 €	3 320 €	19 305 €
☐178 ANPE SAINTES	389 €	- 371 €	- 760 €
☐190 CCI AVENUE GAMBETTA	18 601 €	- 3 316 €	- 21 917 €
☐217 HOTEL D'ENTREPRISES	23 893 €	6 695 €	- 17 198 €
☐221 MSA	20 557 €	21 495 €	937 €
☐242 ANPE ROYAN	- 52 258 €	- €	52 258 €
☐245 VILLAGE D'ENTREPRISES	5 904 €	5 993 €	88 €
☐249 GROUPE MEDICAL SAINT JEAN D'Y	- 2 407 €	7 233 €	9 640 €
☐276 LE CHATEAU 6 logts gend.+ locx	20 900 €	- 177 €	- 21 077 €
☐282 LES MATHES	- €		- €
☐288 BREUILLET	- €		- €
☐316 VEOLIA Bât B Village d'entrepr	- 45 686 €	- 34 846 €	10 840 €
☐322 AVIRON BAT A Village entrepris	5 792 €	5 968 €	176 €
☐336 LA GABARE BAT A LOTS 4 ET 5	1 681 €	1 954 €	273 €
☐349 Le Barrot-18 logts gend.+1 gge		- €	- €
☐416 LA FENETRE 130		- €	- €
☐468 QUAI DES ROCHES	449 €	449 €	0 €

Activité « Location Commerciale agréée » et « Location Commerciale non agréée »

Compte de résultat	2017	
	Agréé	Non Agréé
PRODUITS	259 043 €	323 074 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	197 411 €	312 405 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	194 306 €	309 405 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE		3 000 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	2 893 €	
79 TRANSFERTS DE CHARGES	212 €	
PRODUITS FINANCIERS	39 €	
76 PRODUITS FINANCIERS	39 €	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	61 593 €	10 669 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	61 593 €	10 669 €
CHARGES	179 956 €	319 315 €
CHARGES D'EXPLOITATION	105 381 €	260 601 €
60 ACHATS	427 €	2 457 €
61 SERVICES EXTERIEURS	19 109 €	24 485 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	5 089 €	5 756 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	16 764 €	38 536 €
64 CHARGES DE PERSONNEL		3 000 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	4 €	415 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	63 986 €	185 953 €
CHARGES FINANCIERES	19 992 €	54 548 €
66 CHARGES FINANCIERES	19 992 €	54 548 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES	54 583 €	4 166 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	54 583 €	4 166 €
Résultat	79 087 €	3 759 €
Résultat Courant	72 077 € -	2 744 €
Résultat Exceptionnel	7 010 €	6 503 €

Le résultat de l'activité agréée est de 79K€ contre 3,7K€ en non agréée.

Le résultat courant de l'activité agréée est de 72K€ contre -2K€ en non agréée. Cette année le résultat exceptionnel a peu d'influence.

Même si des ratios d'exploitation se rapprochent entre les secteurs, il existe des écarts :

- **La vacance** concerne en majorité le secteur non agréé (3 programmes sur 4 à ce jour).
- **Impôts et taxes** : ils représentent 9% des loyers en activité agréée contre 12% en activité non agréée. On peut admettre que l'effet est dû à une vacance plus importante sur ce secteur.
- **Dotation aux amortissements** : ils représentent 33% des loyers en activité agréée contre 60% en activité non agréée (on peut citer le groupe médicale St jean d'Y, Hôtel d'entreprises, Véolia et village d'entreprise).
- **Charges financières** : ils représentent 10% des loyers en activité agréée contre 18% en activité non agréée (on peut citer le groupe médicale St jean d'Y, Véolia et village d'entreprise).

Activité « Vente d'immeuble »

Le résultat est de -124 394€, soit une dégradation de -72K€. Il s'agit d'une activité 100% non agréée.

Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	339 107 €	854 €	- 339 961 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	339 107 €	854 €	- 339 961 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	439 182 €	204 600 €	- 234 582 €
71 PRODUCTION STOCKEE (ou déstockage)	- 103 402 €	222 914 €	- 119 511 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		16 391 €	16 391 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	3 327 €	1 068 €	- 2 259 €
CHARGES	391 222 €	123 539 €	- 267 683 €
CHARGES D'EXPLOITATION	339 932 €	91 141 €	- 248 791 €
60 ACHATS	310 092 €	15 624 €	- 294 468 €
61 SERVICES EXTERIEURS	10 129 €	19 585 €	9 456 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	11 440 €	4 838 €	- 6 602 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	8 271 €	4 157 €	- 4 114 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS		46 937 €	46 937 €
CHARGES FINANCIERES	43 839 €	32 398 €	- 11 441 €
66 CHARGES FINANCIERES	43 839 €	32 398 €	- 11 441 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 451 €		- 7 451 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 451 €		- 7 451 €
Résultat	- 52 116 €	- 124 394 €	- 72 278 €
Résultat Courant	- 44 665 €	- 124 394 €	- 79 729 €
Résultat Exceptionnel	- 7 451 €	- €	7 451 €

Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	336 802 €	1 214 €	- 338 016 €
Divers*	1 211 €	708 €	- 503 €
Marge sur vente d'immeuble	47 408 €	18 314 €	- 65 721 €
Variation des stocks (en-cours de production, produits)	288 183 €		- 288 183 €
Reprise de provision pour dépréciation		16 391 €	16 391 €
CHARGES	388 917 €	123 179 €	- 265 738 €
Achats de travaux	288 183 €		- 288 183 €
Assurance	1 591 €	1 670 €	79 €
Déplacements, missions et réceptions	88 €		- 88 €
Divers*	7 451 €		- 7 451 €
Entretien courant	6 233 €	13 055 €	6 822 €
Fluides et fournitures	21 909 €	15 624 €	- 6 285 €
Frais financiers	43 839 €	32 398 €	- 11 441 €
Impôts fonciers	8 271 €	4 157 €	- 4 114 €
Locations		4 500 €	4 500 €
Publicité, publications, relations publiques	55 €	82 €	27 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 472 €	1 125 €	- 1 347 €
Services bancaires et assimilés	745 €	3 300 €	2 555 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	8 080 €	- €	- 8 080 €
HONORAIRES assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)		331 €	331 €
Dépréciation du stock		46 937 €	46 937 €
RESULTAT	- 52 116 €	- 124 394 €	- 72 278 €
* CARPA affaire MEGHANEM PR252 V			

PRODUITS

- **Marge sur vente d'immeuble (-66K€)** : Vente du lot B3 (village d'entreprise) à perte.

CHARGES :

- **Entretien courant (+7K€)** : Mise en place de nouveaux contrats d'entretien pour La Garenne principalement (nettoyage, ascenseurs)
- **Fluides et fournitures (-6K€)** : Baisse des fluides (Gaz et électricité)
- **Frais financiers (-11K€)** : Baisse provoquée par les intérêts du premier emprunt *in fine* à échéance mi 2016 d'un montant de 2,2 millions avec un taux élevé et le renouvellement d'un nouvel emprunt d'1,5 millions à cette même échéance avec un taux plus faible.
- **Impôts fonciers (-4K€)** : Baisse de la TFPB sur les programmes de Dolus (transfert en immobilisation pour location) et le village d'entreprise (nouveau mode de calcul des impôts + vente d'un lot en 2017)
- **Locations (+4,5K€)** : Prestation "home staging" sur La Garenne
- **Services bancaires et assimilés (+2,5K€)** : Frais d'émission d'emprunt (renouvellement) pour La Garenne
- **Coût net des frais d'actes et contentieux (-8K€)** : 2016 : Contentieux affaire "MEGHANEM"
- **Dépréciation du stock (+47K€)** : Provision des futurs pertes (en fonction des grilles de ventes) soit 4,6K€ sur Bussac, 34K€ sur le Village d'entreprise, 8K€ sur Gamm Vert.

Résultat par programme :

Résultats		2016	2017	EVOLUTION
221	MSA	- 765 €	- 5 374 €	- 4 610 €
245	VILLAGE D'ENTREPRISES	- 34 310 €	- 50 031 €	- 15 721 €
252	GAMM VERT LOGEMENTS	- 16 663 €	- 11 172 €	5 491 €
297	DOLUS D'OL. (Fontaine) 17 logt	40 277 €	- €	- 40 277 €
440	RESIDENCE LA GARENNE	- 40 655 €	- 57 816 €	- 17 161 €

Activité « Vente de terrain »

Le résultat est de -17 997€, soit une dégradation de -20K€. Il s'agit d'une activité 100% non agréée.

Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	15 029 €	680 €	- 14 349 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	15 029 €	680 €	- 14 349 €
⊕ 70 PRODUITS DES ACTIVITES	110 989 €		- 110 989 €
⊕ 71 PRODUCTION STOCKEE (ou déstockage)	- 96 048 €	680 €	96 728 €
⊕ 79 TRANSFERTS DE CHARGES	89 €		- 89 €
CHARGES	13 439 €	18 677 €	5 238 €
CHARGES D'EXPLOITATION	5 194 €	10 568 €	5 373 €
⊕ 60 ACHATS	2 210 €	680 €	- 1 530 €
⊕ 61 SERVICES EXTERIEURS	1 102 €	7 320 €	6 218 €
⊕ 62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	96 €	979 €	883 €
⊕ 63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 787 €	1 589 €	- 198 €
CHARGES FINANCIERES	8 245 €	8 109 €	- 135 €
⊕ 66 CHARGES FINANCIERES	8 245 €	8 109 €	- 135 €
Résultat	1 591 €	- 17 997 €	- 19 587 €
Résultat Courant	1 591 €	- 17 997 €	- 19 587 €
Résultat Exceptionnel			- €

Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	15 029 €	680 €	- 4 770 €
Divers*	89 €		- 89 €
Marge sur vente de terrain	12 730 €		- 12 730 €
Variation des stocks (en-cours de production, produits)	2 210 €	680 €	- 1 530 €
CHARGES	13 439 €	18 677 €	5 238 €
Achats de travaux	2 210 €	680 €	- 1 530 €
Entretien courant	1 102 €	7 320 €	6 218 €
Frais financiers	8 245 €	8 109 €	- 135 €
Frais postaux et de télécommunications	13 €		- 13 €
Impôts fonciers	1 787 €	1 589 €	- 198 €
Publicité, publications, relations publiques	82 €		- 82 €
Services bancaires et assimilés		979 €	979 €
RESULTAT	1 591 €	- 17 997 €	- 19 587 €

PRODUITS

- **Marge sur vente de terrain (-13K€)** : Pas de vente cette année

CHARGES

- **Entretien courant (+6K€)** : Mise en place d'un contrat d'entretien pour Bussac et Chaniers pour l'entretien des espaces vert.

Résultats		2016	2017	EVOLUTION
250	LOTIST LA GREVE - LES GRIFFONS	- 230 €	- 231 €	- 1 €
263	LOTISSEMENT CHANIER	- 4 087 €	- 8 389 €	- 4 302 €
280	GEMOZAC LA TERRADE	3 545 €		- 3 545 €
287	LOTISSEMENT BUSSAC	- 9 095 €	- 5 904 €	3 191 €
294	LOTISSEMENT DOLUS D'OLERON	11 458 €	- 3 472 €	- 14 930 €

Activité « Crédit-Bail »

Le résultat est de 16 156€, soit une dégradation de -236K€.

Il s'agit d'une activité 100% non agréée.

Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	375 518 €	123 378 €	- 252 140 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	114 466 €	112 608 €	- 1 858 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	109 235 €	109 333 €	98 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	5 231 €	3 275 €	- 1 956 €
PRODUITS FINANCIERS	438 €	156 €	- 282 €
76 PRODUITS FINANCIERS	438 €	156 €	- 282 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS	260 614 €	10 614 €	- 250 000 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	260 614 €	10 614 €	- 250 000 €
CHARGES	122 714 €	107 222 €	- 15 491 €
CHARGES D'EXPLOITATION	82 918 €	80 957 €	- 1 961 €
61 SERVICES EXTERIEURS	130 €	- €	- 130 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	757 €	3 280 €	2 523 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	31 846 €	27 493 €	- 4 353 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	50 184 €	50 184 €	- €
CHARGES FINANCIERES	11 753 €	9 302 €	- 2 451 €
66 CHARGES FINANCIERES	11 753 €	9 302 €	- 2 451 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES	28 043 €	16 964 €	- 11 079 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	11 079 €		- 11 079 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	16 964 €	16 964 €	- €
Résultat	252 804 €	16 156 €	- 236 649 €
Résultat Courant	19 357 €	22 194 €	2 837 €
Résultat Exceptionnel	232 571 €	- 6 349 €	- 238 921 €

Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	364 439 €	123 378 €	- 241 061 €
Loyers	81 840 €	81 840 €	- €
Quote part subventions d'investissements	10 614 €	10 614 €	- €
Divers	32 626 €	30 768 €	- 1 858 €
Marge sur cession d'immobilisation	238 921 €		- 238 921 €
Produits financiers	438 €	156 €	- 282 €
CHARGES	111 635 €	107 222 €	- 4 412 €
Assurance	130 €	- €	- 130 €
Divers*	16 964 €	16 964 €	- €
Dotations aux amortissements	50 184 €	50 184 €	- €
Frais financiers	11 753 €	9 302 €	- 2 451 €
Impôts fonciers	31 846 €	27 493 €	- 4 353 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	757 €		- 757 €
VNC sorties	- €		- €
Coût net des frais d'actes et contentieux		3 280 €	3 280 €
RESULTAT	252 804 €	16 156 €	- 236 649 €

Le résultat revient « à la normal » après la cession d'EUROSERIGRAPHIE en 2016 :

- **Marge sur cession d'immobilisation (-239K€)** : cession d'EUROSERIGRAPHIE en 2016.
- **Impôts fonciers (-4K€)** : cession d'EUROSERIGRAPHIE en 2016.
- **Coût net des frais d'actes et contentieux (+3K€)** : Affaire SAMELEC SOPREMA (honoraires expertise)

Résultats		2016	2017	EVOLUTION
51	USINE-RELAIS EUROSERIGRAPHIE	235 516 €	- €	- 235 516 €
74	USINE-RELAIS MEUBLES CIRES	438 €	156 €	- 282 €
243	SAMELEC 2ème BAT	16 850 €	16 000 €	- 850 €

Activité « Régie »

Le résultat est de -23 161€, soit une amélioration de +24K€. Il s'agit d'une activité 100% agréée.

Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	320 013 €	329 482 €	9 469 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	320 013 €	329 232 €	9 219 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	39 362 €	31 938 €	- 7 424 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	280 651 €	297 294 €	16 643 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		250 €	250 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS		250 €	250 €
CHARGES	367 104 €	352 643 €	- 14 461 €
CHARGES D'EXPLOITATION	367 004 €	352 643 €	- 14 361 €
60 ACHATS	70 984 €	69 934 €	- 1 051 €
61 SERVICES EXTERIEURS	8 298 €	12 827 €	4 529 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	3 522 €	4 836 €	1 314 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	5 774 €	4 161 €	- 1 613 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	238 962 €	225 797 €	- 13 165 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	17 973 €	15 518 €	- 2 455 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	21 491 €	19 570 €	- 1 920 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES	100 €		- 100 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	100 €		- 100 €
Résultat	- 47 091 €	- 23 161 €	23 930 €
Résultat Courant	- 46 991 €	- 23 411 €	23 580 €
Résultat Exceptionnel	- 100 €	250 €	350 €

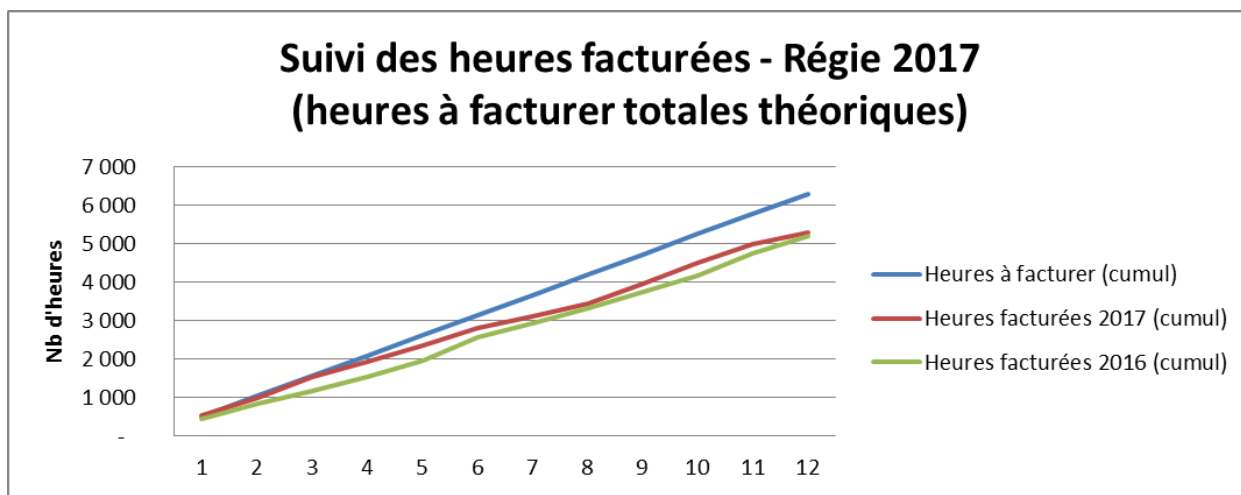
Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	319 552 €	325 713 €	6 161 €
Divers*	913 €	847 €	- 66 €
Marge sur cession d'immobilisation		250 €	250 €
Refacturation régie	280 191 €	293 525 €	13 335 €
Refacturation régie (récupérable)	38 449 €	31 091 €	- 7 358 €
CHARGES	366 643 €	348 874 €	- 17 769 €
Assurance	2 285 €	2 735 €	451 €
Cotisations et dons	102 €	77 €	- 25 €
Déplacements, missions et réceptions	556 €	1 159 €	603 €
Divers*	18 115 €	15 601 €	- 2 513 €
Dotation aux amortissements	21 491 €	19 570 €	- 1 920 €
Entretien courant	3 439 €	6 323 €	2 883 €
Fluides et fournitures	15 096 €	17 601 €	2 505 €
Frais postaux et de télécommunications	2 834 €	3 218 €	384 €
Impôts fonciers	1 260 €	1 297 €	37 €
Intéressement du personnel	22 044 €	11 394 €	- 10 650 €
Masse salariale NR	221 432 €	217 267 €	- 4 165 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		300 €	300 €
Variation de stock	55 888 €	52 332 €	- 3 555 €
Coût net Gros entretien	2 103 €		- 2 103 €
RESULTAT	- 47 091 €	- 23 161 €	23 930 €

* Transfert de charge de Mr Juin (Act. Espace vert) dans le cadre d'heures passées pour la régie ou dans le cadre d'interventions avec BT.

Le résultat courant est de -23 161€ soit une amélioration de +24K€.

- +6K€ de prestations refacturées
- -11K€ d'intéressement
- -3,5K€ de variation de stock
- -4K€ de masse salariale (arrêt longue maladie d'un personnel et mis temps thérapeutique d'un autre personnel).

Détail des heures facturées par mois en cumulé (vs heures théoriques²) :



² Les heures à facturer « théoriques » doivent permettre à la régie d'atteindre son point mort.

Activité « Location Habitation »

Le résultat est de 4 501 773€, en baisse de -1 596K€.

Le résultat courant s'améliore de 241K€.

Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	24 092 927 €	21 892 509 €	- 2 200 417 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	20 501 335 €	20 121 753 €	- 379 582 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	18 301 622 €	18 146 441 €	- 155 181 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE	100 670 €	15 970 €	- 84 700 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	80 462 €	74 538 €	- 5 924 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	3 638 €	191 282 €	187 644 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 872 841 €	1 418 609 €	- 454 232 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	142 101 €	274 913 €	132 811 €
PRODUITS FINANCIERS	93 117 €	27 575 €	- 65 542 €
76 PRODUITS FINANCIERS	1 390 €	1 810 €	420 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	17 852 €	17 852 €	- €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	73 874 €	7 913 €	- 65 962 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 498 475 €	1 743 182 €	- 1 755 293 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 457 501 €	1 743 182 €	- 1 714 319 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	40 974 €		- 40 974 €
CHARGES	17 994 867 €	17 390 736 €	- 604 131 €
CHARGES D'EXPLOITATION	15 961 131 €	15 358 797 €	- 602 333 €
60 ACHATS	728 983 €	725 349 €	- 3 634 €
61 SERVICES EXTERIEURS	3 602 598 €	3 494 416 €	- 108 182 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	656 236 €	653 961 €	- 2 275 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 845 840 €	1 881 687 €	35 847 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	573 220 €	464 647 €	- 108 573 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	249 682 €	213 852 €	- 35 830 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	8 304 572 €	7 924 884 €	- 379 688 €
CHARGES FINANCIERES	1 659 763 €	1 576 260 €	- 83 503 €
66 CHARGES FINANCIERES	1 583 036 €	1 527 068 €	- 55 968 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	76 726 €	49 191 €	- 27 535 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES	373 973 €	455 679 €	81 706 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	373 973 €	455 679 €	81 706 €
Résultat	6 098 060 €	4 501 773 €	- 1 596 286 €
Résultat Courant	2 973 558 €	3 214 271 €	240 713 €
Résultat Exceptionnel	3 124 502 €	1 287 502 €	- 1 836 999 €

Analyse du Compte de résultat simplifié :

Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	19 653 372 €	18 027 325 €	- 1 626 047 €
Loyers	15 828 001 €	16 028 326 €	200 325 €
Dégrèvement TFPB	2 205 943 €	575 092 €	- 1 630 851 €
CEE suite à immobilisation	342 676 €	0 €	- 342 676 €
Divers (dont CEE suite à P3R)	3 638 €	191 282 €	187 644 €
Divers*	146 397 €	94 654 €	- 51 743 €
Produits des activités annexes	9 693 €	5 427 €	- 4 266 €
Quote part subventions d'investissements	1 023 704 €	1 025 455 €	1 751 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts)	80 462 €	74 538 €	- 5 924 €
Marge sur cession d'immobilisation	0 €	23 585 €	23 585 €
Prestations de services	11 466 €	7 156 €	- 4 310 €
Produits financiers	1 390 €	1 810 €	420 €
CHARGES	13 538 206 €	13 290 950 €	- 247 256 €
Achats d'études et de prestations de services	10 586 €	7 967 €	- 2 619 €
Assurance	133 404 €	131 245 €	- 2 159 €
Cotisation CGLLS	34 894 €	31 984 €	- 2 910 €
Coût Impayés	275 017 €	249 530 €	- 25 487 €
Coût lots inoccupés	42 411 €	11 365 €	- 31 046 €
Coût RAAT	68 018 €	46 287 €	- 21 731 €
Déplacements, missions et réceptions	1 908 €	1 710 €	- 197 €
Divers**	152 738 €	55 591 €	- 97 147 €
Dotation aux amortissements	6 319 675 €	6 504 143 €	184 467 €
Entretien courant***	1 898 858 €	1 784 644 €	- 114 214 €
Fluides et fournitures	7 340 €	8 222 €	882 €
Frais financiers	1 568 036 €	1 550 495 €	- 17 541 €
Frais postaux et de télécommunications	1 136 €	942 €	- 194 €
Gros entretien	583 046 €	492 524 €	- 90 522 €
Impôts fonciers	1 721 733 €	1 772 484 €	50 752 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	7 930 €	7 889 €	- 41 €
Intercos - frais de gestion	365 656 €	374 424 €	8 768 €
Intéressement du personnel	49 459 €	24 596 €	- 24 864 €
Locations	5 112 €	3 480 €	- 1 632 €
Publicité, publications, relations publiques	575 €	252 €	- 323 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires divers	11 019 €	11 320 €	301 €
Honoraires assist.constr.travx.& entr (AMO,BET..)	42 121 €	34 555 €	- 7 566 €
Services bancaires et assimilés	946 €	1 086 €	140 €
Subvention versée	29 316 €	29 049 €	- 267 €
VNC sorties	105 217 €	54 848 €	- 50 369 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	31 402 €	45 884 €	14 483 €
Masse salariale NR	70 653 €	54 434 €	- 16 219 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 16 694 €	- 240 658 €	- 223 964 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 16 694 €	- 240 658 €	- 223 964 €
Solde récupérable	- 412 €	6 057 €	6 469 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	412 €	- 6 057 €	- 6 469 €
RESULTAT	6 098 060 €	4 501 773 €	- 1 596 286 €
* Il s'agit principalement de remboursements de frais suite à sinistre ou de pénalités perçues			
** Il s'agit principalement des honoraires SOLIHA (CAL), des provisions pour risque et des autres charges de gestion courantes.			
*** Ce compte contient également les charges de copropriétés			

PRODUITS :

- **Loyers (+200K€)** : +93K€ sur Bellevue, +27K€ sur les Boiffiers 250 (effet année pleine de la réhabilitation), +26K€ sur St Jean d'Y la fosse aux loups, +21K€ sur la Gendarmerie Le Barrot (acquisition en 2017), +8K€ sur les Boiffiers 210, +7K€ sur le Foyer Insert' toit, +9K€ sur le Château d'Oléron rue Chanzy.
- **Dégrèvement TFPB (-1 631K€)** : Dont Bellevue/Boiffiers, Oléron Les Grenettes, Foyers des jeunes travailleurs, Boiffiers 250,
- **CEE suite à immobilisation (-342K€)** : Les CEE ne sont plus comptabilisés sur ce compte depuis 2017 suite à un changement de méthodologie.
- **Divers (dont CEE suite à P3R) (+188K€)** : CEE comptabilisés en une fois suite à des remplacements de composants dans le cadre de contrats P3R à Bellevue.
- **Marge sur cession d'immobilisation (+24K€)** : Reprise du programme Pons-Place du Minage par la commune

CHARGES :

- **Coût Impayés (-25K€)** : le montant de la créance douteuse (supérieure à 2 mois de loyers) est toujours en hausse mais l'augmentation 2016-2017 est moins forte qu'entre 2015-2016, d'où la légère diminution du coût net.
- **Coût lots inoccupés (-31K€)** : Révision générale à la baisse des provisions pour charges ainsi qu'une baisse de la vacance.
- **Divers**(-97K€)** : En 2016 : Restitution des CEE programme 414 en pour 48K€ / +36K€ de subvention SOLIHA vs 2017 ; 25K€ de provision pour risque sur le programme Les Tilleuls en 2016.
- **Dotation aux amortissements (+184K€)** : suite à réhabilitation dont Bellevue/Boiffiers, Foyers des jeunes travailleurs, Abbaye aux dames, Pons rue des écoles, Royan Félix Reutin, ainsi que l'acquisition de la Gendarmerie Le barrot.
- **Entretien courant*** (-114K€)** : Voir tableau détaillé de l'entretien courant ci-après.
- **Coût net Gros entretien (-91K€)** : -113K€ de provision au plan de travaux vs 2016 (montant du plan de travaux plus faible). Comme en 2016, le réalisé est plus faible que le montant provisionné (84% des travaux, et 76% des montants provisionnés).
- **Impôts fonciers (+51K€)** : Hausse générale et encore plus forte sur les programmes suivants : Recouvrance (prg 119 et 131), Le Doyenné, Résidence étudiant St Jean d'Y, Boiffiers 210.
- **Intéressement du personnel (-25K€)**.
- **VNC sorties (-50K€)** : En 2016 : Pons rue des écoles, Abbaye aux dames, St Eutrope (419); Ancienne Bibliothèque de St Jean d'Y. En 2017, il s'agit principalement des Boiffiers 210.

SOLDE DES ENGAGEMENTS CONVENTIONNELS :

- **Solde des engagements (-224K€)** : il s'agit du résultat des programmes en garantie d'exploitation qui s'améliore cette année et induit donc une augmentation du compte d'équilibre en charge.

Analyse des comptes 615 « Entretien et réparations » :

Entretien non récupérable de l'activité "location habitation"				
	2015	2016	2017	Evolution
Remise en état suite EDL	927 427 €	1 084 597 €	752 496 €	- 332 101 €
<i>Refacturation EDL (en valeur)</i>	- 208 067 €	- 191 115 €	- 137 816 €	- 53 299 €
<i>Refacturation EDL (en %)</i>	22,4%	17,6%	18,3%	0,7%
Entretien courant	817 843 €	823 598 €	936 692 €	113 095 €
Contrats de maintenance	61 836 €	132 292 €	144 221 €	11 929 €
Surcoût amiante		25 960 €	29 663 €	3 703 €
SOUS TOTAL	1 599 039 €	1 875 332 €	1 725 256 €	- 150 076 €
% des loyers (702)	11,7%	11,8%	10,8%	-1,1%
Entretien suite sinistre	71 333 €	151 144 €	201 024 €	49 880 €
<i>Remboursement de sinistres</i>	- 134 688 €	- 135 811 €	- 193 868 €	58 057 €
Gros entretien	394 075 €	579 921 €	575 612 €	- 4 309 €
Réparation locative	20 700 €	22 983 €	32 836 €	9 853 €
<i>Refacturation de réparation locative</i>	- 20 700 €	- 22 983 €	- 32 836 €	9 853 €
TOTAL	1 929 759 €	2 470 586 €	2 308 025 €	- 162 561 €
% des loyers (702)	14,8%	15,6%	14,4%	-1,2%

L'entretien courant est de **10,8%** (-1,1 point vs N-1) contre **8%** à l'échelle nationale³.

Le gros entretien représente **3,6%** (-0,1 point vs N-1) des loyers contre **5,8%** à l'échelle nationale.

Au total, l'entretien courant représente **14,4%** des loyers (-1,2 point vs N-1) contre **13,8%** à l'échelle nationale.

³ « Observatoire des EPL immobilières 2017 »

Activité « Location habitation agréée » et « Location habitation non agréée »

Compte de résultat	2017	
	Agréé	Non Agréé
PRODUITS	21 293 987 €	598 522 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	19 530 111 €	591 642 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	17 572 293 €	574 148 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE	12 870 €	3 100 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	74 538 €	
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	191 054 €	229 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 406 029 €	12 580 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	273 328 €	1 584 €
PRODUITS FINANCIERS	27 575 €	
76 PRODUITS FINANCIERS	1 810 €	
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	17 852 €	
79 TRANSFERTS DE CHARGES	7 913 €	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 736 301 €	6 881 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 736 301 €	6 881 €
CHARGES	16 777 374 €	613 362 €
CHARGES D'EXPLOITATION	14 801 549 €	557 248 €
60 ACHATS	681 844 €	43 505 €
61 SERVICES EXTERIEURS	3 381 302 €	113 114 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	636 799 €	17 162 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 784 402 €	97 286 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	461 345 €	3 302 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	209 761 €	4 092 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	7 646 096 €	278 788 €
CHARGES FINANCIERES	1 522 676 €	53 583 €
66 CHARGES FINANCIERES	1 473 485 €	53 583 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	49 191 €	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	453 149 €	2 530 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	453 149 €	2 530 €
Résultat	4 516 613 € -	14 840 €
Résultat Courant	3 233 461 € -	19 190 €
Résultat Exceptionnel	1 283 152 €	4 350 €

Le résultat de l'activité agréée est de 4 516K€ contre -15K€ en non agréée.

Le résultat courant de l'activité agréée est de 3 233K€ contre -19K€ en non agréée.

Le ratio « résultat/loyers » est de 26% sur le secteur agréé et -3% sur le non agréé :

- Les **QP de subvention d'investissement** représentent **6% des loyers agréés** et **0% en non agréé**.
- **L'entretien courant** représente **10% des loyers en agréé** contre **15% en non agréé**.
- Les **frais financiers** représentent **8% des loyers en secteur agréé** contre **10% en non agréé**.
- Les **impôts fonciers** représentent **10% des loyers en secteur agréé** contre **17% en non agréé**. On notera que le secteur agréé bénéficie également de dégrèvements selon certaines conditions (construction sociale, Quartier prioritaire de la Ville...).
- Le **coût net de gros entretien** représente **2% des loyers en secteur agréé** contre **18% en non agréé**, ce qui impacte fortement le résultat NA cette année (-80K€) sur les programmes Royan Avenue de Rochefort et Avenue Felix Reutin, La Gendarmerie le Barrot, St Jean d'Y la Fosse aux loups, Foyer Soleil.

L'exploitation des deux secteurs se différencie donc avec ces ratios.

4. Présentation des résultats des programmes situés sur la commune de Saint-Jean-d'Angély**4.1. Activité location**4.1.1. Extrait du patrimoine sur la commune de Saint Jean d'Angély

N°	NOM DU PROGRAMME	MISE EN LOCATION	Nombre
45	Saint-Jean-d'Angély Foyer Camuzet	01/07/1988	6
57	Saint-Jean-d'Angély Ancienne Bibliothèque	01/02/1990	7
107	Saint-Jean-d'Angély Fief Aumônerie	01/01/1994	12
117	Saint-Jean-d'Angély Av. Gal de Gaulle	01/03/1994	2
126	Saint-Jean-d'Angély Ilot Olympia	01/04/1996	12
147	Saint-Jean-d'Angély 14 rue de l'Echelle	01/06/1999	3
213	Saint-Jean-d'Angély La fosse aux loups (ex Gendarmerie)	01/11/2011	7

4.1.2. Résultats par programmes**Sans garantie d'exploitation**

N°	Nom du Groupe	2017
0126	Ilot Olympia - Saint-Jean-d'Angély	19 044,96 €
0147	14 rue de l'Echelle - Saint-Jean-d'Angély	2 201,84 €
0213	Saint-Jean-d'Angély – La fosse aux loups (ex Gendarmerie)	- 16 686,10 €

Avec garantie d'exploitation

N°	PROGRAMMES	Montant comptabilisé Exercice 2017	Cumul au 31/12/2017
45	Saint-Jean-d'Angély Foyer Camuzet	2 616,07 €	- 25 119,49 €
57	Saint-Jean-d'Angély Ancienne Bibliothèque	9 846,49 €	- 80 462,60 €
107	Saint-Jean-d'Angély Fief Aumônerie	11 661,16 €	35 816,59 €
117	Saint-Jean-d'Angély Av. Gal de Gaulle	2 456,43 €	19 702,19 €

4.2. Activité Location commerciale et crédit bail**Sans garantie d'exploitation**

N°	Nom du Groupe	2017
101	C.R.C.A. CREDIT AGRICOLE	3 433,05 €
249	Groupe médical de Saint-Jean-d'Angély	7 233,45 €

5. Tableau des garanties des emprunts accordés par la Commune de Saint-Jean-d'Angély

N°	Nom du groupe	solde restant dû au 31/12/2017
45	Saint-Jean-d'Angély Foyer Camuzet	50 567,91 €
57	Saint-Jean-d'Angély Ancienne Bibliothèque	96 084,71 €
107	Saint-Jean-d'Angély Fief Aumônerie	251 740,59 €
126	Saint-Jean-d'Angély Ilot Olympia	284 060,43 €
147	Saint-Jean-d'Angély 14 rue de l'Echelle	50 910,43 €
249	Groupe médical de Saint-Jean-d'Angély	260 898,04 €

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver le rapport d'activités 2017 de la SEMIS.

Le Conseil municipal a pris acte du rapport d'activités 2017 de la SEMIS, à l'unanimité des suffrages exprimés (29).

**Pour extrait conforme,
La Maire,
Conseillère régionale,
Françoise MESNARD**