

AR Prefecture

017-211703475-20241114-2024_11_D8-DE
Reçu le 18/11/2024



SEMIS

52 Cours Genêts
BP 70171
17116 SAINTES CEDEX

ETATS FINANCIERS

Période du 01/01/2024 au 31/07/2024

📍 1 ter avenue de la Vertonne
44120 Vertou

☎ +33 (0)2 49 62 68 00

✉ contact@syna-conseils.fr

www.syna-conseils.fr

| N° de compte | ACTIF | Situation 31/07/2024 | | | | Exercice 2023 | |
|-------------------------------|---|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| | | BRUT | Amortissements et dépréciations | NET | TOTAUX PARTIELS | NET | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| | IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | 297 316,97 | 330 932,82 | |
| 201 | Frais d'établissement | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 2082-2083-2084-2085 | Baux long terme et droits d'usufruit | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 203-205-206-207-2088-232-237 | Autres (1) | 1 406 367,65 | 1 109 050,68 | 297 316,97 | | 330 932,82 | |
| | IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | 147 425 821,02 | 143 643 703,94 | |
| 2111 | Terrains nus | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 2112-2113-2115 | Terrains aménagés, loués, bâtis | 10 066 827,39 | 1 251 321,67 | 8 815 505,72 | | 8 486 710,98 | |
| 212 | Agencements et aménagements de terrains | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 213 sauf 21315-2135-21318 | Constructions locatives (sur sol propre) | 251 260 488,86 | 113 720 359,29 | 137 540 129,57 | | 134 061 724,88 | |
| 214 sauf 21415-2145-21418 | Constructions locatives sur sol d'autrui | 699 429,78 | 434 093,26 | 265 336,52 | | 275 623,30 | |
| 21315-2135-21415-2145 | Bâtiments et installations administratifs | 942 315,63 | 388 554,04 | 553 761,59 | | 572 974,61 | |
| 21418-21318 | Autres ensembles immobiliers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 215-218 | Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 864 081,09 | 612 993,47 | 251 087,62 | | 246 670,17 | |
| 221-222-223 | Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| | IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS | | | | 15 361 583,83 | 14 626 913,98 | |
| 2312 | Terrains | 1 781 990,49 | 0,00 | 1 781 990,49 | | 1 514 150,01 | |
| 2313-2314-2318-235 | Constructions et autres immobilisations corporelles en cours | 13 579 593,34 | 0,00 | 13 579 593,34 | | 13 112 763,97 | |
| 238 | Avances et acomptes | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| | IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2) | | | | 129 198,06 | 121 621,79 | |
| 261-266-2675-2676 | Participations - Apports, avances | 25 000,00 | 0,00 | 25 000,00 | | 25 000,00 | |
| 2671-2674 | Créances rattachées à des participations | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 272 | Titres immobilisés (droits de créances) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 2741 | Prêts participatifs | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 278 | Prêts pour accession et aux SCCC | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 271-274 (sauf 2741)-275-2761 | Autres | 104 198,06 | 0,00 | 104 198,06 | | 96 621,79 | |
| 2678-2768 | Intérêts courus | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| | ACTIF IMMOBILISE (I) | 280 730 292,29 | 117 516 372,41 | 163 213 919,88 | 163 213 919,88 | 158 723 172,53 | |
| | STOCKS ET EN-COURS | | | | 2 972 637,32 | 3 031 183,09 | |
| 3 (net du 319, 339, 359) | Terrains à aménager | 2 077 097,48 | 0,00 | 2 077 097,48 | | 2 025 626,02 | |
| 31 (OHLM) / 38 (SEM) | Immeubles en cours | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 33 | Immeubles achevés : | | | 0,00 | | | |
| 35 sauf 358 | Disponible à la vente | 1 007 878,00 | 145 928,77 | 861 949,23 | | 976 271,96 | |
| 358 | Temporairement loués | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 37 | Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 32 | Approvisionnements | 33 590,61 | 0,00 | 33 590,61 | | 29 285,11 | |
| 409 | Fournisseurs débiteurs | 4 580,15 | 0,00 | 4 580,15 | 4 580,15 | 71 223,36 | |
| | CREANCES D'EXPLOITATION | | | | 8 401 456,21 | 8 664 939,04 | |
| | Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) : | | | 0,00 | | | |
| 411 | Locataires et organismes payeurs d'A.P.L | 1 371 864,73 | 0,00 | 1 371 864,73 | | 1 129 069,27 | |
| 412 | Créances sur acquéreurs | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 414 | Clients - autres activités | 23 473,21 | 0,00 | 23 473,21 | | 23 285,43 | |
| 415 | Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 416 | Clients douteux ou litigieux | 1 532 537,81 | 1 424 747,98 | 107 789,83 | | 108 409,38 | |
| 418 | Produits non encore facturés | 108 292,41 | 0,00 | 108 292,41 | | 81 491,36 | |
| 42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 | Autres | 1 645 818,03 | 0,00 | 1 645 818,03 | | 1 818 923,79 | |
| 441 | Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir | 5 144 218,00 | 0,00 | 5 144 218,00 | | 5 503 759,81 | |
| | CREANCES DIVERSES (3) | | | | 1 051 346,10 | 631 071,80 | |
| 454 | Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 451-458 | Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E | 19 632,76 | 0,00 | 19 632,76 | | 20 319,43 | |
| 46 (sauf 4611-4675-4678) | Débiteurs divers | 981 726,34 | 0,00 | 981 726,34 | | 610 752,37 | |
| 461 (sauf 4615) | Opérations pour le compte de tiers | 49 987,00 | 0,00 | 49 987,00 | | 0,00 | |
| 4615 | Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 455-4562 | Autres | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 478 (OPH) | Autres comptes transitoires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 50 | Valeurs Mobilières de placement | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | DISPONIBILITES | | | | 19 147 343,70 | 18 506 365,61 | |
| 511 | Valeur à l'encaissement | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 515 (OPH) | Comptes au trésor | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 516 | Comptes de placement court terme | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 5188 | Intérêts courus à recevoir | 49 776,21 | 0,00 | 49 776,21 | | 9 344,39 | |
| Autres 51 | Banques, établissements financiers et assimilés | 19 097 567,49 | 0,00 | 19 097 567,49 | | 18 497 021,22 | |
| 53-54 | Caisse et régies d'avance | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 486 | Charges constatées d'avance | 221 385,98 | | 221 385,98 | 221 385,98 | 103 466,17 | |
| | ACTIF CIRCULANT (II) | 33 369 426,21 | 1 570 676,75 | 31 798 749,46 | 31 798 749,46 | 31 008 249,07 | |
| 481 | Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 169 | Primes de remboursement des obligations (IV) | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 476 | Différences de conversion Actif (V) | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V) | 314 099 718,50 | 119 087 049,16 | 195 012 669,34 | 195 012 669,34 | 189 731 421,60 | |
| | (1) Dont droit au bail | | | | | | |
| | (2) Dont à moins d'un an | | | | | | |
| | (3) Dont à plus d'un an | | | | | 199 616,43 | |

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

| N° de compte 1 | CHARGES 2 | Situation 31/07/2024 | | | Exercice 2023 | | |
|--|---|---------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| | | CHARGES RECUPERABLES 3 | CHARGES NON RECUPERABLES 4 | TOTAUX PARTIELS 5 | DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6 | TOTAUX PARTIELS 6 | DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7 |
| | CHARGES D'EXPLOITATION (1) | | | 12 787 569,28 | 11 784 763,55 | 20 717 400,59 | 19 208 000,07 |
| | CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS | | | 4 233 769,68 | 3 881 395,09 | 6 550 352,63 | 6 032 773,78 |
| 60-61-62 (net de 609-619 et 629) | Achats stockés : | | | | | | |
| 60 (nets de 609) | Terrains | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 601 | Approvisionnements | 0,00 | 33 590,61 | 33 590,61 | 33 590,61 | 46 657,14 | 46 657,14 |
| 602 | Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 603 | Variation des stocks : | | | | | | |
| 6031 | Terrains | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 6032 | Approvisionnements | 0,00 | (4 305,50) | (4 305,50) | (4 305,50) | (920,85) | (920,85) |
| 6037 | Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 604 | Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 6053 (SEM) | Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière) | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 6055 (SEM) | Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement) | | 78 782,98 | 78 782,98 | 0,00 | 138 330,11 | |
| Autres 605-608 | Frais liés à la production de stocks immobiliers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 606 | Achats non stockés de matières et fournitures | 861 452,67 | 55 890,42 | 917 343,09 | 845 911,02 | 1 357 926,95 | 1 281 513,48 |
| 61-62 (net de 619-629) | Services extérieurs : | | | | | | |
| 611 | Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation) | 0,00 | 1 110,00 | 1 110,00 | 1 056,00 | 8 106,92 | 7 560,78 |
| 613 | Locations | | 59 001,36 | 59 001,36 | 54 690,47 | 90 136,52 | 83 464,50 |
| 614 | Charges locatives et de copropriétés | | 2 900,00 | 2 900,00 | 1 013,82 | 3 707,39 | 2 548,48 |
| 6151 (OHLM) / 61521 (SEM) | Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs | 640 622,45 | 1 329 218,06 | 1 969 840,51 | 1 880 816,79 | 3 203 808,68 | 3 059 113,16 |
| 6152 (OHLM) / 61523 (SEM) | Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs | 0,00 | 354 501,73 | 354 501,73 | 350 395,27 | 492 217,58 | 473 420,48 |
| 6156 | Maintenance | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 6158 | Autres travaux d'entretien | 0,00 | 8 605,36 | 8 605,36 | 2 769,46 | 64 242,48 | 50 257,78 |
| 612 | Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme | 0,00 | 2 285,41 | 2 285,41 | 2 254,93 | 2 285,39 | 2 254,91 |
| 616 | Primes d'assurances | | 172 511,74 | 172 511,74 | 168 531,31 | 158 700,84 | 152 571,53 |
| 621 | Personnel extérieur à la société | 0,00 | 6 812,12 | 6 812,12 | 6 306,66 | 70 535,90 | 65 458,70 |
| 622 | Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | 0,00 | 267 218,71 | 267 218,71 | 223 424,29 | 468 027,61 | 430 362,15 |
| 623 | Publicité, publications, relations publiques | | 30 623,90 | 30 623,90 | 3 038,81 | 48 952,33 | 11 253,23 |
| 625 | Déplacements, missions et réceptions | | 7 220,73 | 7 220,73 | 6 821,44 | 16 264,32 | 15 020,22 |
| 6283 | Cotisations et prélèvements CGLLS | | 18 912,25 | 18 912,25 | 18 912,25 | (770,00) | (3 472,86) |
| 6285 | Redevances | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres comptes 61 et 62 | Autres | 0,00 | 306 814,68 | 306 814,68 | 286 167,46 | 382 143,32 | 355 710,95 |
| 63 | Impôts, taxes et versements assimilés | | | 1 710 046,43 | 1 488 390,71 | 2 917 947,55 | 2 659 747,64 |
| 631-633 | Sur rémunérations | 11 055,23 | 151 217,65 | 162 272,88 | 151 407,86 | 266 807,08 | 262 757,17 |
| 63512 | Taxes foncières | 0,00 | 1 396 006,89 | 1 396 006,89 | 1 261 265,67 | 2 362 145,64 | 2 133 762,32 |
| Autres 635-637 | Autres | 60 114,00 | 91 652,66 | 151 766,66 | 75 717,18 | 288 994,83 | 263 228,15 |
| 64 | Charges de personnel | | | 1 893 168,43 | 1 776 688,84 | 3 416 921,17 | 3 206 230,18 |
| 641-6481 | Salaires et traitements | 130 981,58 | 1 197 031,20 | 1 328 012,78 | 1 248 325,06 | 2 436 504,67 | 2 288 198,62 |
| 645-647-6485 | Charges sociales | 23 965,28 | 541 190,37 | 565 155,65 | 528 363,78 | 980 416,50 | 918 031,56 |
| 681 | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | 4 677 823,72 | 4 386 631,04 | 7 582 325,50 | 7 067 874,46 |
| 6811-6812-6816-6817 | Dotations aux amortissements et dépréciations : | | | | | | |
| 68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245 | Immobilisations locatives | | 3 732 182,75 | 3 732 182,75 | 3 485 294,67 | 6 133 123,67 | 5 719 973,81 |
| Autres 6811 | Autres immobilisations | | 49 486,46 | 49 486,46 | 46 843,70 | 191 585,50 | 178 295,21 |
| 6812 | Charges d'exploitation à répartir | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 6816 | Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 68173 | Dépréciation des stocks et en-cours | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 68174 | Dépréciation des créances | | 270 766,51 | 270 766,51 | 249 337,87 | 366 906,10 | 321 780,30 |
| 6815 | Dotations aux provisions : | | | | | | |
| 68157 | Provisions pour gros entretien | | 559 388,00 | 559 388,00 | 544 052,00 | 822 982,00 | 784 383,00 |
| Autres 6815 | Autres provisions | | 66 000,00 | 66 000,00 | 61 102,80 | 67 728,23 | 63 442,14 |
| 65 (sauf 655) | Autres charges | | | 272 761,02 | 251 657,87 | 249 853,74 | 241 374,01 |
| 654 | Pertes sur créances irrécouvrables | | 166 105,12 | 166 105,12 | 166 105,12 | 118 791,91 | 112 490,60 |
| 651-658 | Redevances et charges diverses de gestion courante | 0,00 | 106 655,90 | 106 655,90 | 85 552,75 | 131 061,83 | 128 883,41 |
| 655 | Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

| N° de compte 1 | CHARGES 2 | Situation 31/07/2024 | | | | Exercice 2023 | |
|-------------------|---|------------------------------|--|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| | | CHARGES RECUPERABLES 3 | CHARGES NON RECUPERABLES 4 | TOTAUX PARTIELS 5 | DONT SECTEUR AGREE (SEM) | TOTAUX PARTIELS 6 | DONT SECTEUR AGREE (SEM) |
| 66 | CHARGES FINANCIERES | | | 2 119 671,06 | 1 965 699,68 | 3 013 589,95 | 2 738 045,46 |
| 686 | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| | Charges d'intérêts (2) : | | | | | | |
| 661121 | Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 661122 | Intérêts sur opérations locatives - financements définitif | | 2 142 289,10 | 2 142 289,10 | 1 989 103,49 | 2 993 161,72 | 2 725 688,34 |
| 661123 | Intérêts compensateurs | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 661124 | Intérêts de préfinancements consolidables | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 66114 | Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers | | 2 670,41 | 2 670,41 | 0,00 | 7 901,43 | |
| 66115 | Gestion de prêts Accession | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres 661 | Intérêts sur autres opérations | | 0,00 | 0,00 | | 9 544,75 | 9 544,75 |
| 667 | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 664-665-666-668 | Autres charges financières | | (25 288,45) | (25 288,45) | (23 403,81) | 2 982,05 | 2 812,37 |
| 67 | CHARGES EXCEPTIONNELLES | | | 1 009 745,61 | 414 238,52 | 493 329,99 | 448 104,70 |
| 671 | Sur opérations de gestion | | 389 972,31 | 389 972,31 | 115 240,10 | 261 345,99 | 260 541,45 |
| | Sur opérations en capital : | | | 619 773,30 | 298 998,42 | 231 984,00 | 187 563,25 |
| 675 | Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut | | 619 773,30 | 619 773,30 | 298 998,42 | 231 984,00 | 187 563,25 |
| 678 | Autres | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 687 | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions : | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6871-6876 | Dotations aux amortissements et dépréciations | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 6872 | Dotations aux provisions réglementées | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 6875 | Dotations aux provisions | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 691 | PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES) | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 695 | IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES | | 0,00 | 0,00 | | 23 866,00 | |
| | TOTAL DES CHARGES | 1 728 191,21 | 14 188 794,74 | 15 916 985,95 | 14 164 701,75 | 24 248 186,53 | 22 394 150,23 |
| | | | SOLDE CREDITEUR = BENEFICE | 357 482,27 | 349 469,70 | 960 803,56 | 1 032 123,33 |
| | | | dont relevant du SIEG | 349 469,70 | | | |
| | | | dont ne relevant pas du SIEG | 8 012,57 | | | |
| | | | TOTAL GENERAL | 16 274 468,22 | 14 514 171,45 | 25 208 990,09 | 23 426 273,56 |
| | | | (1) Dont charges sur exercices antérieurs | | | | |
| | | | (2) Dont intérêts concernant les entreprises liées | | | | |

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

| N° de compte 1 | PRODUITS 2 | Situation 31/07/2024 | | | Exercice 2023 | |
|--|---|----------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| | | DETAIL 3 | TOTAUX PARTIELS 4 | DONT SECTEUR AGREE (SEM) | TOTAUX PARTIELS 5 | DONT SECTEUR AGREE (SEM) |
| | PRODUITS D'EXPLOITATION (1) | | 14 384 555,04 | 13 176 421,68 | 22 615 084,60 | 20 895 427,35 |
| | Produits des activités | | 12 733 692,64 | 11 896 795,31 | 20 954 218,14 | 19 310 574,71 |
| 70 (net de 709) | Ventes de terrains lotis | 31 186,00 | | 0,00 | 167 176,34 | |
| 7011 | Ventes d'immeubles bâtis | 0,00 | | | 0,00 | |
| 7012-7013 | Ventes de maisons individuelles (CCMI) | 0,00 | | | 0,00 | |
| 7014 | Ventes d'autres immeubles | 0,00 | | | 0,00 | |
| 7017-7018 | Récupération des charges locatives | 1 754 890,63 | | 1 659 097,61 | 2 615 696,33 | 2 476 961,67 |
| 703 | Loyers : | | | | | |
| 702 / 704 | Loyers des logements non conventionnés | 405 090,66 | | 0,00 | 728 572,07 | |
| 7021 (SEM) / 7041 (OHLM) | Loyers des logements conventionnés | 9 256 838,75 | | 9 256 838,75 | 15 357 594,37 | 15 357 594,37 |
| 7023 (SEM) / 7043 (OHLM) | Suppléments de loyers | 14 422,68 | | 14 422,68 | 22 698,80 | 22 698,80 |
| 7022 (SEM) / 7042 (OHLM) | Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales | 871 279,40 | | 744 414,89 | 1 241 147,68 | 1 057 251,11 |
| 7026 (SEM) / 7046 (OHLM) | Logements en location - accession et accession invendus | 0,00 | | | 0,00 | |
| 7027 (SEM) / 7047 (OHLM) | Autres | 284 233,41 | | 125 853,19 | 521 172,75 | 184 439,21 |
| 7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) | Prestations de services : | | | | | |
| 706 | Produits de concession d'aménagement | 0,00 | | | 0,00 | |
| 705 | Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts) | 0,00 | | | 0,00 | |
| 7061-7062 | Sociétés sous égide | 0,00 | | | 0,00 | |
| 70631 (OHLM) | Prestations de services à personnes physiques et autres produits | 0,00 | | | 0,00 | |
| 70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM) | Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation | 0,00 | | | 0,00 | |
| 7064 | Syndic de copropriété | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | |
| 7065 | Gestion d'immeubles appartenant à des tiers | 13 839,66 | | 0,00 | 40 119,16 | |
| 7066 (OHLM) / 7063 (SEM) | Gestion des S.C.C.C | 0,00 | | | 0,00 | |
| 70671 | Gestion des prêts | 0,00 | | | 0,00 | |
| 70672 | Autres prestations de services | 2 500,00 | | 0,00 | 13 214,85 | 8 404,00 |
| 7068 | Produits des activités annexes : | | | | | |
| 708 | Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM | 0,00 | | | 0,00 | |
| 7086 | Autres | 99 411,45 | | 96 168,19 | 246 825,79 | 203 225,55 |
| Autres 708 | Production stockée (ou déstockage) | | (62 851,27) | 0,00 | (11 023,97) | 0,00 |
| 71 | Immeubles en cours | 78 782,98 | | 0,00 | 138 330,11 | |
| 7133 | Immeubles achevés | (141 634,25) | | 0,00 | (149 354,08) | |
| 7135 | Production immobilisée | | 21 635,99 | 20 030,60 | 62 879,11 | 53 521,13 |
| 72 | Immeubles de rapport (frais financiers externes) | 0,00 | | | 0,00 | |
| 7222 | Autres productions immobilisées | 21 635,99 | | 20 030,60 | 62 879,11 | 53 521,13 |
| 721-Autres 722 | Subventions d'exploitation | | 41 281,88 | 40 985,08 | 61 230,90 | 60 095,64 |
| 74 | Primes à la construction | 0,00 | | | 0,00 | |
| 742 | Subventions d'exploitation diverses | 41 281,88 | | 40 985,08 | 61 230,90 | 60 095,64 |
| 743 | Subventions pour travaux d'entretien | 0,00 | | | 0,00 | |
| 744 | Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions | | 1 198 811,71 | 890 611,84 | 901 473,88 | 836 639,01 |
| 781 | Provisions pour gros entretien | 551 950,00 | | 535 079,00 | 544 808,00 | 495 185,99 |
| 78157 | Dépréciations de créances | 314 354,48 | | 300 132,84 | 291 662,52 | 278 649,66 |
| 78174 | Autres reprises | 332 507,23 | | 55 400,00 | 65 003,36 | 62 803,36 |
| Autres 781 | Transferts de charges d'exploitation | 437 596,74 | 437 596,74 | 315 727,37 | 641 652,33 | 630 808,73 |
| 791 | Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | |
| 7583 | Autres produits | 14 387,35 | 14 387,35 | 12 271,48 | 4 654,21 | 3 788,13 |
| 751-754-7581-7582-7588 | Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 755 | | | | | | |

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

| N° de compte 1 | PRODUITS 2 | Situation 31/07/2024 | | | Exercice 2023 | |
|-------------------|--|----------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| | | DETAIL 3 | TOTAUX PARTIELS 4 | DONT SECTEUR AGREE (SEM) | TOTAUX PARTIELS 5 | DONT SECTEUR AGREE (SEM) |
| 76 | PRODUITS FINANCIERS | | 240 506,37 | 184 233,64 | 422 630,70 | 382 680,52 |
| 761 | De participations (2) | | 0,00 | 0,00 | 2 169,11 | 2 169,11 |
| 7611 | Revenus des actions | 0,00 | | | 2 169,11 | 2 169,11 |
| 7612 | Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes | 0,00 | | | 0,00 | |
| 7613-7618 | Revenus des avances , prêts participatifs et autres | 0,00 | | | 0,00 | |
| 762 | D'autres immobilisations financières (2) | | 0,00 | 0,00 | 51,79 | 51,79 |
| 76261-76262 | Prêts accession | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres 762 | Autres | 0,00 | | | 51,79 | 51,79 |
| 763-764 | D'autres créances et valeurs mobilières de placement | 149 812,97 | 149 812,97 | 138 696,84 | 272 140,97 | 272 140,97 |
| 765-766-768 | Autres (2) | 28 374,36 | 28 374,36 | 28 374,36 | 58 285,12 | 58 284,59 |
| 786 | Reprises sur dépréciations et provisions | 0,00 | 0,00 | | 6 898,20 | 6 898,20 |
| 796 | Transfert de charges financières | 62 319,04 | 62 319,04 | 17 162,44 | 83 085,51 | 43 135,86 |
| 767 | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| | PRODUITS EXCEPTIONNELS | | 1 649 406,81 | 1 153 516,13 | 2 171 274,79 | 2 148 165,69 |
| 771 | Sur opérations de gestion | 382 517,00 | 382 517,00 | 211 882,23 | 933 452,86 | 916 522,86 |
| | Sur opérations en capital | | 1 266 889,81 | 941 633,90 | 1 238 821,93 | 1 231 642,83 |
| 775 | Produits des cessions d'éléments d'actif | 652 000,00 | | 330 000,00 | 246 110,32 | 246 110,32 |
| 777 | Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice | 614 889,81 | | 611 633,90 | 971 161,61 | 965 581,52 |
| 778 | Autres | 0,00 | | | 21 550,00 | 19 950,99 |
| 787 | Reprises sur dépréciations et provisions | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| 797 | Transferts de charges exceptionnelles | 0,00 | 0,00 | | (1 000,00) | |
| | TOTAL DES PRODUITS | 16 274 468,22 | 16 274 468,22 | 14 514 171,45 | 25 208 990,09 | 23 426 273,56 |
| | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | dont relevant du SIEG | | 0,00 | | | |
| | dont ne relevant pas du SIEG | | 0,00 | | | |
| | TOTAL GENERAL | | 16 274 468,22 | 14 514 171,45 | 25 208 990,09 | 23 426 273,56 |
| | (1) Dont produits sur exercices antérieurs | | | | | |
| | (2) Dont produits concernant les entreprises liées | | | | | |

AR Prefecture

017-211703475-20241114-2024_11_D8-DE
Reçu le 18/11/2024



SEMIS

Annexe aux Etats financiers

Période du 01/01/2024 au 31/07/2024

📍 1 ter avenue de la Vertonne
44120 Vertou

☎ +33 (0)2 49 62 68 00

✉ contact@syna-conseils.fr

www.syna-conseils.fr

Règles et méthodes comptables

1. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1.1 Présentation des comptes intermédiaires arrêtés au 31/07/2024

Les comptes intermédiaires ont été établis conformément aux règlements de l'ANC n°2018-01 du 08 octobre 2018 modifiant le règlement n°2014-03 du 05 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG), et du règlement de l'ANC 2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social. Ces comptes sont établis dans le respect des principes suivants :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- principe de prudence.

Le bilan et le compte de résultat de la période en cours traduisent les opérations en solde et en flux intervenues sur la période du 01/01/2024 au 31/07/2024 (comptes intermédiaires sur 7 mois) et sur la période précédente du 01/01/2023 au 31/12/2023 (comptes annuels sur 12 mois).

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques ; plus particulièrement, les modes et méthodes d'évaluation ci-après décrits sont retenus pour les divers postes des comptes intermédiaires.

La présentation des comptes intermédiaires est conforme aux règles légales et, plus spécialement, aux dispositions particulières du plan comptable des Sociétés d'Economie Mixte Locales sur lequel le Conseil National de la Comptabilité a émis un avis de conformité en date du 12 juillet 1984 et, par suite de modifications ou d'adaptations, dans son avis de conformité du 8 décembre 1993.

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

- Le PCG 1999 approuvé par arrêté ministériel du 22 juin 1999
- La loi n° 83 353 du 30 avril 1983
- Le décret 83 1020 du 29 novembre 1983
- Les règlements comptables :
 - 2000-06 et 2003-07 sur les passifs
 - 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs
 - 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Lors de la première application des règlements comptables 2002-10 et 2004-06, l'entreprise a opté pour un traitement rétrospectif.

Conformément au chapitre 6 du titre IV du règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, les sociétés d'économie mixte agréées établissent un compte de résultat et un bilan faisant apparaître le résultat de l'activité agréée (règlement modifié et complété depuis par l'arrêté du 14 décembre 2022).

1.2 Informations complémentaires liées à la modification des états financiers suite au règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021

Les organismes d'habitations à loyer modéré (dont les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées mentionnées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation) doivent présenter dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG), tel que défini à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation, s'élève à 349.470 euros. Il est de 8.013 euros pour les activités hors SIEG.

Depuis l'exercice 2015, la SEMIS présente son compte de résultat en appliquant une répartition des charges et des produits entre les activités agréées et les activités non agréées. Selon la nature des flux comptables, il a été appliqué une affectation directe aux activités agréées et non agréées à partir de la comptabilité analytique. Les différences entre les activités SIEG et hors SIEG et les activités agréées et non agréées sont jugées non significatives.

Pour le choix des clés de répartition, l'instruction fiscale 4-H-1-06 indique aux paragraphes 106 et 107, que « le principe retenu en matière de répartition des charges est l'affectation totale et exclusive lorsque cela est possible, que ce soit au secteur exonéré ou au secteur imposable. Certaines charges telles les dépenses de personnel ou les frais de gestion peuvent difficilement être affectées en totalité à l'un des deux secteurs. A titre de règle pratique, la prise en compte de ces charges communes pour la détermination du résultat du secteur taxable pourra être effectuée sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits du secteur taxable et au dénominateur, le montant total des produits de l'entreprise ».

Règles et méthodes comptables

La SEMIS retient déjà cette clé de répartition des produits pour déterminer le résultat fiscal. Cette clé sera également utilisée pour présenter les résultats de l'activité SIEG et de l'activité hors SIEG.

2. NOTES SUR LE BILAN

2.1 Subventions

Les subventions sont enregistrées à la date d'octroi. Elles sont reprises au moment de la mise en service du programme. Elles sont ventilées sur tous les composants et transférées en compte de résultat au même rythme que les amortissements des composants.

Les acquisitions de terrains effectuées par la SEMIS à titre gratuit ou à un prix symbolique ont fait l'objet de la comptabilisation d'une subvention d'investissement en contrepartie de la gratuité ou du prix modique de ces terrains.

2.2 Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

L'instruction comptable prévoit que les produits de cession des certificats d'économie d'énergie soient enregistrés au compte 758, et que les plus et moins-values de cession de ces certificats soient comptabilisées en résultat d'exploitation (conformément aux articles 616-17 et 61622 du PCG).

La SEMIS applique un traitement dérogatoire à ce principe, en comptabilisant les CEE en subventions d'investissement, reprises annuellement par le compte 777, au même rythme que l'amortissement des travaux immobilisés auxquels ils se rattachent. Cette méthode a été choisie pour permettre une lecture économique des financements des opérations.

Seuls les CEE liés à des travaux exécutés dans le cadre d'un contrat de maintenance « P3R » et comptabilisés en charge, sont enregistrés en produits divers de gestion courante (758) l'année de leur refacturation.

2.3 Immobilisations

- Evaluation des immobilisations

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur prix de revient, et incluent les frais financiers afférents à la période de construction jusqu'à l'achèvement des immeubles (jusqu'au 31 décembre 2021). Depuis l'exercice 2022, les frais financiers ne sont plus incorporés au prix de revient des nouvelles opérations, mais laissés en compte de charges financières.

La mise en application des nouvelles normes comptables à partir du 01/01/2005 avait conduit à ventiler forfaitairement le coût des constructions selon le barème défini par le CSTB. Depuis 2008, les prix de revient des nouvelles opérations sont ventilés par composant selon le montant réel des dépenses.

- Amortissement des immobilisations

Les biens sont amortis sur le mode linéaire. Les durées d'amortissements sont présentées dans les tableaux ci-après.

Amortissements des terrains en dévolution

Lorsqu'une convention de construction est signée pour la réalisation d'un programme entre la S.E.M. et la collectivité publique, au terme de cette convention, les immeubles doivent être dévolus à cette collectivité publique, à titre gratuit.

Les terrains de ces opérations sont amortis au maximum sur la durée du composant « structure », laquelle est calée sur l'échéance du bail ou à défaut de la convention.

Amortissements des immeubles locatifs et locations commerciales "en dur"

Par décision du conseil d'administration du 20 septembre 2018, les nouvelles durées d'amortissements pratiquées, depuis l'exercice 2018, sur les immeubles locatifs et locations commerciales sont les suivantes :

Règles et méthodes comptables

| Habitation locative | Durée |
|--|--------|
| Structure | 50 ans |
| Menuiserie extérieure | 25 ans |
| Chauffage collectif | 25 ans |
| Chauffage individuel | 15 ans |
| Étanchéité | 15 ans |
| Ravalement (avec amélioration) | 15 ans |
| Electricité | 25 ans |
| Plomberie sanitaire | 25 ans |
| Ascenseur | 15 ans |
| Équipement de sécurité (détecteurs de fumée) | 5 ans |
| Équipement de sécurité (barrières) | 10 ans |
| Photovoltaïque | 20 ans |

Amortissements des locations commerciales "en structures métalliques"

| Commerce | Durée |
|-----------------------|--------|
| Structure | 20 ans |
| Menuiserie extérieure | 25 ans |
| Chauffage individuel | 15 ans |
| Ravalement | 15 ans |

Amortissements des autres immobilisations corporelles

| Autres immobilisations | Durée | Profil |
|---|-------------|----------|
| Logiciels | 1 à 3 ans | Linéaire |
| Matériel des immeubles | 5 à 10 ans | Linéaire |
| Inst. générales, agencements, aménagements divers | 10 à 20 ans | Linéaire |
| Mobilier et matériel de bureau | 5 à 10 ans | Linéaire |
| Matériel de transport | 5 ans | Linéaire |
| Matériel informatique | 3 à 5 ans | Linéaire |

- Dépréciation des immobilisations

Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur d'une immobilisation, il est procédé à un test de dépréciation. En cas de valeur actuelle inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constatée.

- Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours comprennent notamment 2,3 M€ engagés par la SEMIS dans le programme VEFA n° 338 situé à ROYAN boulevard de l'Espérance, qui doit être démoli des suites de la constatation de malfaçons.

Le coût de la démolition va être pris en charge par le promoteur.

Au 31 juillet 2024, aucun risque n'est constaté pour la SEMIS sur les sommes déjà engagées.

Règles et méthodes comptables

2.4 Charges à répartir sur plusieurs exercices et intérêts compensateurs

Certains contrats d'emprunts PLA souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations prévoient que tout remboursement anticipé est accompagné, du fait de la progressivité des annuités du prêt, du paiement d'intérêts dits « compensateurs », en sus des intérêts et accessoires contractuels.

Conformément aux prescriptions du Conseil National de la Comptabilité, dans son avis du 8 décembre 1993 (concernant les SEM), ces intérêts doivent être constatés en comptabilité. Le Conseil a considéré, au cas particulier, « que les intérêts compensateurs sont des charges qui doivent être rattachées à l'exercice pendant lequel ils ont couru ».

Par ailleurs, la loi sur l'habitat n° 94-624 du 21 juillet 1994 a expressément autorisé les SEM à les inscrire en charges différées.

Au titre de l'exercice 1994, il est comptabilisé, d'une part, le cumul de ces intérêts jusqu'au 31/12/1993 et, d'autre part, les intérêts de l'année 1994.

Pour les exercices suivants, la charge différée correspond aux intérêts compensateurs courus au cours de chacun de ces exercices et à compter de l'exercice 2000, elle est complétée par les intérêts courus non échus de l'exercice.

2.5 Stocks et en-cours

Les produits et en-cours de production sont évalués selon la méthode du prix de revient, et incluent les frais financiers afférents à la période de construction. Les résultats des opérations sont constatés à l'achèvement. Une provision pour dépréciation du stock est constituée dès que le prix de vente prévisionnel tel qu'il ressort d'un acte est inférieur au prix de revient.

Pour la situation au 31/07/2024, aucune dotation ni reprise n'ont été constatée. Le total des provisions pour dépréciation au 31 juillet s'élève à 145.929 euros.

2.6 Créances et dettes

Les créances et les dettes sont évaluées pour leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu. Les créances des locataires sont appréciées par masse de mois de loyer et non par date d'origine. En application du règlement comptable de l'ANC n° 2015-04, la SEMIS a décidé d'utiliser des méthodes statistiques issues des données de son exploitation pour calculer les provisions pour créances douteuses. En conséquence, pour la situation, les principes généraux suivants sont adoptés :

- Dettes des locataires partis : provision 100 %
- Dettes des locataires en place :
 - . dettes de 0 à 2 mois : pas de provision
 - . dettes de 2 à 4 mois : 54 %
 - . dettes de 4 à 6 mois : 72 %
 - . dettes de 6 mois à 12 mois : 94 %
 - . dettes supérieures à 12 mois : 100 %.

Cette provision s'élève à 1.418.439 euros au 31 juillet 2024.

Les autres créances douteuses (acquéreurs, loyers commerciaux, crédit-bail, débiteurs divers) sont provisionnées à 100%. Cette provision s'élève à 6.309 euros au 31 juillet 2024.

2.7 Trésorerie

Les disponibilités en banque sont évaluées pour leur valeur nominale.

Le Crédit Mutuel gère la trésorerie de la société dans le cadre d'un mandat de gestion de trésorerie.

2.8 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges comprennent principalement les provisions suivantes :

- Provisions pour gros entretien

Jusqu'au 31 décembre 2015, les dépenses de gros entretien assises sur un plan de travaux triennal étaient provisionnées à 100% pour les trois années. Il a été décidé de maintenir le calcul sur une période triennale.

Règles et méthodes comptables

A compter de l'exercice 2015 est applicable le règlement de l'ANC n° 2015-04. La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé de l'immeuble, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien doit être immédiatement constatée. Le retrait d'une dépense du programme pluriannuel (réalisation de la dépense ou déprogrammation des travaux) entraîne la reprise de la provision constituée à ce titre.

Au 31 juillet 2024, le montant de la provision pour travaux de gros entretien est de 2.038.768 euros.

- Provisions pour charges d'exploitation

Les provisions pour charges d'exploitation s'élèvent à 212.355 euros au 31 juillet 2024 ; elles comprennent :

- Les provisions sur lots inoccupés pour 66.000 euros.
- Les provisions constituées pour les logements foyers à hauteur de 146.355 euros. Elles correspondent aux provisions pour grosses réparations ajustées en fonction des obligations contractuelles de reversement de la quote-part non consommée.

- Provisions pour charges financières

La reprise des provisions pour charges financières constituées les années précédentes concerne uniquement les programmes financés par des emprunts « PLA CDC » à intérêt progressif et à différé de paiement des intérêts de 2 ans.

3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 Charges et produits exceptionnels

Les comptes de charges et de produits exceptionnels intègrent notamment les engagements de garantie d'exploitation accordés, par convention, à la SEMIS. En application de ces conventions, la situation de ces engagements se présente de la manière suivante au 31 juillet 2024 :

- Résultat net des programmes : 115.475 euros (charges pour la SEMIS)
- Solde net des engagements de la collectivité : 711.325 euros (dette envers la collectivité)

3.2 Honoraires commissaire aux comptes

Les honoraires du commissaire aux comptes comptabilisés au titre de la situation au 31 juillet 2024 s'élèvent à 17.092 euros hors taxes au titre de la mission légale de certification des comptes.