

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

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

1 ter avenue de la Vertonne
44120 Vertou

+33 (0)2 49 62 68 00

contact@syna-conseils.fr

www.syna-conseils.fr

SYNA | SAS au capital de 894 700 € | 901 829 226 RCS Nantes | TVA Intracommunautaire FR 65 901829226 | Société inscrite au tableau de l'Ordre des Experts-comptables de la Région des Pays de Loire | Membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes Ouest Atlantique | Siège social: 1 ter avenue de la Vertonne - 44120 Vertou.

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				330 932,82	426 039,36
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)	1 374 615,73	1 043 682,91	330 932,82		426 039,36
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				143 643 703,94	141 505 021,62
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	9 736 516,13	1 249 805,15	8 486 710,98		8 194 771,63
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	244 812 611,18	110 750 886,30	134 061 724,88		132 314 242,51
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	699 429,78	423 806,48	275 623,30		293 250,91
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	942 315,63	369 341,02	572 974,61		595 699,08
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	830 063,93	583 393,76	246 670,17		107 057,49
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				14 626 913,98	13 604 464,95
2312	Terrains	1 514 150,01	0,00	1 514 150,01		1 908 581,34
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	13 112 763,97	0,00	13 112 763,97		11 695 883,61
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				121 621,79	118 429,00
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	96 621,79	0,00	96 621,79		93 429,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	273 144 088,15	114 420 915,62	158 723 172,53	158 723 172,53	155 653 954,93
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				3 031 183,09	3 039 210,57
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	2 025 626,02	0,00	2 025 626,02		2 034 574,35
33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	1 395 907,96	419 636,00	976 271,96		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	29 285,11	0,00	29 285,11		28 364,26
409	Fournisseurs débiteurs	71 223,36	0,00	71 223,36	71 223,36	183 934,53
	CREANCES D'EXPLOITATION				8 664 939,04	5 883 039,78
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 129 069,27	0,00	1 129 069,27		931 453,28
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	23 285,43	0,00	23 285,43		4 520,78
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	1 576 745,33	1 468 335,95	108 409,38		47 026,81
418	Produits non encore facturés	81 491,36	0,00	81 491,36		73 794,97
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 818 923,79	0,00	1 818 923,79		1 576 454,04
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	5 503 759,81	0,00	5 503 759,81		3 249 789,90
	CREANCES DIVERSES (3)				631 071,80	595 008,71
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	20 319,43	0,00	20 319,43		23 308,94
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	610 752,37	0,00	610 752,37		571 699,77
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		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				18 506 365,61	16 266 132,64
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	0,00		0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	9 344,39		9 344,39		6 978,80
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	18 497 021,22		18 497 021,22		16 259 153,84
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	103 466,17		103 466,17	103 466,17	80 462,69
	ACTIF CIRCULANT (II)	32 896 221,02	1 887 971,95	31 008 249,07	31 008 249,07	26 047 788,92
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	21,03
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)	306 040 309,17	116 308 887,57	189 731 421,60	189 731 421,60	181 701 764,88
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an			199 616,43		60 453,49

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		35 662 046,75	33 629 094,34
101-104-105	Capital :		6 226 391,85	6 226 391,85
10133-1014	Capital (actions simples)	1 937 300,00		1 937 300,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	4 289 091,85		4 289 091,85
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	193 730,00		193 730,00
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	643 657,60		724 579,78
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	23 844 482,49		23 844 482,49
10685	Reserves sur cessions immobilières	897 673,82		740 427,12
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	897 673,82		740 427,12
10688	Reserves diverses	3 856 110,99		1 899 483,10
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 856 110,99		1 877 269,35
11 (SEM)	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00
	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12 (SEM)	Résultat de l'exercice (a)	960 803,56	960 803,56	2 032 952,41
	dont relevant de l'activité agréée	1 032 123,33		2 136 088,34
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 032 123,33		2 136 088,34
		Montant brut	Insc.au résultat	
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	44 421 206,54	16 094 955,11	28 326 251,43
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	64 949 101,74	64 949 101,74	61 838 453,48
15	PROVISIONS		2 243 620,86	1 969 620,19
151	Provisions pour risques	0,00		0,00
1572	Provisions pour gros entretien	2 031 330,00		1 753 156,00
153-158	Autres provisions pour charges	212 290,86		216 464,19
	PROVISIONS (II)	2 243 620,86	2 243 620,86	1 969 620,19
162	DETTES FINANCIERES (1)		115 670 599,87	110 251 394,95
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		111 471 392,47	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	102 526 040,33		98 995 658,67
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	8 945 352,14		7 781 650,23
165	Dépôts et cautionnements reçus :		1 271 244,05	
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 271 244,05		1 254 412,68
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		2 927 963,35	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	1 249 299,03		1 260 375,30
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	1 678 664,32		959 277,04
16883	Intérêts compensateurs	0,00		21,03
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		224 497,93	201 819,46
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	174 938,47		163 034,59
Autres 419	Autres	49 559,46		38 784,87
	DETTES D'EXPLOITATION		4 173 664,59	4 642 330,83
401-4031-4061-4088 partiel	Fournisseurs	1 526 072,61		2 364 276,81
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	26 776,03		37 542,87
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 620 815,95		2 240 511,15
	DETTES DIVERSES		1 596 054,30	1 894 264,56
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	1 292 133,55		1 826 575,25
269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		3 368,52
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	12 537,26		13 396,41
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	291 383,49		50 924,38
	Produits constatés d'avance		873 882,31	903 881,41
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	873 882,31		903 881,41
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES (III)	122 538 699,00	122 538 699,00	117 893 691,21
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	189 731 421,60	189 731 421,60	181 701 764,88
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	109 503 167,80		104 003 077,50
	(1) Dont à moins d'un an.	6 167 432,07		6 248 317,45

COMPTES DE RESULTAT - CHARGES

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2023				Exercice 2022	
		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)			20 717 400,59	19 208 000,07	21 988 949,72	18 655 499,72
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			6 550 352,63	6 032 773,78	7 480 720,75	5 384 556,71
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	46 657,14	46 657,14	46 657,14	45 011,90	45 011,90
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	(920,85)	(920,85)	(920,85)	1 351,39	1 351,39
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		1 997,40	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)		138 330,11	138 330,11	0,00	1 770 277,44	0,00
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	1 257 587,77	100 339,18	1 357 926,95	1 281 513,48	921 908,66	865 697,68
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	8 106,92	8 106,92	7 560,78	13 872,92	12 943,77
613	Locations		90 136,52	90 136,52	83 464,50	69 383,37	66 781,09
614	Charges locatives et de copropriétés		3 707,39	3 707,39	2 548,48	(27,99)	(283,79)
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	942 796,11	2 261 012,57	3 203 808,68	3 059 113,16	2 796 805,70	2 670 885,56
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	492 217,58	492 217,58	473 420,48	640 842,26	634 069,03
6156	Maintenance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	64 242,48	64 242,48	50 257,78	58 816,13	45 550,66
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	2 285,39	2 285,39	2 254,91	2 285,41	2 254,93
616	Primes d'assurances		158 700,84	158 700,84	152 571,53	186 660,71	174 693,00
621	Personnel extérieur à la société	0,00	70 535,90	70 535,90	65 458,70	17 422,46	16 344,85
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	468 027,61	468 027,61	430 362,15	416 064,33	382 950,07
623	Publicité, publications, relations publiques		48 952,33	48 952,33	11 253,23	57 249,02	13 029,94
625	Déplacements, missions et réceptions		16 264,32	16 264,32	15 020,22	41 374,04	39 887,59
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		(770,00)	(770,00)	(3 472,86)	31 860,00	31 860,00
6285	Redevances		0,00	0,00	0,00	0,00	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	382 143,32	382 143,32	355 710,95	407 565,60	381 529,04
63	Impôts, taxes et versements assimilés			2 917 947,55	2 659 747,64	2 465 850,79	2 465 850,22
631-633	Sur rémunérations	23 316,74	243 490,34	266 807,08	262 757,17	277 492,94	272 937,09
63512	Taxes foncières	0,00	2 362 145,64	2 362 145,64	2 133 762,32	2 193 729,04	1 999 501,20
Autres 635-637	Autres	96 331,00	192 663,83	288 994,83	263 228,15	213 875,81	193 411,93
64	Charges de personnel			3 416 921,17	3 206 230,18	3 394 481,38	3 195 286,29
641-6481	Salaires et traitements	235 725,62	2 200 779,05	2 436 504,67	2 288 198,62	2 459 374,13	2 317 472,23
645-647-6485	Charges sociales	59 855,34	920 561,16	980 416,50	918 031,56	935 107,25	877 814,06
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			7 582 325,50	7 067 874,46	8 079 141,85	7 266 948,54
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		6 133 123,67	6 133 123,67	5 719 973,81	5 915 752,54	5 534 491,13
Autres 6811	Autres immobilisations		191 585,50	191 585,50	178 295,21	180 391,42	168 569,59
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		380 000,00	0,00
68174	Dépréciation des créances		366 906,10	366 906,10	321 780,30	419 879,40	413 101,90
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		822 982,00	822 982,00	784 383,00	1 116 715,00	1 086 582,43
Autres 6815	Autres provisions		67 728,23	67 728,23	63 442,14	66 403,49	64 203,49
65 (sauf 655)	Autres charges			249 853,74	241 374,01	349 507,95	342 857,96
654	Pertes sur créances irrécouvrables		118 791,91	118 791,91	112 490,60	213 532,56	212 657,05
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	131 061,83	131 061,83	128 883,41	135 975,39	130 200,91
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
66	CHARGES FINANCIERES			3 013 589,95	2 738 045,46	1 531 095,89	1 405 253,72
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		170,88	170,88
	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		2 993 161,72	2 993 161,72	2 725 688,34	1 516 303,01	1 398 342,60
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		7 901,43	7 901,43	0,00	7 484,17	0,00
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		9 544,75	9 544,75	9 544,75	0,00	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		2 982,05	2 982,05	2 812,37	7 137,83	6 740,24
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			493 329,99	448 104,70	809 727,97	759 649,06
671	Sur opérations de gestion		261 345,99	261 345,99	260 541,45	271 638,17	267 652,89
	Sur opérations en capital :			231 984,00	187 563,25	538 089,80	491 996,17
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		231 984,00	231 984,00	187 563,25	224 392,97	200 320,86
678	Autres		0,00	0,00		313 696,83	291 675,31
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		23 866,00	23 866,00	0,00	(42 071,00)	
	TOTAL DES CHARGES	2 615 612,58	21 632 573,95	24 248 186,53	22 394 150,23	24 287 702,58	20 820 402,50
			SOLDE CREDITEUR = BENEFICE	960 803,56	1 032 123,33	2 032 952,41	2 133 833,41
			dont relevant du SIEG	1 032 123,33			
			dont ne relevant pas du SIEG	(71 319,77)			
			TOTAL GENERAL	25 208 990,09	23 426 273,56	26 320 654,99	22 954 235,91
			(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	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		22 615 084,60	20 895 427,35	23 745 235,89	20 595 679,77
	Produits des activités		20 954 218,14	19 310 574,71	19 698 219,47	18 235 432,25
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	167 176,34		0,00	0,00	
7011	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			167 252,21	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	2 615 696,33		2 476 961,67	2 137 629,79	2 024 799,37
703	Loyers :					
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	728 572,07		0,00	698 101,38	
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	15 357 594,37		15 357 594,37	14 679 014,54	14 679 014,54
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	22 698,80		22 698,80	23 370,60	23 370,60
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 241 147,68		1 057 251,11	1 119 694,01	1 039 530,59
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Autres	521 172,75		184 439,21	501 281,23	178 739,55
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			1 369,86	
7064	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	40 119,16		0,00	45 175,87	
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	13 214,85		8 404,00	0,00	
7068	Produits des activités annexes :					
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
7086	Autres	246 825,79		203 225,55	325 329,98	289 977,60
Autres 708	Production stockée (ou déstockage)		(11 023,97)	0,00	1 621 832,27	0,00
71	Immeubles en cours	138 330,11		0,00	1 770 277,44	
7133	Immeubles achevés	(149 354,08)		0,00	(148 445,17)	
7135	Production immobilisée		62 879,11	53 521,13	73 979,26	73 979,26
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
7222	Autres productions immobilisées	62 879,11		53 521,13	73 979,26	73 979,26
721-Autres 722	Subventions d'exploitation		61 230,90	60 095,64	80 273,81	79 552,24
74	Primes à la construction	0,00			0,00	
742	Subventions d'exploitation diverses	61 230,90		60 095,64	80 273,81	79 552,24
743	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
744	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		901 473,88	836 639,01	1 655 246,50	1 620 121,73
781	Provisions pour gros entretien	544 808,00		495 185,99	1 280 660,00	1 255 289,12
78157	Dépréciations de créances	291 662,52		278 649,66	306 959,78	303 405,89
78174	Autres reprises	65 003,36		62 803,36	67 626,72	61 426,72
Autres 781	Transferts de charges d'exploitation	641 652,33	641 652,33	630 808,73	600 958,49	572 170,91
791	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00		0,00	0,00	
7583	Autres produits	4 654,21	4 654,21	3 788,13	14 726,09	14 423,38
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	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6
76	PRODUITS FINANCIERS		422 630,70	382 680,52	208 660,93	208 660,93
761	De participations (2)		2 169,11	2 169,11	1 011,66	1 011,66
7611	Revenus des actions	2 169,11		2 169,11	1 011,66	1 011,66
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)		51,79	51,79	51,02	51,02
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	51,79		51,79	51,02	51,02
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	272 140,97	272 140,97	272 140,97	5 802,00	5 802,00
765-766-768	Autres (2)	58 285,12	58 285,12	58 284,59	145 992,06	145 992,06
786	Reprises sur dépréciations et provisions	6 898,20	6 898,20	6 898,20	7 239,70	7 239,70
796	Transfert de charges financières	83 085,51	83 085,51	43 135,86	48 564,49	48 564,49
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 171 274,79	2 148 165,69	2 366 758,17	2 149 895,21
771	Sur opérations de gestion	933 452,86	933 452,86	916 522,86	912 712,12	863 319,00
	Sur opérations en capital		1 238 821,93	1 231 642,83	1 463 722,08	1 286 576,21
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	246 110,32		246 110,32	478 751,00	315 251,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	971 161,61		965 581,52	984 971,08	971 325,21
778	Autres	21 550,00		19 950,99	0,00	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	(1 000,00)	(1 000,00)	0,00	(9 676,03)	
	TOTAL DES PRODUITS	25 208 990,09	25 208 990,09	23 426 273,56	26 320 654,99	22 954 235,91
			0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	TOTAL GENERAL		25 208 990,09	23 426 273,56	26 320 654,99	22 954 235,91
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	7 888 824,00
TOTAL		7 888 824,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	0,00
Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	Engagements divers	
TOTAL		0,00

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

Partie 4 - Fiche n°4.2

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2022		Dont activités antérieures à 2022 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2022	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		0,00		0,00		0,00
12 - Résultat de l'exercice N-1		2 032 952,41		2 136 088,34		(103 135,93)
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				105,07%		-5,07%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0,00%		0,00%
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		(80 922,18)			0,00%	(80 922,18)
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00		0,00
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		0,00				0,00
10685 Réserves sur cessions immobilières		157 246,70		157 246,70		0,00
10688 Réserves diverses		1 956 627,89		1 978 841,64		(22 213,75)
457 - Dividendes					0,00%	0,00
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		0,00		0,00		0,00%
TOTAUX		2 032 952,41		2 136 088,34		(103 135,93)

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SPECIFIQUE SOCIETES) (1)

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N					
N-1					
N-2					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

**RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	0,00	0,00	17 074 239,49	17 560 589,68	18 338 521,81
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	0,00	0,00	8 449 641,48	8 407 707,94	7 658 622,98
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	0,00	0,00	2 639 910,22	2 032 952,41	960 803,56
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			64,00	63,00	64,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	0,00	0,00	2 382 855,32	2 459 374,13	2 436 504,67
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	0,00	0,00	973 016,15	935 107,25	980 416,50

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	1 962 494,39	2 148 772,37	2 043 785,66	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	75 115,76	152 856,74	332 646,99	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	19 148 682,74	19 698 219,47	20 954 218,14	
d) Charges récupérées (comptes 703)	2 074 443,25	2 137 629,79	2 615 696,33	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	17 149 355,25	17 713 446,42	18 671 168,80	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	11%	12%	11%	12%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	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	0,00	0,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avancées et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	1 366 662,69	33 090,70	0,00	0,00	25 137,66	1 374 615,73
	Total I	1 366 662,69	33 090,70	0,00	0,00	25 137,66	1 374 615,73
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	9 441 978,06	0,00	303 232,87	0,00	8 694,80	9 736 516,13
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	9 441 978,06	0,00	303 232,87	0,00	8 694,80	9 736 516,13
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	237 178 064,40	0,00	8 054 121,77	0,00	419 574,99	244 812 611,18
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants	237 178 064,40		8 054 121,77	0,00	419 574,99	244 812 611,18
	Additions et remplacements de composants (1)	231 041 500,57		8 054 121,77	0,00	419 574,99	238 676 047,35
	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	699 429,78	0,00	0,00	0,00	0,00	699 429,78
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	699 429,78	0,00	0,00	0,00	0,00	699 429,78
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	934 494,85		11 247,70	0,00	3 426,92	942 315,63
	Total III [A+B+C]	238 811 989,03	0,00	8 065 369,47	0,00	423 001,91	246 454 356,59
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	37 901,30	0,00	0,00	0,00	0,00	37 901,30
2182	Matériel de transport	133 165,82	0,00	0,00	0,00	0,00	133 165,82
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	393 456,88	4 402,93	0,00	0,00	7 155,76	390 704,05
2184	Mobilier	58 710,47	0,00	0,00	0,00	0,00	58 710,47
2188	Diverses	17 760,32	194 172,98	0,00	0,00	2 351,01	209 582,29
	Total V	640 994,79	198 575,91	0,00	0,00	9 506,77	830 063,93
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	1 908 581,34	462 999,94	0,00	857 431,27	0,00	1 514 150,01
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	11 695 883,61	8 933 897,29	246 614,97	7 763 631,90	0,00	13 112 763,97
	- Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	13 604 464,95	9 396 897,23	246 614,97	8 621 063,17	0,00	14 626 913,98
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	262 499 426,83	9 595 473,14	8 615 217,31	8 621 063,17	441 203,48	271 647 850,63
FINANCIERES							
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	25 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	78 975,00	2 160,00	0,00	0,00	0,00	81 135,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	14 454,00	3 064,39	0,00	0,00	2 031,60	15 486,79
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	118 429,00	5 224,39	0,00	0,00	2 031,60	121 621,79
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	263 984 518,52	9 633 788,23	8 615 217,31	8 621 063,17	468 372,74	273 144 088,15

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 7232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

TABLEAU AMORTISSEMENTS (A) SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1		2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	940 623,33	126 216,27	0,00	23 156,69	1 043 682,91
	TOTAL I	940 623,33	126 216,27	0,00	23 156,69	1 043 682,91
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	106 111 028,32	6 089 328,47	0,00	199 665,34	112 000 691,45
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	406 178,87	17 627,61	0,00	0,00	423 806,48
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	338 795,77	32 573,59	0,00	2 028,34	369 341,02
	TOTAL III	106 856 002,96	6 139 529,67	0,00	201 693,68	112 793 838,95
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	23 616,22	427,95	0,00	0,00	24 044,17
28182	Matériel de transport	133 165,82	0,00	0,00	0,00	133 165,82
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	308 717,14	54 717,77	0,00	7 155,76	356 279,15
28184	Mobilier	53 149,34	660,88	0,00	0,00	53 810,22
28188	Diverses	15 288,78	3 156,63	0,00	2 351,01	16 094,40
	TOTAL V	533 937,30	58 963,23	0,00	9 506,77	583 393,76
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	108 330 563,59	6 324 709,17	0,00	234 357,14	114 420 915,62

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:

Durée de l'amortissement structure

50 ans

**TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE**

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	23 156,69	0,00	23 156,69
	Total I	0,00	0,00	23 156,69	0,00	23 156,69
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	20 302,48	179 362,86	0,00	199 665,34
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	2 028,34	0,00	2 028,34
	Total III	0,00	20 302,48	181 391,20	0,00	201 693,68
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	7 155,76	0,00	7 155,76
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	2 351,01	0,00	2 351,01
	Total V	0,00	0,00	9 506,77	0,00	9 506,77
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	20 302,48	214 054,66	0,00	234 357,14

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	1 753 156,00	822 982,00	544 808,00	2 031 330,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	216 464,19	67 728,23	71 901,56	(3) 212 290,86
TOTAL II	1 969 620,19	890 710,23	(2) 616 709,56	2 243 620,86
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	419 636,00	0,00	0,00	419 636,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	419 636,00	0,00	0,00	419 636,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	1 393 092,37	366 906,10	291 662,52	1 468 335,95
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	1 393 092,37	366 906,10	291 662,52	1 468 335,95
TOTAL VI (III + IV + V)	1 812 728,37	366 906,10	291 662,52	1 887 971,95
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	3 782 348,56	(1) 1 257 616,33	(1) 908 372,08	4 131 592,81

RENVIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 257 616,33	901 473,88
	Financières	0,00	6 898,20
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		469 062,00
	de provisions non utilisées (*)		147 648,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	0,00			0,00	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	111 471 392,47	4 476 278,52	14 220 623,89	92 774 490,06	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	1271 244,05	Non ventilable (3)		1271 244,05	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 249 299,03	12 489,23	38 943,63	1 197 866,17	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	1 678 664,32	1 678 664,32		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		115 670 599,87	6 167 432,07	14 259 567,52	95 243 600,28	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	2 844 982,19	2 826 594,85	18 387,34	(0,00)	
419	Clients créditeurs	224 497,93	224 497,93		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	849 386,13	849 386,13		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	445 475,22	445 475,22		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	1 325 954,60	169 361,13	43 803,71	1 112 789,76	0,00
443	Opérations particulières	1 112 789,76			1 112 789,76	
44 sauf 443	Autres	213 164,84	169 361,13	43 803,71	0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	303 920,75	293 415,02	0,00	10 505,73	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	12 537,26	2 031,53		10 505,73	
46 (sauf 461)	Autres dettes	291 383,49	291 383,49		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		5 994 216,82	4 808 730,28	62 191,05	1 123 295,49	0,00
487	Produits constatés d'avance :	873 882,31	478 661,78	133 944,13	261 276,40	0,00
4871	Sur exploitation	873 882,31	478 661,78	133 944,13	261 276,40	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		873 882,31	478 661,78	133 944,13	261 276,40	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		122 538 699,00	11 454 824,13	14 455 702,70	96 628 172,17	0,00

RENOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	9 904 268,50
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	5 221 261,19
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	96 621,79		96 621,79
	TOTAL I	96 621,79	0,00	96 621,79
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	71 223,36	71 223,36	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	1 129 069,27	1 129 069,27	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	1 576 745,33		1 576 745,33
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	104 776,79	104 776,79	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	1 100,00		1 100,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 388,81	2 388,81	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	7 319 194,79	3 446 205,04	3 872 989,75
443	Opérations particulières	516 939,21		516 939,21
44 sauf 443	Autres (1)	6 802 255,58	3 446 205,04	3 356 050,54
45	Groupe et associés et opération de coopération	20 319,43	4 380,87	15 938,56
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	20 319,43	4 380,87	15 938,56
46	Débiteurs divers :	610 752,37	427 074,50	183 677,87
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	610 752,37	427 074,50	183 677,87
	TOTAL II	10 835 570,15	5 185 118,64	5 650 451,51
486	Charges constatées d'avances	103 466,17	103 466,17	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	103 466,17	103 466,17	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	11 035 658,11	5 288 584,81	5 747 073,30

(1) RENVOIS		
Dont		
subventions d'investissement à recevoir		5 053 760,00
subventions d'exploitation à recevoir		
TVA		331 491,67

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
STE IMMOBILIERE TERRES OCEAN	879465250			25,00%	25 000,00	25 000,00					
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)											
					81 135,00	81 135,00					
					106 135,00	106 135,00	0,00	0,00			0,00

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.

(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Observations :

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	48	0	0	0
Cadres	14			
Non cadres	34			
Gardiens d'immeubles	2	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	2			
Personnels d'immeubles	9	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	9			
Personnel de maintenance	5	5	0	0
Cadres	0			
Non cadres	5	5		
TOTAL	64	5	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps		58		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		6		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		4		

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	3		3
- Fins de contrats au cours de l'année	-	-	- 0
+ Contrats signés au cours de l'année	+	+	+ 0
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	3	0	3

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

10.1 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			101 909,83
	FRAIS DE NOTAIRE - ACHAT LOCAL - AV BELLEVUE SAINTES (PR 0311 K)	2 149,85	
	FRAIS DE NOTAIRE - ACHAT TERRAIN - ST DENIS D'OLERON (PR 0356 H)	2 833,41	
	FRAIS DE NOTAIRE - ACHAT VEFA - VILLARS LES BOIS (PR 0360 H)	7 676,44	
	FRAIS DE NOTAIRE - ACHAT VEFA - ST SULPICE DE ROYAN (PR 364 H)	40 922,82	
	FRAIS DE NOTAIRE - ACHAT VEFA - AV KENNEDY SAINTES (PR 0371 H)	19 543,12	
	FRAIS DE NOTAIRE - ACHAT VEFA - AV KENNEDY SAINTES (PR 372 H)	28 611,19	
	FRAIS DE NOTAIRE - FORMALITES - OLYMPIA SAINTES (PR 373 H)	173,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			20 962,27
	FRAIS DE NOTAIRE - ACHAT TERRAINS - LE TERROQUET SAINTES (PR 0369 W)	20 962,27	
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
	TOTAL		122 872,10

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)			
En comptes de tiers	10 320,19		(1 000,00)
En charges d'exploitation	631 332,14		
En charges financières		83 085,51	
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	641 652,33	0,00	(1 000,00)

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

compte 791 : les charges concernées sont des comptes d'entretien (615), de salaire (64, 63), Les comptes tiers : des comptes débiteurs divers

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	40 616,68				40 616,68
332 - Opérations groupées, constructions neuves					0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	40 616,68	0,00	0,00	0,00	40 616,68

**Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.**

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

PR 0350 W - Chez Pillet à Fontcouverte : Frais financiers : 3 656,69 €
PR 0369 W - Le Terroquet à Saintes : 36 793,69 €

*(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.*

**Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .**

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		261 345,99
ENGAGEMENT SOCIETE ENVERS LES COMMUNES	261 112,79	
Divers : montants non significatifs	233,20	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		231 984,00
- Cessions (2)		17 980,79
PR 0110 Y : VENTE D'UN LOCAL COMMERCIAL	9 828,53	
PR 0450 H : VENTE D'UNE MAISON	3 873,71	
PR 0415 H : VENTE TERRAIN	4 278,55	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		214 003,21
SORTIES DE BIEN	214 003,21	
678 - Autres (1) (2)		0,00
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	493 329,99	493 329,99

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		933 452,86
PENALITES	11 525,74	
ENGAGEMENTS COLLECTIVITES ENVERS LA SOCIETE	55 229,55	
DEGREVEMENTS DE LA TAXE FONCIERE	635 604,00	
QUOTE-PART TRAVAUX SALLE DE BAIN SINISTRE	204 337,28	
SOLDE CPTÉ CARPA	1 000,00	
REGLEMENT AVEC CAUTION BANCAIRE	1 353,72	
INDEMNITE RESILIATION BAIL SAINT DENIS D'OLERON - PR 0159	22 970,00	
ART 700	1 357,57	
Divers : montants non significatifs	75,00	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		246 110,32
PR 0110 Y VENTE LOCAL COMMERCIAL	45 000,00	
PR 0450 H : VENTE MAISON	126 250,00	
PR 0415 H : VENTE TERRAIN	74 860,32	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		971 161,61
REPRISES SUBVENTIONS	962 090,87	
REPRISES SUBVENTIONS SUITE SORTIES DE BIEN	9 070,74	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		21 550,00
SOPRA STERIA CYBERATTAQUE	21 550,00	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	2 172 274,79	2 172 274,79

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

AR Prefecture

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



SEMIS

Annexe aux Etats financiers

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

📍 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 annuels

Les comptes annuels de l'exercice 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.

L'exercice considéré débute le 01/01/2023 et finit le 31/12/2023. Il a une durée de 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 annuels.

La présentation des comptes de l'exercice 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 1.032.123 euros. Il est de -71.320 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 ».

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.

Règles et méthodes comptables

1.3 Faits caractéristiques de l'exercice

1.3.1 Cyberattaque de type rançongiciel

Le lundi 12 décembre 2022, la SEMIS a subi une cyberattaque de type rançongiciel affectant plusieurs périmètres de son système d'information :

- La téléphonie fixe ne fonctionnait pas
- L'impression et le scan de documents étaient hors service
- Les répertoires stockés sur le réseau n'étaient plus accessibles
- Une partie des outils informatiques étaient hors d'usage
- Les ordinateurs fixes avec platine raccordés au réseau SEMIS étaient inutilisables
- La messagerie Outlook, l'outil de collaboration Team's ainsi que les environnements de travail SharePoint restaient accessibles.

Les autorités compétentes ont été saisies ; une plainte a été déposée et une déclaration a été faite auprès de la CNIL. Un plan de reprise d'activité a été mis en place avec l'accompagnement de plusieurs prestataires experts. Le plan a été déployé dès décembre 2022 et tout au long de l'année 2023 selon les étapes suivantes :

- Arrêt de l'attaque et gestion de l'urgence
- Stabilisation des modes dégradés
- Restauration des données et des outils
- Reconstruction d'un système informatique sécurisé
- Accompagnement et renforcement de la cybersécurité
- Réinstallation des logiciels et des données métiers
- Tests et correction des bugs dans les logiciels et des données métiers.

Compte tenu de cet évènement exceptionnel, les calendriers d'arrêtés des comptes de l'exercice 2023 ont été fortement impactés. Un report administratif des délais d'approbation des comptes 2023 a été autorisé et les instances se tiendront en octobre 2024.

1.3.2 Changement de méthode comptable

Les arrêtés du 14 décembre 2022 et du 8 décembre 2023 ont modifié l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

Cet arrêté du 14 décembre 2022 a eu pour objet d'actualiser le plan de comptes, les documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM présentés dans l'arrêté du 7 octobre 2015, ainsi que les documents annuels et états financiers applicables aux SEM agréées en application de l'article R. 481-1 du code de la construction et de l'habitation présentés dans l'arrêté du 7 octobre 2015.

Le bilan et le compte de résultat présentés ont été établis conformément à l'instruction comptable en vigueur, ce qui constitue un changement de méthode sur l'exercice 2023.

1.4 Evènements postérieurs à la clôture

Néant

1.5 Passif éventuel

Les immobilisations en cours comprennent notamment 2,3 M€ engagés par la SEMIS dans le programme VEFA n°388 situé à ROYAN boulevard de l'Espérance. Après constatation de malfaçons, la démolition a été effectuée à la charge du promoteur sur l'été 2024.

À ce jour, la société n'a pas identifié de risque concernant les montants déjà payés de 2,3 M€ dans les comptes au 31 décembre 2023 et reste dans l'attente d'informations sur la réallocation de cette somme sur un nouveau projet.

De plus, il est à noter que le montant des subventions restant à recevoir de 277 K€ sur les 415 K€ accordées, enregistrées dans les comptes au 31 décembre 2023, fera l'objet d'une mise à jour sur la base de ce nouveau projet.

Règles et méthodes comptables

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). A compter de l'exercice 2022, les frais financiers ne seront 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.

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 ».

Règles et méthodes comptables

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 l'exercice 2023, aucune dotation ni reprise n'ont été constatée. Le total des provisions pour dépréciation au 31 décembre s'élève à 419.636 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 l'exercice, 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 1.462.027 euros au 31 décembre 2023.

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 décembre 2023.

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.

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 décembre 2023, le montant de la provision pour travaux de gros entretien est de 2.031.330 euros.

Règles et méthodes comptables

- Provisions pour charges d'exploitation

Les provisions pour charges d'exploitation s'élèvent à 205.155 euros au 31 décembre 2023 ; elles comprennent :

- Les provisions sur lots inoccupés pour 58.800 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 décembre 2023 :

- Résultat net des programmes : 205.883 euros (charges pour la SEMIS)
- Solde net des engagements de la collectivité : 595.851 euros (dette envers la collectivité)

3.2 Honoraires commissaire aux comptes

Les honoraires du commissaire aux comptes comptabilisés au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 29.432 euros hors taxes au titre de la mission légale de certification des comptes.

3.3 Engagements pour indemnités de départ à la retraite

Jusqu'en 2001, il a été constitué une provision pour indemnité de départ en retraite ; cette provision a fait l'objet d'une externalisation complète auprès d'un organisme habilité en 2002.

Au 31 décembre 2023, les droits représentatifs des indemnités de départ en retraite des salariés de la SEMIS s'élèvent à 151.860 euros dont les charges sociales. Ce passif est couvert par l'externalisation auprès de l'organisme habilité ; le montant des versements effectués au 31 décembre 2023 augmenté des intérêts et participation aux bénéfices s'élève à un total de 176.003 euros.

4. ENGAGEMENTS FINANCIERS

4.1 Engagements reçus

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - Cautions bancaires des entreprises pour retenues de garanties sur travaux : | 360.692 euros |
| - Engagements particuliers financiers - compromis de vente en cours : | 191.180 euros |
| - Engagements reçus des organismes de crédit - emprunts signés restant à réaliser : | 7.888.824 euros |

4.2 Engagements donnés

- | | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| - Engagements particuliers financiers - compromis d'achat en cours : | 500.000 euros |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|

4.3 Dettes garanties par des collectivités publiques

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Emprunts auprès des établissements de crédit : | 104.764.447 euros |
| - Emprunts auprès des organismes collecteurs de la participation à l'effort de construction : | 2.358 euros |