



EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du
JEUDI 3 AVRIL 2025 à 19 h 00
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

OBJET : D11 - Compte-rendu d'activités 2023 du mandataire de la Commune de Saint-Jean-d'Angély au Conseil d'Administration de la SEMIS

Date de convocation : 28 mars 2025

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de présents : 23

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Myriam DEBARGE, Matthieu GUIHO, Jocelyne PELETTE, Jean MOUTARDE, Marylène JAUNEAU, Philippe BARRIERE, Mathilde MAINGUENAUD, Adjoints ;

Anne DELAUNAY, Anne-Marie BREDECHE, Denis PETONNET, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Gaëlle TANGUY, Michel LAPORTERIE, Fabien BLANCHET, Sabrina THIBAUD, Médéric DIRAISON, Julien SARRAZIN, Arthur AUGER, Micheline JULIEN, Pierre-Michel MARCH, formant la majorité des membres en exercice.

Excusés ayant donné pouvoir : 2

Patrice BOUCHET à Anne DELAUNAY ; Natacha MICHEL à Catherine BAUBRI

Absents excusés : 2

Henoch CHAUVREAU ; Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX

Absents : 2

Houria LADJAL ; Patrick BRISSET

Présidente de séance : Françoise MESNARD, Maire

Secrétaire de séance : Jocelyne PELETTE

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

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

CERTIFIÉ RENDU EXÉCUTOIRE
par télétransmission au contrôle de légalité
sous le n° 017-211703475-20250403-2025_04_D11-DE
AR Préfecture le 7 avril 2025
et par publication dématérialisée le 7 avril 2025

D11 - Compte-rendu d'activités 2023
du mandataire de la Commune de Saint-Jean-d'Angély
au Conseil d'Administration de la SEMIS

Rapporteur : M. Cyril CHAPPET

Le Conseil municipal, lors de sa séance du 28 mai 2020, m'a désigné pour représenter la commune au conseil d'administration de la SEMIS.

Au cours de l'exercice 2023, le conseil d'administration s'est réuni 6 fois :

- Le 19 janvier
- Le 10 mars
- Le 12 mai
- Le 6 juillet
- Le 5 octobre
- Le 30 novembre

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

L'assemblée générale annuelle ordinaire de la SEMIS s'est réunie le 16 décembre 2024 sous la présidence de Monsieur Thierry BARON, afin d'approuver les comptes et le bilan de l'exercice 2023 ainsi que les rapports du Commissaire aux Comptes. L'assemblée générale mixte a également affecté les bénéfices de l'exercice (960 803,56 €uros) comme suit :

- 909 747,04 € en Réserves diverses – Activités relevant du SIEG depuis 2021
- 122 376,29 € en Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du SIEG depuis 2021
- - 71 319,77 € en Réserves diverses (relevant du hors SIEG)

Outre les conseils d'administration, les délégués du Conseil Municipal siègent également :

- A la commission d'attribution des logements
- A la commission d'appels d'offres/marchés

EN 2023, LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ETAIT COMPOSEE NOTAMMENT DE :

- Monsieur Thierry BARON
- Madame Evelyne PARISI
- Madame Florence BETIZEAU
- Madame Françoise DURAND
- Monsieur Joël TERRIEN

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de la société s'est réunie à 13 reprises en 2023.

799 demandes ont été traitées par la commission d'attribution qui ont donné lieu à 339 propositions et 265 attributions effectives.

A noter également que 16 logements non conventionnés ont été attribués sans passage en commission d'attribution.

EN 2023, LA COMMISSION D'APPELS D'OFFRES / MARCHES ETAIT COMPOSEE COMME SUIV :

Membres à voix délibérative	
Titulaires	Suppléants
Le PDG : Mr Bruno DRAPRON	Un administrateur : Mr Joël TERRIEN
Un administrateur : Mr Thierry BARON	Un administrateur : Mr Philippe CALLAUD
Un administrateur : Mr Pierre TUAL	Une administratrice : Mme Françoise DURAND
Le maire de la Commune ou son représentant concernée par la construction de logements sociaux	

La commission d'appel d'offres / marchés s'est réunie à 11 reprises en 2023 afin d'ouvrir et analyser les différents appels d'offres.

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

LE RESULTAT NET

Le résultat net 2023 est arrêté à la somme de 960 804 euros (961 K€).

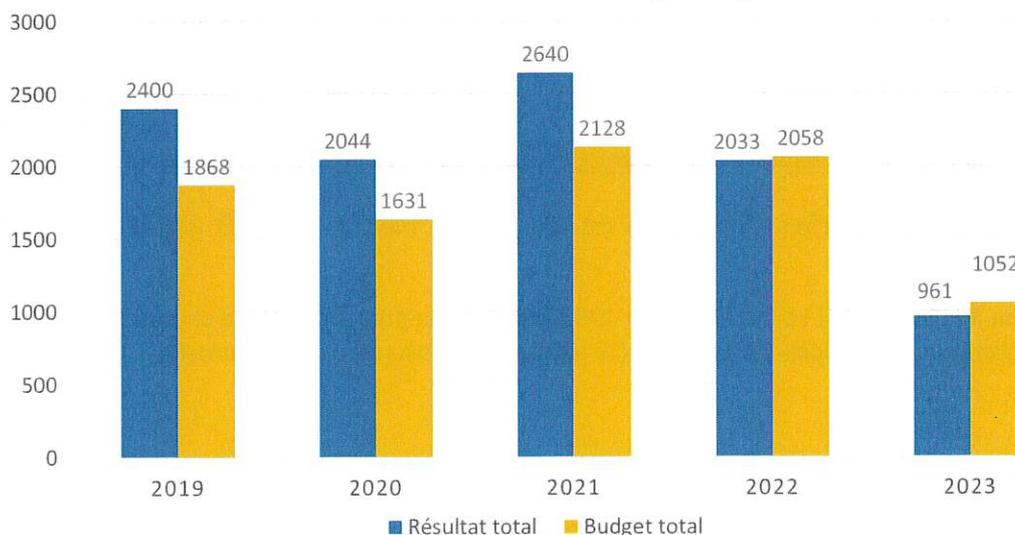
Il atteint presque la prévision budgétaire (1 052 K€) mais il est très inférieur à celui de l'année 2022 et aux années antérieures.

La dégradation des conditions économiques et financières affecte les activités et le résultat de la SEMIS.

Pendant, la SEMIS conserve une situation financière positive mais beaucoup moins favorable que les années précédentes.

La SEMIS maintient ses objectifs stratégiques de développement, de réhabilitation et d'entretien de son patrimoine tout en poursuivant ses efforts pour contenir les impayés, lutter contre la vacance et maîtriser ses frais de fonctionnement.

RÉSULTATS DEPUIS 2019 (EN K€)



➤ Les faits marquants de 2023 :

La mise en service de 29 logements (contre 25 prévus au budget) :

- 9 logements sociaux à Fontcouverte – Chez Pillet (1 666 K€ dont 300 K€ de FP – 18%)
- 20 logements sociaux à Marennes – La Marquina (2 761 K€ dont 503 K€ de FP – 18%)
(Les programmes St Denis d'Oléron - Jardins d'Eléonore et Saint Sulpice de Royan - Les rivages sont reportés à 2024)

Soit un investissement total de 4 427 K€ financé sur FP à hauteur de 803K€ (18% en moyenne).

La mise en service d'un foyer :

- 38 logements à Montils – résidence autonomie (2 121K€ financé à 99 % par emprunts et 1 % par la provision pour gros entretien appelé au gestionnaire)

Ce ne sont pas moins de 673 K€ de recettes de loyers supplémentaires issus des 67 livraisons de 2023 et de celles des 43 en 2022 (année pleine), des mises aux loyers plafond à la relocation et de l'évolution de l'IRL (+ 3,5%).

La cession d'un logement (activité habitation) :

- 1 logement du programme Saintes - Clos de l'Aiguille produisant 121 K€ de marge sur immobilisation

La cession d'un local commercial :

- 1 local du programme Saintes - Recouvrance générant 35 K€ de marge sur immobilisation

La cession de terrains :

- 2 parcelles du programme n° 415 Saintes - La Fenêtre procurant 70,6 K€ de marge sur immobilisation

La marge nette totale¹ issue de ces ventes est de 226 K€ (contre un objectif de 414 K€).

Auxquelles se rajoute :

Le vente de stock (activité aménagement et accession immobilière) :

- Fontcouverte : 2 lots pour une marge de 7,3 K€
- Saintes, Magezy : 2 lots pour une marge de 10,6 K€

La reprise d'un bail emphytéotique :

- 1 logement mis à disposition de la SEMIS par la commune de Saint Denis d'Oléron (Pr 159)

La réhabilitation de plusieurs programmes :

- Prg 2 – Saintes-Bellevue 2 (203 logts) : 717 K€ dont 176 K€ de FP (24 %)
- Prg 349 – Saintes-Le Barrot (18 logts) : 583 K€ dont 147 K€ de FP (25 %)

Pour un investissement total de 1 300 K€ financé par 25% de FP (323 K€).

La mise en service de composants (dans le cadre de renouvellement ou de travaux d'adaptation) pour un montant de **758 949 €** (financés par fonds propres à hauteur de 100%), ainsi que **40 294 €** de dépenses affectées aux locaux (travaux et informatique).

Une vacance très bien maîtrisée :

La moyenne annuelle de la vacance s'établit à **2,35 %** contre 3,20 % au budget 2023. Elle est équivalente à celle de l'exercice 2022 (2,31 %) et reste inférieure à la moyenne régionale et nationale (2,90 % et 3,20 %).

Un coût net de l'impayé en baisse à 0,96 % des produits :

Il est bien inférieur à l'objectif cible fixé à 1,7 % et à celui observé en 2022 (1,83 %). Il se situe dans les moyennes régionales et nationales 2021 (0,8 % et 1,1%_source Fédération des EPL).

Une masse salariale en % des loyers nets de RLS en baisse :

Elle représente 17,8 % des loyers nets de RLS (contre 18,7 % en 2022) et se situe entre les moyennes régionales et nationales (18,6 % et 20,3 %). Elle s'établit à hauteur de 3 341 K€ pour un effectif moyen annuel de 64 salariés.

Des frais de gestion en forte baisse :

Les charges de structure s'élèvent à 3 354 K€ et représentent 17,7 % des loyers perçus contre 19,1 % en 2022.

¹ Marge = comptes #775 + #777 - #675

Un taux d'endettement en hausse :

Il atteint 42,7 % (contre 40 % en 2022) en raison de la forte augmentation du taux du Livret A passé à 3 % le 1^{er} février 2023 contre 2 % le 1^{er} août 2022 et 0,5 % en 2021. Le montant de l'annuité de la dette est de 7 633 K€, soit + 615 K€ par rapport au budget 2023 et + 820 K€ par rapport à l'exercice 2022. Si les intérêts d'emprunt doublent entre 2022 et 2023 (+ 1 482 K€), le montant des amortissements diminue (- 663 K€) grâce au réaménagement de la dette opérée en 2023.

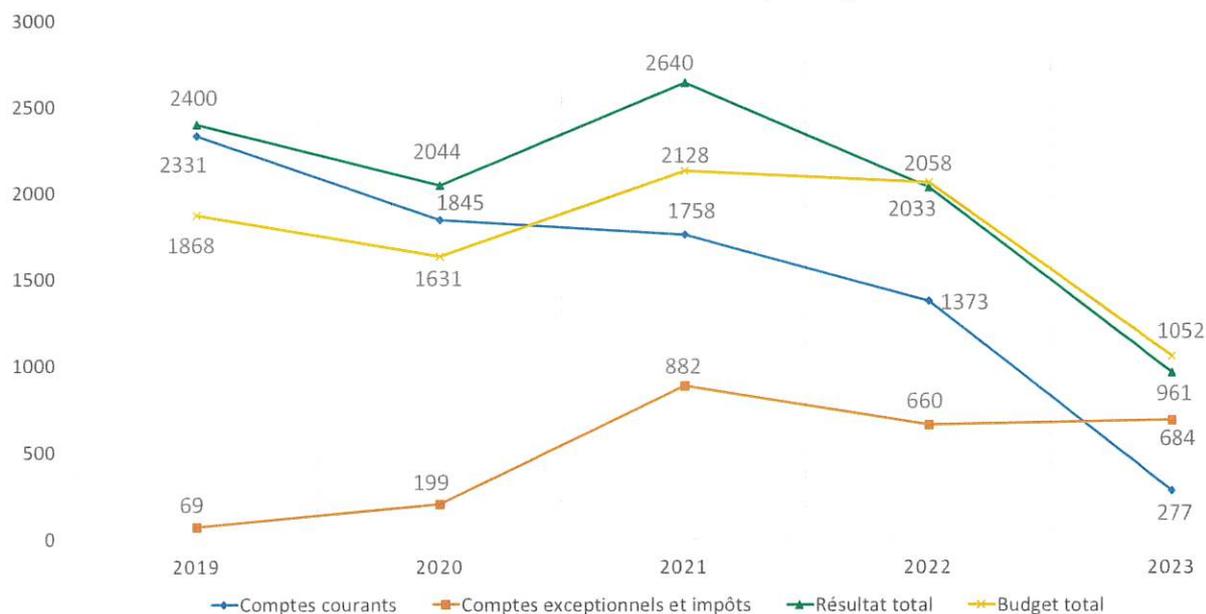
Une enveloppe consacrée à l'entretien du patrimoine très stable :

2 292 K€ ont été dépensés pour maintenir le patrimoine. Cela représente 14,5% des loyers nets de RLS et se situe entre les moyennes régionales et nationales (11,7% et 16,5%).

Résultat :

	2019	2020	2021	2022	2023	Budget 2023	Evolution
Comptes courants	2 331 400 €	1 844 751 €	1 757 661 €	1 373 317 €	277 242 €	250 832 €	- 1 096 075 €
Comptes exceptionnels	112 172 €	189 448 €	872 678 €	617 565 €	707 427 €	813 349 €	89 863 €
Impôts	- 43 550 €	10 018 €	9 571 €	42 071 €	- 23 866 €	- 12 500 €	- 65 937 €
Total général	2 400 022 €	2 044 217 €	2 639 910 €	2 032 952 €	960 804 €	1 051 681 €	- 1 072 149 €

RÉSULTATS DEPUIS 2019 (EN K€)



L'AUTOFINANCEMENT NET

L'autofinancement d'exploitation net 2023 est arrêté à la somme de 2 031 208 euros (2 031 K€).

Ressource principale de la SEMIS, il reste très stable et très satisfaisant.

Le niveau d'autofinancement s'établit à 11,4 % des loyers nets de RLS, il se situe entre les moyennes régionales et nationales (8.1% et 14%).

La SEMIS conforte sa productivité.

CAF	2019	2020	2021	2022	2023	Evolution
Crédit Bail	77 312 €	32 366 €	- €	- €	- €	- €
Espaces verts	8 448 €	8 371 €	2 699 €	315 €	437 €	122 €
Foyers	766 152 €	784 923 €	790 799 €	674 780 €	631 967 €	- 42 813 €
Location Commerciale	396 357 €	414 286 €	415 287 €	434 131 €	427 659 €	- 6 471 €
Location Habitation	9 516 190 €	9 291 275 €	9 441 405 €	10 077 969 €	9 252 467 €	- 825 502 €
Opération pour compte	- 0 €	0 €	- €	- €	- €	- €
Régie	2 817 €	21 965 €	7 312 €	179 €	30 737 €	30 916 €
Structure	- 3 714 252 €	- 3 607 608 €	- 3 700 071 €	- 4 008 493 €	- 3 577 926 €	430 566 €
Vente de terrains	9 126 €	11 275 €	22 834 €	6 402 €	41 065 €	47 467 €
Vente d'immeubles	- 29 408 €	- 25 657 €	- 16 956 €	25 167 €	- 13 333 €	- 38 500 €
Total général	7 032 742 €	6 887 267 €	6 903 016 €	7 210 450 €	6 649 469 €	- 560 981 €

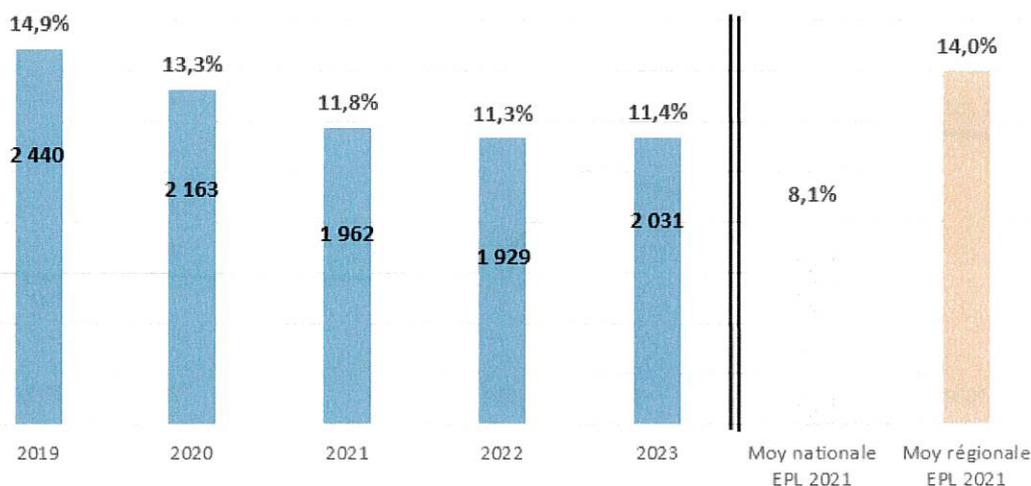
Remboursement dette après réaménagement	4 592 659 €	4 723 997 €	4 940 521 €	5 281 138 €	4 618 261 €	- 662 876 €
-----------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Autofinancement Net	2 440 083 €	2 163 270 €	1 962 494 €	1 929 312 €	2 031 208 €	101 896 €
Ratio Autofinancement net / Loyers net de RLS	14,9%	13,3%	11,8%	11,3%	11,4%	0,0%

Autofinancement courant Net	2 270 020 €	2 022 579 €	1 782 515 €	1 569 540 €	1 362 417 €	- 207 123 €
Ratio Autofinancement courant net / Loyers net de RLS	13,8%	12,4%	10,7%	9,2%	7,6%	-1,6%
Ratio Autofinancement courant net / Loyers	13,2%	11,6%	10,1%	8,7%	7,2%	-1,5%

Produits de cession d'actif immobilisé	155 923 €	132 501 €	931 485 €	478 751 €	246 110 €	- 232 641 €
----------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-------------

Autofinancement net (en K€) / loyers nets de RLS



LE POTENTIEL FINANCIER

Le Potentiel Financier A Terminaison est arrêté à la somme de 7 509 806 euros (7 510 K€).

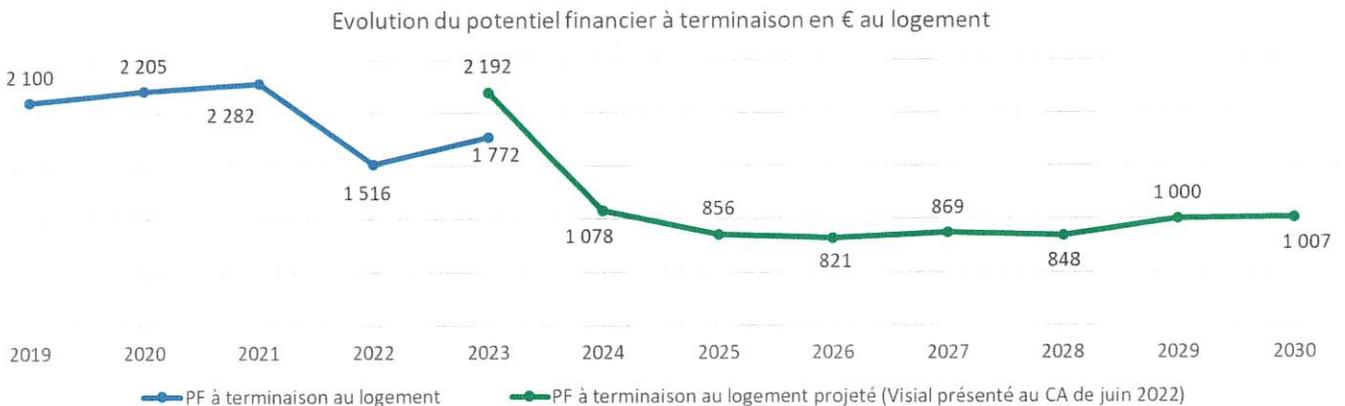
Le PTF est, rappelons-le, principalement alimenté par l'autofinancement, complété des plus-values réalisées sur les ventes de logements et de l'écart positif entre certains produits et charges exceptionnelles.

Les Fonds Propres issus du Potentiel Financier sont affectés au financement des nouveaux projets.

Le niveau du PTF de la SEMIS augmente entre 2022 et 2023. Il demeure très solide et permet d'envisager un plan d'investissement conséquent pour les 10 prochaines années.

Le Potentiel Financier au logement s'élève à 1 772 € en 2023 (contre 1 516 € en 2022), en adéquation avec la prospective financière Visial 2022-2031.

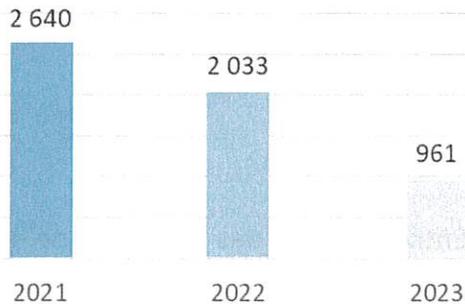
	2019	2020	2021	2022	2023
Ressources stables et durables	157 505 012 €	164 303 474 €	166 284 232 €	181 502 361 €	177 901 803 €
Capitaux propres					
Situation nette (capital, prime, réserve, résultat)	28 944 967 €	30 989 184 €	33 629 094 €	35 662 047 €	36 622 850 €
Subventions d'investissement	21 379 649 €	22 765 321 €	24 949 948 €	26 176 407 €	28 326 251 €
Retraitement des opérations préliminaires			- 920 635 €	- 784 978 €	- 2 678 155 €
<i>Subventions d'investissement à terminaison</i>	<i>137 776 €</i>	<i>183 400 €</i>	<i>56 000 €</i>	<i>1 004 341 €</i>	<i>186 012 €</i>
Emprunts et dettes assimilées					
Emprunts locatif (LT hors in fine)	104 783 185 €	106 330 403 €	106 467 026 €	105 241 887 €	109 704 747 €
A.C.N.E locatifs au 31/12	- 2 553 995 €	- 2 686 683 €	- 2 777 313 €	- 2 569 581 €	- 1 965 537 €
<i>Emprunts à terminaison (LT = locatif)</i>	<i>4 813 429 €</i>	<i>6 721 848 €</i>	<i>4 880 111 €</i>	<i>16 772 239 €</i>	<i>7 705 635 €</i>
Potentiel Financier	8 261 789 €	12 676 497 €	11 887 611 €	8 258 683 €	11 953 548 €
Potentiel Financier à terminaison	8 611 198 €	9 087 994 €	9 474 723 €	6 333 734 €	7 509 806 €
PF à terminaison au logement	2 100 €	2 205 €	2 282 €	1 516 €	1 772 €



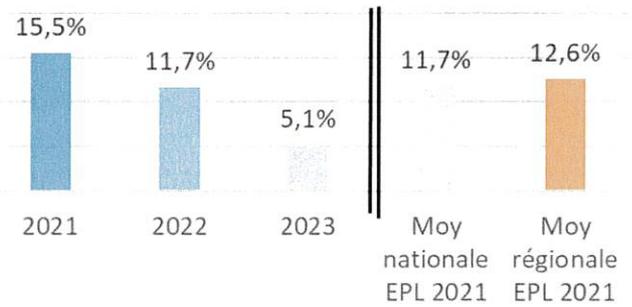
LES CHIFFRES CLES

Finance

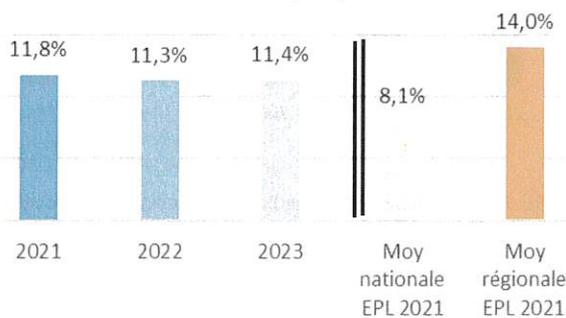
Résultat SEMIS (en K€)



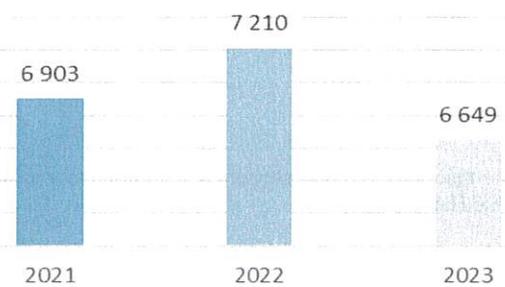
Résultat en % des Produits (sens DIS)



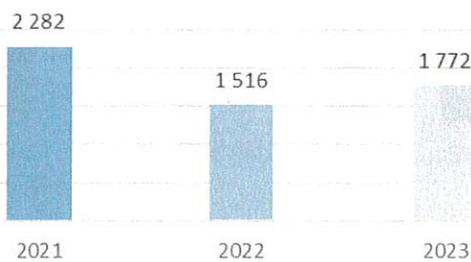
Autofinancement net / loyers nets de RLS



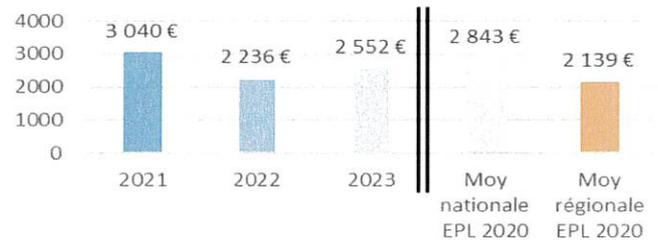
CAF en K€



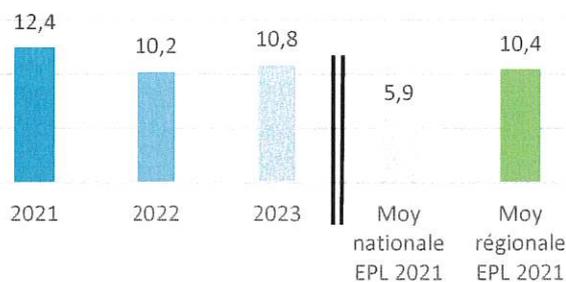
PTF à terminaison au logement



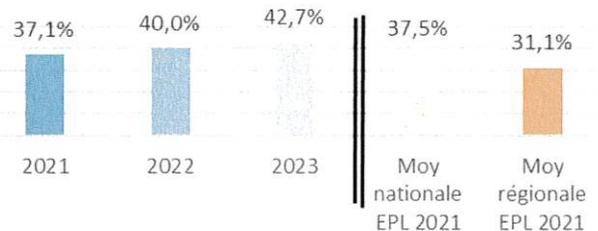
Fonds de roulement long terme à terminaison au logement



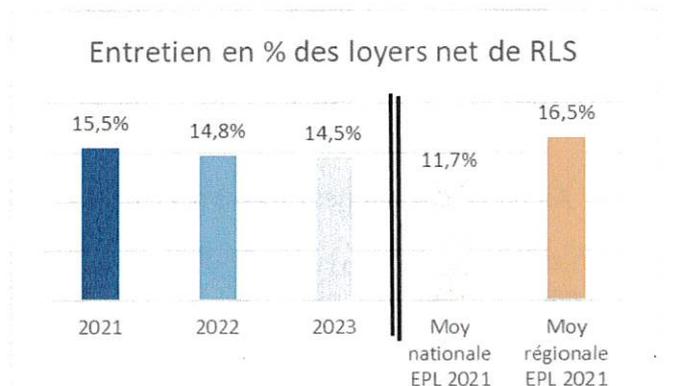
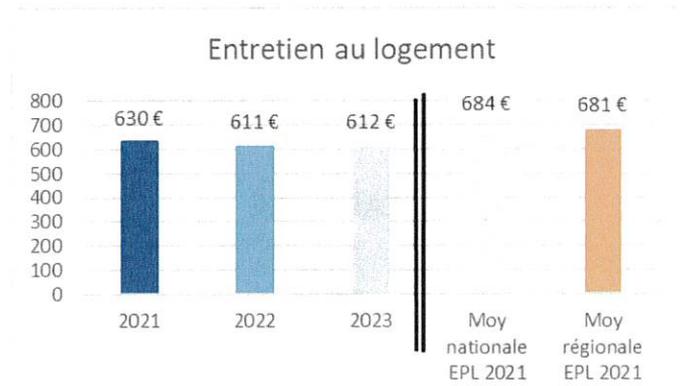
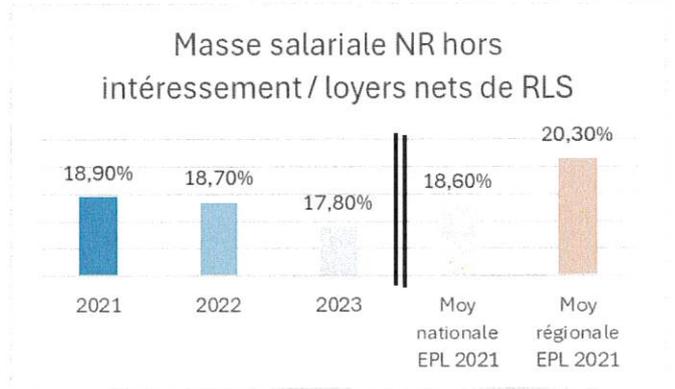
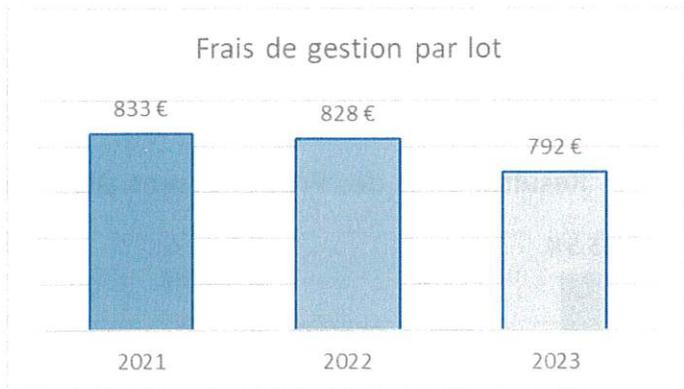
Trésorerie en mois de quittance



taux d'endettement en % des loyers



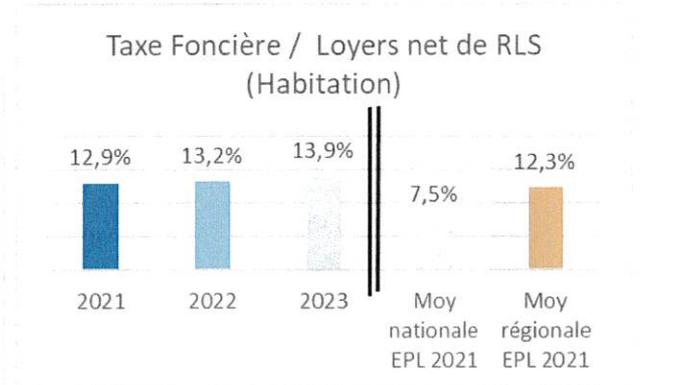
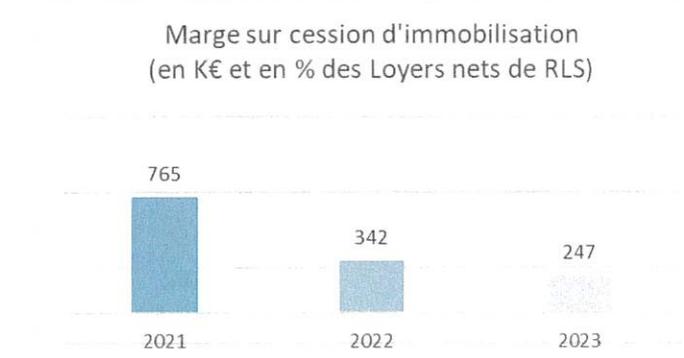
Exploitation

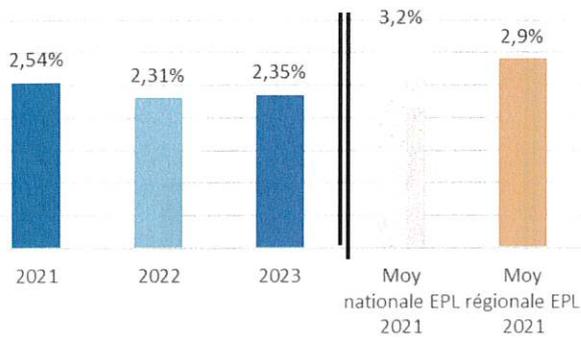
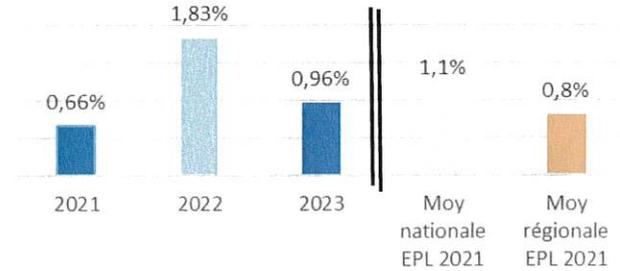


* GE + maintenance courante hors refacturation aux locataires
Activité Habitation

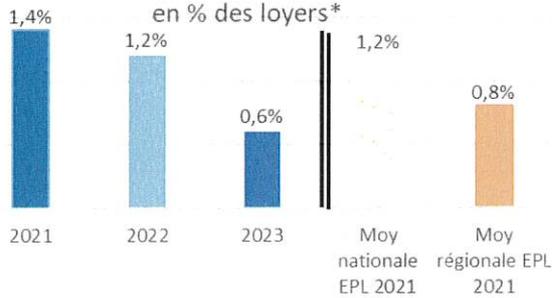
* GE + maintenance courante hors refacturation aux locataires
Activité Habitation

Exceptionnel



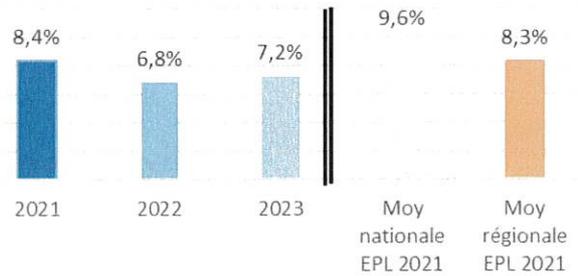
Gestion locativeTaux de vacance physique moy. annuelle
(habitations)Cout total des impayés en % des produits
quittancés

* Irrécouvrable + dotation-reprise / loyers nets de RLS
Activité Habitation

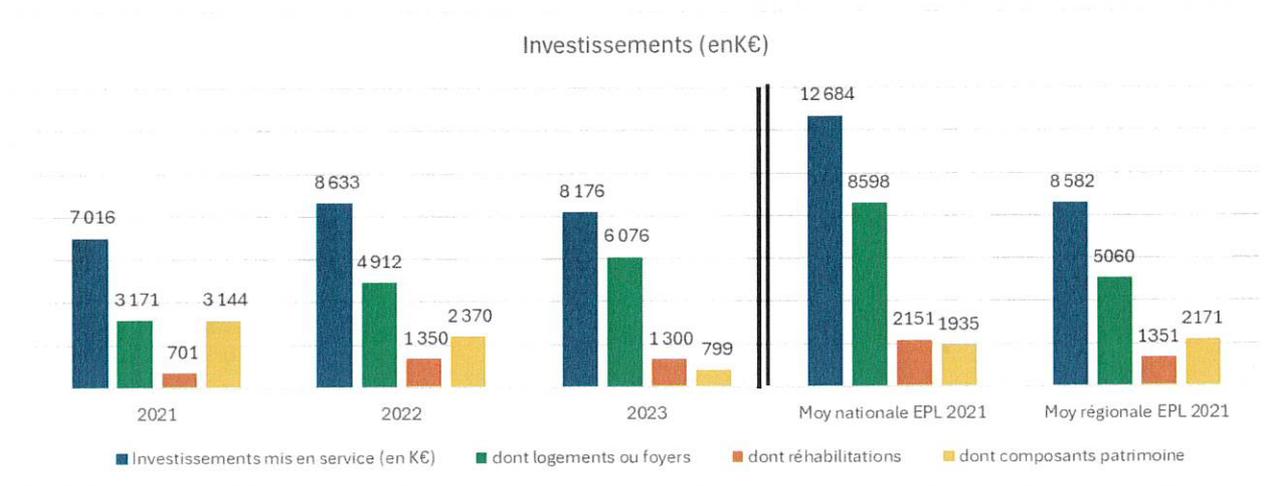
Perte sur créance irrécouvrable
en % des loyers*

*Irrécouvrable / loyers net de RLS. Activité habitation

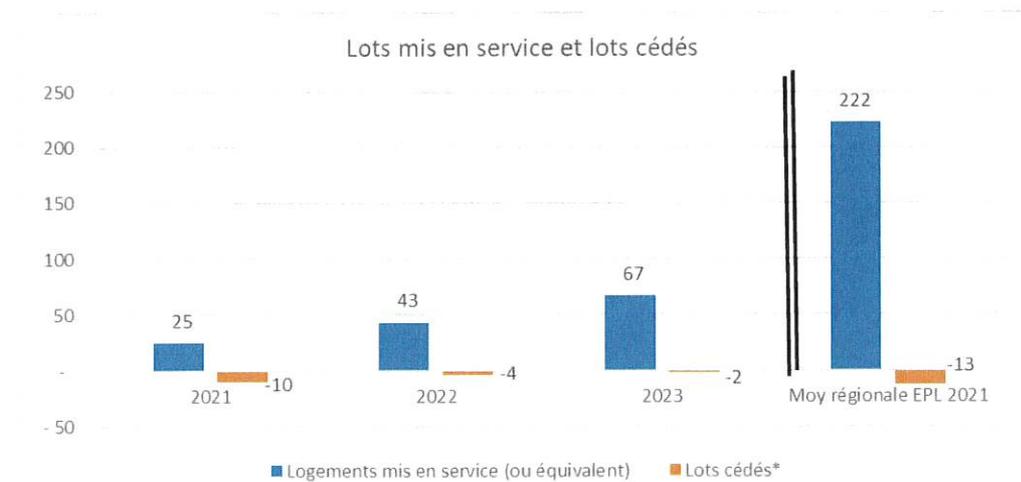
Taux de rotation



*Nb sortants / patrimoine. Activité habitation

Investissement et patrimoine

*comptes #2



*cession d'actif

Analyse de l'activité agréée et non agréée

Note sur la comptabilité analytique :

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

Pour ce faire, il a été procédé comme suit :

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

Note sur la présentation des comptes :

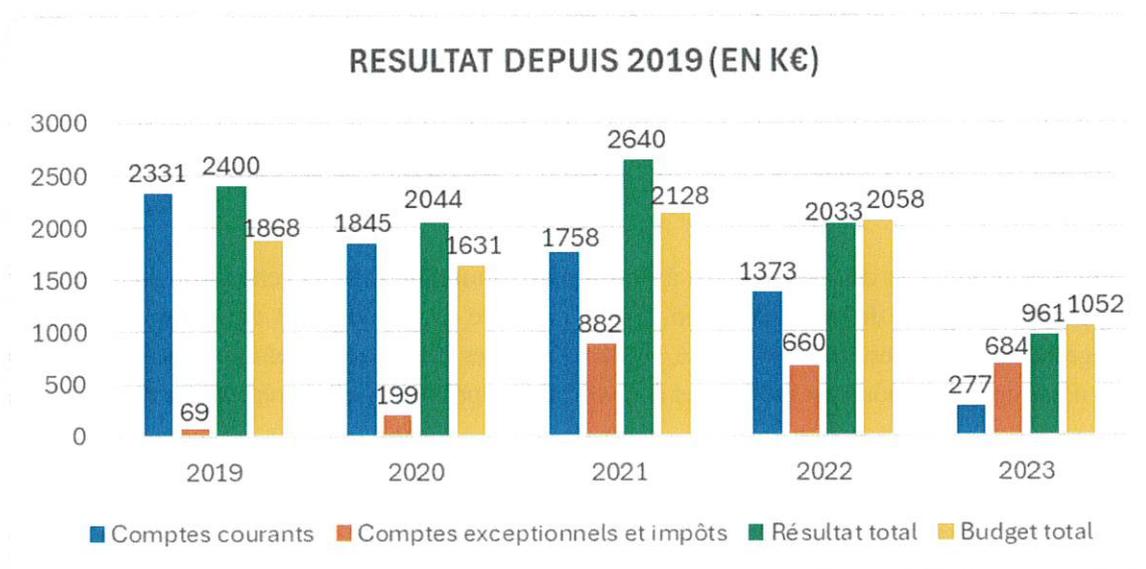
Pour analyser la santé financière de la SEMIS et faciliter la lecture des comptes de résultats, les comptes sont regroupés en type de dépenses et de produits (exemple : « Loyers ») correspondant pour la plupart à des sous comptes (exemple : 702). Cela permet notamment l'analyse des coûts et des produits nets, incluant l'effet des dotations et des reprises (exemple : le coût net du gros entretien).

Les résultats sont affichés sous la forme de résultats courants et exceptionnels. Le sous compte « 777 quote part des subventions d'investissements » est volontairement classé dans le résultat courant puisqu'il fait partie intégrante des données d'exploitation dans le secteur de la construction/gestion immobilière, au même titre que les comptes financiers.

SEMIS

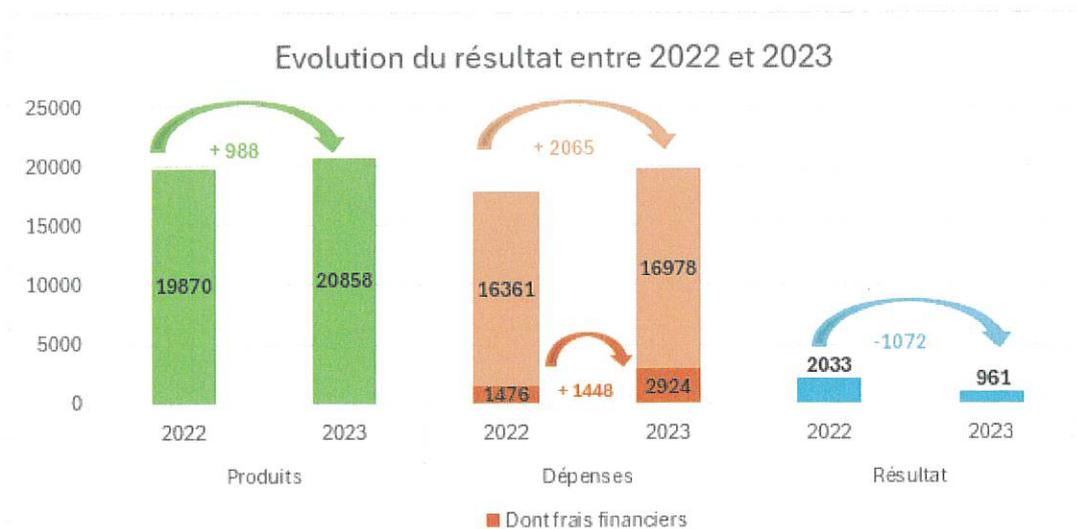
	2019	2020	2021	2022	2023	Budget 2023	Evolution
Comptes courants	2 331 400 €	1 844 751 €	1 757 661 €	1 373 317 €	277 242 €	250 832 €	- 1 096 075 €
Comptes exceptionnels	112 172 €	189 448 €	872 678 €	617 565 €	707 427 €	813 349 €	89 863 €
Impôts	- 43 550 €	10 018 €	9 571 €	42 071 €	- 23 866 €	- 12 500 €	- 65 937 €
Total général	2 400 022 €	2 044 217 €	2 639 910 €	2 032 952 €	960 804 €	1 051 681 €	- 1 072 149 €

Le résultat net de l'exercice 2022 s'élève à 961 K€, soit - 91 K€ par rapport au budget.



Il diminue de 1 072 K€ par rapport à l'exercice 2022.

Entre l'année 2022 et 2023, le montant total des produits a augmenté de **988 K€** alors que le montant total des charges s'est accru de **2 065 K€**.



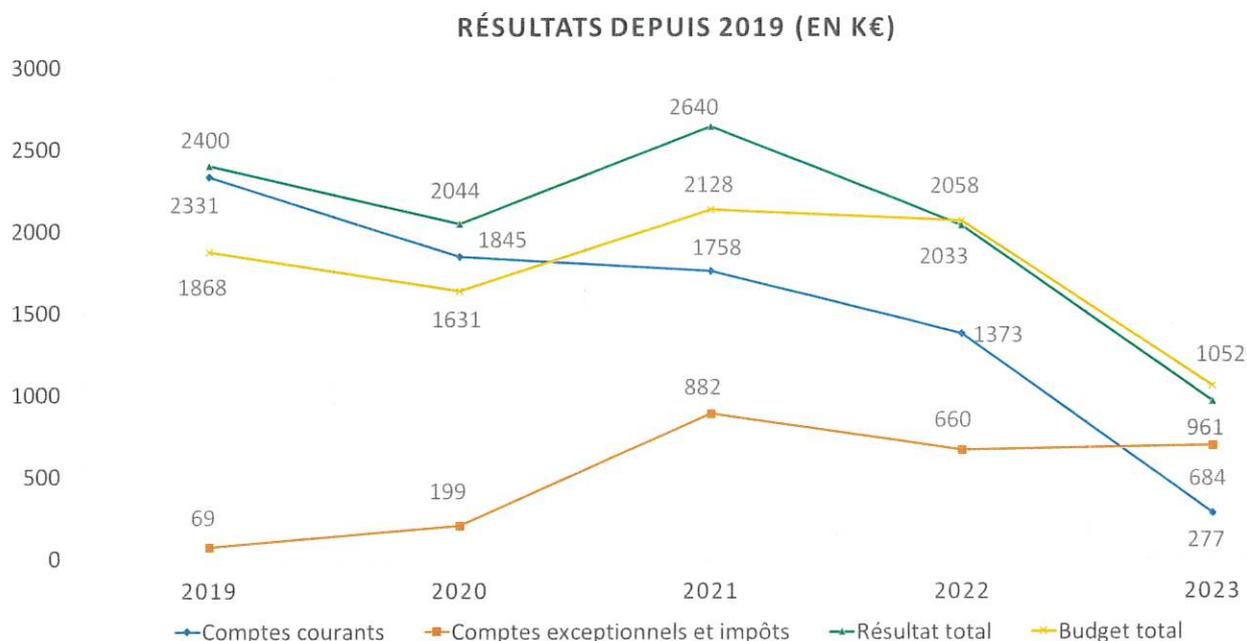
Le montant total des produits est issu principalement des recettes des loyers. Celles-ci ont augmenté grâce à la livraison des logements (67 logements et équivalents logements en 2022, 43 logements en 2021 année pleine), à l'application des loyers plafonds à la relocation et à l'IRL (+ 3,5 %).

Cependant, le montant total des charges a progressé plus vite que les recettes. Les frais financiers ont doublé : + 1 448 K€.

A cela, s'ajoutent des sinistres qui ont explosé. Les mauvaises conditions météorologiques subies en 2023 par le patrimoine ont entraîné des dépenses importantes non ou mal indemnisées par les assurances (+ 206 K€). Enfin, notons que la taxe foncière supporte une fiscalité défavorable (+ 168 K€).

La SEMIS conserve malgré tout une exploitation performante grâce à la baisse de l'**impayé à 0,96 %** (contre une médiane située à 0,8% en région et 1,1% au niveau national), la maîtrise de la **vacance** et des **charges d'entretien**, ainsi que des **frais de gestion** qui diminuent légèrement.

Le compte de résultat supporte également la non-réalisation des objectifs de vente de logements (– 357 K€).



Ce résultat vient renforcer le montant des fonds propres susceptibles d'être affectés au financement de nouveaux projets.

AR Prefecture

017-211703475-20250403-2025_04_D11-DE
Reçu le 07/04/2025

	2019	2020	2021	2022	2023	Evolution N-1
Comptes courants	1 521 511 €	1 030 042 €	903 734 €	433 851 €	693 275 €	- 1 127 126 €
A- PRODUITS	17 351 935 €	17 054 686 €	17 475 396 €	17 783 026 €	18 742 344 €	959 317 €
Divers	204 020 €	92 603 €	101 153 €	22 379 €	11 889 €	- 10 490 €
Loyers	17 196 163 €	17 387 679 €	17 709 860 €	18 110 098 €	18 924 081 €	813 983 €
Marge sur vente de terrain	26 015 €	25 591 €		18 807 €	17 822 €	- 985 €
Marge sur vente d'immeuble	257 €	5 839 €				- €
Masse salariale immobilisée	23 780 €	40 816 €	90 360 €	73 979 €	62 879 €	- 11 100 €
Prestations de services	38 202 €	25 494 €	77 556 €	46 546 €	53 334 €	6 788 €
Produits des activités annexes	16 636 €	16 343 €	16 245 €	15 875 €	15 474 €	- 401 €
Produits des activités annexes (refacturations)	106 949 €	108 078 €	83 752 €	87 219 €	74 307 €	- 12 912 €
Produits financiers	137 487 €	89 660 €	75 884 €	153 509 €	333 523 €	180 014 €
Refacturation régie	219 179 €	192 715 €	231 560 €	239 162 €	219 224 €	- 19 938 €
Refacturation régie (récupérable)	34 187 €	20 287 €	26 987 €	23 815 €	21 475 €	- 2 340 €
Reprise de provision pour dépréciation	49 445 €	10 450 €				- €
RLS	785 230 €	1 076 748 €	1 058 592 €	1 088 636 €	1 052 896 €	- 35 741 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	85 357 €	127 556 €	120 632 €	80 274 €	61 231 €	- 19 043 €
B- CHARGES	15 829 895 €	16 023 437 €	16 571 662 €	17 349 175 €	19 439 926 €	- 2 090 751 €
Achats d'études et de prestations de services			62 822 €	1 997 €		1 997 €
Assurance	202 568 €	216 784 €	187 976 €	186 661 €	158 701 €	- 27 960 €
Cotisation CGLLS	214 869 €	33 510 €	31 635 €	31 860 €	770 €	- 32 630 €
Cotisations et dons	57 251 €	83 889 €	81 609 €	112 382 €	91 115 €	- 21 267 €
Coût Impayés	259 266 €	131 166 €	117 836 €	326 452 €	194 035 €	- 132 417 €
Coût lots inoccupés	50 155 €	64 254 €	31 324 €	28 654 €	50 483 €	- 21 829 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	43 332 €	44 760 €	86 136 €	40 857 €	52 772 €	- 11 915 €
Coût net Gros entretien	281 288 €	447 643 €	722 744 €	478 550 €	770 490 €	- 291 941 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	171 576 €	223 427 €	192 285 €	223 944 €	236 850 €	- 12 906 €
Déplacements, missions et réceptions	31 431 €	10 714 €	16 807 €	41 374 €	16 264 €	- 25 110 €
Dépréciation du stock	5 379 €			380 000 €		380 000 €
Divers	109 932 €	91 856 €	39 773 €	45 298 €	68 537 €	- 23 239 €
Dotation aux amortissements	5 556 986 €	5 733 348 €	5 830 419 €	6 096 144 €	6 324 709 €	- 228 565 €
Entretien courant	1 333 388 €	1 556 469 €	1 781 585 €	1 505 920 €	1 854 723 €	- 348 803 €
Fluides et fournitures	75 199 €	110 679 €	78 528 €	72 977 €	96 192 €	- 23 214 €
Frais financiers	1 457 753 €	1 332 603 €	1 184 712 €	1 475 944 €	2 924 482 €	- 1 448 539 €
Frais postaux et de télécommunications	64 180 €	74 218 €	70 992 €	63 330 €	65 095 €	- 1 765 €
Honoraires assist.constr.travx.& entr (AMO,BET..)	26 395 €	19 811 €	24 083 €	15 466 €	65 061 €	- 49 595 €
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)	64 204 €	44 691 €	34 001 €	18 015 €	12 920 €	- 5 095 €
Impôts fonciers	2 047 062 €	2 102 223 €	2 100 866 €	2 193 729 €	2 362 146 €	- 168 417 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	16 630 €	14 606 €	18 217 €	15 736 €	16 725 €	- 989 €
Intéressement du personnel	275 523 €	237 774 €	141 118 €	261 889 €	136 803 €	- 125 086 €
Locations	39 163 €	37 164 €	44 298 €	45 100 €	45 469 €	- 369 €
Masse salariale NR	2 919 925 €	2 907 905 €	3 160 825 €	3 132 865 €	3 204 693 €	- 71 828 €
Personnel extérieur	1 517 €	800 €	24 551 €	17 422 €	70 536 €	- 53 113 €
Provision GE & RC des Foyers	25 037 €	26 582 €	20 914 €	13 177 €	14 675 €	- 27 852 €
Publicité, publications, relations publiques	52 006 €	49 917 €	53 795 €	57 249 €	48 952 €	- 8 297 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	193 568 €	207 570 €	185 566 €	206 830 €	252 315 €	- 45 485 €
Services bancaires et assimilés	33 301 €	22 027 €	29 541 €	33 948 €	36 851 €	- 2 903 €
Subvention versée	82 814 €	58 295 €	62 267 €	68 284 €	76 775 €	- 8 491 €
TVA	94 820 €	102 678 €	111 973 €	110 756 €	175 939 €	- 65 183 €
Variation de stock régie	43 378 €	36 073 €	42 464 €	46 363 €	45 736 €	- 627 €
Achats de travaux neutralisés par l'intégration en stock (terrains)			0 €	0 €	0 €	0 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	529 €	1 207 €	0 €	0 €	4 307 €	4 307 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	529 €	1 207 €	0 €	0 €	4 307 €	4 307 €
Comptes exceptionnels	922 061 €	1 004 157 €	1 726 605 €	1 557 030 €	1 677 945 €	120 915 €
A- PRODUITS	1 415 404 €	1 401 256 €	2 049 816 €	2 086 509 €	2 116 045 €	29 536 €
Dégrèvement TFPB	507 260 €	455 304 €	367 418 €	700 365 €	635 604 €	- 64 761 €
Divers	69 019 €	20 255 €	63 810 €	104 472 €	263 169 €	158 697 €
Marge sur cession d'immobilisation	29 235 €	110 988 €	764 660 €	342 207 €	246 754 €	- 95 452 €
Quote part subventions d'investissements	809 890 €	814 709 €	853 927 €	939 466 €	970 517 €	31 052 €
B- CHARGES	171 150 €	55 422 €	95 110 €	364 230 €	232 217 €	132 012 €
Divers	57 437 €	11 691 €	32 719 €	8 190 €	233 €	- 7 956 €
VNC sorties	113 713 €	43 730 €	62 391 €	42 343 €	231 984 €	- 189 641 €
Dépenses informatique liées à la cyberattaque				313 697 €		313 697 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	322 192 €	341 677 €	228 100 €	165 249 €	205 883 €	- 40 634 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	322 192 €	341 677 €	228 100 €	165 249 €	205 883 €	- 40 634 €
Impôts	43 550 €	10 018 €	9 571 €	42 071 €	23 866 €	- 65 937 €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)	43 550 €	10 018 €	9 571 €	42 071 €	23 866 €	- 65 937 €
Impôt sur les bénéfices	43 550 €	10 018 €	9 571 €	42 071 €	23 866 €	- 65 937 €
Total général	2 400 022 €	2 044 217 €	2 639 910 €	2 032 952 €	960 804 €	- 1 072 149 €

Le montant total des produits s'établit à hauteur de **20 858 K€**. Il augmente de **989 K€** par rapport à l'année 2022. Les produits sont supérieurs au budget de **375 K€**.

Le montant total des charges est évalué à **19 902 K€**. Elles augmentent de **2 065 K€** par rapport à l'année 2022, qui rappelons-le était impactée par 2 écritures exceptionnelles venant amputer le résultat pour un montant de 694 K€ (314 K€ de dépenses informatiques faisant suite à la cyber-attaque et 380 K€ de dépréciation de la valeur du programme de Courbiac).

Les charges sont supérieures au budget de **471 K€**.

Les principaux postes qui s'améliorent :

Les produits courants

- **+ 814 K€ de recettes de Loyers** : effet des livraisons 2023 et 2022 (année pleine), des mises aux loyers plafond à la relocation et de l'évolution de l'IRL (+ 3,50 %).
Les recettes sont supérieures de 177 K€ par rapport au budget.

La RLS diminue quant à elle de 36 K€.

- **+ 180 K€ de produits financiers** (augmentation du taux du livret A passé à 3 % le 1^{er} février 2023 contre 2 % le 1^{er} août 2022 et 0,5 % en 2021).
Ils sont supérieurs de 152 K€ par rapport au budget.

Les produits exceptionnels

- **+ 159 K€ de produits divers** : ce poste contient principalement le paiement de dommage et intérêts à la suite de litiges ou sinistres (art 700). On y trouve notamment l'indemnité relative au sinistre avec l'entreprise Dupré pour le programme de Saintes Boiffiers (remplacement des meubles cuisine et SDB).
Ils sont supérieurs de 201 K€ par rapport au budget.
- **+ 31 K€ de quote-part de subventions** : varie en fonction des investissements et des subventions d'investissements perçues.
Elle est supérieure de 32 K€ par rapport au budget.

Les charges courantes

- **- 132 K€ de coûts nets d'impayé** : le coût d'impayé diminue car les créances déclarées irrécouvrables sont en forte baisse cette année.
Les impayés sont bien inférieurs de 154 K€ par rapport au budget.
- **- 125 K€ d'intéressement du personnel** : varie en fonction du résultat N-1 et des points obtenus dans le cadre de la convention d'intéressement.
Ce poste est inférieur de 18 K€ par rapport au budget.
- **- 33 K€ de cotisation CGLLS.**
La cotisation est inférieure de 58 K€ par rapport au budget, qui avait également été surestimé.
- **- 28 K€ d'assurances.**
Ce poste est inférieur de 120 K€ par rapport au budget, qui avait été surestimé.
- **- 25 K€ de frais de missions, déplacements** : il n'y a pas eu cette année de prise en charge de déménagements de locataires.
Ils sont conformes au budget.

Les principaux postes qui se dégradent :

Les produits courants

- **- 20 K€ de produits relatifs à la refacturation des prestations en régie.**
Ils sont inférieurs de 60 K€ par rapport au budget.
- **- 20 K€ de subvention d'exploitation** : reprise de subvention Région pour quelques programmes (en baisse chaque année jusqu'au solde de la subvention).
Ce produit est inférieur au budget de 9 K€.

Les produits exceptionnels

- **- 95 K€ de marge sur cession d'immobilisation** : 1 seule vente de logement a été réalisée (programme Clos de l'Aiguille), après une année 2022 qui a déjà subi une forte baisse d'activité (3 ventes). L'objectif de 6 ventes de logements n'étant pas atteint, la marge est inférieure de 217 K€ par rapport au budget.
- **- 65 K€ de dégrèvement TFPB** : évolue en fonction des investissements et de leur éligibilité au dégrèvement TFPB. Le produit des dégrèvements est malgré tout supérieur de 54 K€ par rapport au budget.

Les charges courantes

- **+ 1 449 K€ de frais financiers** : augmentation du taux du livret A passé à 3 % le 1^{er} février 2023 contre 2 % le 1^{er} août 2022 et 0,5 % en 2021. Cette augmentation fait suite à celle déjà enregistrée en 2022 pour + 291 K€. Les frais financiers ont été sous-estimés au budget et supérieurs de 532 K€.
- **+ 349 K€ d'entretien courant** : d'une part ce poste augmente principalement en raison du remplacement des meubles cuisine et SDB pour le programme de Saintes Boiffiers lié au sinistre avec l'entreprise Dupré. D'autre part la refacturation locative a diminué (13,9 %) par rapport à l'année 2022 (21,8 %) pour un objectif établi à 25 %. Le budget de l'entretien courant est dépassé pour 89 K€.
- **+ 292 K€ de Gros Entretien (coût net)** : dont 278 K€ concernant le solde des dotations et reprises. Ce poste est supérieur au budget pour 97 K€.
- **+ 229 K€ de dotation aux amortissements** : poste qui varie en fonction des composants et programmes immobiliers mis en service. L'augmentation de ce poste affiche une politique d'investissement soutenue. La dotation réalisée est inférieure au budget de 135 K€.
- **+ 168 K€ d'impôts fonciers** : soit une augmentation globale de 7,68 % comprenant la fin d'exonération de certains programmes. Ce poste a déjà augmenté en 2022 pour 93 K€. Ce poste a été sous-estimé, il est supérieur au budget pour 90 K€.
- **+ 85 K€ de rémunérations d'intermédiaires et d'honoraires** : il s'agit des dépenses pour les cabinets conseils et/ou les AMO, les DPE, repérages amiante et syndics. Ce poste dépasse le budget de 69 K€.
- **+ 72 K€ de masse salariale** : soit une augmentation globale de 2,29 %. Ce poste est inférieur au budget pour 101 K€.
- **+ 53 K€ de personnel extérieur** : les conséquences liées à la cyber attaque et l'absence de certains salariés ont nécessité de recourir encore cette année à du personnel extérieur. Le budget a été dépassé de 56 K€.

Les charges exceptionnelles

- **+ 190 K€ de VNC sorties** : varie en fonction de la VNC des composants sortis à la suite des renouvellements. Ce poste doit être idéalement à 0. Le budget a été dépassé de 194 K€.
- **+ 66 K€ de solde débiteur d'IS** : à la suite de la régularisation d'un avoir IS constaté à tort en 2022. Le montant dépasse le budget de 13 K€.
- **+ 41 K€ d'engagement conventionnel envers les communes** : dépend des résultats des programmes en garantie d'exploitation. Le budget a été dépassé de 34 K€.

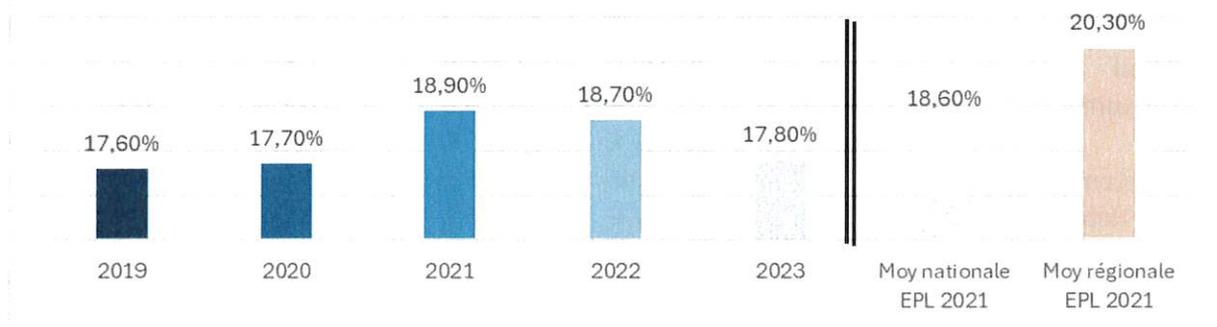
Focus Masse Salariale (non récupérable)

Dans cette analyse, le poste « Masse Salariale hors intéressement » est retraité des charges liées à l'intéressement.

Masse salariale non récupérable	2019	2020	2021	2022	2023
Masse salariale hors intéressement	2 886 862 €	2 879 372 €	3 143 891 €	3 101 439 €	3 188 277 €
<i>Dont remboursements COVID perçus (chômage technique)</i>		- 70 000 €			
Intéressement chargé	308 586 €	266 307 €	158 052 €	293 316 €	153 219 €
Total	3 195 449 €	3 145 679 €	3 301 943 €	3 394 755 €	3 341 496 €

	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers (#702)	17 196 163 €	17 387 679 €	17 709 860 €	18 110 098 €	18 924 081 €
Loyers net de RLS (#702 - #709)	16 410 933 €	16 310 932 €	16 651 268 €	17 021 462 €	17 871 186 €
% MS hors intéressement vs Loyers	16,8%	16,6%	17,8%	17,6%	16,8%
% MS hors intéressement vs Loyers net de RLS	17,6%	17,7%	18,9%	18,7%	17,8%
% MS vs Loyers net de RLS	19,5%	19,3%	19,8%	19,6%	18,7%

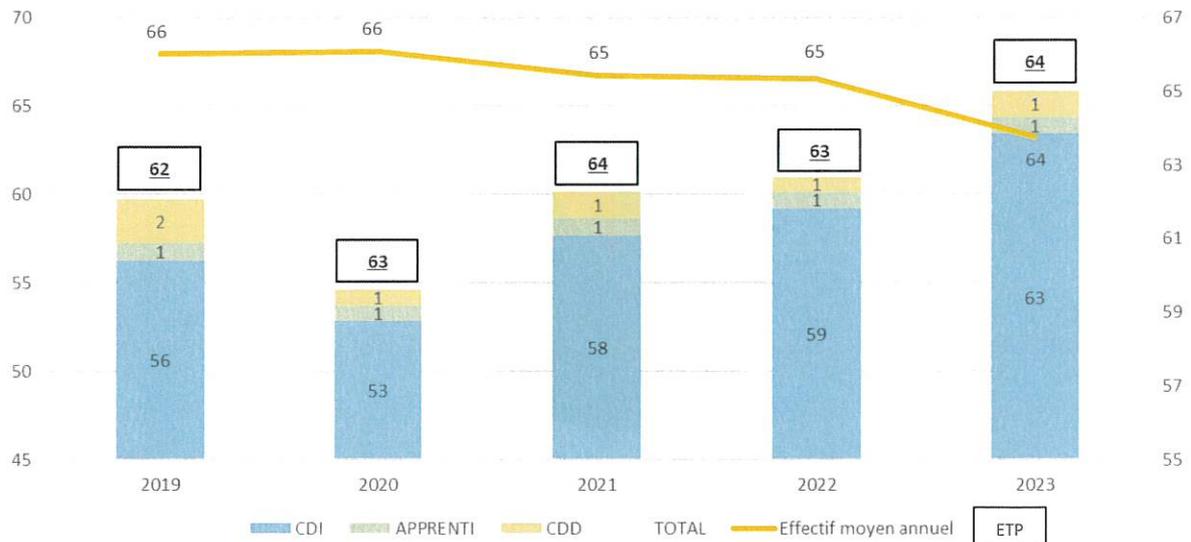
Masse salariale NR hors intéressement / loyers nets de RLS



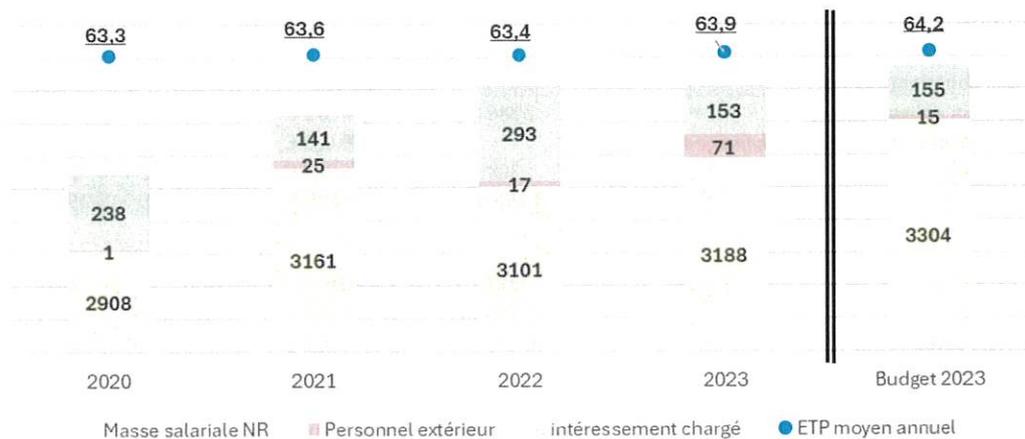
La masse salariale hors intéressement s'élève à 17,8 % des loyers nets de RLS.

Elle reste stable par rapport aux années précédentes et inférieure aux moyennes régionale et nationale.

Effectif moyen annuel et ETP



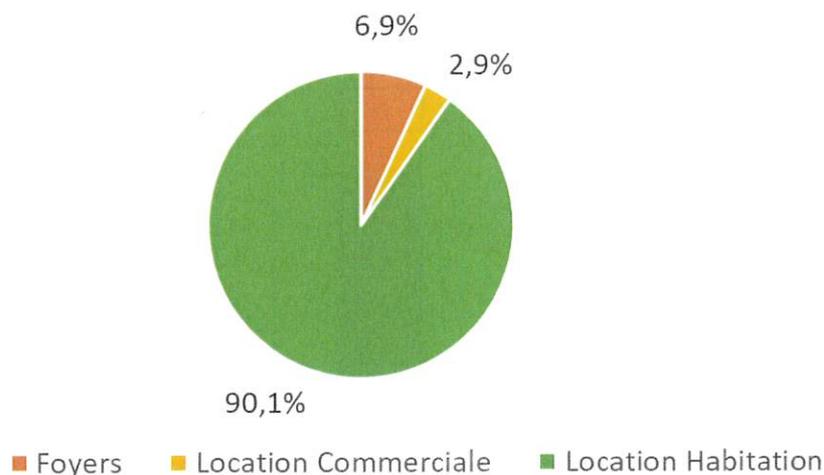
Dépenses de personnels (en K€) et en ETP moyen annuel



Résultats par activité :

	2019	2020	2021	2022	2023
Crédit Bail	20 778 €	4 211 €	- €	- €	
Espaces verts	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Foyers	95 069 €	108 575 €	23 892 €	50 454 €	222 684 €
Location Commerciale	268 930 €	365 725 €	385 083 €	413 970 €	322 338 €
Location Habitation	5 468 987 €	4 966 885 €	5 790 783 €	5 706 470 €	4 307 178 €
Opération pour compte	0 €	0 €	- €	- €	- €
Régie	1 684 €	26 302 €	12 281 €	9 220 €	37 335 €
Structure	3 475 843 €	-3 370 945 €	-3 459 992 €	-3 780 291 €	-3 354 296 €
Vente de terrains	9 126 €	11 275 €	22 834 €	6 402 €	41 065 €
Vente d'immeubles	14 658 €	15 207 €	16 956 €	354 833 €	13 333 €
Total général	2 400 022 €	2 044 217 €	2 639 910 €	2 032 952 €	960 804 €

Répartition des résultats par activité en 2023



La principale activité de la SEMIS reste la « Location Habitation » qui représente 90,1 % des résultats.

SEMIS « agréée » vs « non agréée »

	Activité agréée		Activité non agréée		Vs N-1 Agréé	Vs N-1 Non Agréé
	2022	2023	2022	2023		
A- PRODUITS	18 474 784 €	19 479 031 €	1 394 751 €	1 379 358 €	-	1 004 247 €
Dégrèvement TFPB	699 734 €	620 174 €	631 €	15 430 €	-	79 560 €
Divers	86 221 €	271 960 €	40 630 €	3 098 €	-	185 739 €
Loyers	17 009 291 €	17 674 879 €	1 100 806 €	1 249 202 €	-	665 588 €
Marge sur cession d'immobilisation	199 521 €	246 754 €	142 686 €	-	-	47 234 €
Marge sur vente de terrain	-	-	18 807 €	17 822 €	-	-
Masse salariale immobilisée	73 979 €	53 521 €	-	9 358 €	-	20 458 €
Prestations de services	-	8 404 €	46 546 €	44 930 €	-	8 404 €
Produits des activités annexes	15 875 €	15 474 €	-	-	-	401 €
Produits des activités annexes (refacturations)	53 709 €	41 505 €	33 510 €	32 802 €	-	12 203 €
Produits financiers	153 509 €	333 523 €	-	1 €	-	180 014 €
Quote part subventions d'investissements	929 052 €	964 937 €	10 413 €	5 580 €	-	35 885 €
Refacturation régie	239 162 €	219 224 €	-	-	-	19 938 €
Refacturation régie (récupérable)	23 815 €	21 475 €	-	-	-	2 340 €
RLS	-	1 088 636 €	-	-	-	35 741 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUL...)	-	79 552 €	722 €	1 135 €	-	19 457 €
B- CHARGES	16 174 829 €	-18 252 091 €	1 538 576 €	-1 420 052 €	2 077 262 €	118 524 €
Achats d'études et de prestations de services	-	-	1 997 €	-	-	1 997 €
Assurance	174 693 €	152 572 €	11 968 €	6 129 €	-	22 121 €
Cotisation CGLLS	31 860 €	3 473 €	-	2 703 €	-	35 333 €
Cotisations et dons	107 035 €	85 991 €	5 347 €	5 124 €	-	21 044 €
Coût Impayés	322 334 €	155 621 €	4 118 €	38 414 €	-	166 713 €
Coût lots inoccupés	27 629 €	47 605 €	1 024 €	2 877 €	-	19 976 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	39 413 €	51 383 €	1 444 €	1 389 €	-	11 970 €
Coût net Gros entretien	467 015 €	762 716 €	11 535 €	7 774 €	-	295 702 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	208 986 €	220 081 €	14 958 €	16 769 €	-	11 095 €
Déplacements, missions et réceptions	39 888 €	15 020 €	1 486 €	1 244 €	-	24 867 €
Dépréciation du stock	-	-	380 000 €	-	-	380 000 €
Divers	48 178 €	64 136 €	5 310 €	4 635 €	-	15 957 €
Dotation aux amortissements	5 703 061 €	5 898 269 €	393 083 €	426 440 €	-	195 208 €
Entretien courant	1 435 757 €	1 776 109 €	70 163 €	78 614 €	-	340 352 €
Fluides et fournitures	69 221 €	90 883 €	3 757 €	5 309 €	-	21 662 €
Frais financiers	1 350 102 €	2 688 888 €	125 842 €	235 595 €	-	1 338 786 €
Frais postaux et de télécommunications	58 862 €	60 266 €	4 468 €	4 829 €	-	1 404 €
Honoraires assist.constr.travx.& entr (AMO,BET..)	14 836 €	60 786 €	630 €	4 275 €	-	45 950 €
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)	16 750 €	10 924 €	1 265 €	1 996 €	-	5 826 €
Impôts fonciers	1 999 501 €	2 133 762 €	194 228 €	228 383 €	-	134 261 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	14 042 €	15 119 €	1 694 €	1 606 €	-	1 077 €
Intéressement du personnel	247 351 €	129 018 €	14 539 €	7 785 €	-	118 333 €
Locations	42 077 €	42 250 €	3 023 €	3 219 €	-	173 €
Masse salariale NR	2 941 176 €	2 999 277 €	191 689 €	205 416 €	-	58 100 €
Personnel extérieur	16 345 €	65 459 €	1 078 €	5 077 €	-	49 114 €
Provision GE & RC des Foyers	13 177 €	15 561 €	-	886 €	-	28 738 €
Publicité, publications, relations publiques	13 030 €	11 253 €	44 219 €	37 699 €	-	1 777 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	192 327 €	228 105 €	14 503 €	24 210 €	-	35 778 €
Services bancaires et assimilés	30 413 €	33 510 €	3 535 €	3 340 €	-	3 098 €
Subvention versée	68 284 €	76 775 €	-	-	-	8 491 €
TVA	101 130 €	162 046 €	9 626 €	13 893 €	-	60 916 €
VNC sorties	42 318 €	187 563 €	25 €	44 421 €	-	145 246 €
Variation de stock régie	46 363 €	45 736 €	-	-	-	627 €
Achats de travaux neutralisés par l'intégration en stock (terrains)	-	-	0 €	0 €	-	0 €
Dépenses informatique liées à la cyberattaque	291 675 €	-	22 022 €	-	-	291 675 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	163 867 €	205 079 €	1 383 €	805 €	-	41 212 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	163 867 €	205 079 €	1 383 €	805 €	-	41 212 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	0 €	6 039 €	0 €	6 039 €	-	6 039 €
Intercos - frais de gestion	0 €	6 039 €	0 €	6 039 €	-	6 039 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	0 €	4 223 €	0 €	84 €	-	4 223 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	0 €	4 223 €	0 €	84 €	-	4 223 €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)	-	-	42 071 €	23 866 €	-	65 937 €
Impôt sur les bénéfices	-	-	42 071 €	23 866 €	-	65 937 €
Total général	2 136 088 €	1 032 123 €	103 136 €	71 320 €	1 103 965 €	31 816 €

L'activité agréée génère un résultat positif de 1 032 K€, en baisse de 1 104 K€ par rapport à 2022.

Pour la deuxième année consécutive, l'activité non agréée est déficitaire (- 71 K€). Le montant des produits ne progresse pas alors que certaines charges continuent d'augmenter, en particulier les frais financiers (conséquence de l'augmentation du taux du Livret A) et les impôts fonciers (TFPB).

SEMIS	Activité agréée		Activité non agréée		Vs N-1 Agréé	Vs N-1 Non
	2022	2023	2022	2023		
Comptes courants	1 674 894 €	297 000 € -	301 578 € -	19 757 € -	1 377 895 €	281 820 €
Comptes exceptionnels	461 194 €	735 124 €	156 371 € -	27 696 €	273 930 € -	184 067 €
Impôts		- €	42 071 € -	23 866 €	- € -	65 937 €
Total général	2 136 088 €	1 032 123 € -	103 136 € -	71 320 € -	1 103 965 €	31 816 €

Résultat par activité :

SEMIS	Activité agréée		Activité non agréée		Vs N-1 Agréé	Vs N-1 Non
	2022	2023	2022	2023		
Crédit Bail			- €		- €	- €
Espaces verts	- 0 € -	0 €			0 €	- €
Foyers	19 062 € -	273 802 €	31 391 €	51 117 € -	292 864 €	19 726 €
Location Commerciale	117 582 €	152 693 €	296 388 €	169 645 €	35 110 € -	126 742 €
Location Habitation	5 543 375 €	4 257 718 €	163 095 €	49 460 € -	1 285 657 € -	113 635 €
Régie	- 9 220 € -	37 335 €			28 115 €	- €
Structure	- 3 534 712 € -	3 067 151 € -	245 579 € -	287 145 €	467 561 € -	41 565 €
Vente de terrains			6 402 € -	41 065 €	- € -	47 467 €
Vente d'immeubles			- 354 833 € -	13 333 €	- €	341 500 €
Total général	2 136 088 €	1 032 123 € -	103 136 € -	71 320 € -	1 103 965 €	31 816 €

Activité « Structure »

Elle concerne l'ensemble des frais de structure, c'est-à-dire les charges et produits qui ne peuvent pas être directement imputés sur une activité (frais de fonctionnement + masse salariale).
Cette activité est par nature négative.

Le résultat s'établit à -3 354 K€. Il s'améliore de 426 K€ par rapport à 2022, qui rappelons-le intégrait des coûts informatiques exceptionnels liés à la cyber attaque pour 314 K€.

Il est également en amélioration de 391 K€ par rapport au budget.

AR Prefecture

017-211703475-20250403-2025_04_D11-DE
Reçu le 07/04/2025

Structure	2021	2022	2023	Evolution
A- PRODUITS	257 975 €	362 017 €	508 617 €	146 600 €
Divers	630 €	4 761 €	22 548 €	17 788 €
Masse salariale immobilisée	90 360 €	73 979 €	62 879 €	- 11 100 €
Prestations de services	23 691 €	46 546 €	44 930 €	- 1 616 €
Produits des activités annexes (refacturations)	23 205 €	29 094 €	17 735 €	- 11 359 €
Produits financiers	75 437 €	153 002 €	333 225 €	180 222 €
Refacturation régie			0 €	0 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	44 652 €	54 635 €	27 300 €	- 27 335 €
B- CHARGES	- 4 103 483 €	- 4 571 565 €	- 4 241 642 €	329 923 €
Assurance	- 14 710 €	- 15 973 €	99 682 €	115 655 €
Cotisation CGLLS	3 080 €	3 343 €	34 019 €	30 675 €
Cotisations et dons	- 81 519 €	- 112 292 €	- 90 957 €	21 335 €
Coût lots inoccupés			100 €	100 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 240 €	- 1 615 €	- 1 253 €	362 €
Coût net Gros entretien	- 10 625 €	- 1 002 €	1 003 €	2 005 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 184 367 €	- 213 082 €	- 226 002 €	- 12 919 €
Déplacements, missions et réceptions	- 16 510 €	- 20 673 €	- 12 950 €	7 722 €
Divers	- 28 690 €	- 34 211 €	- 60 191 €	- 25 980 €
Dotation aux amortissements	- 126 009 €	- 168 402 €	- 179 114 €	- 10 712 €
Entretien courant	- 59 184 €	- 46 883 €	- 48 253 €	- 1 370 €
Fluides et fournitures	- 42 795 €	- 43 333 €	- 57 840 €	- 14 506 €
Frais financiers		- 5 768 €	- 4 397 €	1 371 €
Frais postaux et de télécommunications	- 70 809 €	- 62 849 €	- 64 472 €	- 1 623 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 34 €	- 1 200 €	- 33 317 €	- 32 117 €
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)	- 33 501 €	- 18 015 €	- 11 800 €	6 215 €
Impôts fonciers	- 16 188 €	- 16 688 €	- 16 520 €	167 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 6 039 €	- 2 262 €	- 2 223 €	39 €
Intéressement du personnel	- 114 914 €	- 210 955 €	- 112 956 €	97 999 €
Locations	- 41 573 €	- 42 562 €	- 42 966 €	404 €
Masse salariale NR	- 2 918 349 €	- 2 910 902 €	- 2 948 753 €	- 37 851 €
Personnel extérieur	- 24 551 €	- 15 351 €	- 68 426 €	- 53 075 €
Publicité, publications, relations publiques	- 49 214 €	- 51 590 €	- 47 258 €	4 332 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 105 740 €	- 89 293 €	- 104 860 €	- 15 567 €
Services bancaires et assimilés	- 25 531 €	- 31 655 €	- 27 119 €	4 536 €
Subvention versée	- 23 500 €	- 33 900 €	- 35 500 €	- 1 600 €
TVA	- 111 973 €	- 110 756 €	- 175 939 €	- 65 183 €
VNC sorties			- 3 380 €	- 3 380 €
Dépenses informatique liées à la cyberattaque		- 313 697 €		313 697 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	375 945 €	387 186 €	402 595 €	15 409 €
Intercos - frais de gestion	375 945 €	387 186 €	402 595 €	15 409 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)		0 €	- €	0 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables		0 €	- €	0 €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)	9 571 €	42 071 €	- 23 866 €	- 65 937 €
Impôt sur les bénéfices	9 571 €	42 071 €	- 23 866 €	- 65 937 €
Total général	- 3 459 992 €	- 3 780 291 €	- 3 354 296 €	425 996 €

Structure	2019	2020	2021	2022	2023	Evolution
Comptes courants	- 3 430 023 €	- 3 379 389 €	- 3 469 561 €	- 3 510 382 €	- 3 348 600 €	- 90 172 €
Comptes exceptionnels	- 2 270 €	- 1 361 €	2 €	- 311 981 €	18 170 €	1 359 €
Impôts	- 43 550 €	9 805 €	9 571 €	42 071 €	- 23 866 €	- 234 €
Total général	- 3 475 843 €	- 3 370 945 €	- 3 459 992 €	- 3 780 291 €	- 3 354 296 €	- 89 047 €

Les principaux postes qui s'améliorent :

- **+ 180 K€ de produits financiers** (augmentation du taux du livret A passé à 3 % le 1^{er} février 2023 contre 2 % le 1^{er} août 2022 et 0,5 % en 2021).
Ils sont supérieurs de 160 K€ par rapport au budget.
- **- 116 K€ d'assurances** : régularisation d'une provision RH (indemnité de fin de carrière).
Ce poste est inférieur de 135 K€ par rapport au budget.
- **- 31 K€ de cotisation CGLLS**.
Elles sont inférieures de 30 K€ par rapport au budget, qui avait été surestimé.
- **- 98 K€ d'intéressement du personnel** : varie en fonction du résultat N-1 et des points obtenus dans le cadre de la convention d'intéressement.
Ce poste est inférieur de 12 K€ par rapport au budget.
- **- 21 K€ de cotisations et dons** : varie en fonction du résultat N-1 et des points obtenus dans le cadre de la convention d'intéressement.
Ce poste est conforme au budget.

Les principaux postes qui se dégradent :

- **- 27 K€ de subvention d'exploitation** : reprise de subvention Région pour quelques programmes (en baisse chaque année jusqu'au solde de la subvention).
Ce produit est cependant supérieur au budget de 7 K€.
- **+ 66 K€ de solde débiteur d'IS** : à la suite de la régularisation d'un avoir IS constaté à tort en 2022.
Le montant dépasse le budget de 11 K€.
- **+ 53 K€ de personnel extérieur** : les conséquences liées à la cyber attaque et l'absence de certains salariés ont nécessité de recourir encore cette année à du personnel extérieur.
Le budget a été dépassé de 53 K€.
- **+ 41 K€ de rémunérations d'intermédiaires et d'honoraires** : il s'agit des dépenses pour les cabinets conseils et/ou les AMO, les DPE, repérages amiante et syndics.
Le montant dépasse le budget de 6 K€.
- **+ 38 K€ de masse salariale** : soit une augmentation globale de 2,29 %.
Ce poste est inférieur au budget pour 138 K€.

Activité « Structure agréée » et « Structure non agréée »

Structure	2022		2023		Vs N-1 Agrée	Vs N-1 Non Agrée
	Structure Agrée	Structure Non Agrée	Structure Agrée	Structure Non Agrée		
A- PRODUITS	310 273 €	51 744 €	448 632 €	59 985 €	138 359 €	8 241 €
Divers	2 007 €	2 754 €	20 245 €	2 303 €	18 239 € -	451 €
Masse salariale immobilisée	73 979 €		53 521 €	9 358 € -	20 458 €	9 358 €
Prestations de services		46 546 €		44 930 €	- € -	1 616 €
Produits des activités annexes (refacturations)	27 371 €	1 722 €	15 477 €	2 258 € -	11 895 €	536 €
Produits financiers	153 002 €		333 225 €	0 €	180 222 €	0 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	53 914 €	722 €	26 165 €	1 135 € -	27 749 €	414 €
B- CHARGES	- 4 222 617 € -	- 348 948 € -	- 3 908 065 € -	- 333 576 € -	- 314 551 €	- 15 372 €
Assurance	- 14 818 € -	- 1 154 € -	- 92 316 € -	- 7 366 € -	- 107 134 € -	- 8 520 € -
Cotisation CGLLS	- 3 343 € -		- 34 019 € -		- 30 675 € -	- € -
Cotisations et dons	- 106 945 € -	- 5 347 € -	- 85 833 € -	- 5 124 € -	- 21 112 € -	- 223 € -
Coût lots inoccupés			100 €		100 €	- €
Coût net des frais d'actes et contentieux	-	- 1 615 € -	- 240 € -	- 1 013 € -	- 240 € -	- 602 € -
Coût net Gros entretien	- 932 € -	- 70 € -	- 980 € -	- 23 € -	- 1 912 € -	- 93 € -
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 198 124 € -	- 14 958 € -	- 209 232 € -	- 16 769 € -	- 11 108 € -	- 1 811 € -
Déplacements, missions et réceptions	- 19 285 € -	- 1 388 € -	- 11 706 € -	- 1 244 € -	- 7 579 € -	- 144 € -
Divers	- 29 206 € -	- 5 005 € -	- 55 556 € -	- 4 635 € -	- 26 351 € -	- 370 € -
Dotations aux amortissements	- 156 580 € -	- 11 822 € -	- 165 824 € -	- 13 290 € -	- 9 244 € -	- 1 468 € -
Entretien courant	- 43 604 € -	- 3 279 € -	- 44 743 € -	- 3 510 € -	- 1 139 € -	- 231 € -
Fluides et fournitures	- 40 291 € -	- 3 042 € -	- 53 529 € -	- 4 310 € -	- 13 238 € -	- 1 268 € -
Frais financiers	- 5 371 € -	- 398 € -	- 4 227 € -	- 170 € -	- 1 143 € -	- 228 € -
Frais postaux et de télécommunications	- 58 598 € -	- 4 251 € -	- 59 935 € -	- 4 537 € -	- 1 337 € -	- 286 € -
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 1 116 € -	- 84 € -	- 30 845 € -	- 2 472 € -	- 29 729 € -	- 2 388 € -
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)	- 16 750 € -	- 1 265 € -	- 10 924 € -	- 876 € -	- 5 826 € -	- 389 € -
Impôts fonciers	- 15 516 € -	- 1 171 € -	- 15 294 € -	- 1 226 € -	- 222 € -	- 54 € -
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 1 982 € -	- 280 € -	- 2 117 € -	- 107 € -	- 134 € -	- 173 € -
Intéressement du personnel	- 196 416 € -	- 14 539 € -	- 105 171 € -	- 7 785 € -	- 91 245 € -	- 6 754 € -
Locations	- 39 574 € -	- 2 988 € -	- 39 778 € -	- 3 188 € -	- 204 € -	- 200 € -
Masse salariale NR	- 2 719 213 € -	- 191 689 € -	- 2 743 336 € -	- 205 416 € -	- 24 123 € -	- 13 727 € -
Personnel extérieur	- 14 273 € -	- 1 078 € -	- 63 349 € -	- 5 077 € -	- 49 076 € -	- 4 000 € -
Publicité, publications, relations publiques	- 7 726 € -	- 43 863 € -	- 9 865 € -	- 37 393 € -	- 2 139 € -	- 6 470 € -
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 83 501 € -	- 5 791 € -	- 98 193 € -	- 6 667 € -	- 14 691 € -	- 876 € -
Services bancaires et assimilés	- 29 433 € -	- 2 222 € -	- 25 107 € -	- 2 012 € -	- 4 326 € -	- 210 € -
Subvention versée	- 33 900 € -		- 35 500 € -		- 1 600 € -	- € -
TVA	- 101 130 € -	- 9 626 € -	- 162 046 € -	- 13 893 € -	- 60 916 € -	- 4 267 € -
VNC sorties			- 3 129 € -	- 251 € -	- 3 129 € -	- 251 € -
Dépenses informatique liées à la cyberattaque	- 291 675 € -	- 22 022 € -			- 291 675 € -	- 22 022 € -
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	377 632 €	9 554 €	392 282 €	10 313 €	14 650 €	759 €
Intercos - frais de gestion	377 632 €	9 554 €	392 282 €	10 313 €	14 650 €	759 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)			- €		- €	- €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables			- €		- €	- €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)		42 071 €	- € -	- 23 866 €	- € -	65 937 €
Impôt sur les bénéfices		42 071 €	- € -	- 23 866 €	- € -	65 937 €
Total général	- 3 534 712 € -	- 245 579 € -	- 3 067 151 € -	- 287 145 € -	- 467 561 € -	- 41 565 € -

L'activité « non agréée » représente 8,6 % du déficit total de l'activité structure.

La répartition des principales écritures comptables entre les deux activités reste identique et stable d'un exercice comptable à l'autre.

Analyse des charges de structure (frais de gestion) par lots :

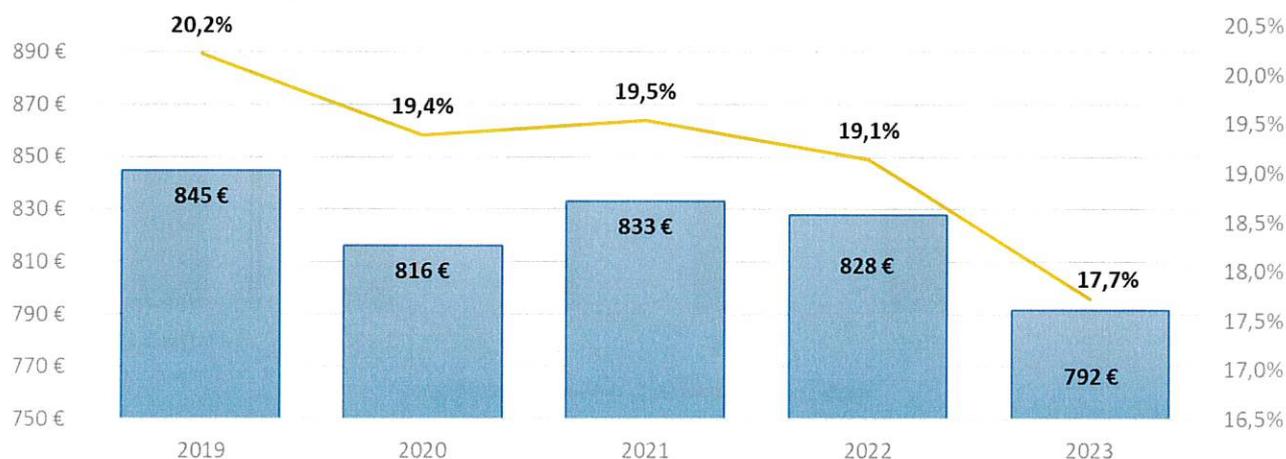
Frais des gestion	2019		2020		2021		2022		2023	
	Activité agréée	Activité non agréée								
RESULTAT	-3 171 252 €	-304 591 €	-3 092 675 €	-278 269 €	-3 209 610 €	-250 382 €	-3 243 037 €	-223 558 €	-3 067 151 €	-287 145 €
Nombre de lots										
<i>Foyers</i>	296	41	296	41	296	41	314	41	313	80
<i>Location Commerciale / crédit bail</i>	34	42	34	40	31	35	31	34	30	34
<i>Location Habitation</i>	3 535	121	3 556	121	3 575	123	3 597	123	3 624	123
<i>Opération pour compte</i>		28		28		28		28		28
<i>Vente de terrains</i>		10		8		18		13		5
<i>Vente d'immeubles</i>		8		6		6		6		-
TOTAL	3 865	250	3 886	244	3 902	251	3 942	245	3 967	270
Coût de gestion au lot selon le secteur	821 €	1 218 €	796 €	1 140 €	823 €	998 €	823 €	912 €	773 €	1 063 €
Coût de gestion au lot (total)	845 €		816 €		833 €		828 €		792 €	

Les frais de gestion 2023 s'élèvent en moyenne à **792 € par logement** et diminuent légèrement par rapport à 2022.

Le montant des charges de structure est sensiblement équivalent à celui de 2020 mais pour un nombre de lots qui a augmenté (+ 107).

Les charges de structure représentent ainsi **17,7% des loyers perçus**, en baisse par rapport à 2022 (**19,1%**).

Frais de gestion au lot et en % des loyers
(hors dépenses exceptionnelles en 2022 liées à la cyberattaque)



Activité « Location Habitation »

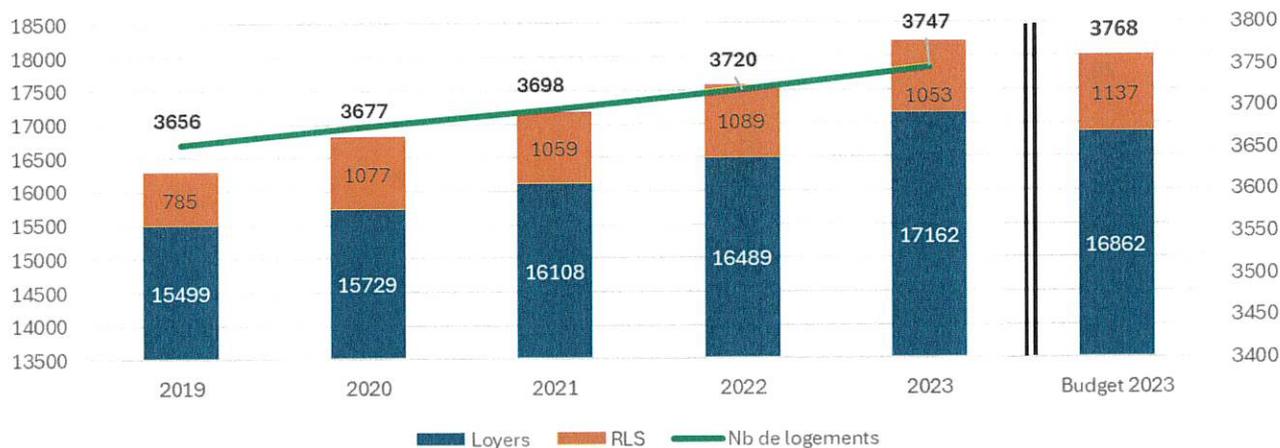
Le résultat de l'activité « Location Habitation » s'établit à 4 307 K€. Il diminue fortement (- 1 399 K€) par rapport à 2022.

Location Habitation	2021	2022	2023	Evolution
Comptes courants	5 077 135 €	4 952 826 €	3 515 078 € -	1 437 748 €
Comptes exceptionnels	713 649 €	753 645 €	792 100 €	38 455 €
Total général	5 790 783 €	5 706 470 €	4 307 178 € -	1 399 293 €

Location Habitation	2022		2023		Agréé	Non agréée
	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée	Evolution N-1	Evolution N-1
Comptes courants	4 788 458 €	164 367 €	3 437 110 €	77 968 € -	1 351 349 € -	86 399 €
Comptes exceptionnels	754 917 € -	1 272 €	820 608 € -	28 508 €	65 691 € -	27 236 €
Total général	5 543 375 €	163 095 €	4 257 718 €	49 460 € -	1 285 657 € -	113 635 €

Cependant, le montant total des recettes de loyers augmente, grâce à la livraison de 29 logements et de 38 équivalents logements foyers, conjuguée à l'augmentation des loyers à 3,5 % au 1^{er} janvier 2023.

Evolution des loyers, de la RLS (en K€) et du parc de logements

Les principaux postes qui s'améliorent :

- **+ 673 K€ de recettes de Loyers** : effet des livraisons 2023 et 2022 (année pleine), des mises aux loyers plafond à la relocation et de l'évolution de l'IRL (+ 3,50 %). Elles sont supérieures de 300 K€ par rapport au budget.

La RLS diminue quant à elle de 36 K€.

- **+ 170 K€ de produits divers** : ce poste contient principalement le paiement de dommage et intérêts à la suite de litiges ou sinistres (art 700). On y trouve notamment l'indemnité relative au sinistre avec l'entreprise Dupré pour le programme de Saintes Boiffiers (remplacement des meubles cuisine et SDB). Ils sont supérieurs de 205 K€ par rapport au budget.

- **+ 21 K€ de quote-part de subventions** : varie en fonction des investissements et des subventions d'investissements perçues.
Ce produit est supérieur de 36 K€ par rapport au budget.
- **- 144 K€ de coûts nets d'impayé** : le coût d'impayé diminue car les créances déclarées irrécouvrables sont en forte baisse cette année.
La charge enregistrée est inférieure de 155 K€ par rapport au budget.

Les principaux postes qui se dégradent :

- **- 64 K€ de dégrèvement TFPB** : évolue en fonction des investissements et de leur éligibilité au dégrèvement TFPB.
Le produit des dégrèvements est malgré tout supérieur de 54 K€ par rapport au budget.
- **+ 1 164 K€ de frais financiers** : augmentation du taux du livret A passé à 3 % le 1^{er} février 2023 contre 2 % le 1^{er} août 2022 et 0,5 % en 2021. Cette augmentation fait suite à celle déjà enregistrée en 2022 pour + 232 K€.
Les frais financiers ont été sous-estimés au budget et supérieurs de 422 K€.
- **+ 344 K€ d'entretien courant** : d'une part ce poste augmente en raison de nombreux sinistres et principalement celui concernant le remplacement des meubles cuisine et SDB pour le programme de Saintes Boiffiers lié au litige avec l'entreprise Dupré. D'autre part la refacturation locative a diminué (13,9 %) par rapport à l'année 2022 (21,8 %) pour un objectif établi à 25 %.
Cette dépense dépasse le budget pour 116 K€.
- **+ 293 K€ de Gros Entretien (coût net)** : dont 278 K€ concernant le solde des dotations et reprises.
Ce poste est supérieur au budget pour 135 K€.
- **+ 207 K€ de dotation aux amortissements** : poste qui varie en fonction des composants et programmes immobiliers mis en service. L'augmentation de ce poste affiche une politique d'investissement soutenue.
La dotation enregistrée est inférieure au budget de 108 K€.
- **+ 163 K€ d'impôts fonciers** : soit une augmentation globale de 8 % comprenant la fin d'exonération de certains programmes. Ce poste a déjà augmenté en 2022 pour 90 K€.
Ce poste a été sous-estimé, il est supérieur au budget pour 94 K€.
- **+ 88 K€ d'assurances.**
Le montant réalisé a dépassé le budget de 12 K€.
- **+ 44 K€ de VNC sorties** : varie en fonction de la VNC des composants sortis à la suite des renouvellements. Ce poste doit être idéalement à 0.
Le budget a été dépassé de 17 K€.
- **+ 39 K€ d'engagement conventionnel envers les communes** : dépend des résultats des programmes en garantie d'exploitation.
Le budget a été dépassé de 9 K€.
- **+ 37 K€ de rémunérations d'intermédiaires et d'honoraires** : il s'agit des dépenses pour les cabinets conseils et/ou les AMO, les DPE, repérages amiante et syndics.
Il dépasse le budget de 47 K€.

AR Prefecture

017-211703475-20250403-2025_04_D11-DE
Reçu le 07/04/2025

Habitation	2021	2022	2023	Evolution
A- PRODUITS	17 095 951 €	17 265 358 €	18 118 420 €	853 062 €
Dégrèvement TFPB	332 676 €	699 870 €	635 604 €	- 64 266 €
Divers	155 885 €	76 485 €	246 972 €	170 487 €
Loyers	16 107 666 €	16 489 123 €	17 161 761 €	672 638 €
Marge sur cession d'immobilisation	638 097 €	199 520 €	201 754 €	2 235 €
Prestations de services	53 865 €		8 404 €	8 404 €
Produits des activités annexes (refacturations)	16 807 €	12 590 €	10 340 €	- 2 250 €
Produits financiers	324 €	8 €	298 €	289 €
Quote part subventions d'investissements	773 243 €	850 760 €	872 252 €	21 492 €
Refacturation régie		- €		- €
Refacturation régie (récupérable)		- €		- €
RLS	- 1 058 592 €	- 1 088 636 €	- 1 052 896 €	35 741 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	75 980 €	25 639 €	33 931 €	8 292 €
B- CHARGES	-10 789 684 €	-11 106 007 €	-13 320 835 €	- 2 214 828 €
Achats d'études et de prestations de services	- 62 822 €	- 1 997 €		1 997 €
Assurance	- 150 786 €	- 146 552 €	- 235 029 €	- 88 478 €
Cotisation CGLLS	- 6 996 €	- 7 048 €	- 7 055 €	8 €
Coût Impayés	- 115 887 €	- 326 442 €	- 182 548 €	143 894 €
Coût lots inoccupés	- 30 689 €	- 28 445 €	- 50 519 €	- 22 075 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 85 881 €	- 39 115 €	- 49 293 €	- 10 178 €
Coût net Gros entretien	- 564 904 €	- 440 073 €	- 733 438 €	- 293 365 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 2 047 €	- 2 180 €	- 2 174 €	7 €
Déplacements, missions et réceptions	- 52 €	- 20 383 €	- 2 964 €	17 419 €
Divers	- 33 349 €	- 15 782 €	- 5 342 €	10 440 €
Dotations aux amortissements	- 4 894 468 €	- 5 107 687 €	- 5 314 426 €	- 206 739 €
Entretien courant	- 1 644 709 €	- 1 423 777 €	- 1 767 513 €	- 343 736 €
Fluides et fournitures	- 12 689 €	- 9 085 €	- 16 302 €	- 7 217 €
Frais financiers	- 985 602 €	- 1 218 339 €	- 2 382 554 €	- 1 164 215 €
Frais postaux et de télécommunications	- 172 €	- 365 €	- 448 €	- 84 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 16 538 €	- 12 600 €	- 25 896 €	- 13 296 €
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)	- 500 €			- €
Impôts fonciers	- 1 947 264 €	- 2 036 859 €	- 2 199 450 €	- 162 591 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 7 437 €	- 8 301 €	- 8 805 €	- 504 €
Intéressement du personnel	- 18 166 €	- 35 218 €	- 17 728 €	17 490 €
Locations	- 2 646 €	- 2 476 €	- 2 442 €	35 €
Masse salariale NR	- 37 793 €	- 29 692 €	- 44 583 €	- 14 891 €
Personnel extérieur		- 2 072 €	- 2 110 €	- 38 €
Publicité, publications, relations publiques	- 2 172 €	- 5 502 €	- 1 381 €	4 121 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 66 806 €	- 111 952 €	- 136 102 €	- 24 150 €
Services bancaires et assimilés	- 98 €	- 971 €	- 9 186 €	- 8 215 €
Subvention versée	- 38 767 €	- 34 384 €	- 41 275 €	- 6 891 €
VNC sorties	- 60 446 €	- 38 709 €	- 82 273 €	- 43 564 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	- 229 271 €	- 165 239 €	- 204 372 €	- 39 133 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 229 271 €	- 165 239 €	- 204 372 €	- 39 133 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	- 285 868 €	- 287 642 €	- 290 342 €	- 2 700 €
Intercos - frais de gestion	- 285 868 €	- 287 642 €	- 290 342 €	- 2 700 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	- 345 €	0 €	4 307 €	4 307 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- 345 €	0 €	4 307 €	4 307 €
Total général	5 790 783 €	5 706 470 €	4 307 178 €	- 1 399 293 €

Focus Entretien non récupérable de l'activité "location habitation"

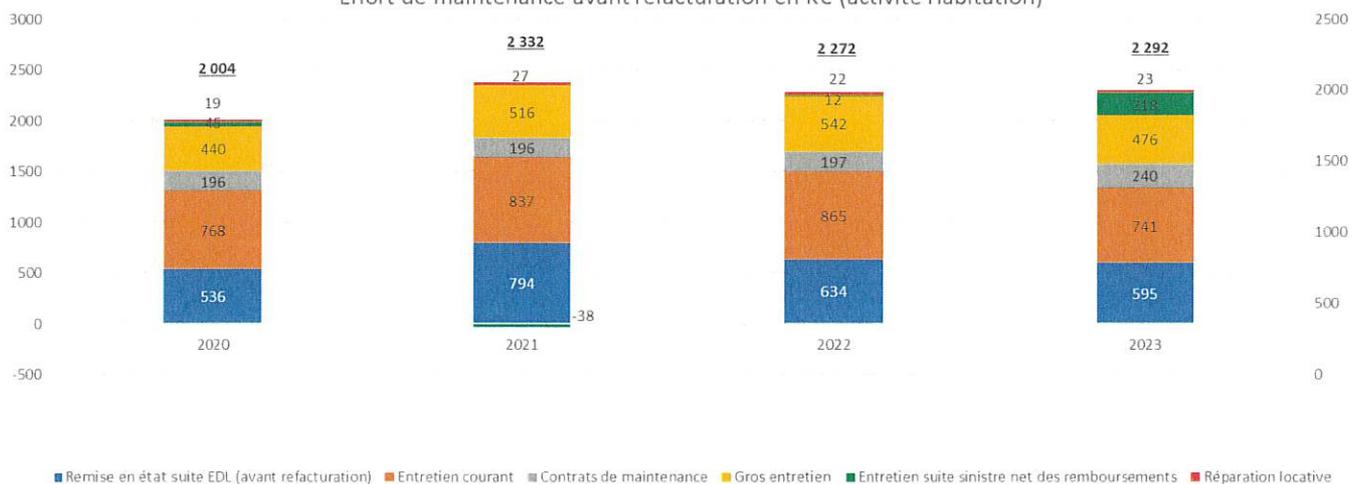
	2020	2021	2022	2023	Evolution
Remise en état suite EDL	535 850 €	793 931 €	634 392 €	595 155 €	-39 237€
<i>Refacturation EDL (en valeur)</i>	- 102 394 €	- 144 080 €	- 138 062 €	- 82 818 €	+55 244€
<i>Refacturation EDL (en %)</i>	19,1%	18,1%	21,8%	13,9%	-8%
<i>Coût moyen de remise en état d'un logement*</i>	1 861 €	2 528 €	2 507 €	2 204 €	-303€
Entretien courant	768 002 €	837 389 €	864 653 €	740 549 €	-124 104€
Contrats de maintenance	196 138 €	195 651 €	196 579 €	240 395 €	+43 815€
SOUS TOTAL ENTRETIEN	1 397 596 €	1 682 891 €	1 557 561 €	1 493 280 €	-64 281€
% des loyers (702)	8,9%	10,4%	9,4%	8,9%	-0,6%
% des loyers net de RLS (702 - 709)	9,5%	11,2%	10,1%	9,4%	-0,7%
					+0€
Gros entretien	440 009 €	516 290 €	542 126 €	475 541 €	-66 585€
% des loyers (702)	2,8%	3,2%	3,3%	2,8%	-0,5%
% des loyers net de RLS (702 - 709)	3,0%	3,4%	3,5%	3,0%	-0,5%
					+0€
Entretien suite sinistre (hors honoraires)	246 582 €	243 771 €	275 652 €	509 018 €	+233 366€
<i>Remboursement de sinistres</i>	- 201 894 €	- 282 210 €	- 263 526 €	- 291 058 €	-27 531€
Réparation locative	19 073 €	26 751 €	21 806 €	22 720 €	+914€
<i>Refacturation de réparation locative</i>	- 19 073 €	- 26 751 €	- 21 806 €	- 22 720 €	-914€
SOUS TOTAL SINISTRES ET REPARATION	44 688 €	38 440 €	12 126 €	217 960 €	+205 834€
TOTAL	1 882 292 €	2 160 742 €	2 111 814 €	2 186 782 €	+74 968€
% des loyers (702)	12,0%	13,4%	12,8%	13,0%	0,2%
% des loyers net de RLS (702 - 709)	12,8%	14,4%	13,7%	13,8%	0,1%

En 2023, le budget d'entretien du patrimoine de la SEMIS représente 13,8% des loyers net de RLS. Il est très stable.

Il est conforme à l'objectif inscrit dans le VISIAL qui est de 13,5%.

Les mauvaises conditions météorologiques subies en 2023 par le patrimoine ont entraîné des dépenses importantes non ou mal indemnisées par les assurances (206 K€). Les dommages liés à la grêle (+ 50 K€), les dégâts des eaux (+ 40 K€) et les tempêtes (+ 34 K€) sont venus s'ajouter aux coûts attribués aux incendies (+ 46 K€) et aux effractions (+ 20 K€) tous deux en augmentation.

Effort de maintenance avant refacturation en K€ (activité Habitation)



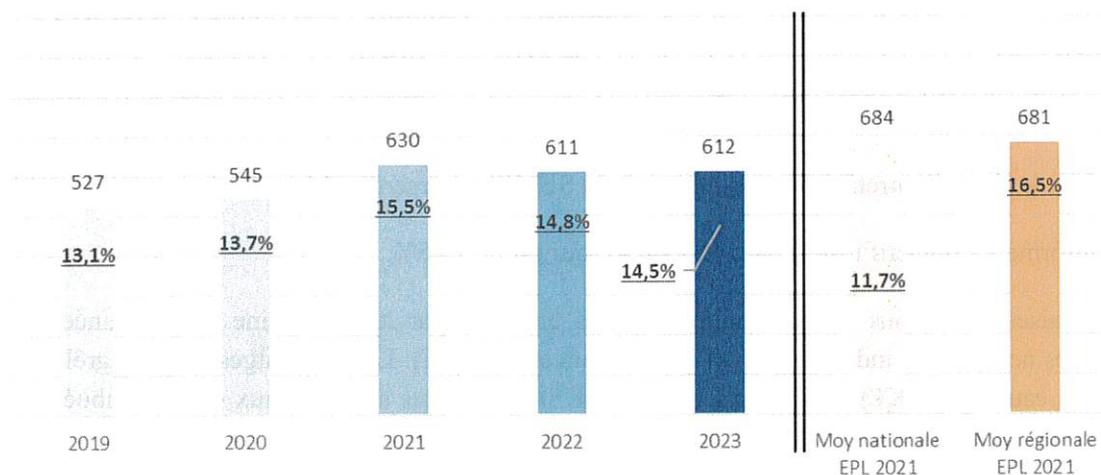
Effort de maintenance	2020	2021	2022	2023	Evolution
Remise en état suite EDL (avant refacturation)	535 850 €	793 931 €	634 392 €	595 155 €	- 39 237 €
Entretien courant	768 002 €	837 389 €	864 653 €	740 549 €	- 124 104 €
Contrats de maintenance	196 138 €	195 651 €	196 579 €	240 395 €	43 815 €
Gros entretien	440 009 €	516 290 €	542 126 €	475 541 €	- 66 585 €
Entretien suite sinistre net des remboursements	44 688 €	38 440 €	12 126 €	217 960 €	205 834 €
Réparation locative	19 073 €	26 751 €	21 806 €	22 720 €	914 €
TOTAL	2 003 760 €	2 331 573 €	2 271 682 €	2 292 320 €	20 638 €
% des loyers (702)	12,7%	14,5%	13,8%	13,6%	-0,2%
% des loyers net de RLS (702 - 709)	13,7%	15,5%	14,8%	14,5%	-0,2%
Coût au logement	545 €	630 €	611 €	612 €	1 €

L'enveloppe consacrée à l'entretien du patrimoine se maintient à un niveau constant.

L'effort de maintenance en 2023 représente 14,5% des loyers nets de RLS, soit 612 €/logement.

La moyenne régionale est égale à 631 €, et la moyenne nationale à 684 €.

EFFORT DE MAINTENANCE au logement et en % des loyers net de RLS



Résultats par programme (sans retraitement des écritures garanties d'exploitation) :

	Résultats 2023 au logement
Moyenne	869 €
Médiane	950 €
Mini	28 696 €
Maxi	- 42 539 €

		2021	2022	2023	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
1	BELLEVUE 1	290 830 €	342 465 €	358 351 €	330 548 €	190	1 740 €
2	BELLEVUE 2	276 075 €	351 132 €	387 045 €	338 084 €	203	1 665 €
3	BELLEVUE 3	208 506 €	176 932 €	186 304 €	190 581 €	108	1 765 €
4	BELLEVUE 4	214 711 €	201 938 €	225 513 €	214 054 €	103	2 078 €
6	BOIFFIERS 1 LOCATION	88 605 €	142 282 €	115 107 €	115 331 €	108	1 068 €
9	CHANIERES	0 €	0 €	0 €	0 €	5	0 €
10	BOIFFIERS 3	27 657 €	101 511 €	103 866 €	77 678 €	111	700 €
12	VAUX-SUR-MER	- 0 €	- 0 €	0 €	- 0 €	2	- 0 €
13	SAINT-PIERRE	49 862 €	5 091 €	- 24 614 €	10 113 €	20	506 €
16	ILOT SAINT MICHEL	10 642 €	15 909 €	14 245 €	13 599 €	18	755 €
17	RUE GALLIENI OCP	30 666 €	113 977 €	29 834 €	58 159 €	22	2 644 €
19	15 RUE DE LA SOUCHE	6 603 €	4 683 €	8 782 €	6 689 €	3	2 230 €
21	RUE DE LA GRANGE	31 399 €	30 925 €	29 297 €	30 541 €	9	3 393 €
22	CHARLES DANGIBEAUD	48 680 €	10 799 €	3 001 €	20 827 €	8	2 603 €
23	CASERNE TAILLEBOURG	138 132 €	191 808 €	64 294 €	131 411 €	62	2 120 €
24	DOMPIERRE-SUR-CHARENTE	- 0 €	85 033 €	31 885 €	38 972 €	9	4 330 €
27	ST PIERRE D'OLERON GRENETTE 1	83 261 €	44 174 €	61 568 €	63 001 €	39	1 615 €
28	VOUTE DE L'HOPITAL DE PONS	- 0 €	- 0 €	0 €	- 0 €	6	- 0 €
29	PRESBYTERE DE TAILLEBOURG	0 €	- 0 €	0 €	- 0 €	2	- 0 €
30	PORT LAROUSSELLE	6 914 €	10 818 €	2 303 €	6 678 €	8	835 €
32	1, RUE DES 3 PRINCES	13 179 €	12 383 €	18 366 €	14 643 €	10	1 464 €
33	ABBAYE AUX DAMES	22 625 €	42 314 €	16 259 €	27 066 €	21	1 289 €
34	NIEULLE SUR SEUDRE	0 €	0 €	0 €	0 €	3	0 €
35	SAINT DENIS D'OLERON LE BOURG	0 €	0 €	0 €	0 €	6	0 €
36	RUE ARC DE TRIOMPHE	9 070 €	7 591 €	5 142 €	7 268 €	10	727 €
40	VILLAS BOIS MOULIN DE GUERRY	30 577 €	36 970 €	33 262 €	33 603 €	10	3 360 €
42	IMMEUBLE PAILLER PONS	- 0 €	0 €	0 €	0 €	11	0 €
43	DOLUS D'OLERON	19 929 €	19 116 €	- 11 334 €	9 237 €	14	660 €
45	FOYER CAMUZET-ST JEAN D'ANGELY	0 €	0 €	0 €	0 €	6	0 €
46	CAS. BOILEVE CHATEAU D'OLERON	13 737 €	42 060 €	- 11 044 €	14 918 €	11	1 356 €
52	ST GEORGES D'OLERON	- 0 €	0 €	0 €	- 0 €	12	- 0 €
53	MORNAC S/SEUDRE	- 0 €	- 0 €	0 €	- 0 €	5	- 0 €
54	PRESBYTERE DE BUSSAC	0 €	- 0 €	- 23 090 €	- 7 697 €	3	- 2 566 €

AR Prefecture

017-211703475-20250403-2025_04_D11-DE
Reçu le 07/04/2025

		2021	2022	2023	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
55	LOTIST MARCADIER MONTGUYON	0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	4	- 0 €
56	SAINT SULPICE DE ROYAN	- 0 €	0 €	- 0 €	- 0 €	7	- 0 €
57	ANCIENNE BIBLIOTHEQUE ST JEAN	0 €	- 0 €	0 €	0 €	7	0 €
58	PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	11 334 €	12 201 €	11 427 €	11 654 €	6	1 942 €
59	MORTAGNE S/GIRONDE	- 0 €	- 0 €	0 €	- 0 €	3	- 0 €
63	11-12-12ter RUE PONT DES MONAR	12 762 €	12 662 €	3 355 €	9 593 €	7	1 370 €
64	GRAND VILLAGE	0 €	0 €	- 0 €	0 €	8	0 €
66	ZAC D'ANTIOCHAS ST DENIS D'OL.	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	8	- 0 €
71	ILOT DU MUSEE	61 513 €	63 326 €	58 862 €	61 234 €	22	2 783 €
75	105, RUE SAINT EUTROPE	1 733 €	51 690 €	- 0 €	17 808 €	1	17 808 €
76	SAINT SAUVANT	0 €	0 €	0 €	0 €	7	0 €
77	RUE SAINT PALLAIS	265 €	901 €	- 605 €	187 €	1	187 €
78	NERE	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	5	- 0 €
80	ANGOULINS-SUR-MER	- 0 €	0 €	- 0 €	- 0 €	9	- 0 €
83	19, RUE ANDRE LEMOYNE	821 €	139 €	844 €	601 €	1	601 €
85	ST GEORGES DES COTEAUX 1	124 568 €	11 558 €	76 602 €	70 910 €	12	5 909 €
96	RESIDENCE GORDON - PONS	0 €	0 €	- 0 €	0 €	13	0 €
97	LES BOUYERS MIRAMBEAU	0 €	0 €	- 0 €	- 0 €	12	- 0 €
102	ST HILAIRE DE VILLEFRANCHE	- 0 €	0 €	0 €	- 0 €	15	- 0 €
106	BRIZAMBOURG	0 €	- 0 €	0 €	0 €	4	0 €
107	St JEAN D'ANGELY Fief Aumonerie	0 €	- 0 €	0 €	0 €	12	0 €
108	TAILLEBOURG	0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	7	- 0 €
112	RECOUVRANCE 32 logts	64 420 €	92 597 €	80 033 €	79 017 €	32	2 469 €
113	ST PIERRE OLERON La Louisiane	47 349 €	46 067 €	54 436 €	49 284 €	20	2 464 €
114	RIOUX	- 0 €	- 0 €	0 €	- 0 €	5	- 0 €
115	LES EGLISES D'ARGENTEUIL	- 0 €	- 0 €	0 €	- 0 €	4	- 0 €
116	ST SEVER DE SAINTONGE 1e tr.	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	5	- 0 €
117	ST JEAN D'Y de Gaulle-4 Septembre	- 0 €	0 €	- 0 €	- 0 €	2	- 0 €
118	DOLUS D'OLERON La Cossarde	- 0 €	0 €	0 €	0 €	9	0 €
119	RECOUVRANCE 18 logts	36 916 €	53 083 €	56 254 €	48 751 €	18	2 708 €
121	ECOYEUX	6 536 €	200 €	- 46 €	2 230 €	3	743 €
122	SEMUSSAC	40 981 €	48 560 €	52 864 €	47 468 €	14	3 391 €
123	LA TREMBLADE Mal Leclerc	16 423 €	13 665 €	- 2 901 €	9 063 €	8	1 133 €
124	DOMPIERRE S/Chte 4 pavillons	5 022 €	2 448 €	11 230 €	6 233 €	4	1 558 €
125	SAUJON Le Logis de la Lande	- 4 055 €	15 039 €	- 5 065 €	1 973 €	12	164 €
126	ST JEAN D'ANGELY Ilôt Olympia	- 520 €	7 717 €	11 718 €	6 305 €	12	525 €
127	VENERAND Maison Dupuy	1 020 €	3 765 €	2 605 €	2 463 €	1	2 463 €
129	ST AIGULIN 1	3 840 €	9 272 €	16 483 €	9 865 €	8	1 233 €
130	PISANY 6 logts	14 453 €	13 273 €	10 225 €	12 650 €	6	2 108 €
131	RECOUVRANCE 16 logts	54 802 €	48 228 €	60 570 €	54 533 €	16	3 408 €
133	LOULAY	18 946 €	5 640 €	13 704 €	12 764 €	7	1 823 €

AR Prefecture

017-211703475-20250403-2025_04_D11-DE
Reçu le 07/04/2025

		2021	2022	2023	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
135	SONNAC	- 3 760 €	6 006 €	3 194 €	1 813 €	5	363 €
136	COZES	3 032 €	- 1 885 €	11 002 €	4 050 €	5	810 €
137	VENERAND Fontaines	4 558 €	- 2 273 €	- 2 739 €	- 152 €	3	- 51 €
138	VILLENEUVE LA COMTESSE	11 383 €	12 069 €	6 800 €	10 084 €	6	1 681 €
139	St Georges OLERON Trait Union	13 572 €	42 929 €	27 384 €	27 962 €	8	3 495 €
140	ST VAIZE	13 385 €	12 126 €	15 511 €	13 674 €	6	2 279 €
141	ST SEVER DE SAINTONGE 2e tr.	3 446 €	5 102 €	6 355 €	4 968 €	3	1 656 €
142	BRIZAMBOURG rue du Dr Grand	7 892 €	- 5 165 €	- 5 563 €	- 945 €	7	- 135 €
143	PONS R ST JACQUES ex rue Ecole	4 180 €	3 055 €	1 533 €	2 923 €	1	2 923 €
144	SAUJON Immeuble Fovet	3 068 €	2 354 €	1 776 €	2 400 €	2	1 200 €
145	15 rue des Trois Princes	869 €	665 €	1 334 €	956 €	1	956 €
146	AUTHON EBEON	3 345 €	6 365 €	- 2 456 €	2 418 €	2	1 209 €
147	ST JEAN D'Y - HOTEL DE FRANCE	4 267 €	- 14 760 €	- 27 161 €	- 12 551 €	3	- 4 184 €
148	NANTILLE	2 050 €	- 1 440 €	- 2 166 €	- 519 €	2	- 259 €
152	LES GONDS	14 258 €	13 221 €	20 989 €	16 156 €	6	2 693 €
153	PORT D'ENVAUX	11 881 €	2 881 €	2 106 €	5 622 €	5	1 124 €
154	St Hilaire Villefranche (gare)	- 7 422 €	- 11 760 €	- 7 215 €	- 8 799 €	3	- 2 933 €
155	LA TREMBLADE Mal Foch	- 6 859 €	4 356 €	2 371 €	- 44 €	3	- 15 €
156	ST GEORGES DES COTEAUX 2	27 156 €	19 683 €	48 527 €	31 789 €	10	3 179 €
157	THENAC	7 187 €	3 978 €	1 472 €	4 213 €	4	1 053 €
158	ST DIZANT DU GUA	1 191 €	9 893 €	219 €	3 768 €	5	754 €
159	ST DENIS D'OLERON Gens Voyage	- 14 552 €	- 5 099 €	9 444 €	- 3 402 €	1	- 3 402 €
160	MARENNES ANC. CASERNE LUCAS	37 016 €	- 2 319 €	3 108 €	12 602 €	14	900 €
161	COURPIGNAC	9 373 €	7 428 €	5 259 €	7 354 €	3	2 451 €
162	ST PIERRE D'OLERON Le Québec	49 151 €	45 601 €	51 215 €	48 656 €	21	2 317 €
163	ECURAT	9 508 €	9 524 €	115 €	6 382 €	4	1 596 €
164	ANGOULINS 32 rue Gambetta	12 713 €	11 519 €	- 3 889 €	6 781 €	8	848 €
165	ST MARTIN D'ARY	13 389 €	11 978 €	10 512 €	11 960 €	4	2 990 €
166	LANDES	13 660 €	11 224 €	8 508 €	11 131 €	4	2 783 €
167	place Emile Combes	3 761 €	7 200 €	5 199 €	5 387 €	3	1 796 €
170	135 rue Saint Pallais	- 216 €	1 644 €	- 6 764 €	- 1 779 €	1	- 1 779 €
171	SAINT AIGULIN 2	17 517 €	21 048 €	15 647 €	18 071 €	8	2 259 €
175	BURIE	16 264 €	12 560 €	2 967 €	10 597 €	6	1 766 €
176	DOLUS D'OLERON 'LES PEUX'	21 039 €	48 330 €	26 191 €	31 853 €	10	3 185 €
177	PISANY 2 (3 LOGTS)	- 1 259 €	1 966 €	9 683 €	3 463 €	3	1 154 €
179	BUSSAC FORET	558 €	12 245 €	7 035 €	6 613 €	5	1 323 €
180	LA BETAUDIÈRE ST DENIS D'OLER.	16 100 €	22 172 €	6 156 €	14 809 €	8	1 851 €
181	MAZERAY	4 481 €	7 269 €	7 534 €	6 428 €	5	1 286 €
182	LA TREMBLADE - BD JOFFRE	23 882 €	17 891 €	16 326 €	19 366 €	15	1 291 €
184	COULONGES	10 321 €	13 764 €	10 530 €	11 538 €	4	2 885 €
185	SAINT DENIS DU PIN	2 705 €	- 6 657 €	- 120 €	- 1 357 €	2	- 679 €

AR Prefecture

017-211703475-20250403-2025_04_D11-DE
Reçu le 07/04/2025

		2021	2022	2023	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
186	LE FOUILLOUX	13 615 €	1 632 €	2 015 €	5 754 €	5	1 151 €
187	ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	70 988 €	54 785 €	- 12 542 €	37 744 €	39	968 €
188	IMM.RIBEROT 20-24 rue A.Briand	5 994 €	5 616 €	5 504 €	5 704 €	3	1 901 €
191	CROIX COMTESSE	3 034 €	5 668 €	- 8 415 €	96 €	2	48 €
192	SAINTE MEME	4 014 €	4 639 €	4 157 €	4 270 €	2	2 135 €
194	Paire Pouil CHATEAU D'OLERON	25 101 €	20 733 €	14 523 €	20 119 €	8	2 515 €
196	SAINTHOMAS DE CONAC	- 1 987 €	3 840 €	3 654 €	1 835 €	4	459 €
197	SAINTHOMAS SUR GIRONDE	2 647 €	2 790 €	- 184 €	1 751 €	2	876 €
198	MONTGUYON 2E TR	5 223 €	- 22 354 €	- 1 565 €	- 6 232 €	4	- 1 558 €
199	AULNAY	2 520 €	14 497 €	- 26 043 €	- 3 009 €	11	- 274 €
200	CHATEAU OLERON logt urgence	1 709 €	2 247 €	913 €	1 623 €	1	1 623 €
201	ANGOULINS S/MER 3 CENTRE BOURG	48 417 €	18 913 €	15 737 €	27 689 €	10	2 769 €
202	7 et 9 RUE PONT DES MONARDS	4 037 €	3 689 €	1 674 €	3 133 €	4	783 €
203	Marennes rue garesché	10 233 €	23 198 €	3 900 €	12 444 €	8	1 555 €
205	SAINTHOMAS	- 7 435 €	22 404 €	18 012 €	10 994 €	10	1 099 €
208	Chaniers rue saint antoine	- 12 633 €	2 802 €	- 1 267 €	- 3 699 €	2	- 1 850 €
210	SAUJON LIEU DIT L'HOPITAL	18 840 €	5 459 €	3 358 €	9 219 €	12	768 €
211	SAINTHOMAS DU GUA	3 100 €	- 993 €	1 986 €	1 364 €	2	682 €
212	SAINTHOMAS 3 logts	5 602 €	2 451 €	- 1 255 €	2 266 €	3	755 €
213	SAINTHOMAS D'Y LA FOSSE AUX LO	22 467 €	14 813 €	23 568 €	20 283 €	7	2 898 €
214	SAINTHOMAS D'OLERON	- 914 €	1 488 €	14 671 €	5 082 €	13	391 €
215	MAZERAY	- 6 059 €	- 34 €	5 211 €	- 294 €	3	- 98 €
216	SAINTHOMAS D'OLERON	3 667 €	13 743 €	9 381 €	8 930 €	8	1 116 €
218	BRIZAMBOURG 2ème tranche	4 254 €	4 223 €	- 1 361 €	2 372 €	3	791 €
220	GEMOZAC rue CARNOT	- 8 155 €	3 986 €	5 714 €	515 €	2	258 €
221	MSA			- €	- €	1	- €
222	ILOT CARILLIER DOLUS	23 719 €	10 736 €	7 475 €	13 977 €	14	998 €
223	GEMOZAC	3 244 €	3 337 €	4 575 €	3 719 €	4	930 €
224	Chaniers 4 logements	2 734 €	6 720 €	7 342 €	5 599 €	4	1 400 €
226	SAINTHOMAS 31 CH DES PEUPLIERS	57 392 €	- 0 €		28 696 €	1	28 696 €
227	LES MATHES	2 922 €	2 222 €	3 958 €	3 034 €	3	1 011 €
228	MIRAMBEAU	22 761 €	16 343 €	10 068 €	16 391 €	7	2 342 €
229	PONS RUE CHARLES DE GAULLE	258 €	792 €	- 242 €	269 €	1	269 €
231	CHERMIGNAC	289 €	8 263 €	6 075 €	4 876 €	10	488 €
234	Saint Sauvant lotissement	10 827 €	10 457 €	744 €	7 343 €	6	1 224 €
235	LA VERGNE	15 369 €	12 039 €	7 644 €	11 684 €	5	2 337 €
236	PORT D'ENVAUX ANCIENNE POSTE	- 4 360 €	- 1 603 €	- 2 109 €	- 2 691 €	2	- 1 345 €
237	PORT D'ENVAUX CORDERIE	2 668 €	1 788 €	- 10 161 €	- 1 902 €	2	- 951 €
238	ECURAT	3 535 €	3 330 €	765 €	2 544 €	2	1 272 €
239	BEAUVAIS SUR MATHA	5 211 €	3 690 €	- 11 560 €	- 886 €	5	- 177 €
240	MIGRE	5 111 €	- 708 €	- 16 798 €	- 4 132 €	4	- 1 033 €

AR Prefecture

017-211703475-20250403-2025_04_D11-DE
Reçu le 07/04/2025

		2021	2022	2023	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgts
241	SAINT GEORGES D'OLERON 2 TR	2 430 €	2 245 €	3 445 €	2 707 €	2	1 353 €
244	SOUBRAN	2 901 €	6 834 €	2 011 €	3 915 €	4	979 €
246	OZILLAC	3 521 €	- 166 €	2 323 €	1 893 €	7	270 €
247	ROYAN AV DE ROCHEFORT	31 427 €	52 330 €	28 666 €	37 474 €	27	1 388 €
248	PONS TOUTVENT 1ère tranche	41 427 €	18 675 €	22 183 €	27 428 €	12	2 286 €
252	GAMM VERT LOGEMENTS	- 4 135 €	- 1 248 €	- 2 639 €	- 2 674 €	1	- 2 674 €
253	SAINT DENIS DU PIN 2 LOGTS	- 735 €	4 044 €	- 641 €	889 €	2	445 €
254	144 AVENUE DE NIVELLES SAINTES	- 162 €	- 885 €	1 201 €	51 €	1	51 €
255	SAINT SEVERLOGT ADAPTE	1 700 €	- 837 €	732 €	532 €	1	532 €
257	43 rue gautier	931 €	- 4 382 €	1 016 €	- 812 €	1	- 812 €
258	LA GUYADERIE SAINTES	26 129 €	62 914 €	- 26 374 €	20 890 €	31	674 €
259	LA DEVISE	- 10 290 €	818 €	- 2 354 €	- 3 942 €	7	- 563 €
260	FONCOUVERTE	75 748 €	60 295 €	45 777 €	60 607 €	20	3 030 €
261	TAILLEBOURG	3 559 €	5 389 €	1 585 €	3 511 €	5	702 €
262	VAUX SUR MER	3 936 €	1 222 €	1 564 €	2 240 €	2	1 120 €
264	LES EGLISES D'ARGENTEUIL 2	3 124 €	- 291 €	7 €	947 €	2	473 €
265	LA BREE LES BAINS	13 197 €	14 780 €	4 050 €	10 676 €	9	1 186 €
266	SAINT SEVER DE SAINTONGE	20 120 €	4 160 €	5 622 €	9 967 €	7	1 424 €
267	LANDES 2 LOGEMENTS	- 7 349 €	2 601 €	- 2 137 €	- 2 295 €	2	- 1 147 €
268	LA TREMBLADE 8 LOGTS	- 1 010 €	405 €	2 636 €	677 €	8	85 €
269	LA TREMBLADE LOGT ADAPTE	963 €	1 327 €	808 €	1 033 €	1	1 033 €
270	SAUJON LE MARCHE	- 4 645 €	- 4 625 €	2 095 €	- 2 392 €	4	- 598 €
271	CHANIERS 9 LOGEMENTS	9 604 €	12 449 €	5 969 €	9 341 €	9	1 038 €
272	SAINT GEORGES DES COTEAUX	11 460 €	- 1 792 €	3 595 €	4 421 €	5	884 €
273	ROYAN CITE BLANCHE/PIERRE LIS	28 185 €	71 999 €	10 517 €	36 900 €	60	615 €
275	VAUX SUR MER	3 962 €	10 617 €	10 782 €	8 454 €	7	1 208 €
278	LA CROIX COMTESSE	8 031 €	- 10 983 €	- 2 564 €	- 1 839 €	4	- 460 €
279	BEAUVAIS SUR MATHA 2emeTR	3 457 €	- 1 306 €	1 079 €	1 077 €	2	538 €
281	SAINT GEORGES D'OLERON	21 472 €	18 136 €	20 658 €	20 089 €	10	2 009 €
282	LES MATHES	3 400 €	5 205 €	1 418 €	3 341 €	5	668 €
284	NERE 8 LOGEMENTS	15 466 €	16 678 €	19 299 €	17 148 €	8	2 143 €
285	SAINT MARTIN DE COUX	206 €	3 680 €	- 6 304 €	- 806 €	3	- 269 €
286	LA CHAPELLE DES POTS	10 707 €	25 306 €	0 €	12 004 €	1	12 004 €
288	BREUILLET	18 538 €	22 161 €	12 186 €	17 628 €	15	1 175 €
290	ARCHINGEAY	9 104 €	3 710 €	- 734 €	4 026 €	3	1 342 €
291	ANGOULINS SUR MER	23 333 €	24 515 €	24 620 €	24 156 €	9	2 684 €
293	SAINT DIZANT DU GUA7 logts	2 948 €	11 453 €	- 392 €	4 670 €	7	667 €
295	LE CHATEAU D'OL Clos Sourbier	- 89 €	- 1 325 €	622 €	- 264 €	3	- 88 €
296	VARZAY	5 071 €	4 720 €	- 3 280 €	2 171 €	3	724 €
297	DOLUS D'OL. (Fontaine) 17 logt	12 957 €	18 711 €	22 860 €	18 176 €	11	1 652 €
298	LES MATHES 14 LOGEMENTS	29 147 €	28 029 €	32 386 €	29 854 €	14	2 132 €

AR Prefecture

017-211703475-20250403-2025_04_D11-DE
Reçu le 07/04/2025

		2021	2022	2023	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
299	LE CHATEAU D'OL. Place Eglise	580 €	981 €	616 €	726 €	1	726 €
300	LE CHATEAU D'OL. Rue de Chanzy	1 277 €	- 3 231 €	- 17 946 €	- 6 633 €	5	- 1 327 €
301	PONS TOUVENT 2ème tranche	14 325 €	19 557 €	8 583 €	14 155 €	15	944 €
302	VENERAND LE BOURG	8 874 €	7 664 €	3 338 €	6 625 €	5	1 325 €
304	LA CROIX COMTESSE			- €	- €	1	- €
305	ST DENIS D'OL AERIUM 8 LOGTS	7 441 €	17 194 €	7 886 €	10 840 €	8	1 355 €
307	LE VALLON 22 LOGTS	28 180 €	22 629 €	11 267 €	20 692 €	22	941 €
310	SAINTES - C DESMOULINS 4 LOGTS	- 1 860 €	10 578 €	5 004 €	4 574 €	4	1 143 €
312	VAUX/MER 21 BD GAL DE GAULLE	4 899 €	3 422 €	2 077 €	3 466 €	3	1 155 €
315	Les Tilleuls CHERMIGNAC	20 458 €	11 778 €	- 18 582 €	4 551 €	12	379 €
318	LE VALLON 2 (8 logts neufs)	28 799 €	15 610 €	14 312 €	19 574 €	8	2 447 €
319	SAUJON PARC DU VAL DE SEUDRE	2 846 €	1 279 €	888 €	1 671 €	8	209 €
320	RES MARYA BATB 6 LOGTS SAINTES	2 486 €	- 149 €	- 190 €	716 €	6	119 €
321	MORNAC SUR SEUDRE 4 LOGTS NEUF	4 496 €	3 650 €	- 2 767 €	1 793 €	4	448 €
323	BUSSAC S/CHE LA CROIX	13 540 €	9 762 €	- 1 738 €	7 188 €	11	653 €
324	RESIDENCE ARENA 28 LOGEMENTS	55 976 €	37 799 €	16 347 €	36 707 €	28	1 311 €
325	HAUT BERLINGUE rue Garnier	18 690 €	13 719 €	- 12 697 €	6 571 €	13	505 €
327	PORT D'ENVAUX Rue des Armateurs	1 230 €	- 285 €	294 €	413 €	1	413 €
330	RES ETUDIANTE ST JEAN D'ANGELY	- 6 831 €	- 8 148 €	- 7 348 €	- 7 442 €	1	- 7 442 €
331	ST GEORGES DES COTEAUX 6 logts	12 489 €	2 681 €	- 4 030 €	3 714 €	8	464 €
332	SAUJON GLYCINES 15 LOGTS VEFA	- 284 €	- 6 041 €	- 11 227 €	- 5 851 €	15	- 390 €
333	SAUJON L'ARTIMON 10 LOGTS VEFA	- 2 689 €	8 059 €	- 2 929 €	813 €	12	68 €
334	PORT ROYAL ROYAN 6 LOGTS	5 034 €	2 441 €	- 1 005 €	2 157 €	6	359 €
337	BURIE Les Plantes du Dessus	5 423 €	1 208 €	- 11 806 €	- 1 725 €	8	- 216 €
338	ROYAN bld de l'Espérance VEFA	- 23 264 €	- 36 388 €	- 67 966 €	- 42 539 €	1	- 42 539 €
339	ROYAN FELIX REUTIN	9 977 €	36 648 €	11 842 €	19 489 €	20	974 €
340	LES JARDINS DE SANTONE	24 285 €	16 848 €	6 297 €	15 810 €	17	930 €
341	SAUJON LA CHAILLE 13LOGTS VEFA	15 790 €	8 951 €	- 3 641 €	7 033 €	13	541 €
342	FONTCOUVERTE CENTRE BOURG	- 151 €	- 62 €	- 1 595 €	- 603 €	2	- 301 €
343	CHANIERS rue Abbé Vieuille	8 776 €	4 711 €	- 5 080 €	2 802 €	9	311 €
344	LANDES rue d'Aunis	4 166 €	1 937 €	- 2 550 €	1 184 €	4	296 €
347	PESSINES rue Saint Gilles	- €			- €	1	- €
349	SAINTES Le Barrot-18 logts gendarme	68 057 €	54 464 €	1 557 €	41 359 €	18	2 298 €
354	MARENNES rue le Terme	- 5 344 €	1 960 €	- 8 438 €	- 3 941 €	3	- 1 314 €
355	ST DENIS D'OLERON Bétaudière 2	- €			- €	1	- €
356	ST DENIS D'O Jardins Eléonore			- 5 654 €	- 5 654 €	1	- 5 654 €
357	CHANIERS av du 8 mai 1945	- 6 323 €	10 738 €	- 3 920 €	165 €	10	16 €
360	VILLARS LES BOIS Chautabry	- 11 129 €	- 2 226 €	- 142 €	- 4 499 €	1	- 4 499 €
361	FONTCOUVERTE c/Pillet logts			- 12 777 €	- 12 777 €	9	- 1 420 €
362	MARENNES - La Marquina	0 €	- 565 €	- 4 844 €	- 1 803 €	20	- 90 €
363	SAINT SULPICE- LES RIVAGES	- 1 €	- 154 €	144 €	- 4 €	1	- 4 €

AR Prefecture

017-211703475-20250403-2025_04_D11-DE
Reçu le 07/04/2025

		2021	2022	2023	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgts
364	St Sulpice les Bas de la Lande			- 33 243 €	- 33 243 €	1	- 33 243 €
365	ASSOCIATION EMMANUELLE	- 271 €	- 279 €	- 8 211 €	- 2 920 €	1	- 2 920 €
366	MAGEZY 3 Les chênes verts		- €		- €	1	- €
367	CHANIERS les 7 journaux 34 log			- 825 €	- 825 €	1	- 825 €
368	SAINTES Provence		- €	- 17 662 €	- 8 831 €	1	- 8 831 €
370	SAINTES Rue des Rochers		- €	- 22 549 €	- 11 274 €	1	- 11 274 €
371	SAINTES - Moreau 20 logts			- 216 €	- 216 €	1	- 216 €
372	SAINTES - Moreau 29 logts			- 378 €	- 378 €	1	- 378 €
410	LES ANEMONES	21 290 €	46 002 €	24 022 €	30 438 €	24	1 268 €
411	MOLIERE	23 750 €	66 142 €	48 701 €	46 198 €	25	1 848 €
412	SAINT SORLIN	110 337 €	154 326 €	110 942 €	125 202 €	82	1 527 €
413	LES BOIFFIERS 210	302 913 €	282 074 €	317 591 €	300 859 €	170	1 770 €
414	LES BOIFFIERS 250	197 051 €	143 834 €	134 773 €	158 553 €	165	961 €
415	LA FENETRE 116	54 359 €	79 654 €	127 231 €	87 081 €	36	2 419 €
416	LA FENETRE 130	137 098 €	197 077 €	195 840 €	176 672 €	130	1 359 €
417	PAUL DOUMER	60 249 €	71 293 €	60 846 €	64 129 €	40	1 603 €
418	PENSION MAGISTEL	11 584 €	20 509 €	- 1 943 €	10 050 €	4	2 513 €
419	SAINT EUTROPE	5 219 €	962 €	14 253 €	6 811 €	25	272 €
420	LA GRAND FONT 1	12 013 €	8 354 €	6 760 €	9 042 €	10	904 €
421	LA GRAND FONT 2	2 685 €	7 325 €	4 968 €	4 992 €	3	1 664 €
422	ECUREUIL 1	20 511 €	8 210 €	12 767 €	13 829 €	9	1 537 €
423	ECUREUIL 2	3 182 €	47 945 €	14 635 €	21 921 €	12	1 827 €
426	EPINEUIL	4 949 €	6 949 €	4 362 €	5 420 €	5	1 084 €
427	LES JARDINS DE LA FENETRE	25 459 €	41 996 €	9 149 €	25 535 €	20	1 277 €
428	MONTPLAISIR	32 710 €	30 398 €	18 789 €	27 299 €	18	1 517 €
429	LA MARNE LEU	101 €	- 2 330 €	- 632 €	- 954 €	2	- 477 €
430	LES IMMORTELLLES	15 195 €	10 523 €	15 652 €	13 790 €	7	1 970 €
431	LE CHALEUIL 1	1 005 €	5 655 €	3 818 €	3 493 €	5	699 €
432	SAINT LOUIS	1 298 €	- 1 662 €	1 976 €	537 €	3	179 €
435	LES HAUTS DE LA GRAND FONT	22 752 €	- €		11 376 €	1	11 376 €
436	LE BOIS TAILLIS 1	24 568 €	12 503 €	27 814 €	21 628 €	8	2 704 €
437	GAUTHIER	3 963 €	4 475 €	1 630 €	3 356 €	3	1 119 €
438	LE PIGEONNIER	1 910 €	9 238 €	9 367 €	6 838 €	6	1 140 €
439	RESIDENCE LES TILLEULS	49 152 €	55 405 €	16 917 €	40 491 €	35	1 157 €
440	RESIDENCE LA GARENNE	- 37 323 €	- 17 216 €	- 14 028 €	- 22 856 €	24	- 952 €
450	CLOS DE L'AIGUILLE 1	461 531 €	162 769 €	239 595 €	287 965 €	56	5 142 €
451	CLOS DE L'AIGUILLE 2	113 496 €	10 395 €	21 398 €	48 430 €	3	16 143 €
452	LA SOUCHE	1 345 €	1 100 €	1 356 €	1 267 €	1	1 267 €
453	ADOLPHE BRUNAUD	1 660 €	1 518 €	1 538 €	1 572 €	1	1 572 €
454	CONDORCET	665 €	948 €	1 161 €	925 €	1	925 €
455	CHERMIGNAC 1	11 336 €	10 984 €	17 322 €	13 214 €	5	2 643 €

AR Prefecture

017-211703475-20250403-2025_04_D11-DE
Reçu le 07/04/2025

		2021	2022	2023	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
456	CLOS DE L'AIGUILLE 3	99 068 €	9 496 €	9 383 €	39 316 €	7	5 617 €
458	CHERMIGNAC 2	5 468 €	4 330 €	5 363 €	5 053 €	2	2 527 €
459	CHERMIGNAC 3	7 771 €	7 256 €	8 060 €	7 696 €	2	3 848 €
460	COURBIAC	1 785 €	- 1 362 €	2 214 €	879 €	1	879 €
461	EUTERPE	10 763 €	4 221 €	2 159 €	5 714 €	12	476 €
462	BUSSAC	18 973 €	10 737 €	18 496 €	16 069 €	6	2 678 €
463	MONTPLAISIR	15 775 €	16 056 €	13 695 €	15 176 €	5	3 035 €
464	MONTPLAISIR LEU	722 €	248 €	673 €	548 €	1	548 €
465	DANIEL MASSIOU	4 512 €	2 819 €	2 583 €	3 304 €	1	3 304 €
466	JACQUES BREL	11 631 €	5 356 €	17 820 €	11 602 €	10	1 160 €
467	LES GONDS	6 375 €	3 728 €	3 746 €	4 617 €	2	2 308 €
468	QUAI DES ROCHES	- 4 019 €	871 €	338 €	- 937 €	1	- 937 €
469	LE DOYENNÉ	21 531 €	18 042 €	14 998 €	18 191 €	16	1 137 €
480	BUSSAC 2	22 194 €	- 9 643 €	18 046 €	10 199 €	8	1 275 €
481	JOURDAN	1 917 €	2 705 €	2 284 €	2 302 €	1	2 302 €
482	LE BOIS TAILLIS 2	41 342 €	55 025 €	30 596 €	42 321 €	17	2 489 €
483	DEBUSSY	65 847 €	61 060 €	47 243 €	58 050 €	23	2 524 €
484	LE CLOS DU MAINE	28 960 €	32 282 €	29 537 €	30 259 €	10	3 026 €
485	LES TOURNEURS	2 670 €	1 785 €	2 061 €	2 172 €	1	2 172 €
486	LES FRENES	13 404 €	10 098 €	9 923 €	11 142 €	3	3 714 €
487	LE BOIS TAILLIS 3	41 087 €	39 534 €	27 217 €	35 946 €	12	2 995 €
488	LES HAUTS DE LORMONT	11 245 €	10 597 €	9 602 €	10 482 €	3	3 494 €
489	LES TOURNEURS 2	2 720 €	2 174 €	- 230 €	1 555 €	1	1 555 €
491	BATAILLON VIOLETTE	17 168 €	9 513 €	2 163 €	9 615 €	15	641 €
492	LE CLOS DE FLANDRE	16 559 €	16 154 €	12 956 €	15 223 €	7	2 175 €
493	CLOS DE MAGEZY	22 763 €	13 458 €	10 907 €	15 709 €	12	1 309 €

Activité « Location Commerciale »

Le résultat de l'activité « Location Commerciale » est de 322 K€. Il est en baisse de 92 K€ par rapport à 2022 mais dépasse le budget de 40 K€.

Location Commerciale	2021	2022	2023	Evolution
A- PRODUITS	710 894 €	712 419 €	626 429 € -	85 991 €
Divers	2 898 €	3 872 €	74 € -	3 798 €
Loyers	512 614 €	501 281 €	521 173 €	19 892 €
Marge sur cession d'immobilisation	126 563 €	142 686 €	45 000 € -	97 686 €
Produits des activités annexes	16 245 €	15 875 €	15 474 € -	401 €
Produits des activités annexes (refacturations)	41 258 €	40 402 €	42 824 €	2 422 €
Produits financiers		2 €	1 € -	2 €
Quote part subventions d'investissements	11 316 €	8 301 €	1 884 € -	6 417 €
B- CHARGES	- 324 410 € -	- 294 985 € -	- 299 387 € -	- 4 401 €
Assurance	- 4 267 € -	- 4 458 € -	- 5 087 € -	- 630 €
Coût Impayés	- 1 949 € -	- 10 € -	- 4 224 € -	- 4 214 €
Coût lots inoccupés	- 635 € -	- 209 € -	- 64 € -	- 145 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 16 € -	- 127 € -	- 2 226 € -	- 2 100 €
Coût net Gros entretien	- 1 172 € -	- 5 542 € -	- 5 088 € -	- 453 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 456 € -	- 486 € -	- 535 € -	- 49 €
Divers	-	- 0 € -	- 8 € -	- 8 €
Dotation aux amortissements	- 171 341 € -	- 163 333 € -	- 136 515 € -	- 26 819 €
Entretien courant	- 27 019 € -	- 6 857 € -	- 11 263 € -	- 4 406 €
Fluides et fournitures	- 966 € -	- 561 € -	- 792 € -	- 231 €
Frais financiers	- 62 368 € -	- 59 078 € -	- 59 884 € -	- 806 €
Frais postaux et de télécommunications	- 11 € -	- 117 € -	- 166 € -	- 49 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 1 407 € -	- 513 € -	- 4 103 € -	- 3 590 €
Impôts fonciers	- 50 311 € -	- 47 461 € -	- 46 874 € -	- 587 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 1 223 € -	- 1 299 € -	- 1 322 € -	- 23 €
Locations	- 30 € -	- 15 € -	- 15 € -	- €
Publicité, publications, relations publiques	-	- 13 € -	- 102 € -	- 89 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 3 548 € -	- 4 808 € -	- 10 656 € -	- 5 848 €
Services bancaires et assimilés	- 36 € -	- 99 € -	- 97 € -	- 2 €
VNC sorties	-	-	- 10 365 € -	- 10 365 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	1 171 € -	11 € -	1 512 € -	1 501 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	1 171 € -	11 € -	1 512 € -	1 501 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	- 2 916 € -	- 3 453 € -	- 3 193 € -	261 €
Intercos - frais de gestion	- 2 916 € -	- 3 453 € -	- 3 193 € -	261 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	345 € -	0 € -	0 € -	0 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	345 € -	0 € -	0 € -	0 €
Total général	385 083 €	413 970 €	322 338 € -	91 632 €

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

Location Commerciale	2021	2022	2023	Evolution
Location Commerciale Agréée	229 135 €	117 582 €	152 693 €	35 110 €
Comptes courants	101 401 €	117 593 €	119 033 €	1 440 €
Comptes exceptionnels	127 734 € -	11 €	33 660 €	33 671 €
Location Commerciale Non Agréée	155 948 €	296 388 €	169 645 € -	126 742 €
Comptes courants	155 948 €	153 702 €	170 182 €	16 480 €
Comptes exceptionnels		142 686 € -	537 € -	143 222 €
Total général	385 083 €	413 970 €	322 338 € -	91 632 €

Cette activité concerne la location des commerces et des bureaux agréés et non agréés.
Le résultat de cette activité est très variable d'un exercice à l'autre. Certains lots peuvent être vendus.

Pour rappel, un box de l'hôtel d'entreprises a été vendu en 2022 pour 164 K€.
L'année 2023 enregistre la vente d'un box à Saintes Recouvrance pour 45 K€.

Résultat par programme :

N° Programme	Désignation Programme	2021	2022	2023	Evolution
Location Commerciale Agréée		229 135 €	117 582 €	152 693 €	35 110 €
2	BELLEVUE 2	20 165 €	21 223 €	22 568 €	1 345 €
3	BELLEVUE 3	- 2 729 €	207 € -	280 € -	73 €
16	ILOT SAINT MICHEL	4 868 €	5 412 €	6 484 €	1 073 €
23	CASERNE TAILLEBOURG	- 3 146 €	5 917 € -	4 928 €	989 €
45	FOYER CAMUZET-ST JEAN D'ANGELY	0 €	0 €	0 € -	0 €
71	ILOT DU MUSEE	610 €	156 €	35 € -	121 €
110	RECOUVRANCE 8 BOXS COMMERCIAUX	151 532 €	20 188 €	58 096 €	37 909 €
128	LA POSTE - BELLEVUE	9 298 €	9 800 €	10 773 €	973 €
187	ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	- 6 293 €	2 367 € -	2 935 € -	568 €
220	GEMOZAC rue CARNOT	8 840 €	9 087 €	9 680 €	593 €
282	LES MATHES	4 018 €	4 314 €	5 919 €	1 605 €
288	BREUILLET	16 509 €	25 108 €	27 307 €	2 199 €
354	MARENNES rue le Terme		4 474 € -	6 517 € -	10 991 €
411	MOLIERE	6 273 €	6 627 €	7 509 €	882 €
416	LA FENETRE 130	8 305 €	8 581 €	9 109 €	528 €
437	GAUTHIER	6 878 €	7 221 €	6 517 € -	704 €
439	RESIDENCE LES TILLEULS	4 007 €	3 884 €	3 354 € -	530 €
Location Commerciale Non Agréée		155 948 €	296 388 €	169 645 € -	126 742 €
101	ANPE ST JEAN D'ANGELY	7 656 €	8 833 €	9 160 €	327 €
174	BUREAUX PLACE ST PIERRE	25 025 €	27 744 €	31 774 €	4 029 €
190	CCI AVENUE GAMBETTA	23 437 €	23 617 €	20 196 € -	3 420 €
217	HOTEL D'ENTREPRISES	- 12 879 €	142 700 €	23 057 € -	119 643 €
221	MSA	28 731 €	31 883 €	29 221 € -	2 662 €
245	VILLAGE D'ENTREPRISES	17 629 €	14 763 €	19 397 €	4 634 €
249	GROUPE MEDICAL SAINT JEAN D'Y	32 173 €	26 832 €	22 562 € -	4 270 €
276	LE CHATEAU 6 logts gend.+ locx	15 450 €	8 971 €	1 906 € -	7 065 €
316	VEOLIA Bât B Village d'entrepr	- 1 699 €	2 847 € -	1 381 €	1 467 €
322	AVIRON BAT A Village entrepris	3 387 €	10 256 €	11 259 €	1 003 €
336	LA GABARE BAT A LOTS 4 ET 5	2 770 €	3 602 €	2 752 € -	850 €
339	ROYAN FELIX REUTIN	438 € -	281 € -	393 € -	112 €
440	RESIDENCE LA GARENNE	13 723 €	- €		- €
468	QUAI DES ROCHES	106 €	314 €	137 € -	178 €
Total général		385 083 €	413 970 €	322 338 € -	91 632 €

Activité « Vente d'immeuble »

Il s'agit du stock d'immeubles (logements, commerces, bureaux, garages) destinés directement à la vente.

Le résultat est négatif depuis plusieurs exercices.

Il s'élève en 2023 à -13 K€, pour un budget établi à - 19 K€.

Cette activité est 100% non agréée.

Vente d'immeubles	2021	2022	2023	Evolution
A- PRODUITS	2 130 €	39 268 €	1 333 € -	37 934 €
Divers	2 130 €	36 368 €	- € -	36 368 €
Produits des activités annexes (refacturations)		2 900 €	1 333 € -	1 567 €
B- CHARGES	- 19 086 € -	- 394 101 € -	- 14 666 €	379 435 €
Assurance	- 494 € -	522 € -	737 € -	215 €
Dépréciation du stock		- 380 000 €		380 000 €
Divers	- 1 500 €			- €
Entretien courant	- 7 898 € -	3 134 € -	2 707 €	426 €
Fluides et fournitures	- 97 € -	125 € -	113 €	12 €
Frais financiers	- 4 750 € -	5 856 € -	6 409 € -	553 €
Frais postaux et de télécommunications			- 9 € -	9 €
Impôts fonciers	- 4 053 € -	4 132 € -	4 218 € -	86 €
Locations	- 4 € -	0 €		0 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 291 € -	310 € -	425 € -	115 €
Services bancaires et assimilés	- 0 € -	22 € -	48 € -	25 €
Total général	- 16 956 € -	- 354 833 € -	- 13 333 €	341 500 €

N° Programme	Désignation programme	2021	2022	2023	Evolution
221	MSA	- 146 € -	146 € -	143 €	3 €
245	VILLAGE D'ENTREPRISES	- 15 018 € -	344 747 € -	12 861 €	331 885 €
252	GAMM VERT LOGEMENTS	- 1 733 € -	9 940 € -	328 €	9 612 €
440	RESIDENCE LA GARENNE	- 59 €		- €	- €
Total général		- 16 956 € -	- 354 833 € -	- 13 333 €	341 500 €

- Les résultats sont négatifs liés aux charges d'entretien des lots et réserves.
- Aucune vente n'a eu lieu en 2023.

Si la vente du lot n° 10 (Le Dôme) à Courbiac se concrétise en 2024, cette activité pourrait disparaître. En effet, les autres lots sont actuellement loués et pourraient être traités comptablement dans la rubrique « Location Commerciale ».

Activité « Vente de terrain »

Le résultat est négatif et s'élève à – 41 K€ pour un budget établi à hauteur de 39 K€.

Cette activité est 100% non agréée.

4 terrains ont été vendus en 2023 : 2 à Saintes – Magezy et 2 à Fontcouverte.

La marge dégagée sur la vente des terrains (+ 18 K€) n'a pas permis d'absorber les frais financiers qui ont « flambé » à la suite de l'augmentation du taux du Livret A.

Vente de terrains	2021	2022	2023	Evolution
A- PRODUITS	1 €	18 931 €	17 955 € -	976 €
Divers		124 €	132 €	8 €
Marge sur vente de terrain		18 807 €	17 822 € -	985 €
Produits financiers	1 €		1 €	1 €
B- CHARGES	- 22 835 € -	12 529 € -	59 020 € -	46 491 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- €		- €	- €
Divers	-	300 €		300 €
Entretien courant	- 15 377 € -	7 014 € -	7 051 € -	37 €
Fluides et fournitures	- €			- €
Frais financiers	- 1 738 € -	1 628 € -	47 869 € -	46 241 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 694 €			- €
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)			- 1 120 € -	1 120 €
Impôts fonciers	- 933 € -	2 387 € -	2 580 € -	193 €
Publicité, publications, relations publiques	- 2 240 €			- €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 1 250 €			- €
Services bancaires et assimilés	- 603 € -	1 200 € -	400 €	800 €
Achats de travaux neutralisés par l'intégration en stock (terrains)	- 0 € -	0 €	0 €	0 €
Total général	- 22 834 €	6 402 € -	41 065 € -	47 467 €

N° Programme	Désignation programme	2021	2022	2023	Evolution
250	LOTIST LA GREVE - LES GRIFFONS	- 7 911 € -	4 083 € -	4 325 € -	242 €
263	LOTISSEMENT CHANIER	- 6 270 € -	1 325 € -	2 896 € -	1 571 €
287	LOTISSEMENT BUSSAC	- 5 550 € -	1 556 € -	3 957 € -	2 401 €
294	LOTISSEMENT DOLUS D'OLERON	- 844 €			- €
350	FONTCOUVERTE c/Pillet aménagt	- 2 258 €	14 886 €	5 972 € -	8 914 €
366	MAGEZY 3 Les chênes verts	-	300 €	8 446 €	8 746 €
369	LE TERROQUET - Saintes	-	1 221 € -	44 305 € -	43 084 €
Total général		- 22 834 €	6 402 € -	41 065 € -	47 467 €

Activité « Régie »

Le résultat est négatif de 37 K€, il a diminué de 28 K€ par rapport à 2022.

Il s'agit d'une activité 100% agréée.

Pour rappel, cette activité n'a pas vocation à être bénéficiaire (mais tout de même à l'équilibre). C'est un service rendu aux locataires de la SEMIS.

Les produits issus de la refacturation atteignent 245 K€ pour un objectif fixé à 281 K€, soit un déficit constaté de - 36 K€.

Ils ne permettent pas d'absorber le montant total des charges réalisées à hauteur de 282 K€ (pour un budget établi à 276 K€).

Régie	2021	2022	2023	Evolution
A- PRODUITS	261 231 €	267 347 €	244 877 € -	22 471 €
Divers	202 €	2 137 €	2 103 € -	34 €
Produits des activités annexes (refacturations)	2 483 €	2 233 €	2 075 € -	158 €
Refacturation régie	231 560 €	239 162 €	219 224 € -	19 938 €
Refacturation régie (récupérable)	26 987 €	23 815 €	21 475 € -	2 340 €
B- CHARGES	- 273 513 € -	- 276 567 € -	- 282 211 € -	- 5 644 €
Assurance	- 2 137 € -	- 1 784 € -	- 2 769 € -	985 €
Cotisations et dons	- 77 € -	- 77 € -	- 135 € -	58 €
Coût net Gros entretien	-	- 1 440 €	240 €	1 680 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 5 084 € -	- 7 911 € -	- 7 855 €	55 €
Déplacements, missions et réceptions	- 217 € -	- 308 € -	- 350 € -	41 €
Divers	- 8 950 € -	- 3 195 € -	- 3 229 € -	34 €
Dotations aux amortissements	- 4 969 € -	- 7 959 € -	- 8 037 € -	79 €
Entretien courant	- 11 797 € -	- 18 091 € -	- 15 970 €	2 122 €
Fluides et fournitures	- 20 228 € -	- 18 326 € -	- 20 251 € -	1 925 €
Frais financiers	-	- 422 € -	- 133 €	289 €
Frais postaux et de télécommunications	-	0 €	- € -	0 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 34 €	-	- 173 € -	173 €
Impôts fonciers	- 1 470 € -	- 1 508 € -	- 1 553 € -	45 €
Intéressement du personnel	- 8 037 € -	- 15 686 € -	- 6 119 €	9 566 €
Masse salariale NR	- 167 687 € -	- 153 188 € -	- 169 860 € -	16 672 €
Publicité, publications, relations publiques	- 118 € -	- 58 € -	- 8 €	50 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 244 € -	- 252 € -	- 273 € -	21 €
Variation de stock régie	- 42 464 € -	- 46 363 € -	- 45 736 €	627 €
Total général	- 12 281 € -	- 9 220 € -	- 37 335 € -	- 28 115 €

Activité « Foyers »

Le résultat de cette activité est négatif à hauteur de 223 K€. Il diminue de 273 K€ par rapport à 2022. Il est inférieur de 192 K€ par rapport au budget.

Si le montant total des produits a augmenté de 136 K€ par rapport à 2022, il est inférieur de 130 K€ par rapport au budget.

Foyers	2021	2022	2023	Evolution
A- PRODUITS	1 193 811 €	1 201 123 €	1 337 529 €	136 406 €
Dégrèvement TFPB	34 742 €	495 €	- €	495 €
Divers		32 €	0 €	32 €
Loyers	1 089 579 €	1 119 694 €	1 241 148 €	121 454 €
Marge sur cession d'immobilisation		1 €	-	1 €
Produits financiers	122 €	496 €	-	496 €
Quote part subventions d'investissements	69 368 €	80 404 €	96 381 €	15 977 €
B- CHARGES	- 1 130 543 €	- 1 054 578 €	- 1 451 153 €	- 396 574 €
Assurance	- 15 176 €	- 16 894 €	- 14 328 €	2 567 €
Cotisation CGLLS	- 27 719 €	- 28 156 €	- 26 193 €	1 962 €
Coût Impayés			- 7 264 €	7 264 €
Coût net des frais d'actes et contentieux		- €		- €
Coût net Gros entretien	- 148 387 €	- 30 493 €	- 33 207 €	2 714 €
Divers		0 €		0 €
Dotation aux amortissements	- 630 934 €	- 648 447 €	- 686 179 €	37 732 €
Entretien courant	- 54 575 €	- 38 863 €	- 42 307 €	3 444 €
Fluides et fournitures	- 39 €	8 €		8 €
Frais financiers	- 130 254 €	- 184 852 €	- 423 236 €	238 384 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 5 376 €	- 1 152 €	- 1 571 €	419 €
Impôts fonciers	- 80 647 €	- 84 695 €	- 90 951 €	6 256 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 3 518 €	- 3 874 €	- 4 375 €	501 €
Locations	- 46 €	46 €	46 €	- €
Provision GE & RC des Foyers	- 20 914 €	- 13 177 €	14 675 €	27 852 €
Publicité, publications, relations publiques	- 51 €	87 €	204 €	117 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 7 689 €	216 €		216 €
Services bancaires et assimilés	- 3 273 €			- €
VNC sorties	- 1 944 €	- 3 634 €	- 135 967 €	132 333 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	- 87 161 €	- 96 091 €	- 109 060 €	- 12 970 €
Intercos - frais de gestion	- 87 161 €	- 96 091 €	- 109 060 €	- 12 970 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	0 €	0 €	- €	0 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	0 €	0 €	- €	0 €
Total général	- 23 892 €	50 454 €	- 222 684 €	- 273 138 €

Les redevances appelées auprès des gestionnaires se composent des refacturations des dépenses payées par la SEMIS auxquelles se rajoutent des frais de fonctionnement :

- La refacturation des emprunts contractés par la SEMIS pour financer les investissements
- Les frais de gestion destinés à prendre en charge une quote-part des charges de structure
- La provision pour GE/composants
- Les assurances
- La taxe foncière (TFPB)

Si des dépenses sont constatées au titre de l'entretien courant, elles sont refacturées en supplément.

La livraison du foyer de Montils a été retardée d'un an, entraînant un report de la facturation de la redevance. Les dépenses dues au titre de l'investissement ont été comptabilisées sans contrepartie.

Certaines années, il peut exister des décalages entre la redevance appelée et les dépenses enregistrées en comptabilité (par exemple la provision pour GE et RC ou l'évolution du taux du Livret A). C'est le cas de l'EHPAD de Recouvrance de Saintes où l'augmentation des intérêts d'emprunt n'a pas été répercutée en totalité sur la redevance de 2023.

Les foyers sont en secteur agréé, excepté le Foyer Soleil qui est une activité non agréée.

N° Programme	Désignation programme		2021	2022	2023	Evolution
15	FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS	-	2 651 €	3 703 €	12 222 €	8 519 €
18	PRESBYTERE DE VENERAND		817 €	3 937 €	336 €	3 601 €
92	LOGEMENTS JEUNES TRAVAILLEURS	-	3 985 €	12 800 €	16 154 €	3 354 €
105	LOGEMENTS ETUDIANTS BELLEVUE		5 650 €	4 888 €	27 330 €	22 442 €
219	FOYER LE LOGIS DE VAUX	-	83 908 €	1 289 €	16 551 €	15 263 €
256	EHPAD DE RECOUVRANCE		2 992 €	11 776 €	111 454 €	99 678 €
277	RESIDENCE SOCIALE LE LOGIS		37 276 €	35 534 €	32 052 €	3 481 €
314	ST ROMAIN DE BENET EMMAUS	-	1 374 €	21 €	12 536 €	12 557 €
335	MAISON RELAIS ROYAN 15 CHBRES		412 €	3 938 €	2 161 €	1 777 €
352	SAINTE Halte urgence Gallieni	-	7 441 €	1 575 €	11 318 €	9 743 €
359	MONTILS Foyer personnes âgées	-	11 522 €	15 837 €	195 654 €	179 817 €
471	FOYER SOLEIL		39 843 €	31 391 €	63 339 €	31 947 €
Total général		-	23 892 €	50 454 €	222 684 €	273 138 €

Activité location

1. Extrait du patrimoine sur la commune de Saint Jean d'Angély

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

2. Résultats par programmes

Sans garantie d'exploitation

N°	Nom du Groupe	2023
0126	Ilot Olympia - ST JEAN D'ANGELY	11 718,35 €
0147	Rue de l'Echelle - ST JEAN D'ANGELY	- 27 161,17 €
0213	ST JEAN D'ANGELY – La fosse aux loups (ex Gendarmerie)	23 568,30 €

Avec garantie d'exploitation

N°	PROGRAMMES	Montant comptabilisé Exercice 2023	Cumul au 31/12/2023
45	St Jean d'Angely Foyer Camuzet	3 378,01 €	- 22 145,93 €
57	St Jean d'Angely Ancienne Bibliothèque	544,73 €	- 80 866,42 €
107	Fief Aumônerie St Jean d'Angely	6 366,02 €	121 585,05 €
117	St Jean d'Angely Av. Gal de Gaulle	996,86 €	29 376,68 €

Activité location commerciale

Sans garantie d'exploitation

N°	Nom du Groupe	2023
101	C.R.C.A. CREDIT AGRICOLE	9 159,69 €
249	Groupe médical de Saint Jean d'Angély	22 561,76 €

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

N°	Nom du groupe	solde restant dû au 31/12/2023
57	St Jean d'Angely Ancienne Bibliothèque	29 362,83 €
107	Fief Aumônerie St Jean d'Angely	66 452,71 €
126	Ilot Olympia Saint Jean d'Angély	76 453,96 €
147	14 rue de l'Echelle - Saint Jean d'Angély	29 489,32 €
249	Groupe médical de Saint Jean d'Angély	168 228,16 €

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver le compte-rendu d'activités 2023 de la SEMIS.

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de M. le Rapporteur, à l'unanimité des suffrages exprimés (24) :

- **Pour : 24**
- **Contre : 0**
- **Abstention : 1 (Pierre-Michel MARCH)**
- **Ne prend pas part au vote : 0**

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

La Secrétaire de séance,
Jocelyne PELETTE



Cette décision pourra faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.