



CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 26 SEPTEMBRE 2018

Délibération

2018 - 120 RAPPORT D'ACTIVITES 2017 DES SOCIETES D'ECONOMIE MIXTE LOCALES

Président de séance : Monsieur Jean-Philippe MACHON

Présents : 31

Jean-Philippe MACHON, Marie-Line CHEMINADE, Jean-Pierre ROUDIER, Nelly VEILLET, Bruno DRAPRON, Françoise BLEYNIE, Frédéric NEVEU, Liliane ARNAUD, Marcel GINOUX, Céline VIOLLET, Dominique ARNAUD, Annie TENDRON, Gérard DESRENTE, Jacques LOUBIERE, Dominique DEREN, Christian SCHMITT, Christian BERTHELOT, Marylise MOREAU, Philippe CREACHCADEC, Nicolas GAZEAU, Caroline AUDOUIN, Claire CHATELAIS, Mélissa TROUVE, Aziz BACHOUR, Erol URAL, François EHLINGER, Philippe CALLAUD, Laurence HENRY, Renée BENCHIMOL-LAURIBE, Josette GROLEAU, Serge MAUPOUET.

Excusés ayant donné pouvoir : 3

Danièle COMBY à Jean-Philippe MACHON, Jean ENGELKING à Christian SCHMITT, Brigitte FAVREAU à Josette GROLEAU.

Secrétaire de séance : Monsieur Philippe CREACHCADEC.

Date de la convocation : 20 septembre 2018.

Date d'affichage : 16 OCT. 2018

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29 et l'article L. 1524-5 lequel prévoit que concernant les Sociétés d'Economie Mixte Locales : « Les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées à la société d'économie mixte. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci assure la communication immédiate aux mêmes fins aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres »,

Considérant le rapport d'activités transmis par la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS),

Après consultation de la Commission « Gérer » du jeudi 13 septembre 2018,

Il est proposé au Conseil Municipal de prendre acte :

- De la communication du rapport d'activités 2017 de la SEMIS.



Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

PREND ACTE de la communication du rapport d'activités 2017 de la SEMIS.

Envoyé en préfecture le 16/10/2018
Reçu en préfecture le 16/10/2018
Affiché le 
ID : 017-211704150-20180926-2018_120RASEMIS-DE

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,
Le Maire,

Jean-Philippe MACHON



En application des dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



KPMG AUDIT OUEST
7 Boulevard Albert Einstein
44311 Nantes Cedex 3
France

Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 10
Télécopie : +33 (0)2 28 24 10 16
Site internet : www.kpmg.fr

Envoyé en préfecture le 16/10/2018
Reçu en préfecture le 16/10/2018
Affiché le 
ID : 017-211704150-20180926-2018_120RASEMIS-DE

*Société d'Economie Mixte
Immobilière de la Saintonge
(S.E.M.I.S.)*

**Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2017

Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (S.E.M.I.S.)

Hôtel de Ville - 17100 Saintes

Ce rapport contient 26 pages

Référence : BJ/FM



KPMG AUDIT OUEST
7 Boulevard Albert Einstein
44311 Nantes Cedex 3
France

Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 10
Télécopie : +33 (0)2 28 24 10 16
Site internet : www.kpmg.fr

Envoyé en préfecture le 16/10/2018
Reçu en préfecture le 16/10/2018
Affiché le 
ID : 017-211704150-20180926-2018_120RASEMIS-DE

Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (S.E.M.I.S.)

Siège social : Hôtel de Ville - 17100 Saintes
Capital social : € 1 937 300

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée générale de la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société d'Économie Mixte Immobilière de la Saintonge (S.E.M.I.S.) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (S.E.M.I.S.)
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
4 juin 2018

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

La note 1.2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables résultant de l'application du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de ladite réglementation comptable et de la présentation qui en est faite.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux membres de l'Assemblée générale

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (S.E.M.I.S.)
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
4 juin 2018

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

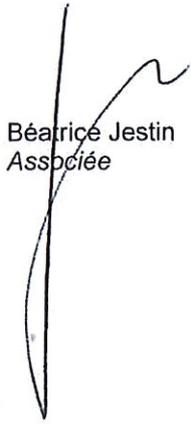


Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (S.E.M.I.S.)
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
4 juin 2018

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Nantes, le 4 juin 2018

KPMG Audit Ouest



Béatrice Jestin
Associée

SEMIS

BILAN CONSOLIDE

Durée de l'exercice : 12 mois

Durée de l'exercice précédent : 12 mois

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016
	Brut	Amortissements ou Provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Logiciels	413 484,56	299 670,02	113 814,54	161 204,11
Droits immobiliers sur bail emphytéotique	596 389,63	148 684,29	447 705,34	456 949,34
Autres immobilisations incorporelles	338 702,58	132 237,61	206 464,95	240 788,46
S/Total Immobilisations incorporelles	1 348 576,76	580 591,92	767 984,83	858 941,91
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains	7 533 290,04	1 224 497,93	6 308 792,11	5 934 489,10
Constructions	208 818 214,36	81 363 342,77	127 454 871,59	128 337 342,30
Constructions sur sol d'autrui	731 470,65	362 611,79	368 858,86	388 707,72
Autres immobilisations corporelles	449 383,58	376 970,73	72 412,83	93 448,26
S/Total Immobilisations corporelles	217 532 356,61	83 327 423,22	134 204 935,39	134 763 967,38
<i>Immobilisations mises en concession</i>				
S/Total Immob. mises en concession	-	-	-	-
<i>Immobilisations en cours</i>				
Opérations de construction	5 101 310,19	-	5 101 310,19	4 380 293,62
TVA sur LASM	122 955,90	-	122 955,90	28 337,33
S/Total Immobilisations en cours	5 224 266,09	-	5 224 266,09	4 408 630,95
<i>Immobilisations financières</i>				
Titres immobilisés	76 235,00	-	76 235,00	76 235,00
Prêts	2 608,00	-	2 608,00	3 650,00
Dépôts et cautionnements versés	25 153,72	-	25 153,72	187 108,76
S/Total Immobilisations financières	103 996,72	-	103 996,72	266 991,76
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	224 209 198,17	83 908 015,14	140 301 183,03	140 288 632,00
ACTIF CIRCULANT				
<i>Stocks</i>				
Terrains à aménager	171 798,18		171 798,18	171 798,18
Fournitures consommables	46 585,37		46 585,37	47 671,64
Immeubles achevés	4 578 999,35	46 937,00	4 532 062,35	5 391 525,61
S/Total Stocks	4 797 382,90	46 937,00	4 760 425,90	6 610 995,43
<i>Créances</i>				
Fournisseurs débiteurs	181 434,38		181 434,38	51 304,49
Clients et comptes rattachés	2 188 152,91	1 348 703,55	839 449,36	860 820,65
Personnel et organismes sociaux	53 149,00		53 149,00	24 824,03
Etat - Subventions à recevoir	471 315,00		471 315,00	889 928,36
Etat - Autres	355 792,91		355 792,91	802 216,48
Collectivités publiques - Subventions à recevoir	672 982,20		672 982,20	91 593,20
Collectivités publiques - Engagements conventionnels	1 314 422,70		1 314 422,70	1 420 318,90
Groupe et associés	33 882,65		33 882,65	37 063,15
Débiteurs divers	523 888,17	-	523 888,17	611 298,24
S/Total Créances	6 794 979,92	1 348 703,55	4 446 276,37	4 789 363,60
<i>Comptes financiers</i>				
Banques - Ets financiers et assimilés	19 499 303,69		19 499 303,69	16 027 460,69
Caisse	57,79		57,79	1,45
S/Total Comptes financiers	19 499 361,48	-	19 499 361,48	16 027 462,14
<i>Comptes de régularisation divers</i>				
Charges constatées d'avance	76 995,78		76 995,78	34 925,85
S/Total Comptes de régularisation divers	76 995,78	-	76 995,78	34 925,85
TOTAL ACTIF CIRCULANT	30 168 700,08	1 395 640,55	28 773 059,53	26 462 746,92
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	28 713,12		28 713,12	77 904,40
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION	28 713,12	-	28 713,12	77 904,40
TOTAL ACTIF	254 406 611,37	85 303 655,69	169 102 955,68	166 829 183,32

SEMIS

BILAN CONSOLIDE

Durée de l'exercice : 12 mois

Durée de l'exercice précédent : 12 mois

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2017		Exercice clos le 31/12/2016	
CAPITAUX PROPRES				
Capital social	1 937 300,00		1 937 300,00	
Primes liées au capital social	4 289 091,85		4 289 091,85	
Réserve légale	193 730,00		193 730,00	
Réserves statutaires non agréées	348 895,00		107 734,72	
Autres réserves agréées	16 079 926,98		13 252 278,04	
Résultat exercice	992 676,44		3 088 808,02	
	<i>Dont activité agréée</i>	1 294 632,34	<i>Dont activité agréée</i>	2 827 648,04
	<i>Dont activité non agréée</i>	301 755,90	<i>Dont activité non agréée</i>	241 160,88
	SITUATION NETTE	23 841 820,87	22 848 944,43	
	<i>Dont activité agréée</i>	23 794 661,17	<i>Dont activité agréée</i>	22 600 048,83
	<i>Dont activité non agréée</i>	47 139,70	<i>Dont activité non agréée</i>	348 895,60
Subventions d'investissement	21 829 902,21		21 787 888,52	
TOTAL CAPITAUX PROPRES		45 671 723,08		44 636 632,95
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	194 905,77		177 941,92	
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES		194 905,77		177 941,92
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour risques	255 626,71		335 148,87	
Provisions pour charges	2 298 677,62		2 447 817,29	
TOTAL PROV. PR RISQUES ET CHARGES		2 552 304,33		2 782 966,16
DROITS DU CONCEDANT				
TOTAL DROITS DU CONCEDANT		-		-
DETTES				
Emprunts et dettes auprès Ets crédit	112 836 249,30		110 727 806,70	
Emprunts et dettes financières divers	2 480 174,22		2 412 552,05	
Intérêts et frais courus s/emprunts et dettes	898 418,47		993 838,27	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	830 127,17		831 208,13	
Dettes/immob et comptes rattachés	394 148,69		577 148,17	
Clients et comptes rattachés	204 717,13		347 685,64	
Personnel et comptes rattachés	604 481,50		665 882,40	
Sécurité sociale et organismes sociaux	471 029,92		450 920,77	
Etat	318 705,20		602 048,43	
Collectivités publiques - Engagements conventionnels	389 694,04		255 200,26	
Groupe et association	-		-	
Autres dettes	206 517,93		264 042,95	
Produits constatés d'avance	1 049 758,93		1 103 330,62	
TOTAL DETTES		120 684 022,50		119 231 642,29
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION		-		-
TOTAL PASSIF		169 102 955,68		166 829 183,32

SEMIS

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Durée de l'exercice : 12 mois

Durée de l'exercice précédent : 12 mois

CHARGES	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016		
	Toutes activités	Activités agréées	Activités non agréées	Toutes activités	Activités agréées	Activités non agréées
CHARGES D'EXPLOITATION						
<i>Achats de terrains et d'immeubles existants</i>	-	-	-	-	-	-
Consommations en provenance de tiers	5 741 354,96	5 429 716,23	311 638,73	6 027 916,80	5 357 359,55	670 557,34
Achats stockés	51 226,22	51 226,22	-	47 472,48	47 472,48	-
Variation des stocks	1 106,27	1 106,27	-	8 415,23	8 415,23	-
Achats études et prestations	7 967,20	-	7 967,20	10 586,20	-	10 586,20
Achats de travaux	680,00	-	680,00	290 393,04	-	290 393,04
Achats non stockés	789 921,38	734 083,55	55 837,83	793 756,34	716 435,98	77 320,36
Services extérieurs	3 784 719,05	3 606 701,33	178 017,72	3 886 228,38	3 693 420,50	192 807,88
<i>Sous-traitance générale</i>	<i>10 081,03</i>	<i>9 407,44</i>	<i>674,39</i>	<i>9 862,00</i>	<i>9 048,09</i>	<i>813,91</i>
<i>Locations</i>	<i>29 347,31</i>	<i>23 414,06</i>	<i>5 933,25</i>	<i>22 374,00</i>	<i>20 944,99</i>	<i>1 429,02</i>
<i>Charges locatives et de copropriété</i>	<i>29 987,43</i>	<i>21 170,13</i>	<i>8 817,30</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Entretiens et réparations</i>	<i>3 523 513,85</i>	<i>3 371 398,14</i>	<i>152 115,71</i>	<i>3 667 677,37</i>	<i>3 489 951,37</i>	<i>177 726,00</i>
<i>Primes d'assurance</i>	<i>179 603,85</i>	<i>169 928,54</i>	<i>9 675,31</i>	<i>175 133,80</i>	<i>163 200,53</i>	<i>11 933,27</i>
<i>Divers</i>	<i>12 184,78</i>	<i>11 383,02</i>	<i>801,76</i>	<i>11 181,21</i>	<i>10 275,53</i>	<i>905,68</i>
Autres services extérieurs	1 105 734,84	1 036 598,86	69 135,98	991 135,22	891 615,36	99 449,86
<i>Personnel extérieur à l'entreprise</i>	<i>26 972,72</i>	<i>25 290,93</i>	<i>1 681,79</i>	<i>6 507,02</i>	<i>6 160,33</i>	<i>406,69</i>
<i>Rémunération d'intermédiaires et honoraires</i>	<i>419 685,54</i>	<i>397 104,29</i>	<i>22 581,25</i>	<i>456 846,90</i>	<i>403 786,25</i>	<i>47 060,65</i>
<i>Publicité, publicités, relations publiques</i>	<i>45 353,16</i>	<i>19 585,43</i>	<i>25 767,73</i>	<i>41 239,71</i>	<i>8 023,56</i>	<i>33 216,15</i>
<i>Transport de biens et collectifs du personnel</i>	<i>133,33</i>	<i>130,02</i>	<i>3,31</i>	<i>272,63</i>	<i>253,05</i>	<i>19,58</i>
<i>Déplacements - missions et réceptions</i>	<i>34 784,62</i>	<i>31 713,35</i>	<i>3 071,27</i>	<i>42 599,49</i>	<i>39 297,60</i>	<i>3 301,89</i>
<i>Frais postaux et télécommunications</i>	<i>91 221,37</i>	<i>85 896,51</i>	<i>5 324,86</i>	<i>85 750,53</i>	<i>79 503,36</i>	<i>6 255,17</i>
<i>Services bancaires et assimilés</i>	<i>25 459,47</i>	<i>18 788,29</i>	<i>6 671,18</i>	<i>22 194,74</i>	<i>17 917,19</i>	<i>4 277,55</i>
<i>Divers</i>	<i>462 124,63</i>	<i>458 090,04</i>	<i>4 034,59</i>	<i>335 586,20</i>	<i>330 674,02</i>	<i>4 912,18</i>
Impôts, taxes et versements assimilés	2 323 486,66	2 140 383,68	183 102,98	2 328 037,89	2 127 316,07	200 721,82
Sur rémunérations	266 147,71	260 997,56	5 150,15	307 392,91	300 123,77	7 269,14
Impôts directs	1 984 597,32	1 793 496,90	171 100,42	1 930 549,65	1 746 880,52	183 669,13
TVA	92 741,63	85 889,22	6 852,41	89 720,57	79 937,02	9 783,55
Droits d'enregistrement et de timbre	-	-	-	374,76	374,76	-
Charges de personnel	3 356 741,52	3 187 190,72	169 550,80	3 386 919,94	3 177 376,34	209 543,60
Rémunérations	2 293 857,61	2 178 651,83	117 205,78	2 350 608,06	2 204 080,10	146 527,96
Charges sociales	1 062 883,91	1 010 538,89	52 345,02	1 036 311,88	973 296,24	63 015,64
Autres charges de gestion courante	276 111,66	271 419,30	4 692,36	278 844,35	267 883,46	10 960,89
Créances incouvrables	117 480,04	117 047,82	432,22	84 420,62	83 793,37	627,25
Charges diverses	158 631,62	154 371,48	4 260,14	194 423,73	184 090,09	10 333,64
Dotations aux amortissements et aux provisions	8 452 969,22	7 881 033,18	571 936,04	8 956 826,66	8 485 378,53	471 448,03
Sur immobilisations - Dotations aux amortissements	6 974 635,44	6 555 364,43	419 271,01	6 806 849,90	6 361 135,60	445 714,30
Sur actif circulant - Dotations aux provisions	426 732,50	370 791,82	55 940,68	381 325,73	380 535,06	790,67
Pour risques et charges - Dotations aux provisions	1 051 601,28	954 876,93	96 724,35	1 768 650,93	1 743 707,87	24 943,06
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	20 150 664,02	18 909 743,11	1 240 920,91	20 978 545,63	19 415 313,95	1 563 231,68
CHARGES FINANCIERES						
Intérêts et charges assimilés	1 650 754,73	1 492 814,50	157 940,15	1 743 763,44	1 556 772,47	186 990,97
Ristournes obtenues sur frais financiers	-	-	-	-	-	-
Dotation aux amortissements	49 191,28	49 191,28	-	76 726,41	76 726,41	-
Dotation aux provisions	-	-	-	-	-	-
TOTAL CHARGES FINANCIERES	1 699 946,01	1 542 005,86	157 940,15	1 820 489,85	1 633 498,88	186 990,97
CHARGES EXCEPTIONNELLES						
Sur opérations de gestion	54 031,56	53 634,12	397,44	87 274,89	77 017,33	10 257,56
Engagement société envers les communes	300 789,43	299 524,45	1 264,98	189 079,47	187 383,78	1 695,69
Sur opérations en capital	159 607,39	154 576,40	5 030,99	187 359,58	112 466,13	74 893,45
Valours comptables éléments d'actifs cédés	159 607,39	154 576,40	5 030,99	187 359,58	112 466,13	74 893,45
Dotations aux amortissements et aux provisions	16 963,85	-	16 963,85	16 963,85	-	16 963,85
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	531 392,23	507 734,97	23 660,26	480 677,79	376 867,24	103 810,55
REPORT EN ARRIERE DES DEFICITS						
IMPOT SUR LES BENEFICES	7 800,00	-	7 800,00	24 894,00	-	24 894,00
RESULTAT DE L'EXERCICE	992 876,44	1 294 632,34	301 755,90	3 008 808,92	2 827 648,04	241 160,88
TOTAL CHARGES	23 387 078,70	22 254 113,28	1 112 965,42	26 373 416,19	24 263 328,11	2 120 088,08

SEMIS

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Durée de l'exercice : 12 mois

PRODUITS	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016		
	Toutes activités	Activités agréées	Activités non agréées	Toutes activités	Activités agréées	Activités non agréées
PRODUITS D'EXPLOITATION						
<i>Production vendue</i>	19 073 740,82	17 815 849,11	1 257 900,71	19 828 321,09	18 036 310,02	1 593 011,07
Vente d'immeubles	204 600,00	-	204 600,00	438 982,89	-	438 982,89
Vente terrains lots	-	-	-	110 988,66	-	110 988,66
Loyers	18 550 946,07	15 695 493,74	855 452,33	16 398 522,20	15 587 056,63	811 465,57
Logements et annexes	16 028 328,08	15 533 249,84	495 076,24	15 628 601,44	15 395 257,72	431 743,72
Locaux industriels et commerciaux	433 855,80	165 119,71	278 536,00	475 189,71	177 304,86	297 884,85
Revenus crédit-bail	81 840,00	-	81 840,00	81 840,60	-	81 840,00
Autre loyers	7 124,19	7 124,19	-	13 494,05	13 404,05	-
Charges locales récupérées	1 871 129,82	1 794 446,78	76 683,04	1 830 552,98	1 741 861,11	88 691,87
Autres prestations de services	66 340,91	-	66 340,91	75 188,80	860,00	74 308,80
Produits des activités annexes	380 733,02	325 908,50	54 824,43	774 075,58	705 512,28	68 563,28
<i>Production stockée</i>	222 233,69	-	222 233,69	199 450,62	-	199 450,62
Variation stocks de produits	222 233,69	-	222 233,69	199 450,62	-	199 450,62
<i>Production immobilisée</i>	18 970,00	12 870,00	6 100,00	108 168,43	100 869,89	7 488,54
<i>Subventions d'exploitation</i>	99 233,18	98 824,22	308,96	80 962,01	80 822,36	40,66
<i>Autres produits</i>	191 287,94	181 058,73	229,21	3 643,01	3 643,25	0,66
<i>Reprises sur amortissements et provisions</i>	1 525 061,87	1 490 355,26	34 706,61	1 926 835,72	1 845 832,88	79 702,84
Sur actif circulant	280 851,04	241 505,18	19 145,88	191 642,62	189 158,98	2 483,64
Pour risques et charges	1 284 410,83	1 248 850,10	15 560,73	1 733 993,10	1 656 775,90	77 217,20
<i>Transferts de charges</i>	631 268,65	825 098,92	6 169,93	508 836,02	454 874,40	54 160,62
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	21 317 335,97	20 234 154,24	1 083 181,73	22 056 186,46	20 521 152,78	1 534 953,87
PRODUITS FINANCIERS						
<i>Revenus des titres de participation</i>	1 219,52	1 219,52	-	1 333,85	1 333,85	-
<i>Intérêts des prêts</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Intérêts des créances à terme</i>	48,07	48,07	-	46,68	46,68	-
<i>Revenus des valeurs mobilières de placement</i>	127 271,84	127 271,84	-	128 710,10	129 710,10	-
<i>Produits nets cessions valeurs mob. de plac</i>	-	-	-	311,13	311,13	-
<i>Intérêts des comptes de trésorerie</i>	46 689,71	46 689,71	-	49 358,86	49 358,85	-
<i>Reprises sur provisions</i>	17 852,28	17 852,28	-	17 852,28	17 852,28	-
<i>Transferts de charges</i>	7 812,87	7 812,87	-	73 874,41	73 874,41	-
<i>Autres produits financiers</i>	2 004,19	1 648,41	165,78	1 828,22	1 390,05	438,17
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	202 808,28	202 742,50	165,78	274 315,50	273 677,33	438,17
PRODUITS EXCEPTIONNELS						
<i>Sur opérations de gestion</i>	599 120,47	691 954,87	7 165,60	2 303 013,04	2 215 338,35	87 674,69
<i>Engagement des communes envers la société</i>	80 401,46	80 401,46	-	172 337,13	172 337,13	-
<i>Sur opérations en capital</i>	1 187 322,63	1 164 860,22	22 462,31	1 528 670,05	1 029 848,50	497 021,55
Produits des cessions d'éléments d'actif	139 578,70	138 959,08	619,62	471 701,00	5 465,10	466 234,90
Subventions d'invest. versées à résultat	1 047 743,83	1 025 901,14	21 842,69	1 054 969,05	1 024 182,40	30 786,65
<i>Reprises provisions risques et charges exceptionnels</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Transferts de charges</i>	-	-	-	40 974,01	40 974,01	-
<i>Autres produits exceptionnels</i>	-	-	-	-	-	-
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 846 844,45	1 817 216,54	29 627,91	4 042 984,23	3 458 297,99	564 696,24
TOTAL PRODUITS	23 387 076,70	22 254 113,28	1 112 985,42	26 373 416,19	24 253 328,11	2 120 086,08

EXERCICE 2017

A N N E X E

PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Faits caractéristiques de l'exercice :

- Mise en location de 6 logements non conventionnés, initialement prévus à la vente (Résidence La Garenne), et immobilisés sur la base de 728 457 euros
- Mise en service d'une caserne de Gendarmerie (Le Barrot) précédemment gérée en « opération pour compte », et acquise pour 1 072 700 euros
- La réalisation de réhabilitations lourdes de plusieurs programmes :
 - Bellevue 1 à 4, achèvement des travaux de réhabilitation et résidentialisation pour 3 578 330 euros dans le cadre du PRU (projet de rénovation urbaine)
 - Groupe médical Saint Jean d'Angély, pour 76 070 euros
 - Presbytère de Vénérand, pour 35 679 euros
- La reprise du programme Pons, place du minage par la commune (un logement et un commerce)

1. RÈGLES ET PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLIQUÉS

1.1 Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels clos au 31 décembre 2017 ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2015-06 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 4 décembre 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social. Ces comptes sont établis dans le respect des principes suivants :

- Continuité de l'exploitation.
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- Indépendance des exercices.
- Principe de prudence.

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

La présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 est conforme aux règles légales et, plus spécialement, aux dispositions particulières du plan comptable des Sociétés d'Economie Mixte Locales sur lequel le Conseil National de la Comptabilité a émis un avis de conformité en date du 12 juillet 1984 et, par suite de modifications ou d'adaptations, dans son avis de conformité du 8 décembre 1993.

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

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

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

1.2 Informations complémentaires liées à la modification des états financiers suite à la réforme issue de l'article 111 de la loi ALUR

Les SEM agréées doivent dissocier le résultat relevant de l'agrément conformément à l'article L.481-8 du CCH à compter de 2015.

Les modalités de ce changement sont définies par les articles 171-1 à 171-3 du règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) faisant suite à l'article 821-1 du règlement n° 2014-3 du 5 juin 2014.

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

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

1.3 Principales méthodes utilisées

- Subventions

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

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

Cette subvention d'investissement est reprise au même rythme que l'amortissement du terrain.
Il reste à reprendre au 31 décembre 2017, la somme de 50 595 euros.

En 2017, les produits de cession des certificats d'économie d'énergie (CEE) dégagés lors de travaux immobilisés, sont comptabilisés comme des subventions d'investissement, et, en conséquence repris annuellement par le compte 777 au rythme des amortissements des biens qu'ils financent.

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

- Immobilisations

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur prix de revient, et incluent les frais financiers afférents à la période de construction jusqu'à l'achèvement des immeubles. Le montant incorporé au titre de l'exercice 2017 s'élève à 7 913 euros comptabilisés en contrepartie en transfert de charges financières.

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

- Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours sont constituées essentiellement de 3 VEFA (29 logements à Royan Bld de l'Espérance, 17 logements à Saintes Les Jardins de Santone et 13 logements à Saujon La Chaille) et du transfert du terrain et du bâtiment de l'opération louée antérieurement à l'ANPE de Royan vers les deux nouvelles opérations qui sont une maison-relais de 15 chambres et une opération de 6 logements locatifs sociaux neufs.

- Amortissement des immobilisations

Les biens sont amortis sur le mode linéaire. En ce qui concerne les biens faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail, il est également constaté un amortissement dérogatoire.

Les durées d'amortissements sont consignées dans les tableaux ci-après.

• **Amortissement des terrains en dévolution :**

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

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

• **Amortissement des immeubles locatifs :**

Habitation locative	DUREE
Structure	40 ans
Menuiserie extérieure	20 ans
Chauffage collectif	20 ans
Chauffage individuel	12 ans
Étanchéité	12 ans
Ravalement	12 ans
Electricité	20 ans
Plomberie sanitaire	20 ans
Ascenseur	12 ans
Équipement de sécurité (détecteurs de fumée)	5 ans
Équipement de sécurité (barrières)	10 ans
Photovoltaïque	20 ans

Pour le programme de l'EHPAD de Recouvrance à Saintes, le conseil d'administration de la SEMIS du 24 novembre 2011 a décidé, compte tenu de la qualité du bâti (bâtiment en pierre) d'amortir le composant structure sur une durée de 50 ans.

• **Amortissements des immobilisations « usine-relais » et « location commerciale » :**

Commerce et Usine relais	DUREE
Structure	20 ans
Menuiserie extérieure	20 ans
Chauffage individuel	15 ans
Ravalement	15 ans

Les amortissements des usines-relais sont déterminés en application des règles fiscales en vigueur, notamment des dispositions de la documentation administrative réf. FE 4.4.1321 du 1.4.72 et des textes subséquents.

Pour les constructions des bâtiments commerciaux du Village d'entreprises de Courbiac, le conseil d'administration du 24 mai 2012 a décidé, compte tenu de la qualité du bâti, d'amortir le composant structure sur 40 ans.

• **Amortissement des autres immobilisations corporelles :**

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

- **Charges à répartir sur plusieurs exercices et intérêts compensateurs :**

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

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

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

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

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

- **Stocks et en-cours**

Les produits et en-cours de production sont évalués selon la méthode du prix de revient, et incluent les frais financiers afférents à la période de construction, dont aucun n'a été incorporé au titre de l'exercice 2017. Les résultats des opérations sont constatés à l'achèvement. Une provision pour dépréciation du stock est constituée dès que le prix de vente prévisionnel tel qu'il ressort d'un acte est inférieur au prix de revient. Pour l'exercice 2017, il a été constitué une provision d'un montant de 46 937 euros.

- **Créances et dettes**

Les créances et les dettes sont évaluées pour leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu. Les créances des locataires sont appréciées par masse de mois de loyer et non par date d'origine. En application du nouveau règlement comptable de l'ANC n° 2015-04, la SEMIS a décidé d'utiliser des méthodes statistiques issues des données de son exploitation pour calculer les provisions pour créances douteuses. En conséquence, pour l'exercice 2017, les principes généraux suivants sont adoptés :

- ⇒ Dettes des locataires partis : provision 100 %
- ⇒ Dettes des locataires en place :
 - dettes de 0 à 2 mois : pas de provision
 - dettes de 2 à 4 mois : 54 %
 - dettes de 4 à 6 mois : 70 %
 - dettes de 6 mois à 12 mois : 82 %
 - dettes supérieures à 12 mois : 100 %.

Cette provision s'élève à 1 271 507 euros au 31/12/2017.

Les autres créances douteuses (acquéreurs, loyers commerciaux, crédit-bail, débiteurs divers) sont provisionnées à 100%.

Cette provision s'élève à 77 197 euros au 31/12/2017.

- Trésorerie

Les disponibilités en banque sont évaluées pour leur valeur nominale.

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

Le compte courant du Crédit Mutuel, d'un solde à la clôture de 16 216 586 euros, fait l'objet de placements dont le taux de rendement brut sur l'exercice est de 1,06% :

- Comptes à terme pour 7 560 000 euros, le taux moyen de ces placements varie entre 1 % et 4,21%
- Livret social pour 8 150 535 euros, le taux de placement est de 0,50%.

La SEMIS possède également d'autres comptes et placements, dont un Livret A à la caisse d'Epargne, d'un solde de 2 393 678 euros, ayant produit un rendement brut sur l'exercice de 0.75%.

- Charges et Produits exceptionnels

Les comptes de charges et de produits exceptionnels intègrent notamment les engagements de garantie d'exploitation accordés, par convention, à la S.E.M.I.S.

En application de ces conventions, la situation de ces engagements se présente de la manière suivante au 31 décembre 2017 :

	Résultat 2017	Engagement de la collectivité au 31/12/2017
CHANIERS, convention du 10 mars 1992	8 853,34	29 039,11
AVY, convention du 22 mai 1992	- 11 714,30	- 48 291,59
VAUX SUR MER, convention du 1er avril 1992	1 667,82	- 28 364,67
DOMPIERRE SUR CHARENTE, avenant n° 2 du 17 octobre 1989 à la convention du 27 juin 1984 (1ère tranche) et convention du 27 novembre 1985 (2ème tranche)	20 890,60	- 35 550,09
PONS (Voûte de l'hôpital), convention du 11 avril 1985	- 12 889,26	- 170 958,60
TAILLEBOURG, convention du 11 avril 1984	- 4 608,08	- 60 843,76
NIEULLE SUR SEUDRE, avenant n° 1 du 31 mars 1987 à la convention du 13 septembre 1984	- 18 374,06	- 76 125,71
SAINT DENIS D'OLERON, convention du 1er juillet 1985	5 422,60	- 128 475,68
PONS (immeuble PAILLER), convention du 24 octobre 1986	12 996,11	- 57 992,89
SAINT JEAN D'ANGELY (foyer Camuzet), convention du 16 janvier 1987	2 616,07	- 25 119,49
LE CHATEAU D'OLERON (casernes Boilève), convention du 21 novembre 1986	10 108,03	29 342,60
SAINT GEORGES D'OLERON, convention du 8 octobre 1987	34 014,62	70 914,64
MORNAC SUR SEUDRE, convention du 29 juin 1987	15 108,62	28 199,04
BUSSAC, convention du 13 janvier 1988	5 533,53	- 29 682,18
MONTGUYON (lotissement Marcadier), convention du 2 août 1988	134,54	- 71 849,35
SAINT SULPICE DE ROYAN, conventions du 20 avril 1988 (1 ^{ère} tranche) et du 8 mars 1991 (2ème tranche)	- 1 018,84	- 64 242,27
SAINT JEAN D'ANGELY (ancienne bibliothèque), convention du 19 juillet 1988	9 846,49	- 80 462,60
MORTAGNE SUR GIRONDE, convention du 20 juillet 1988	3 081,78	- 36 856,35
GRAND VILLAGE PLAGE, convention du 4 mai 1990	13 671,28	6 428,01

	Résultat 2017	Engagement de la collectivité au 31/12/2017
SAINT DENIS D'OLERON (ZAC d'Antiochas), convention du 18 mai 1989	11 770,62	- 12 469,88
SAINT SAUVANT, convention du 22 mars 1991	5 017,99	- 71 784,58
NERE, convention du 12 mars 1991	17 607,39	6 639,81
ANGOULINS SUR MER, convention du 18 mars 1991	15 460,33	50 174,85
SAINT GEORGES DES COTEAUX, convention du 8 mars 1991	16 114,37	80 927,40
PONS (résidence GORDON), convention du 21 janvier 1992	5 839,42	- 83 713,66
MIRAMBEAU (lotissement « Les Bouyers »), convention du 20 mai 1992	14 923,15	- 152 085,50
SAINT HILAIRE DE VILLEFRANCHE, conventions du 13 mars 1992 (1ère tranche), du 28 juin 1993 (2ème tranche) et du 15 juillet 1994 (3ème tranche)	24 440,77	24 965,38
BRIZAMBOURG, convention du 23 septembre 1992	7 344,19	- 33 508,43
SAINT JEAN D'ANGELY (fief de l'aumônerie), convention du 21 décembre 1992	11 661,16	35 816,59
TAILLEBOURG (place du champ de foire), convention du 20 janvier 1993	12 866,93	33 923,42
RIOUX, convention du 10 juin 1993	11 070,75	- 32 518,05
LES EGLISES D'ARGENTEUIL, convention du 6 septembre 1993	- 7 882,56	- 76 104,84
SAINT SEVER DE SAINTONGE, convention du 2 septembre 1993	- 969,73	- 26 864,53
SAINT JEAN D'ANGELY (105 avenue Charles de Gaulle et 47 rue du 4 septembre), convention du 31 août 1993	2 456,43	19 702,19
DOLUS D'OLERON (la cossarde), convention du 20 octobre 1993	- 2 674,12	50 813,21
	240 387,98	936 978,45

(les signes négatifs signifient que la SEMIS dispose d'une créance envers la collectivité)

1.4 Honoraires commissaires aux comptes

Les honoraires du commissaire aux comptes au cours de l'exercice 2017 s'élèvent à 26 009,10 euros hors taxes au titre de sa seule mission légale.

2. CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2017 le capital social s'élève à 1 937 300 euros, divisé en 19 373 actions de 100 euros chacune, dont :

- Capital public..... 10 220 actions – 52.75 %
- Capital privé..... 9 153 actions – 47.25 %

TOTAL..... 19 373 actions

En application de l'article 356.3 de la loi du 12 juillet 1985 modifié par la loi 87.416 du 17 juin 1987, nous vous précisons l'identité des personnes physiques ou morales possédant plus de 5 % du capital social :

- VILLE DE SAINTES.....8 079 actions : 41.70 %
- OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA VILLE DE SAINTES
52, cours Genêt - SAINTES4 373 actions : 22.57 %
- CREDIT MUTUEL OCEAN
34, rue Léandre Merlet - LA ROCHE S/YON1 536 actions : 7.93 %

- SA Cie DE FINANCEMENT
DE SAINTONGE ET D'AUNIS - COFISA
12, boulevard Guillet Maillet - SAINTES..... l 535 actions : 7.92 %
- VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY l 070 actions : 5.52 %
- VILLE DE PONS l 070 actions : 5.52 %

3. TABLEAU D'AFFECTATIONS DES RESULTATS DE L'EXERCICE PRECEDENT

ORIGINES :	Résultat 2016		Dont résultat activités agréés	
Report à nouveau avant affectation du résultat				
Résultat de l'exercice		3 068 808,92		2 827 648,04
- Prélèvement sur les réserves		0		0
AFFECTATIONS :				
- Affectation aux réserves				
Réserve légale	0		0	
Autres Réserves	3 068 808,92		2 827 648,04	
Dividendes	0		0	
Report à nouveau après affectation du Résultat				
TOTAL		3 068 808,92	3 068 808,92	2 827 648,04

4. TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

TABLEAU DE VARIATION	31/12/2016	Affectation du résultat 2016	+	-	31/12/2017
Capital social	1 937 300	-	-	-	1 937 300
Prime émission	4 289 092	-	-	-	4 289 092
Réserve Légale	193 730	-	-	-	193 730
Réserves statutaires non agréées	107 735	241 161	-	-	348 896
Autres réserves agréées	13 252 279	2 827 648	-	-	16 079 927
Report à nouveau	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice activité agréée	2 827 648	- 2 827 648	1 294 632	-	1 294 632
Résultat de l'exercice activité non agréée	241 161	- 241 161	- 301 756	-	- 301 756
Subvention d'investissement	21 787 689	-	1 089 958	1 047 745	21 829 902
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	44 636 634	-	2 082 834	1 047 745	45 671 723

IMMOBILISATIONS - EXERCICE 2017

IMMOBILISATIONS	Valeur brute des immobilisations au 01/01/17	Augmentations	Diminutions		Valeur brute des immobilisations au 31/12/17
		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste	par virement de poste à poste	par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement et de développement	-	-	-	-	-
TOTAL 1	-	-	-	-	-
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 320 364	29 088	-	876	1 348 576
TOTAL 2	1 320 364	29 088	-	876	1 348 576
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
<u>Terrains</u>	7 149 488	383 802	-	-	7 533 290
<u>Constructions</u>					
- sur sol propre	201 993 863	6 056 113		617 655	207 432 321
- sur sol d'autrui	731 494	-	23	-	731 471
- installations générales, agencements et aménagements des constructions	1 385 894	-	-	-	1 385 894
<u>Installations techniques, mat et outillage industriels</u>	18 094	-	-	-	18 094
<u>Autres immobilisations corporelles</u>					
- installations générales, agencements, aménagements divers	27 317	-	-	-	27 317
- Matériel de transport	225 759	-	-	32 275	193 484
- Matériel de bureau et mobilier informatique	194 361	16 558	-	430	210 489
- Emballages récupérables et divers	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	4 399 915	5 298 671	4 474 320	-	5 224 266
AVANCES ET ACOMPTES	-	-	-	-	-
TOTAL 3	216 126 185	11 755 144	4 474 343	650 360	222 756 626
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Participations évaluées par mise en équivalence	-	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	76 235	-	-	-	76 235
Prêts et autres immobilisations financières	190 757	16 891	178 831	1 055	27 762
TOTAL 4	266 992	16 891	178 831	1 055	103 997
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4)	217 713 541	11 801 123	4 653 174	652 291	224 209 199

AMORTISSEMENTS - EXERCICE 2017

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF)				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant des amortissements au 01/01/17	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements au 31/12/17
Frais d'établissement et de développement	-	-	-	-
TOTAL 1	-	-	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	452 706	128 761	875	580 592
TOTAL 2	452 706	128 761	875	580 592
Terrains	1 215 019	9 479	-	1 224 498
Constructions				
- sur sol propre	73 660 348	6 777 878	458 048	79 980 178
- sur sol d'autrui	342 786	19 825	-	362 611
- installations générales, agencements et aménagement des constructions	1 382 067	1 098	-	1 383 165
Installations techniques, matériel et outillage industriels	16 948	481	-	17 429
Autres immobilisations corporelles				
- Installations générales, agencements, aménagement divers	23 327	559	-	23 886
- Matériel de transport	188 018	11 190	32 275	166 933
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	143 790	25 363	430	168 723
- Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL 3	76 972 303	6 845 873	490 753	83 327 423
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3)	77 425 009	6 974 634	491 628	83 908 015
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Montant net au 01/01/2017	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net au 31/12/17
Frais d'émission d'emprunt à étaier	77 904	- 49 191	-	28 713
Prime de remboursement des obligations	-	-	-	-

TABLEAU DES PROVISIONS AU 31/12/2017

	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées				
Amortissements dérogatoires (1)	177 942	16 964	-	194 906
TOTAL 1	177 942	16 964	-	194 906
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour gros entretien (2)	2 111 583	854 807	967 970	1 998 420
Provisions pour charges d'exploitation (3)	246 388	196 794	216 918	226 264
Provisions pour charges financières (4)	89 846		17 852	71 994
Provisions pour risques (5)	335 149		79 522	255 627
TOTAL 2	2 782 966	1 051 601	1 282 262	2 552 305
Provisions pour dépréciation				
Sur stocks et en cours	16 391	46 937	16 391	46 937
Sur compte clients	1 213 168	379 795	244 260	1 348 703
Sur autres comptes débiteurs	-	-	-	-
TOTAL 3	1 229 559	426 732	260 651	1 395 640
TOTAL 1 + 2 + 3	4 190 467	1 495 297	1 542 913	4 142 851

1) Jusqu'en 2002 les opérations de crédit-bail faisaient l'objet d'une provision pour risques constituée dans le cadre des dispositions légales. A compter du 1^{er} janvier 2003, suite à l'avis du CNC relatif aux passifs, il est pratiqué un amortissement dérogatoire.
 Au 31 décembre 2017, cette provision ne concerne plus qu'une opération.

2) Jusqu'au 31/12/2015, les dépenses de gros entretien assises sur un plan de travaux triennal étaient provisionnées à 100% pour les trois années.
 Il a été décidé de maintenir le calcul sur une période triennale.
 A compter de l'exercice 2015 est applicable le règlement de l'ANC n° 2015-04. La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé de l'immeuble, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien doit être immédiatement constatée.
 Le retrait d'une dépense du programme pluriannuel (réalisation de la dépense ou déprogrammation des travaux) entraîne la reprise de la provision constituée à ce titre.

Au 31/12/2017, le montant de la provision pour travaux de gros entretien est de 1 998 420 euros, elle se ventile comme suit :

- au titre de 2018 : 798 003 euros
- au titre de 2019 : 630 066 euros
- au titre de 2020 : 570 351 euros.

- 3) Les provisions pour charges d'exploitation s'élèvent au 31/12/2017 à 226 264 euros, elles comprennent :
- Les provisions sur lots inoccupés pour 51 700 euros.
 - Les provisions constituées pour les logements foyers à hauteur de 53 913 euros. Elles correspondent aux provisions pour grosses réparations ajustées en fonction des obligations contractuelles de reversement de la quote-part non consommée.
 - Les provisions pour les dépenses liées aux repérages d'amiante avant travaux d'un montant de 97 909 euros.
 - La provision constituée pour un sinistre à Saint-Pierre d'Oléron (franchise) d'un montant de 15 695 euros et divers sinistres sur plusieurs communes (franchise tempête Ana) d'un montant de 7 047 euros.
- 4) La reprise des provisions pour charges financières constituées les années précédentes concerne uniquement les programmes financés par des emprunts « PLA CDC » à intérêt progressif et à différé de paiement des intérêts de 2 ans.
- 5) Suite à l'arrêt du 11/12/2015 de la Cour d'Appel de Poitiers, le contentieux de l'opération de Courbiac a été provisionné à hauteur de 160 000 euros soit 150 000 euros représentant 50% de la réalisation des travaux d'étanchéité du mur extérieur (montant repris dans le jugement du 6 mai 2014 suite à estimation de l'expert saisi par le Juge des Référé de Saintes), la SEMIS ayant été jugée responsable pour moitié avec le maître d'œuvre. A cela s'ajoutent 10 000 euros pour indemnités, dommages et intérêts et honoraires d'avocat prévisionnels.
- Conformément au jugement du 6 mai 2014, des travaux ont été réglés et comptabilisés en charge pour un montant de 22 303 euros. En raison de la condamnation in solidum des entreprises, il a été constaté un produit à recevoir pour un montant de 10 676 euros.

Il a été formé un pourvoi en cassation en 2016, rejeté par la Cour le 27 avril 2017 et condamnant la SEMIS « in solidum » avec la société d'architecture, à relever indemne le syndicat des copropriétaires de la condamnation prononcée en première instance à son encontre.

Après approbation du Conseil d'Administration le 21 janvier 2016, une négociation de rachat, dont les termes ont été validés par le Conseil d'Administration du 5 octobre 2017, et approuvés par la partie adverse, a abouti à la signature d'un compromis de vente le 5 janvier 2018. La signature définitive à réaliser devrait permettre de substituer la SEMIS dans les actions menées par l'actuel propriétaire, envers le syndicat de copropriétaires et permettre la réduction de la réalisation et des coûts de travaux ayant fait l'objet du litige. Le logement serait alors mis en location dans le secteur libre.

Aucune reprise de provision n'est constatée en 2017, avant le dénouement complet des actions en cours.

Aucune nouvelle provision pour risque n'est constituée durant l'exercice 2017.

Une condamnation d'un ancien salarié ayant engagé une action contentieuse au Conseil des Prud'hommes, et ayant renoncé à faire appel de cette décision, la Société a perçu le 24 janvier 2018 le versement des indemnités de préavis non effectué et de l'article 700 pour 10 873 euros.

Une reprise totale de la provision constatée en 2016 dans le cadre de cette affaire a été opérée au 31 décembre 2017 pour 79 522 euros.

Restent comptabilisées depuis 2016 les provisions suivantes :

- 70 527 euros concernant un contentieux au Conseil des Prud'hommes avec un salarié parti et ayant fait appel de la décision rendue en première instance
- 25 100 euros concernant des pénalités contestées par deux entreprises pour le chantier des Tilleuls.

5. PRODUITS A RECEVOIR SUR CRÉANCES

La récapitulation, par nature des créances, des produits à recevoir en fin d'exercice, se présente comme suit :

• Fournisseurs – avoirs non parvenus	12 291 euros
• Assurance – avoirs non parvenus	78 998 euros
• Organismes sociaux – produits à recevoir	31 163 euros
• Sinistres à recouvrer	27 354 euros
• Remboursement frais de contentieux à recevoir	10 676 euros
• Loyers à recevoir sur foyers.....	43 547 euros
• Factures à établir EDF vente CEE (certificats d'économie d'énergie)	219 765 euros
• Factures à établir régularisation des charges	23 764 euros
• Remboursement réparations locatives à recevoir	7 509 euros
• Indemnité à recevoir suite jugement	10 873 euros
• Etat – dégrèvements taxe foncière à recevoir	239 246 euros
• Etat – prime apprenti constatée d'avance	379 euros
• Banque - Intérêts courus à recevoir	179 852 euros
• Facture à établir rémunération SEMIS	20 574 euros

	905 991 euros

6. CHARGES A PAYER SUR DETTES

La récapitulation, par nature de dettes, des charges à payer en fin d'exercice, se présente comme suit :

• Autres emprunts et dettes assimilées : intérêts courus.....	898 418 euros
• Fournisseurs : factures non parvenues	158 066 euros
• Locataires à payer – régularisations des charges	191 325 euros
• Personnel :	
• Congés à payer	157 656 euros
• Compte épargne temps	253 443 euros
• Divers à payer.....	193 383 euros
• Organismes sociaux : charges à payer	322 540 euros
• Etat : charges à payer	23 145 euros

	2 197 976 euros

7. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Ils sont constitués :

- des subventions de la Région bonifiant les intérêts des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations : 732 470 euros
- des subventions FDAIDE et ANRU : 258 447 euros
- des indemnités des assurances suite sinistres : 12 244 euros
- de l'antenne SFR : 6 598 euros
- de la subvention FNAVDL : 40 000 euros

8. TRANSFERTS DE CHARGES

NATURE	MONTANT
Travaux régie	293 525
Travaux espaces verts	50 298
Sinistres	283 612
Charges financières	7 913
Charges exceptionnelles	0
Autres	3 831
TOTAL	639 179

ETAT DES CREANCES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

ETAT DES CREANCES		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d' un an	
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations	-	-	-	
	Prêts (1) (2)	2 608	2 608	-	
	Autres immobilisations financières	25 154	16 563	8 591	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	1 422 281		1 422 281	
	Autres créances clients	765 872	765 872	-	
	Personnel et comptes rattachés	1 961	461	1 500	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	51 188	51 188	-	
	Etat et autres collectivités publiques	IS- IFAS	55 736	46 033	9 703
		Taxe sur la valeur ajoutée	60 432	45 585	14 847
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	239 625	239 625	-
		Divers	2 458 720	892 389	1 566 331
	Groupe et associés (2)	33 863	2 990	30 873	
	Débiteurs divers	705 303	690 453	14 850	
Charges constatées d'avance	76 996	55 760	21 236		
TOTAUX		5 899 739	2 809 527	3 090 212	
RENVOIS	(1)	Montant des Prêts accordés en cours d'exercice	-		
		Remboursements obtenus en cours d'exercice	1 042		
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes phys.)	-		

ETAT DES ECHEANCES DES DETTES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

ETAT DES DETTES		Montant brut	A un an au plus	Plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires (1)		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	A 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	A plus d'un an à l'origine	112 836 249	6 671 742	23 091 486	83 073 021
Emprunts et dettes financières divers (1)		3 378 593	912 729	81 122	2 384 742
Fournisseurs et comptes rattachés		830 127	815 280	14 848	-
Personnel et comptes rattachés		604 482	604 482	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		471 030	471 030	-	-
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	264 755	239 798	24 957	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	53 950	53 950	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		394 149	310 192	83 957	-
Groupe et associés (2)		-	-	-	-
Autres dettes		800 929	324 918	74 120	401 891
Produits constatés d'avance		1 049 759	346 910	283 596	419 253
TOTAUX		120 684 023	10 751 031	23 654 086	86 278 907
RENVOIS	(1) Emprunts et avances souscrits en cours d'exercice	12 132 959			
	(1) Emprunts et avances remboursés en cours d'exercice	9 990 384			
	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés (personnes physiques)	-			

Dans le poste "emprunts et dettes financières divers" ont été comptabilisés en intérêts courus le montant des intérêts compensateurs au 31/12/2017.

9. EFFECTIF EQUIVALENT TEMPS PLEIN DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ AU 31/12/2017

	Personnel salaré
Cadres et assimilés	14
Agents de maîtrise	29
Employés administratifs et comptables	5
Employés des immeubles et d'entretien	18
TOTAL	67

10. ENGAGEMENT POUR INDEMNITÉ DE DÉPART A LA RETRAITE

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

Au 31/12/2017, les droits représentatifs des indemnités de départ en retraite des salariés de la SEMIS s'élèvent à 273 742 euros dont 50 % de charges sociales. Ce passif est couvert par l'externalisation auprès de l'organisme habilité, le montant des versements effectués s'élève à 268 813 euros au 31 décembre 2017 augmenté des intérêts et participation aux bénéfices soit un total de 280 845 euros.

11. DROIT INDIVIDUEL A LA FORMATION

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le dispositif du DIF étant supprimé et remplacé par le CPF (compte personnel de formation), les entreprises n'ont plus l'obligation de tenir à jour le compte des heures acquises par le salarié au titre de la formation.

Le CPF est tenu par la Caisse des Dépôts et Consignations. L'alimentation du compte s'effectue à partir des données indiquées dans la DADS (déclaration annuelle des données sociales) des employeurs.

12. CREDIT D'IMPOT POUR LA COMPETITIVITE ET L'EMPLOI

Le CICE 2017 totalise 5 043 euros.

Il a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises.

La comptabilisation du CICE a été réalisée par l'option :

- D'une diminution des charges de personnel, crédit d'un sous compte 64 (ANC, (Autorité des normes comptables), note d'information du 28 février 2013),

Les impacts de la prise en compte du CICE sur les états financiers, sont les suivants :

- Baisse des charges de personnel de 5 043 euros.

Il est utilisé au financement des efforts de l'entreprise en matière d'investissement, de formation, de recrutement, de prospection de nouveaux marchés, de transition écologique et énergétique et de reconstitution du fond de roulement.

13. ENGAGEMENTS PARTICULIERS FINANCIERS

1) ENGAGEMENTS RECUS

- **Engagements conventionnels**
 Ville de Saintes 0 €
 Autres collectivités publiques 924 729 €

Cautions bancaires des entreprises pour retenues de garanties sur travaux

Boiffiers 1 - Incendie appartement n°99	675,83 €
Vénérand – Presbytère – remise en état d'un logement	223,92 €
Place de l'Abbaye - restructuration 21 logements	15 892,45 €
Royan - Port Royal - construction 6 logements + maison relais 15 chambres	36 951,47 €
Boiffiers Nouveaux - résidentialisation + réhabilitation	11 107,07 €
Les Tilleuls - 35 logements	10 978,96 €
Composants 2016 – remplacement chaudières	10 558,77 €
Composants 2016 – remplacement convecteurs	7 844,47 €
Divers Programmes - PGE 2017 - lot 4	7 993,09 €
TOTAL	102 226,03 €

- **Engagements particuliers financiers**

A la fin de l'exercice, six compromis de vente, réalisés définitivement depuis le 1^{er} janvier 2018, sont en cours:

- ◆ 276 204 euros toutes taxes comprises pour les lots A109, et B105, des logements de la Résidence La Garenne à Saintes. Les signatures des actes sont intervenues respectivement les 1^{er} février et 2 mars 2018
- ◆ 204 000 euros toutes taxes comprises pour un local professionnel ZI des Charriers à Saintes. La signature de l'acte est intervenue le 13/02/2018
- ◆ 108 300 euros toutes taxes comprises sur les lots 4 et 19 des terrains de Dolus d'Oléron, quartier Fontaine. La signature des actes est intervenue le 23 avril 2018.

- **Engagements reçus des organismes de crédit**

A compter de l'exercice 2000, les emprunts et les ouvertures de crédit sont comptabilisés au bilan lors des débloquages des fonds et non plus à la signature du contrat d'emprunt ; les sommes restant à réaliser figurent en engagement hors bilan (comptes 8).

Au 31/12/2017, tous les emprunts sont réalisés, les comptes sont à zéro.

2) ENGAGEMENTS DONNES :

- En date du 16 novembre 2017, il a été signé un contrat de réservation pour un bâtiment comportant 3 logements sociaux situé à Vaux sur Mer, 21 bd de Gaulle, pour le prix de 331 269 € toutes taxes comprises.

3) **DETTES GARANTIES PAR LES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES ENVERS LES PRÊTEURS**

• Emprunts auprès des établissements de crédit.....	103 996 746 €
• Emprunts auprès des organismes collecteurs de la participation à l'effort construction....	30 159 €
	<hr/>
TOTAL.....	<u>104 026 905 €</u>



PROGRAMMES GARANTIS PAR LA VILLE DE SAINTES

N° du programme	Nom du Groupe	Résultat au 31/12/2017
0001	BELLEVUE 1	292 346,48
0002	BELLEVUE 2	384 971,85
0003	BELLEVUE 3	267 289,00
0004	BELLEVUE 4	223 898,93
0006	BOIFFIERS I	129 392,53
0010	BOIFFIERS III	111 835,96
0015	FOYER JEUNES TRAVAILLEURS	17 683,84
0017	O.C.P.	41 898,32
0019	RUE DE LA SOUCHE	2 480,88
0021	AVENUE DE TOMBOUCTOU	27 197,14
0022	RUE CHARLES DANGIBAUD	12 638,95
0023	CASERNE TAILLEBOURG	90 399,98
0030	RUE PORT LA ROUSSELLE	7 511,80
0032	RUE DES TROIS PRINCES	17 360,60
0033	ABBAYE AUX DAMES	59 690,40
0036	RUE ARC DE TRIOMPHE	27 402,74
0040	MAISONS BOIS MOULIN DE GUERRY	28 712,61
0058	PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	12 629,83
0063	PONT DES MONARDS	10 878,60
0071	ILOT DU MUSEE	74 345,17
0075	105 RUE SAINT EUTROPE	1 357,14
0077	46 TER RUE SAINT PALLAIS	- 2 537,47
0083	19 RUE ANDRE LEMOYNE	562,13
0092	LOGEMENTS JEUNES TRAVAILLEURS	6 735,94
0105	LOGEMENTS ETUDIANTS (BELLEVUE)	11 190,66
0112	ZAC DE RECOUVRANCE (32 logements)	71 728,99
0119	RECOUVRANCE - 18 LOGEMENTS	36 994,43
0131	RECOUVRANCE - 16 LOGEMENTS	48 018,53
0145	15 RUE DES 3 PRINCES	1 532,64
0167	PLACE EMILE COMBES - SAINTES	6 121,59
0170	135 RUE SAINT PALLAIS	1 943,24
0188	IMMEUBLE RIBEROT	4 880,31
0243	UR Samelec n°2	15 999,99
0256	EPHAD DE RECOUVRANCE	- 40 385,63
0277	SAINTEs - Insert'roit Résidence sociale	16 987,34
0310	CAMILLE DESMOULINS	3 574,66
0410	LES ANEMONES	37 558,27
0412	SAINTE SORLIN	152 302,03
0413	LES BOIFFIERS 210	201 863,61
0414	LES BOIFFIERS 250	332 311,73
0415	LA FENETRE 116	67 135,13
0416	LA FENETRE 130	182 855,84
0418	PENSION MAGISTEL	1 948,53
0419	SAINTE EUTROPE	24 249,51
0420	LA GRAND FONT 1	15 303,98
0421	LA GRAND FONT 2	3 263,06
0422	ECUREUIL 1	33 062,34
0423	ECUREUIL 2	16 118,86
0426	EPNEUIL	7 275,00
0427	LES JARDINS DE LA FENETRE	37 914,39
0428	MONTPLAISIR	22 258,72
0429	LA MARNE LEU	- 362,78
0430	LES IMMORTElLES	20 734,50
0431	LE CHALEUIL 1	5 404,17
0450	CLOS DE L'AIGUILLE 1	83 168,14
0452	LA SOUCHE	907,26
0453	ADOLPHE BRUNAUD	1 431,75
0454	CONDORCET	2 388,23
0456	CLOS DE L'AIGUILLE 3	13 486,55
0461	EUTERPE	12 271,69
0463	MONTPLAISIR	13 704,39
0464	MONTPLAISIR LEU	180,51
0465	DANIEL MASSIOU	1 741,10
0466	JACQUES BREL	7 765,24
0468	QUAI DES ROCHES	1 805,99
0471	FOYER SOLEIL	22 899,47
		3 348 217,31 €

CONSEIL MUNICIPAL DU 26 septembre 2018

**RAPPORT D'ACTIVITES 2017
DES ADMINISTRATEURS REPRESENTANT LA VILLE DE SAINTES
AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SEMIS**

Le Conseil Municipal de la ville de Saintes a désigné, en date du 14 avril 2014, comme administrateurs de la SEMIS représentant la ville de Saintes, les personnes suivantes :

- Monsieur Jean- Philippe MACHON, Président du Conseil d'Administration de la SEMIS
- Monsieur Jean-Claude LANDREAU, Vice-président du Conseil d'Administration de la SEMIS
- Madame Françoise BLEYNIE
- Monsieur Gérard DESRENTE
- Monsieur Christian SCHMITT

Le Conseil Municipal de la Ville de Saintes, en date du 11 avril 2018, a désigné Madame Nelly VEILLET comme administrateur de la SEMIS représentant la Ville de Saintes en remplacement de Monsieur Jean-Claude LANDREAU, démissionnaire.

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

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

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

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

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

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION EST COMPOSEE NOTAMMENT DE :

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

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

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

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

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

Titulaires

Monsieur Jean-Philippe MACHON
Monsieur Christian SCHMITT
Monsieur Gérard DESRENTE

Suppléants

Monsieur Jean-Claude LANDREAU
Madame Françoise BLEYNIE
Madame Sylvie MERCIER

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

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

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

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

➤ **La SEM a eu en 2017 plusieurs faits marquants :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

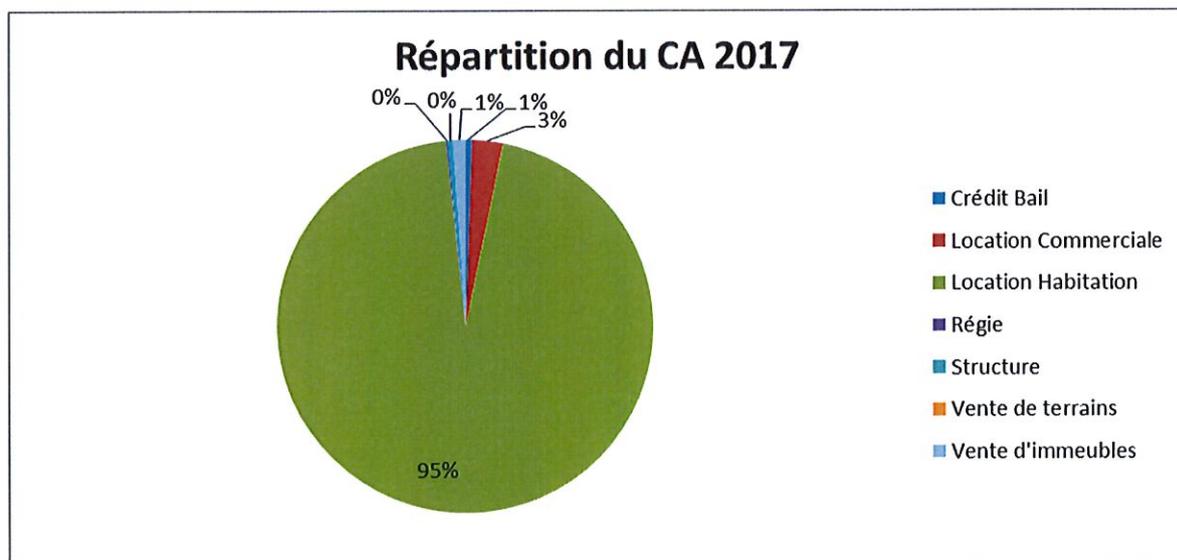
Les capitaux propres s'élèvent à 45 671 723€, soit une augmentation de 1 035 090 € par rapport à 2016. Ils se décomposent comme suit :

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

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

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

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



2. PRESENTATION DES RESULTATS PAR ACTIVITE

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

On observe :

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

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

3. ANALYSE DE L'ACTIVITE AGREEE ET NON AGREEE

Note :

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

Pour ce faire, il a été procédé comme suit :

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

SEMIS

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

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

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

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

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

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

On peut donc analyser le résultat courant comme suivant :

- Analyse du résultat courant consolidé retraité :

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

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

- Résultats par activité :

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

Les activités suivantes sont en hausse :

- Régie : (+24K€)
- Structure (+5K€)

Les activités suivantes sont en baisse :

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

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

SEMIS « agréée » vs « non agréée »

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

- Analyse du résultat courant consolidé retravaillé :

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

Résultat par activité :

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

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

Les résultats non agréés sont négatifs sur les activités suivantes :

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

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

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

Activité « Structure »

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

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

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

Sur la partie PRODUITS, on peut noter :

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

Sur la partie CHARGES, on peut noter :

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

Activité « Structure agréée » et « Structure non agréée »

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

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

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

Les principales écritures comptables 100% agréées :

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

Les principales écritures comptables 100% non agréées :

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



Analyse des frais de gestion par lots :

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

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

Activité « Location Commerciale »

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

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

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

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

Sur la partie PRODUITS, on peut noter :

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

Sur la partie CHARGES, on peut noter :

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

Résultat par programme :

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

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

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

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

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

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

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

Activité « Vente d'immeuble »

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

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

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

PRODUITS

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

CHARGES :

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

Résultat par programme :

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

Activité « Vente de terrain »

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

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

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

PRODUITS

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

CHARGES

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



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

Activité « Crédit-Bail »

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

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

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

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

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

- **Marge sur cession d'immobilisation (-239K€)** : cession d'EUROSERIGRAPHIE en 2016.
- **Impôts fonciers (-4K€)** : cession d'EUROSERIGRAPHIE en 2016.

- **Coût net des frais d'actes et contentieux (+3K€) : Affaire SAMELEC SOPREMA (honoraires expertise)**

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

Activité « Régie »

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

Il s'agit d'une activité 100% agréée.

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

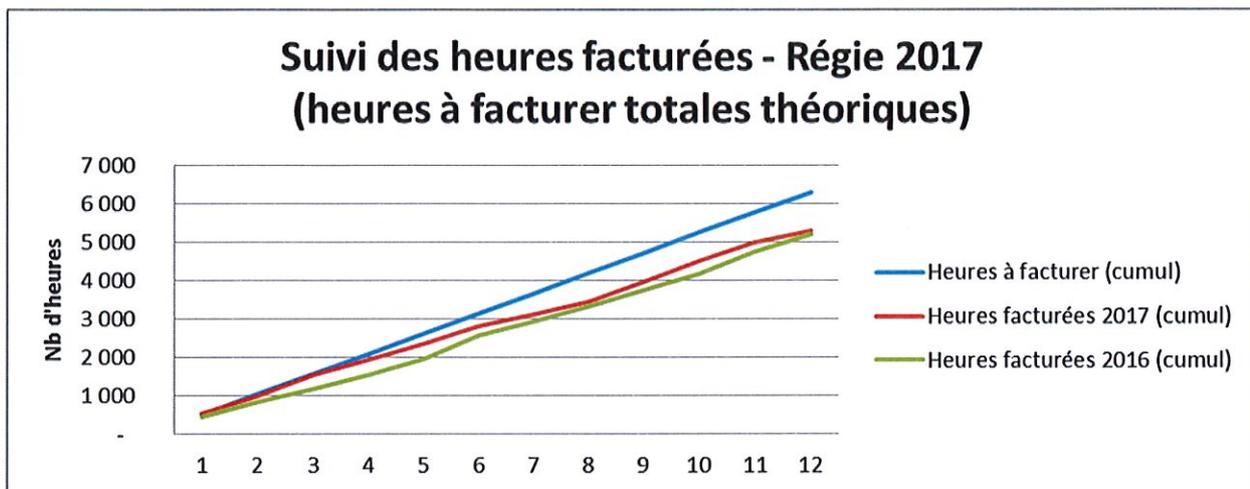
Compte de résultat	2016	2017	Evolution
PRODUITS	319 552 €	325 713 €	6 161 €
Divers*	913 €	847 €	- 66 €
Marge sur cession d'immobilisation		250 €	250 €
Refacturation régie	280 191 €	293 525 €	13 335 €
Refacturation régie (récupérable)	38 449 €	31 091 €	- 7 358 €
CHARGES	366 643 €	348 874 €	- 17 769 €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

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

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

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

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



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

Activité « Location Habitation »

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

Le résultat courant s'améliore de 241K€.

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

Analyse du Compte de résultat simplifié :

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

PRODUITS :

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

CHARGES :

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

SOLDE DES ENGAGEMENTS CONVENTIONNELS :

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

Analyse des comptes 615 « Entretien et réparations » :

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

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

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

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

³ « Observatoire des EPL immobilières 2017 »

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

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

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

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

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

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

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

4. Présentation des résultats des programmes situés sur la ville de Saintes

4.1. Extrait du patrimoine locatif à usage d'habitation sur la commune de Saintes

N°	PROGRAMME	COMMUNE	NOMBRE DE LOGEMENTS
1	BELLEVUE 1	SAINTES	190
2	BELLEVUE 2	SAINTES	203
3	BELLEVUE 3	SAINTES	108
4	BELLEVUE 4	SAINTES	103
6	BOIFFIERS 1 LOCATION	SAINTES	108
10	BOIFFIERS 3	SAINTES	111
13	SAINT-PIERRE	SAINTES	20
16	ILOT ST MICHEL	SAINTES	18
17	OPERATIONS RUE GALLIENI	SAINTES	22
19	15 RUE DE LA SOUCHE	SAINTES	3
21	9 PAVILLONS AV TOMBOUCTOU BOIF	SAINTES	9
22	CHARLES DANGIBEAUD	SAINTES	8
23	CASERNE TAILLEBOURG	SAINTES	62
30	PORT LAROUSSELLE	SAINTES	8
32	1, RUE DES 3 PRINCES	SAINTES	10
33	ABBAYE AUX DAMES	SAINTES	21
36	RUE ARC DE TRIOMPHE	SAINTES	10
40	VILLAS BOIS MOULIN DE GUERRY	SAINTES	10
58	PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	SAINTES	6
63	11-12-12T RUE PONT DES MONARDS	SAINTES	7
71	ILOT DU MUSEE	SAINTES	22
75	105, RUE SAINT EUTROPE	SAINTES	1
77	RUE SAINT PALLAIS	SAINTES	1
83	19, RUE ANDRE LEMOYNE	SAINTES	1
112	RECOUVRANCE 32 LOGEMENTS	SAINTES	32
119	RECOUVRANCE 18 LOGTS PINELLERIE	SAINTES	18
131	RECOUVRANCE 16 LOGTS RULLIER	SAINTES	16
145	15, RUE DES 3 PRINCES	SAINTES	1
167	PLACE EMILE COMBES	SAINTES	3
170	135, RUE SAINT PALLAIS	SAINTES	1
187	ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	SAINTES	40
188	IMMEUBLE RIBEROT	SAINTES	3
202	7 et 9 RUE PONT DES MONARDS	SAINTES	4
226	31 CHEMIN DES PEUPLIERS	SAINTES	1
252	COURBIAC -CHEMIN DE LA PISCINE	SAINTES	1
254	AVENUE NIVELLE LOGT ADAPTE	SAINTES	1
257	3 IMPASSE GAUTIER	SAINTES	1
258	LA GUYARDERIE	SAINTES	31
307	LE VALLON 22 LOGEMENTS	SAINTES	22
310	SAINTES - CAMILLE DESMOULINS 4 L	SAINTES	4
318	LE VALLON 8 LOGEMENTS	SAINTES	8
320	MARYA - 6 LOGTS	SAINTES	6
324	ARENA	SAINTES	28
325	HAUT BERLINGUE -- RUE GARNIER	SAINTES	13
349	LE BARROT	SAINTES	1
410	LES ANEMONES	SAINTES	24
411	MOLIERE	SAINTES	25

N°	PROGRAMME	COMMUNE	NOMBRE DE LOGEMENTS
412	SAINT-SORLIN	SAINTES	82
413	BOIFFIERS EST	SAINTES	170
414	BOIFFIERS OUEST	SAINTES	165
415	FENETRE 116	SAINTES	36
416	FENETRE 130	SAINTES	130
417	PAUL DOUMER	SAINTES	40
418	PENSION MAGISTEL	SAINTES	4
419	SAINT-EUTROPE	SAINTES	25
420	GRAND FONT I	SAINTES	10
421	GRAND FONT II	SAINTES	3
422	ECUREUIL I	SAINTES	9
423	ECUREUIL II	SAINTES	12
426	EPINEUIL	SAINTES	5
427	LES JARDINS DE LA FENETRE	SAINTES	20
428	MONTPLAISIR	SAINTES	18
429	LA MARNE LEU	SAINTES	2
430	LES IMMORTELLLES	SAINTES	7
431	LE CHALEUIL I	SAINTES	5
432	SAINT-LOUIS	SAINTES	3
436	LE BOIS TAILLIS 1	SAINTES	8
437	GAUTIER	SAINTES	3
438	LE PIGEONNIER	SAINTES	6
439	LES TILLEULS	SAINTES	35
440	LA GARENNE	SAINTES	6
450	CLOS AIGUILLE I	SAINTES	60
451	CLOS AIGUILLE II	SAINTES	4
452	LA SOUCHE	SAINTES	1
453	A.BRUNAUD	SAINTES	1
454	CONDORCET	SAINTES	1
456	CLOS AIGUILLE III	SAINTES	8
460	COURBIAC	SAINTES	1
461	EUTERPE	SAINTES	12
463	MONTPLAISIR	SAINTES	5
464	MONTPLAISIR LEU	SAINTES	1
465	DANIEL MASSIOU	SAINTES	1
466	JACQUES BREL	SAINTES	10
468	QUAI DES ROCHES	SAINTES	1
469	LE DOYENNE	SAINTES	16
481	JOURDAN	SAINTES	1
482	LE BOIS TAILLIS 2	SAINTES	17
483	DEBUSSY	SAINTES	23
484	LE CLOS DU MAINE	SAINTES	10
485	LES TOURNEURS	SAINTES	1
486	LES FRENES	SAINTES	3
487	LE BOIS TAILLIS 3	SAINTES	12
489	LES TOURNEURS 2	SAINTES	1
491	BATAILLON VIOLETTE	SAINTES	15
492	LE CLOS DE FLANDRE	SAINTES	7
493	MAGEZY	SAINTES	12
		TOTAL	2 374

4.2. Résultats agréés par programmes

N°	PROGRAMMES	SECTION REGROUPEMENT	% Agréé	Résultat Agréé
0002	BELLEVUE 2 (Régie de Quartier + Resto Bébé)	Location Commerciale	100,0%	18 792,31 €
0003	BELLEVUE 3 (Régie de Quartier)	Location Commerciale	100,0%	- 158,83 €
0016	ILOT SAINT MICHEL (1 commerce 8 rue de la comédie)	Location Commerciale	100,0%	4 499,12 €
0023	CASERNE TAILLEBOURG (Salle d'escrime)	Location Commerciale	100,0%	- 4 008,49 €
0110	RECOUVRANCE - 8 BOXES COMMERCIAUX	Location Commerciale	100,0%	25 333,97 €
0128	LA POSTE - BELLEVUE	Location Commerciale	100,0%	5 744,15 €
0187	ILOT ARC DE TRIOMPHE (commerce)	Location Commerciale	100,0%	2 102,71 €
0411	MOLIERE	Location Commerciale	100,0%	4 911,21 €
0416	FENETRE 130	Location Commerciale	100,0%	1 319,67 €
0437	GAUTHIER	Location Commerciale	100,0%	5 505,48 €
0439	LES TILLEULS - Photovoltaïques	Location Commerciale	100,0%	4 525,94 €
0001	BELLEVUE 1	Location Habitation	100,0%	292 346,48 €
0002	BELLEVUE 2	Location Habitation	100,0%	366 179,54 €
0003	BELLEVUE 3	Location Habitation	100,0%	267 447,83 €
0004	BELLEVUE 4	Location Habitation	100,0%	223 898,93 €
0006	BOIFFIERS 1	Location Habitation	100,0%	129 392,53 €
0010	BOIFFIERS 3	Location Habitation	100,0%	111 835,96 €
0013	St PIERRE	Location Habitation	100,0%	39 369,92 €
0015	FOYER JEUNES TRAVAILLEURS	Location Habitation	100,0%	17 683,84 €
0016	ILOT SAINT MICHEL (4 logts conventionnés)	Location Habitation	33,5%	25 133,06 €
0017	O.C.P.	Location Habitation	100,0%	41 898,32 €
0019	RUE DE LA SOUCHE	Location Habitation	100,0%	2 480,88 €
0021	AVENUE DE TOMBOUCTOU	Location Habitation	100,0%	27 197,14 €
0022	RUE CHARLES DANGIBAUD	Location Habitation	100,0%	12 638,95 €
0023	CASERNE TAILLEBOURG (logements)	Location Habitation	100,0%	94 408,47 €
0030	RUE PORT LA ROUSSELLE	Location Habitation	100,0%	7 511,80 €
0032	RUE DES TROIS PRINCES	Location Habitation	100,0%	17 360,60 €
0033	ABBAYE AUX DAMES	Location Habitation	100,0%	59 690,40 €
0036	RUE ARC DE TRIOMPHE	Location Habitation	100,0%	27 402,74 €
0040	MAISONS BOIS MOULIN DE GUERRY	Location Habitation	100,0%	28 712,61 €
0058	PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	Location Habitation	100,0%	12 629,83 €
0063	12 RUE PONT DES MONARDS	Location Habitation	100,0%	10 878,60 €
0071	ILOT DU MUSEE (22 logts conventionnés)	Location Habitation	94,6%	73 347,37 €
0075	105 RUE SAINT EUTROPE	Location Habitation	100,0%	1 357,14 €
0077	46 TER RUE SAINT PALLAIS	Location Habitation	100,0%	- 2 537,47 €
0083	19 RUE ANDRE LEMOYNE	Location Habitation	100,0%	562,13 €
0092	LOGEMENTS JEUNES TRAVAILLEURS	Location Habitation	100,0%	6 735,94 €
0105	LOGEMENTS ETUDIANTS (BELLEVUE)	Location Habitation	100,0%	11 190,66 €
0112	ZAC DE RECOUVRANCE (32 logements)	Location Habitation	100,0%	71 728,99 €
0119	RECOUVRANCE - 18 LOGEMENTS	Location Habitation	100,0%	36 994,43 €
0131	RECOUVRANCE - 16 LOGEMENTS	Location Habitation	100,0%	48 018,53 €

N°	PROGRAMMES	SECTION REGROUPEMENT	% Agréé	Résultat Agréé
0145	15 RUE DES 3 PRINCES	Location Habitation	100,0%	1 532,64 €
0167	PLACE EMILE COMBES - SAINTES	Location Habitation	100,0%	6 121,59 €
0170	135 RUE SAINT PALLAIS	Location Habitation	100,0%	1 943,24 €
0187	ILOT ARC DE TRIOMPHE (logts)	Location Habitation	100,0%	50 193,96 €
0188	IMMEUBLE RIBEROT	Location Habitation	100,0%	4 880,31 €
0202	7 - 9 Rue Pont des Monards (rénovation)	Location Habitation	100,0%	5 958,53 €
0226	SAINTEs 31 chemin des Peupliers (opération propre)	Location Habitation	100,0%	- 121,65 €
0254	SAINTEs - 144 Av, de Nivelles (1 logt ancien) (Op. propre)	Location Habitation	100,0%	831,43 €
0256	SAINTEs - Château de Recouvrance (EHPAD) (Op. propre)	Location Habitation	100,0%	- 40 385,63 €
0258	SAINTEs - La Guyarderie - Clos St Rémy (31 pav. neufs) (op. propre)	Location Habitation	100,0%	- 88 543,80 €
0277	Saintes - Insert' toit Résidence sociale (37 logts neufs) (op. propre)	Location Habitation	100,0%	16 987,34 €
0307	LE VALLON	Location Habitation	100,0%	16 136,86 €
0318	LE VALLON 2	Location Habitation	100,0%	17 724,08 €
0320	RES MARYA	Location Habitation	100,0%	2 023,42 €
0324	RESIDENCE ARENA 28 LOGTS	Location Habitation	100,0%	20 093,81 €
0325	HAUT BERLINGUE rue Garnier	Location Habitation	100,0%	- 351,39 €
0410	LES ANEMONES	Location Habitation	100,0%	37 558,27 €
0411	MOLIERE	Location Habitation	100,0%	29 742,51 €
0412	SAINT SORLIN	Location Habitation	100,0%	152 302,03 €
0413	BOIFFIERS 210	Location Habitation	100,0%	201 863,61 €
0414	BOIFFIERS 250	Location Habitation	100,0%	332 311,73 €
0415	FENETRE 116	Location Habitation	100,0%	67 135,13 €
0416	FENETRE 130	Location Habitation	100,0%	181 536,17 €
0417	PAUL DOUMER	Location Habitation	100,0%	60 156,75 €
0418	PENSION MAGISTEL	Location Habitation	100,0%	1 948,53 €
0419	SAINT EUTROPE	Location Habitation	100,0%	24 249,51 €
0420	LA GRAND FONT 1	Location Habitation	100,0%	15 303,98 €
0421	LA GRAND FONT 2	Location Habitation	100,0%	3 263,06 €
0422	ECUREUIL 1	Location Habitation	100,0%	33 062,34 €
0423	ECUREUIL 2	Location Habitation	100,0%	16 118,86 €
0426	EPINEUIL	Location Habitation	100,0%	7 275,00 €
0427	LES JARDINS DE LA FENETRE	Location Habitation	100,0%	37 914,39 €
0428	MONTPLAISIR	Location Habitation	100,0%	22 258,72 €
0429	LA MARNE LEU	Location Habitation	100,0%	- 362,78 €
0430	LES IMMORTElLES	Location Habitation	100,0%	20 734,50 €
0431	LE CHALEUIL 1	Location Habitation	100,0%	5 404,17 €
0432	SAINTE LOUIS	Location Habitation	100,0%	1 716,27 €
0436	LE BOIS TAILLIS 1	Location Habitation	100,0%	14 176,95 €
0437	GAUTHIER	Location Habitation	100,0%	3 749,19 €
0438	LE PIGEONNIER	Location Habitation	100,0%	7 106,05 €
0439	RESIDENCE LES TILLEULS	Location Habitation	100,0%	115 572,45 €
0450	CLOS DE L'AIGUILLE 1	Location Habitation	100,0%	83 168,14 €

N°	PROGRAMMES	SECTION REGROUPEMENT	% Agréé	Résultat Agréé
0451	CLOS DE L'AIGUILLE 2	Location Habitation	100,0%	612,61 €
0452	LA SOUCHE	Location Habitation	100,0%	907,26 €
0453	ADOLPHE BRUNAUD	Location Habitation	100,0%	1 431,75 €
0454	CONDORCET	Location Habitation	100,0%	2 388,23 €
0456	CLOS DE L'AIGUILLE 3	Location Habitation	100,0%	13 486,55 €
0460	COURBIAC	Location Habitation	100,0%	8 782,73 €
0461	EUTERPE	Location Habitation	100,0%	12 271,69 €
0463	MONTPLAISIR	Location Habitation	100,0%	13 704,39 €
0464	MONTPLAISIR LEU	Location Habitation	100,0%	180,51 €
0465	DANIEL MASSIOU	Location Habitation	100,0%	1 741,10 €
0466	JACQUES BREL	Location Habitation	100,0%	7 765,24 €
0468	QUAI DES ROCHES	Location Habitation	100,0%	1 357,49 €
0469	LE DOYENNE	Location Habitation	100,0%	39 085,33 €
0481	JOURDAN	Location Habitation	100,0%	3 179,76 €
0482	LE BOIS TAILLIS 2	Location Habitation	100,0%	30 759,48 €
0483	DEBUSSY	Location Habitation	100,0%	75 551,60 €
0484	LE CLOS DU MAINE	Location Habitation	100,0%	22 128,10 €
0485	LES TOURNEURS	Location Habitation	100,0%	3 662,31 €
0486	LES FRENES	Location Habitation	100,0%	9 546,38 €
0487	LE BOIS TAILLIS 3	Location Habitation	100,0%	24 679,38 €
0489	LES TOURNEURS	Location Habitation	100,0%	1 748,20 €
0491	BATAILLON VIOLETTE	Location Habitation	100,0%	6 218,93 €
0492	LE CLOS DE FLANDRE	Location Habitation	100,0%	14 610,24 €
0493	CLOS DE MAGEZY	Location Habitation	100,0%	13 423,81 €

4.3. Résultats non agréés par programme

N°	PROGRAMMES	SECTION REGROUPEMENT	% Non Agréé	Résultat non agréé
0051	USINE RELAIS EURO SERIGRAPHIE	Crédit-Bail	100,00%	0 €
0243	UR Samelec n°2 ZI Les Perches	Crédit-Bail	100,00%	15 999,99 €
0016	ILOT SAINT MICHEL (14 non conventionnés)	Location Habitation	66,51%	- 908,00 €
0071	ILOT DU MUSEE (1 logt non conventionné n°26)	Location Habitation	5,36%	997,80 €
0187	ILOT ARC DE TRIOMPHE (parkings non conv.)	Location Habitation	100,00%	337,77 €
0252	Gamm Vert logements en location (1 non conv)	Location Habitation	100,00%	- 4 043,36 €
0257	SAINTEs - 43 rue Gautier (op. propre)	Location Habitation	100,00%	- 5 660,29 €
0310	SAINTEs CAMILLE DESMOULINS	Location Habitation	100,00%	3 574,66 €
0349	SAINTEs LE BARROT	Location Habitation	100,00%	- 6 195,13 €
0435	LES HAUTS DE LA GRAND FONT	Location Habitation	100,00%	- 875,96 €
0440	SAINTEs LA GARENNE	Location Habitation	100,00%	- 2 327,15 €
0471	FOYER SOLEIL	Location Habitation	100,00%	22 899,47 €
0104	USINE RELAIS DISTRITEL + SEROM (ANC. GDAM)	Location Commerciale	100,00%	- 14 070,74 €
0169	USINE RELAIS TECHMAN	Location Commerciale	100,00%	0 €

N°	PROGRAMMES	SECTION REGROUPEMENT	% Non Agréé	Résultat non agréé
0174	BUREAUX PLACE SAINT PIERRE	Location Commerciale	100,00%	3 320,23 €
0178	ANPE SAINTES	Location Commerciale	100,00%	- 371,08 €
0190	CCI AVENUE GAMBETTA	Location Commerciale	100,00%	- 3 315,85 €
0217	Hôtel d'entreprises Champagne St Georges (6 boxes) (op. propre)	Location Commerciale	100,00%	6 695,10 €
0221	MSA (commerces)	Location Commerciale	100,00%	21 494,66 €
0245	VILLAGE D'ENTREPRISES (Gamm Vert) commerces (op. propre)	Location Commerciale	100,00%	5 992,58 €
0316	VEOLIA BAT B	Location Commerciale	100,00%	- 34 845,66 €
0322	AVIRON BAT A	Location Commerciale	100,00%	5 967,97 €
0336	LA GABARE BAT 7 LOTS 4 ET 5	Location Commerciale	100,00%	1 953,81 €
0468	QUAI DES ROCHES	Location Commerciale	100,00%	448,50 €
0221	MSA (logts accession)	Vente d'immeuble	100,00%	- 5 374,30 €
0245	VILLAGE D'ENTREPRISES (Gamm Vert) (op. propre)	Vente d'immeuble	100,00%	- 50 031,39 €
0252	Gamm Vert logements en accession	Vente d'immeuble	100,00%	- 11 172,06 €
0440	RESIDENCE LA GARENNE	Vente d'immeuble	100,00%	- 57 815,92 €
0250	ZAC des Griffons Saintes	Vente de terrain	100,00%	- 231,00 €

5. Tableau des garanties des emprunts accordés par la ville de Saintes

N°	Nom du groupe	solde restant dû au 31/12/2017
1	BELLEVUE 1	1 221 486,07 €
2	BELLEVUE 2	1 298 964,31 €
3	BELLEVUE 3	714 901,29 €
4	BELLEVUE 4	676 184,33 €
6	BOIFFIERS 1	657 629,10 €
10	BOIFFIERS 3	1 161 187,71 €
15	FOYER JEUNES TRAVAILLEURS	801 384,65 €
17	O.C.P.	50 601,28 €
19	RUE DE LA SOUCHE	6 437,16 €
21	AVENUE DE TOMBOUCTOU	32 857,43 €
22	RUE CHARLES DANGIBAUD	18 886,72 €
23	CASERNE TAILLEBOURG	205 702,46 €
30	RUE PORT LA ROUSSELLE	16 807,13 €
32	RUE DES TROIS PRINCES	27 450,67 €
33	ABBAYE AUX DAMES	359 681,75 €
36	RUE ARC DE TRIOMPHE	24 612,05 €
40	MAISONS BOIS MOULIN DE GUERRY	39 269,07 €
58	PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	90 409,96 €
63	12 RUE PONT DES MONARDS	113 193,83 €
71	ILOT DU MUSEE	404 952,11 €
75	105 RUE SAINT EUTROPE	8 127,45 €
77	46 TER RUE SAINT PALLAIS	6 405,69 €
83	19 RUE ANDRE LEMOYNE	3 606,03 €

92	LOGEMENTS JEUNES TRAVAILLEURS	40 917,52 €
105	LOGEMENTS ETUDIANTS (BELLEVUE)	237 833,23 €
112	ZAC DE RECOUVRANCE (32 logements)	724 067,07 €
119	RECOUVRANCE - 18 LOGEMENTS	486 607,01 €
131	RECOUVRANCE - 16 LOGEMENTS	438 551,35 €
145	15 RUE DES 3 PRINCES	16 240,53 €
167	PLACE EMILE COMBES - SAINTES	50 367,07 €
170	135 RUE SAINT PALLAIS	17 282,21 €
188	IMMEUBLE RIBEROT	36 066,70 €
243	SAMELEC	98 666,04 €
256	EHPAD RECOUVRANCE	9 556 069,84 €
277	INSERT'TOIT	1 725 438,13 €
310	CAMILLE DESMOULINS	421 946,84 €
410	ANEMONES	1 846,12 €
412	SAINT SORLIN	437,51 €
413	BOIFFIERS 210	2 070 610,20 €
414	BOIFFIERS 260	4 701 394,59 €
415	LA FENETRE 116	312 530,41 €
416	LA FENETRE 130	1 127 277,63 €
418	PENSION MAGISTEL	219,48 €
419	SAINT EUTROPE	2 831,67 €
421	LA GRAND FONT 2	41 048,05 €
422	ECUREUIL 1	7 604,90 €
423	ECUREUIL 2	150 252,43 €
426	EPINEUIL	37 028,29 €
427	LES JARDINS DE LA FENETRE	174 810,08 €
428	MONTPLAISIR COLLECTIFS	173 886,43 €
429	RUE DE LA MARNE	10 560,61 €
430	LES IMMORTELLLES	124 833,83 €
431	LE CHALEUIL	38 175,21 €
450	CLOS DE L'AIGUILLE 1	85 243,57 €
452	LA SOUCHE	11 286,98 €
453	ADOLPHE BRUNAUD	4 503,85 €
454	CONDORCET	5 298,65 €
456	CLOS DE L'AIGUILLE 3	80 905,15 €
461	EUTERPE	125 318,79 €
463	MONTPLAISIR INDIVIDUELS	52 295,64 €
464	MONTPLAISIR LEU	2 676,97 €
465	DANIEL MASSIOU	31 267,03 €
466	RUE JACQUES BREL	267 157,44 €
468	QUAI DES ROCHES	32 005,32 €
471	FOYER SOLEIL	4 070,25 €

Les administrateurs de la SEMIS représentant la ville de Saintes