



Délibération
DAAJ/LK

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 11 JUILLET 2024

Envoyé en préfecture le 17/07/2024

Reçu en préfecture le 17/07/2024

Publié le

ID : 017-211704150-20240711-2024_101-DE



2024 – 101 RAPPORT D'ACTIVITES 2022 DE LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 25

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAÏ Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, DEREN Dominique, EHLINGER François, JEDAT Günter, BUFFET Martine, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, DIETZ Pierre, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, CATROU Rémy, BETIZEAU Florence

Excusés ayant donné pouvoir : 5

CARTIER Nicolas à DRAPRON Bruno, DEBORDE Sophie à TOUSSAINT Charlotte, ARNAUD Dominique à ROUDIER Jean-Pierre, CHABOREL Sabrina à DIETZ Pierre, GUENON Delphine à ABELIN-DRAPRON Véronique

Absents excusés : 5

CHANTOURY Laurent, DAVIET Laurent, DELCROIX Charles, MELLA Florent, VIOLLET Céline

Secrétaire de séance : Véronique ABELIN-DRAPRON

Date de la convocation : 04/07/2024

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.1524-5,

Considérant le rapport d'activités 2022 transmis par la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS),

Après consultation de la Commission « Ressources » en date du jeudi 27 juin 2024,

Il est proposé au Conseil Municipal de prendre acte :

- De la communication du rapport d'activités 2022 de la SEMIS.





Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

PREND ACTE de la communication du rapport d'activités 2022 de la SEMIS annexé à la délibération.

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

Le Maire,

Bruno DRAPRON



La secrétaire de séance,

Véronique ABELIN-DRAPRON

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 par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

CONSEIL MUNICIPAL DU

**COMPTE-RENDU D'ACTIVITES 2022
DES ADMINISTRATEURS REPRESENTANT LA VILLE DE SAINTES
AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SEMIS**

Le Conseil Municipal de la ville de Saintes, en date du 17 septembre 2020, a désigné comme administrateurs de la SEMIS représentant la ville de Saintes, les personnes suivantes :

- Monsieur Bruno DRAPRON, Président du Conseil d'Administration de la SEMIS
- Monsieur Thierry BARON, Vice-président du Conseil d'Administration de la SEMIS
- Monsieur Joël TERRIEN
- Monsieur Philippe CALLAUD
- Madame Florence BETIZEAU

Au cours de l'exercice 2022, le conseil d'administration s'est réuni 7 fois :

- Le 18 janvier
- Le 17 mars
- Le 29 avril
- Le 30 juin
- Le 15 septembre
- Le 19 octobre
- Le 8 décembre

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 29 mars 2024 sous la présidence de Monsieur Bruno DRAPRON, afin d'approuver les comptes et le bilan de l'exercice 2022 ainsi que les rapports du Commissaire aux Comptes. L'assemblée générale ordinaire a également affecté les bénéfices de l'exercice (2 032 952,41 Euros) comme suit :

- 1 978 841,64 € en Réserves diverses – Activités relevant du SIEG depuis 2021
- 157 246,70 € en Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du SIEG depuis 2021
- - 22 213,75 € en Réserves diverses (relevant du hors SIEG)
- - 80 922,18 € en Réserves statutaires (relevant du secteur non agréé avant 2021)

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

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

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION EST COMPOSEE NOTAMMENT DE :

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

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de la société s'est réunie à 14 reprises en 2022.

980 demandes ont été traitées par la commission d'attribution qui ont donné lieu à 411 propositions et 269 attributions effectives.

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

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

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

La commission d'appel d'offres / marchés s'est réunie à 9 reprises en 2022 afin d'ouvrir et analyser les différents appels d'offres.

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

LE RESULTAT NET

Le résultat net 2022 est arrêté à la somme de 2 032 952 euros (2 033 K€).

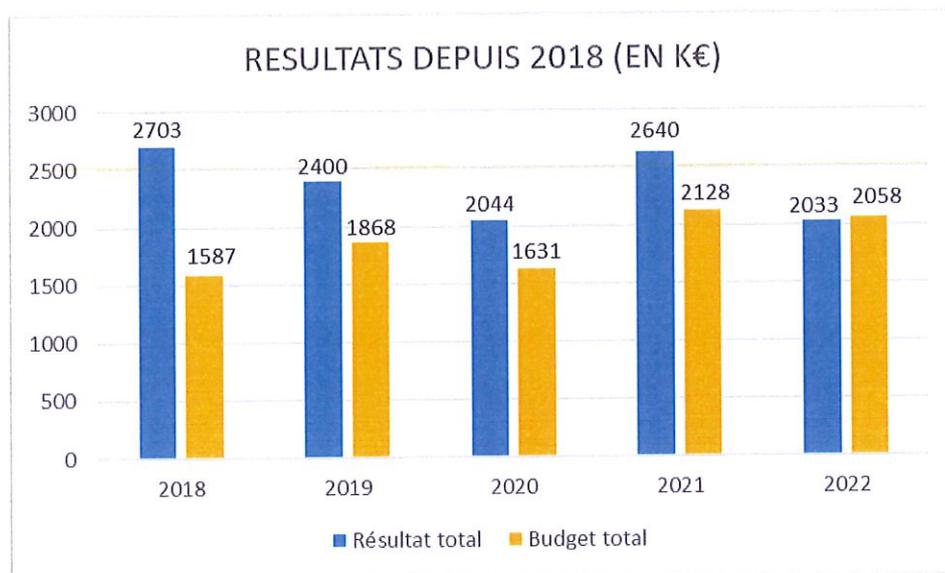
Malgré des dépenses exceptionnelles importantes, le résultat atteint presque la prévision budgétaire (2 058 K€).

2 écritures exceptionnelles sont venues amputer le résultat pour un montant de 694 K€.

Ces dépenses neutralisées, le résultat serait largement supérieur, et à l'année 2021, et au budget 2022.

Le résultat dégagé reste au-dessus de la barre symbolique des deux millions d'€uros.

La SEMIS prouve une nouvelle fois la performance de son exploitation.



➤ Les faits marquants de 2022 :

La mise en service de logements :

- 15 logements sociaux à Saujon Les Glycines (2 051K€ dont 395K€ de FP – 19%)
 - 10 logements sociaux à Chaniers 8 mai 1945 (1 428K€ dont 224K€ de FP – 16%)
- (Les programmes Marennes La Marquina et St Denis d'Oléron Jardins d'Eléonore sont reportés à 2023)*

Soit un investissement total de 3 478K€ financé sur FP à hauteur de 619K€ (18% en moyenne).

La mise en service d'un foyer :

- 18 chambres à la Halte de jour et de nuit à Saintes (1 581K€ financé en totalité par emprunts)
- (La mise en service du programme Foyer Montils a été décalée à 2023)*

Ce ne sont pas moins de 400K€ de recettes de loyers supplémentaires issus des 43 livraisons de 2022 et de celles des 25 en 2021 (année pleine), des mises aux loyers plafond à la relocation et de l'évolution de l'IRL (+ 0.42 %).

La cession de 3 logements (activité habitation) :

- 1 logement du programme n°450 Clos de l'Aiguille produisant 117K€ de marge sur immo¹
- 1 logement du programme n°286 Chapelle des Pots produisant 30K€ de marge sur immo¹
- 1 logement du programme n° 75, 105 rue St Eutrope produisant 52K€ de marge sur immo¹

La cession d'un local commercial (activité immobilier d'entreprise) :

- 1 local du programme n° 217 Hôtel d'entreprise générant 143K€ de marge sur immo¹

La marge nette totale¹ issue de ces ventes est de 345K€ (contre un objectif de 722K€).

Auxquelles se rajoute :

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

- Bussac : un lot (n°22) pour une marge de 2.5K€
- Fontcouverte : 4 lots pour une marge de 17,5K€

La réhabilitation de plusieurs programmes :

- Prg 1 – Bellevue 1 (190 logts) : 572K€ dont 145K€ de FP (25%)
- Prg 85 – Saint Georges des Coteaux 1 (12 logts) : 494K€ dont 119K€ de FP (24%)
- Prg 156 – Saint Georges des Coteaux 2 (10 logts) : 285K€ dont 81K€ de FP (28%)

Pour un investissement total de 1 350K€ financé par 25% de FP (344K€).

La mise en service de composants (dans le cadre de renouvellement ou de travaux d'adaptation) pour un montant de **2 037 741€** (financés par fonds propres à hauteur de 100%), ainsi que **291 043€** de dépenses affectés aux locaux (travaux et informatique).

Une vacance très bien maîtrisée :

La moyenne annuelle de la vacance s'établit à **2.30 %** contre 3,20 % au budget 2022. Elle a diminué par rapport à l'exercice 2021 et est inférieure à la moyenne régionale et nationale (2.90 % et 3.20 %).

Un coût net de l'impayés en hausse à 1.8 % des produits :

Il est bien supérieur à l'objectif cible fixé à 1 % ainsi qu'aux moyennes régionales et nationales 2021 (0.8 % et 1,1%_source Fédération des EPL).

Une masse salariale en % des loyers nets de RLS très stable :

Elle représente 19,9 % des loyers nets de RLS et se situe entre les moyennes régionales et nationales (18.6 % et 20.3 %).

Elle s'établit à hauteur de 3 395 K€ pour un effectif moyen annuel de 65 salariés.

Des frais de gestion en légère baisse :

Les charges de structure s'élèvent à 3 467 K€ et représentent 19,1% des loyers perçus contre 19,5% en 2021.

Un taux d'endettement en hausse mais maîtrisé :

Il atteint 40 % en raison de la forte augmentation du taux du Livret A.

Le montant de l'annuité de la dette est de 6 813 K€, soit + 631 K€ par rapport au budget 2022 et + 685 K€ par rapport à l'exercice 2021.

¹ Marge = comptes #775 + #777 - #675

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

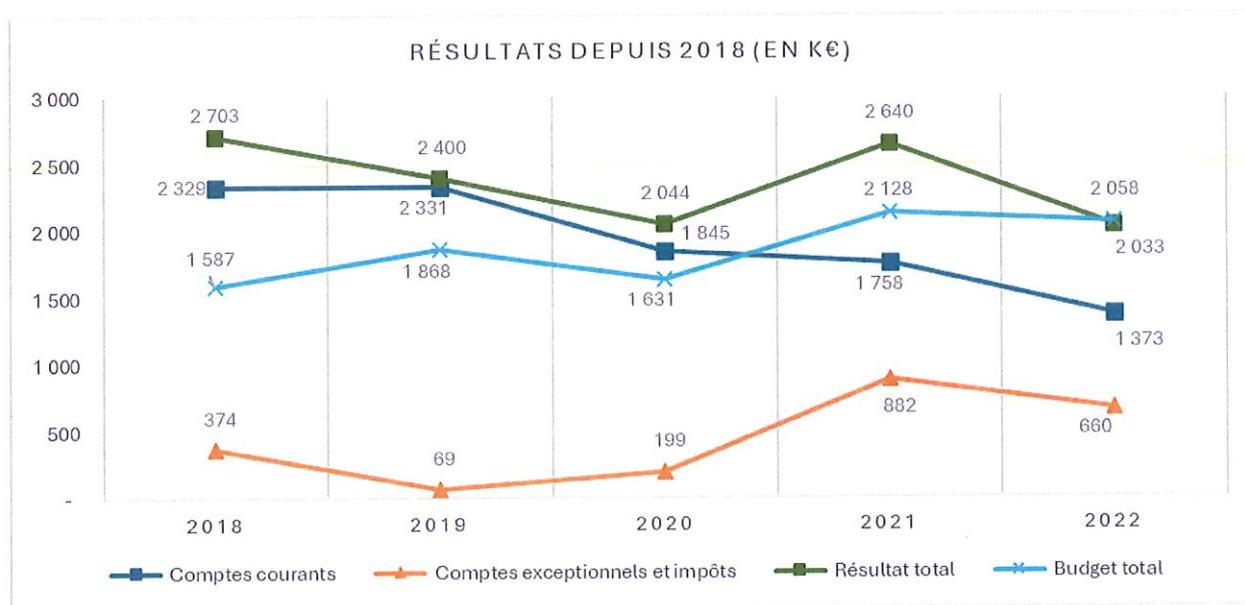
2 272 K€ ont été dépensés pour maintenir le patrimoine. Cela représente 14.8% des loyers nets de RLS et se situe entre les moyennes régionales et nationales (11.7% et 16.5%).

Des dépenses exceptionnelles :

- 314 K€ de dépenses informatiques faisant suite à la cyber-attaque
- 380 K€ de dépréciation de la valeur du programme de Courbiac

Résultat :

	2018	2019	2020	2021	2022	budget 2022	Evolution
Comptes courants	2 329 199 €	2 331 400 €	1 844 751 €	1 757 661 €	1 373 317 €	1 216 555 €	- 384 345 €
Comptes exceptionnels	409 419 €	112 172 €	189 448 €	872 678 €	617 565 €	843 979 €	- 255 113 €
Impôts	- 35 494 €	- 43 550 €	10 018 €	9 571 €	42 071 €	- 3 000 €	32 500 €
Total général	2 703 124 €	2 400 022 €	2 044 217 €	2 639 910 €	2 032 952 €	2 057 533 €	- 606 958 €



L'AUTOFINANCEMENT NET

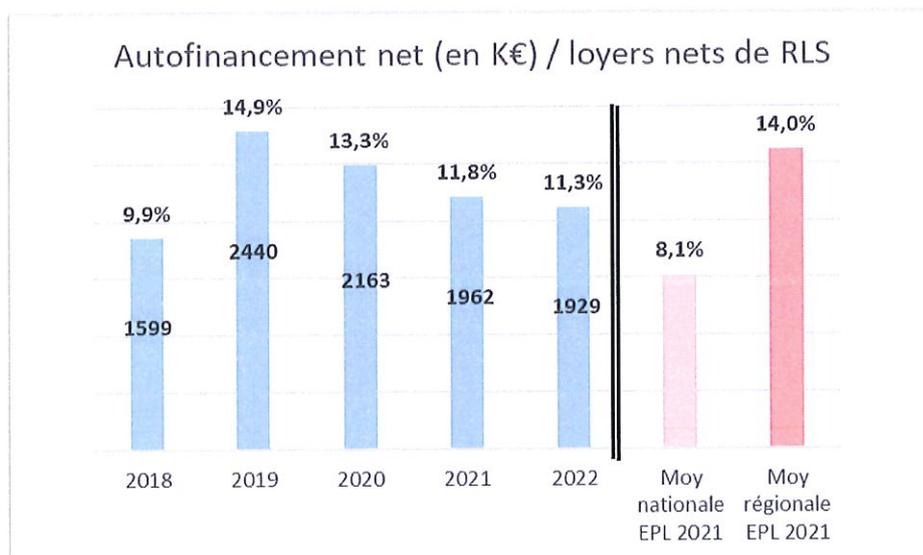
L'autofinancement d'exploitation net 2022 est arrêté à la somme de 1 929 312 euros (1 929 K€).

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

Le niveau d'autofinancement s'établit à 11,3 % des loyers nets de RLS, il se situe entre les moyennes régionales et nationales (8,1% et 14%).

La SEMIS conforte sa productivité.

CAF	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution
Crédit Bail	73 796 €	77 312 €	32 366 €	- €	- €	- €
Espaces verts	8 383 €	8 448 €	8 371 €	2 699 €	315 €	- 2 384 €
Foyers	790 183 €	766 152 €	784 923 €	790 799 €	674 780 €	- 116 019 €
Location Commerciale	371 993 €	396 357 €	414 286 €	415 287 €	434 131 €	18 844 €
Location Habitation	9 186 086 €	9 516 190 €	9 291 275 €	9 441 405 €	10 077 969 €	636 564 €
Opération pour compte	- €	0 €	0 €	- €	0 €	0 €
Régie	- 44 166 €	2 817 €	21 965 €	7 312 €	179 €	7 491 €
Structure	- 3 454 545 €	3 714 252 €	3 607 608 €	3 700 071 €	4 008 493 €	- 308 422 €
Vente de terrains	15 794 €	9 126 €	11 275 €	22 834 €	6 402 €	29 237 €
Vente d'immeubles	- 86 936 €	29 408 €	25 657 €	16 956 €	25 167 €	42 124 €
Total général	6 860 589 €	7 032 742 €	6 887 267 €	6 903 016 €	7 210 450 €	307 434 €
Remboursement dette après réaménagement	5 261 835 €	4 592 659 €	4 723 997 €	4 940 521 €	5 281 138 €	340 616 €
Autofinancement Net	1 598 753 €	2 440 083 €	2 163 270 €	1 962 494 €	1 929 312 €	- 33 182 €
Ratio Autofinancement net / Loyers net de RLS	9,9%	14,9%	13,3%	11,8%	11,3%	-0,5%
Autofinancement courant Net	1 455 113 €	2 270 020 €	2 022 579 €	1 782 515 €	1 569 540 €	- 212 975 €
Ratio Autofinancement courant net / Loyers net de RLS	9,0%	13,8%	12,4%	10,7%	9,2%	-1,5%
Ratio Autofinancement courant net / Loyers	8,7%	13,2%	11,6%	10,1%	8,7%	-1,4%
Produits de cession d'actif immobilisé	470 920 €	155 923 €	132 501 €	931 485 €	478 751 €	- 452 734 €



LE POTENTIEL FINANCIER

Le Potentiel Financier A Terminaison est arrêté à la somme de 6 333 734 euros (6 334 K€).

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

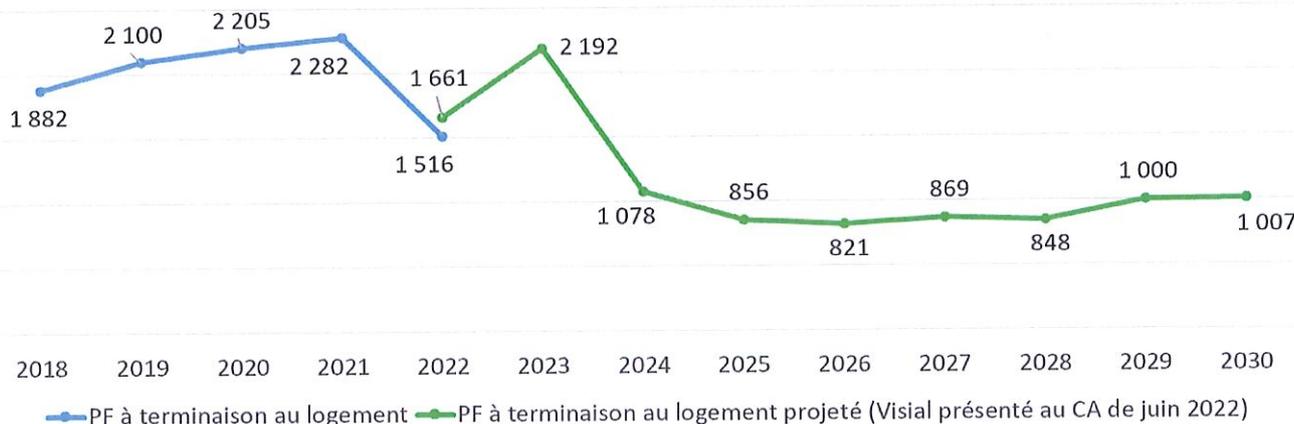
Les Fonds Propres issus du Potentiel Financier sont affectés au financement des nouveaux projets.

Malgré une légère baisse, le niveau du PTF de la SEMIS demeure très solide et permet d'envisager un plan d'investissement conséquent pour les 10 prochaines années.

Le Potentiel Financier au logement s'élève à 1 516 € en 2022, très proche de la prospective financière Visial (1 661 €).

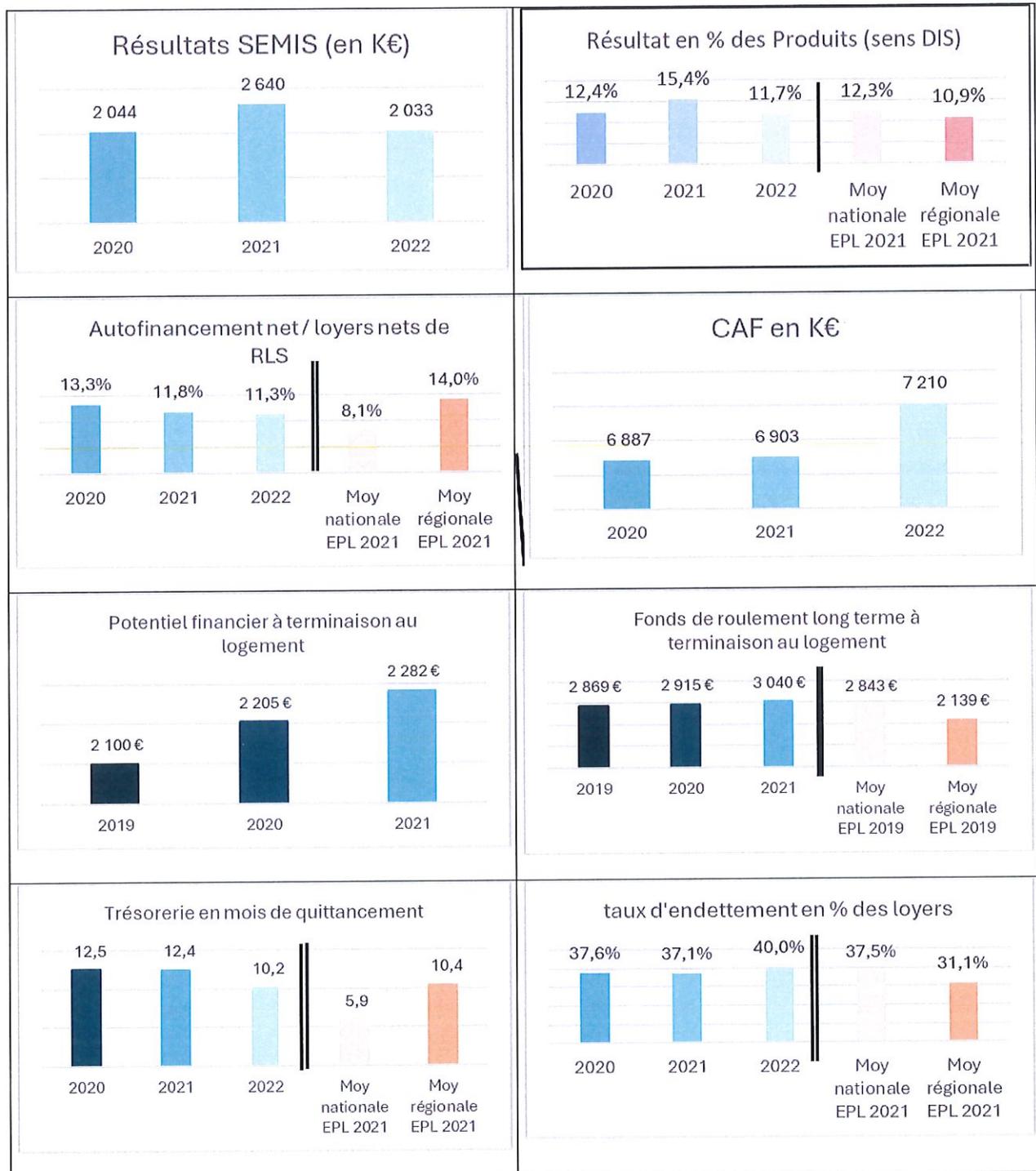
	2018	2019	2020	2021	2022
Ressources stables et durables	153 229 108 €	157 505 012 €	164 303 474 €	166 284 232 €	181 502 361 €
Capitaux propres					
Situation nette (capital, prime, réserve, résultat)	26 544 945 €	28 944 967 €	30 989 184 €	33 629 094 €	35 662 047 €
Subventions d'investissement	21 347 991 €	21 379 649 €	22 765 321 €	24 949 948 €	26 176 407 €
Retraitement des opérations préliminaires				920 635 €	784 978 €
Subventions d'investissement à terminaison	45 000 €	137 776 €	183 400 €	56 000 €	1 004 341 €
Emprunts et dettes assimilées					
Emprunts locatif (LT hors <i>in fine</i>)	104 106 681 €	104 783 185 €	106 330 403 €	106 467 026 €	105 241 887 €
A.C.N.E locatifs au 31/12	2 626 151 €	2 553 995 €	2 686 683 €	2 777 313 €	2 569 581 €
Emprunts à terminaison (LT = locatif)	3 810 642 €	4 813 429 €	6 721 848 €	4 880 111 €	16 772 239 €
Potentiel Financier	7 173 003 €	8 261 789 €	12 676 497 €	11 887 611 €	8 258 683 €
Potentiel Financier à terminaison	7 779 296 €	8 611 198 €	9 087 994 €	9 474 723 €	6 333 734 €
PF à terminaison au logement	1 882 €	2 100 €	2 205 €	2 282 €	1 516 €

Evolution du potentiel financier à terminaison en € au logement

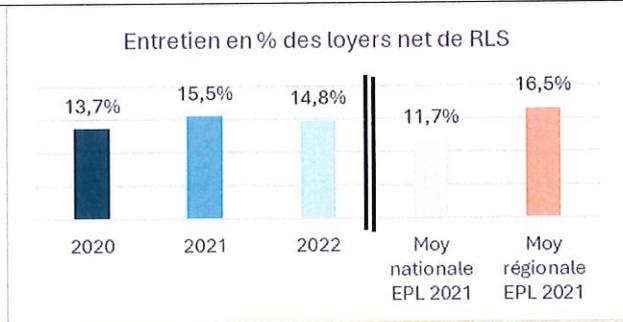
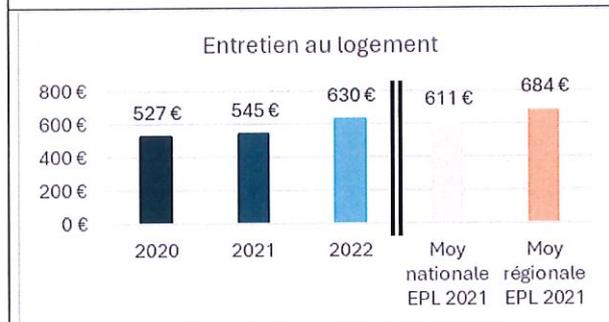
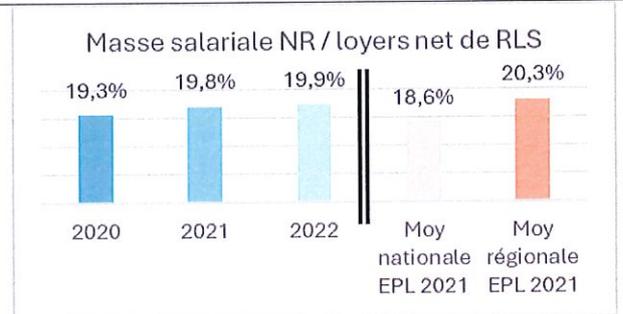
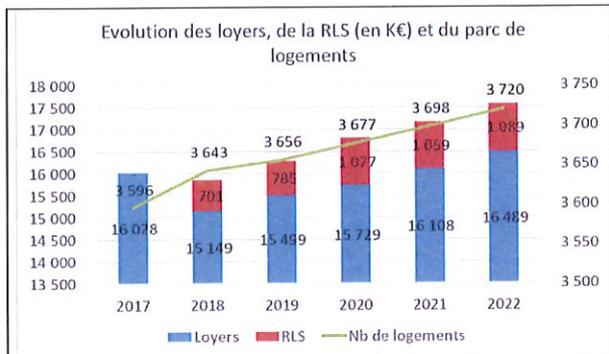


LES CHIFFRES CLES

Finance

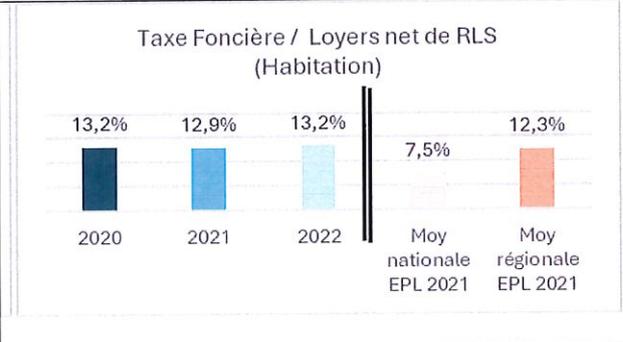
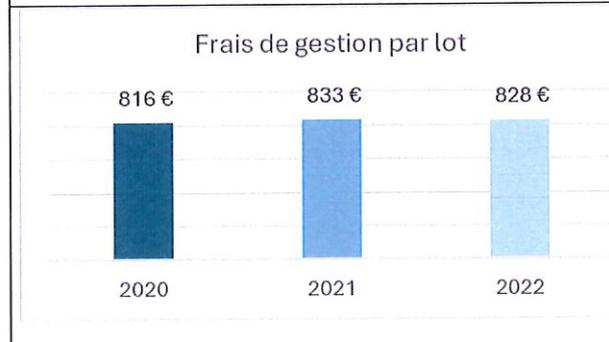


Exploitation

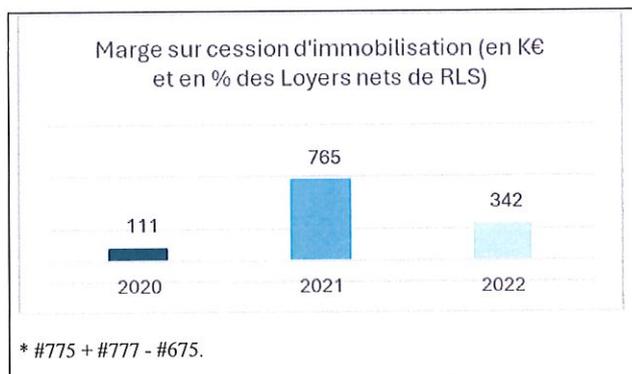


*GE + maintenance courante hors refacturation aux locataires.
Activité habitation

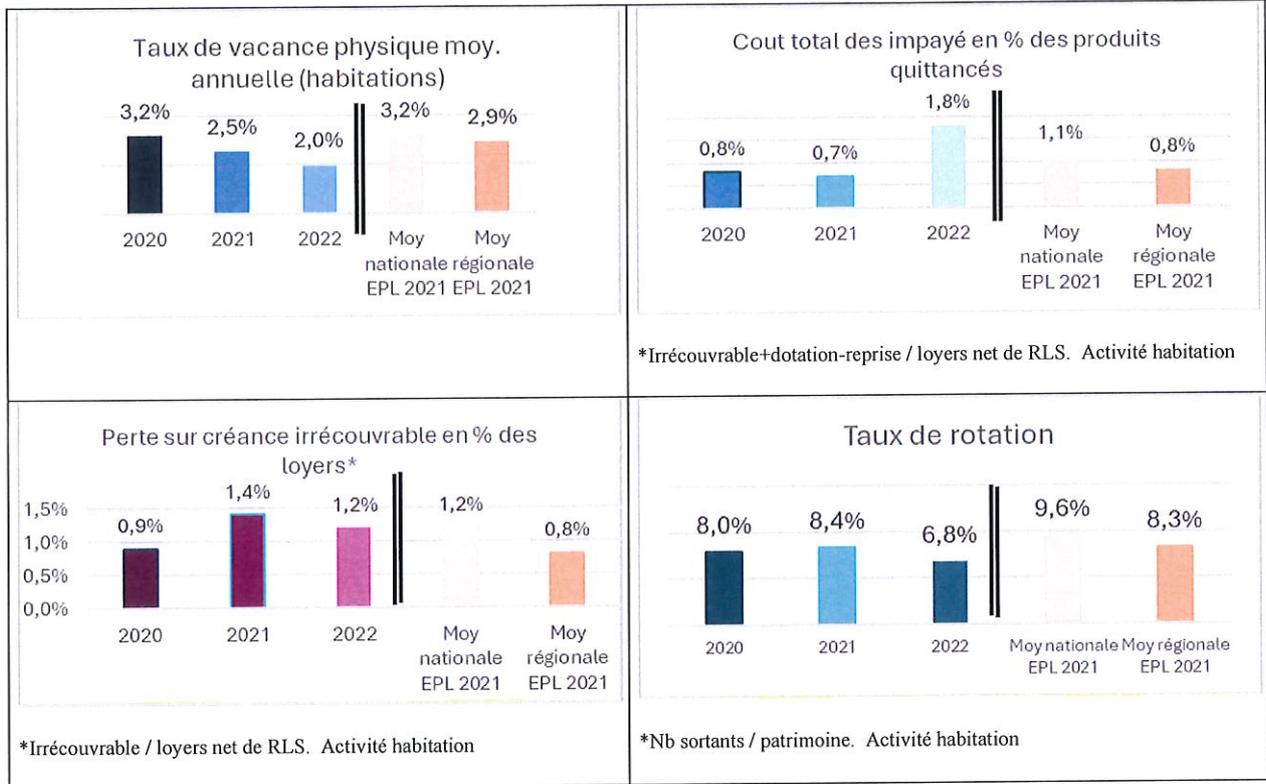
*GE + maintenance courante hors refacturation / loyers net de RLS.
Activité habitation



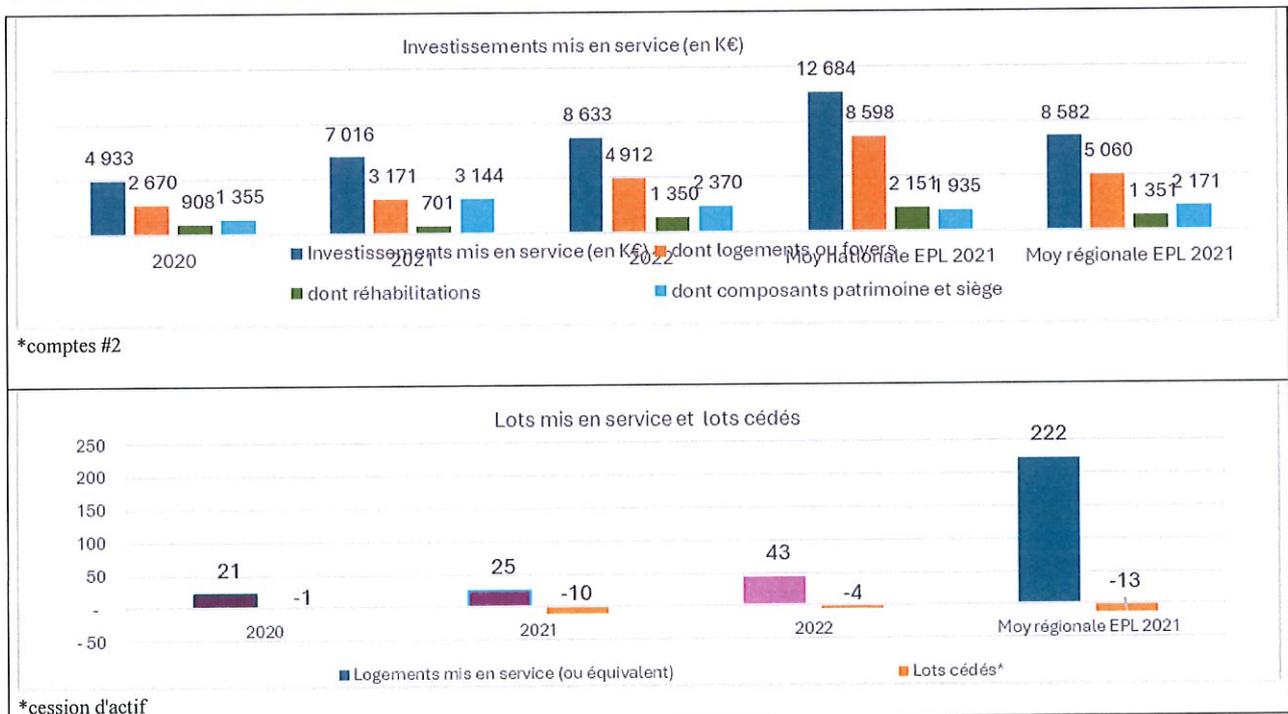
Exceptionnel



Gestion locative



Investissement et patrimoine



Analyse de l'activité agréée et non agréée

Note sur la comptabilité analytique :

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

Pour ce faire, il a été procédé comme suit :

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

Note sur la présentation des comptes :

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

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

SEMIS

	2018	2019	2020	2021	2022	budget 2022	Evolution
Comptes courants	2 329 199 €	2 331 400 €	1 844 751 €	1 757 661 €	1 373 317 €	1 216 555 €	- 384 345 €
Comptes exceptionnels	409 419 €	112 172 €	189 448 €	872 678 €	617 565 €	843 979 €	- 255 113 €
Impôts	- 35 494 €	- 43 550 €	10 018 €	9 571 €	42 071 €	- 3 000 €	32 500 €
Total général	2 703 124 €	2 400 022 €	2 044 217 €	2 639 910 €	2 032 952 €	2 057 533 €	- 606 958 €

Le résultat net s'élève à 2 033K€.

Il est légèrement inférieur de 25 K€ par rapport au budget 2022.

Il diminue de 607 K€ par rapport à l'exercice 2021.

Cependant, 2 écritures exceptionnelles sont venues amputer le résultat pour un montant de 694 K€ :

- 314 K€ de dépenses informatiques faisant suite à la cyber-attaque
- 380 K€ de dépréciation de la valeur du programme de Courbiac

Nonobstant ces dépenses particulières, le résultat serait largement supérieur, et à l'année 2021, et au budget 2022.

Il s'établit depuis ces 5 dernières années, au-dessus du seuil symbolique des deux millions d'euros et reste supérieur ou égal au budget prévisionnel.

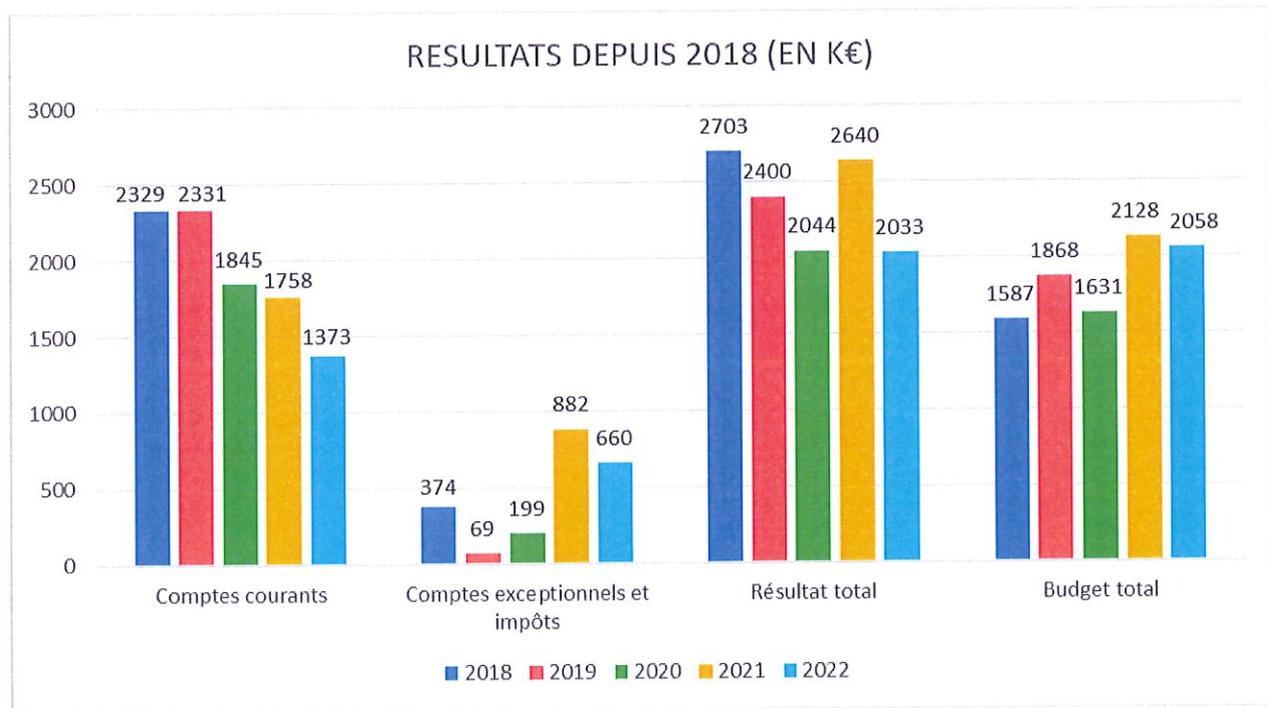
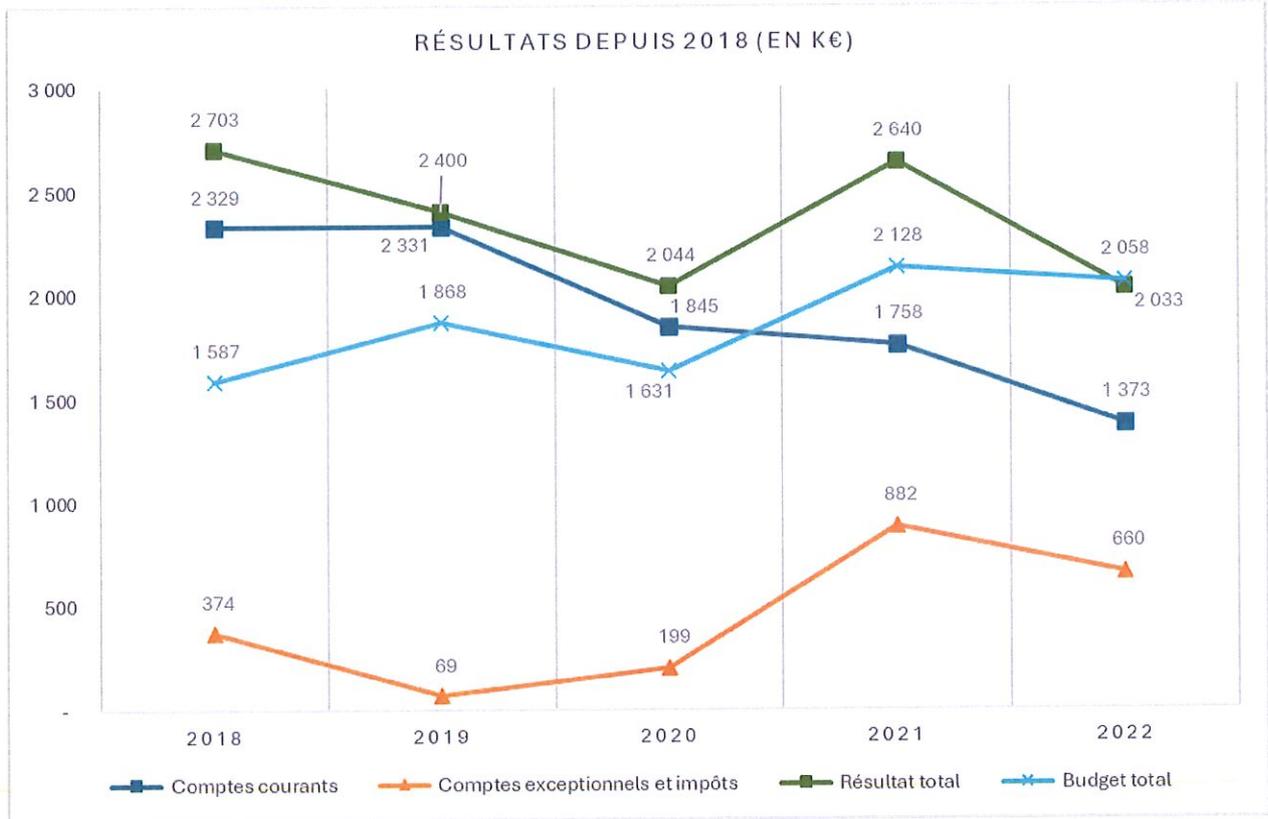
La SEMIS prouve une nouvelle fois la performance de son exploitation par la maîtrise de la **vacance** et des **charges d'entretien**, ainsi que des **frais de gestion** qui affichent même une légère baisse (hors dépenses liées à la cyberattaque). Elle bénéficie également de l'augmentation des loyers via l'IRL et l'application des loyers plafonds à la relocation, mais aussi grâce à la livraison des logements (43 équivalents logements en 2022, 25 logements en 2021).

Son **taux d'endettement** atteint 40% avec une forte augmentation des frais financiers (liée à l'augmentation du taux du livret A à 2% contre 0.5% en 2021). Il reste cependant maîtrisé, en dessous des médianes nationales et régionales (40.6% et 42.7%).

Le compte de résultat supporte bien la **dépréciation du programme de Courbiac pour 380K€** (appliquée afin d'être en phase avec la valeur du marché) et la hausse de **l'impayé à 1.8%** (contre une médiane située à 0.8% en région et 1.1% au niveau national).

La partie exceptionnelle fait face à la non-réalisation des objectifs de vente de logements, ainsi qu'aux dépenses informatiques exceptionnelles liées à la cyberattaque. Le dégrèvement de TFPB est élevé cette année ce qui permet d'en atténuer l'impact.

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



	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution N-1
Comptes courants	1 488 387 €	1 521 511 €	1 030 042 €	903 734 €	433 851 €	- 469 883 €
A- PRODUITS	17 368 675 €	17 351 935 €	17 054 686 €	17 544 586 €	17 783 026 €	238 440 €
Divers	414 966 €	204 020 €	92 603 €	101 153 €	22 379 €	- 78 774 €
Loyers	16 812 175 €	17 196 163 €	17 387 679 €	17 709 860 €	18 110 098 €	400 238 €
Marge sur vente de terrain	27 905 €	26 015 €	25 591 €		18 807 €	18 807 €
Marge sur vente d'immeuble	- 25 339 €	- 257 €	- 5 839 €			- €
Masse salariale immobilisée	95 122 €	23 780 €	40 816 €	90 360 €	73 979 €	- 16 381 €
Prestations de services	83 543 €	38 202 €	25 494 €	77 556 €	46 546 €	- 31 010 €
Produits des activités annexes	16 842 €	16 636 €	16 343 €	16 245 €	15 875 €	- 370 €
Produits des activités annexes (refacturations)	106 858 €	106 949 €	108 078 €	83 752 €	87 219 €	- 3 467 €
Produits financiers	169 672 €	137 487 €	89 660 €	75 884 €	153 509 €	77 625 €
Refacturation régie	240 825 €	219 179 €	192 715 €	231 560 €	239 162 €	7 602 €
Refacturation régie (récupérable)	24 533 €	34 187 €	20 287 €	26 987 €	23 815 €	- 3 172 €
Reprise de provision pour dépréciation	8 068 €	49 445 €	10 450 €			- €
RLS	- 700 758 €	- 785 230 €	- 1 076 748 €	- 1 058 592 €	- 1 088 636 €	- 30 045 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	94 263 €	85 357 €	127 556 €	120 632 €	80 274 €	- 40 358 €
Achats de travaux neutralisés par l'intégration en stock (terrains)				69 190 €		69 190 €
B- CHARGES	- 15 871 303 €	- 15 829 895 €	- 16 023 437 €	- 16 640 852 €	- 17 349 175 €	- 708 323 €
Achats d'études et de prestations de services	- 16 924 €			- 62 822 €	- 1 997 €	60 825 €
Assurance	- 159 922 €	- 202 568 €	- 216 784 €	- 187 976 €	- 186 661 €	1 316 €
Cotisation CGLLS	- 226 070 €	- 214 869 €	- 33 510 €	- 31 635 €	- 31 860 €	225 €
Cotisations et dons	- 61 018 €	- 57 251 €	- 83 889 €	- 81 609 €	- 112 382 €	- 30 773 €
Coût Impayés	- 286 391 €	- 259 266 €	- 131 166 €	- 117 836 €	- 326 452 €	- 208 616 €
Coût lots inoccupés	- 36 476 €	- 50 155 €	- 64 254 €	- 31 324 €	- 28 654 €	2 671 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 78 863 €	- 43 332 €	- 44 760 €	- 86 136 €	- 40 857 €	45 279 €
Coût net Gros entretien	- 531 214 €	- 281 288 €	- 447 643 €	- 722 744 €	- 478 550 €	244 194 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 148 797 €	- 171 576 €	- 223 427 €	- 192 285 €	- 223 944 €	- 31 660 €
Déplacements, missions et réceptions	- 34 116 €	- 31 431 €	- 10 714 €	- 16 807 €	- 41 374 €	- 24 567 €
Dépréciation du stock	- 55 283 €	- 5 379 €			- 380 000 €	- 380 000 €
Divers	- 99 185 €	- 109 932 €	- 91 856 €	- 39 773 €	- 45 298 €	- 5 525 €
Dotation aux amortissements	- 5 442 396 €	- 5 556 986 €	- 5 733 348 €	- 5 830 419 €	- 6 096 144 €	- 265 725 €
Entretien courant	- 1 301 365 €	- 1 333 388 €	- 1 556 469 €	- 1 781 585 €	- 1 505 920 €	275 665 €
Fluides et fournitures	- 71 512 €	- 75 199 €	- 110 679 €	- 78 528 €	- 72 977 €	5 550 €
Frais financiers	- 1 539 628 €	- 1 457 753 €	- 1 332 603 €	- 1 184 712 €	- 1 475 944 €	- 291 232 €
Frais postaux et de télécommunications	- 71 815 €	- 64 180 €	- 74 218 €	- 70 992 €	- 63 330 €	7 661 €
Honoraires assist.constr.travx.& entr (AMO,BET...)	- 22 301 €	- 26 395 €	- 19 811 €	- 24 083 €	- 15 736 €	8 617 €
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,.)	- 28 529 €	- 64 204 €	- 44 691 €	- 34 001 €	- 18 015 €	15 986 €
Impôts fonciers	- 1 959 982 €	- 2 047 062 €	- 2 102 223 €	- 2 100 866 €	- 2 193 729 €	- 92 863 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 17 761 €	- 16 630 €	- 14 606 €	- 18 217 €	- 15 736 €	2 481 €
Intéressement du personnel	- 260 389 €	- 275 523 €	- 237 774 €	- 141 118 €	- 233 315 €	- 92 197 €
Locations	- 44 578 €	- 39 163 €	- 37 164 €	- 44 298 €	- 45 100 €	801 €
Masse salariale NR	- 2 937 510 €	- 2 919 925 €	- 2 907 905 €	- 3 160 825 €	- 3 161 440 €	615 €
Personnel extérieur	- 2 037 €	- 1 517 €	- 800 €	- 24 551 €	- 17 422 €	7 129 €
Provision GE & RC des Foyers	- 21 406 €	- 25 037 €	- 26 582 €	- 20 914 €	- 13 177 €	7 738 €
Publicité, publications, relations publiques	- 46 933 €	- 52 006 €	- 49 917 €	- 53 795 €	- 57 249 €	- 3 454 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 149 366 €	- 193 568 €	- 207 570 €	- 185 566 €	- 206 830 €	- 21 264 €
Services bancaires et assimilés	- 20 954 €	- 33 301 €	- 22 027 €	- 29 541 €	- 33 948 €	- 4 407 €
Subvention versée	- 70 504 €	- 82 814 €	- 58 295 €	- 62 267 €	- 68 284 €	- 6 018 €
TVA	- 86 524 €	- 94 820 €	- 102 678 €	- 111 973 €	- 110 756 €	1 217 €
Variation de stock régie	- 41 555 €	- 43 378 €	- 36 073 €	- 42 464 €	- 46 363 €	- 3 900 €
Achats de travaux neutralisés par l'intégration en stock (terrains)				69 190 €	- €	69 190 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	- 8 986 €	- 529 €	- 1 207 €	0 €	0 €	0 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- 8 986 €	- 529 €	- 1 207 €	0 €	0 €	0 €
Comptes exceptionnels	1 250 232 €	922 061 €	1 004 157 €	1 726 605 €	1 557 030 €	- 169 575 €
A- PRODUITS	1 533 024 €	1 415 404 €	1 401 256 €	2 049 816 €	2 086 509 €	36 694 €
Dégrèvement TFPB	350 580 €	507 260 €	455 304 €	367 418 €	700 365 €	332 947 €
Divers	39 429 €	69 019 €	20 255 €	63 810 €	104 472 €	40 662 €
Marge sur cession d'immobilisation	302 202 €	29 235 €	110 988 €	764 660 €	342 207 €	- 422 453 €
Quote part subventions d'investissements	840 813 €	809 890 €	814 709 €	853 927 €	939 466 €	85 538 €
B- CHARGES	- 103 304 €	- 171 150 €	- 55 422 €	- 95 110 €	- 364 230 €	- 269 120 €
Divers	- 46 756 €	- 57 437 €	- 11 691 €	- 32 719 €	- 8 190 €	24 530 €
VNC sorties	- 56 548 €	- 113 713 €	- 43 730 €	- 62 391 €	- 42 343 €	20 048 €
Dépenses informatique liées à la cyberattaque					- 313 697 €	- 313 697 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	- 179 488 €	- 322 192 €	- 341 677 €	- 228 100 €	- 165 249 €	62 851 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 179 488 €	- 322 192 €	- 341 677 €	- 228 100 €	- 165 249 €	62 851 €
Impôts sur les bénéfices	- 35 494 €	- 43 550 €	10 018 €	9 571 €	42 071 €	32 500 €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)	- 35 494 €	- 43 550 €	10 018 €	9 571 €	42 071 €	32 500 €
Impôt sur les bénéfices	- 35 494 €	- 43 550 €	10 018 €	9 571 €	42 071 €	32 500 €
Total général	2 703 124 €	2 400 022 €	2 044 217 €	2 639 910 €	2 032 952 €	- 606 958 €

Les principaux postes en amélioration par rapport à 2021 :

Les produits courants

- **+400K€ de recettes de Loyers** : effet des livraisons 2022 et 2021 (année pleine), des mises aux loyers plafond à la relocation et de l'évolution de l'IRL (+ 0.42 %).
La RLS augmente quant à elle de 30 K€.
- **+78K€ de produits financiers** (augmentation du taux du livret A passé à 2% le 1er août 2022 contre 0,5% en 2021).

Les produits exceptionnels

- **+333K€ de dégrèvement TFPB** : évolue en fonction des investissements et de leur éligibilité au dégrèvement TFPB.
- **+86K€ de quote-part de subventions** : varie en fonction des investissements et des subventions d'investissements perçues.
- **+41K€ de produits divers exceptionnels** : Solde de la subvention FDAIDE arrivée à échéance, perçue par le programme Courbiac (stock).

Les charges courantes

- **-276K€ d'entretien courant** : un pic des dépenses de remise en état faisant suite à EDL avait été constaté en 2021. Le poste est en baisse de 160K€ cette année (sensibilisation des équipes), associé à une hausse du taux de refacturation aux locataires de 4 points (18% à 22%). Une baisse générale de l'entretien a aussi été constatée sur les autres activités (-13K€ sur le stock, -15K€ sur les Foyers).
- **-244K€ de Gros Entretien (coût net)** : dont 223K€ de reprise liée à un plan GE redessiné induisant un décalage de plusieurs travaux. 118K€ de GE décalé sur les Foyers.
- **-69K€ de travaux stocké** (en produit et en charge = neutre) : travaux 2021 stockés sur les lotissements de Fontcouverte et Chaniers.
- **-61K€ Achats d'études et de prestations de services** : pas de dépenses réalisées au titre d'études de faisabilité.
- **-45K€ de coût net des frais d'actes et contentieux** : retour à un montant proche de 2019 et 2020 après une année 2021 exceptionnelle liée au COVID.

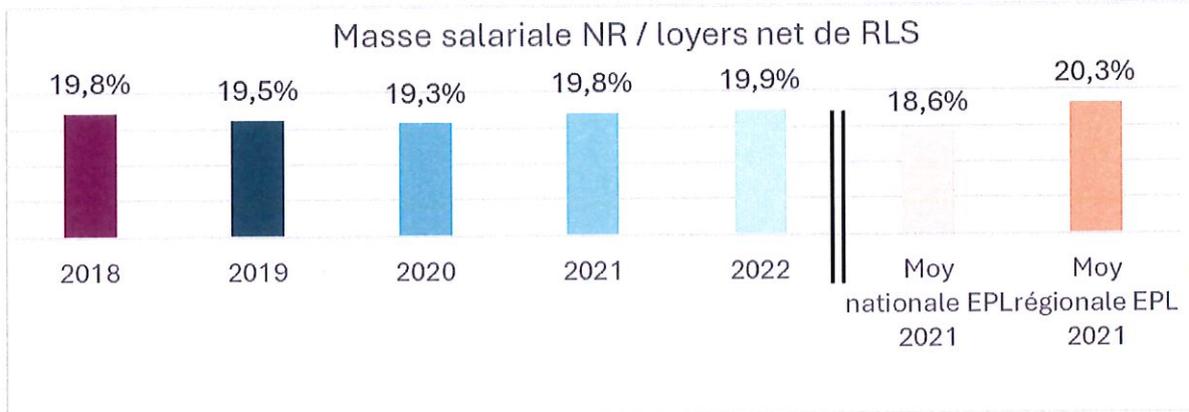
Les charges exceptionnelles

- **-63K€ d'engagement conventionnel envers les communes** : dépend des résultats des programmes en garantie d'exploitation.
- **-33K€ de solde créditeur d'IS** : lié au déficit de l'activité non agréé provoqué cette année par la provision pour dépréciation du programme de Courbiac pour 380K€. Soit un résultat de -103K€.
- **-25K€ de charges diverses exceptionnelles** : charges liées à un sinistre et à un litige locataire en 2021.
- **-20K€ de VNC sorties** : varie en fonction de la VNC des composants sortis à la suite des renouvellements. Ce poste doit être idéalement à 0.

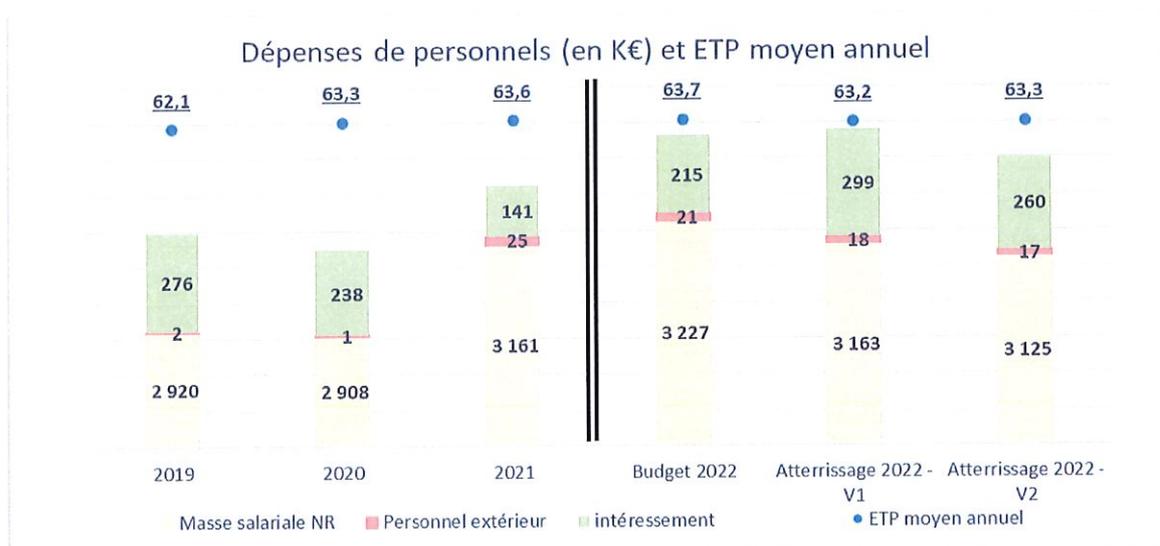
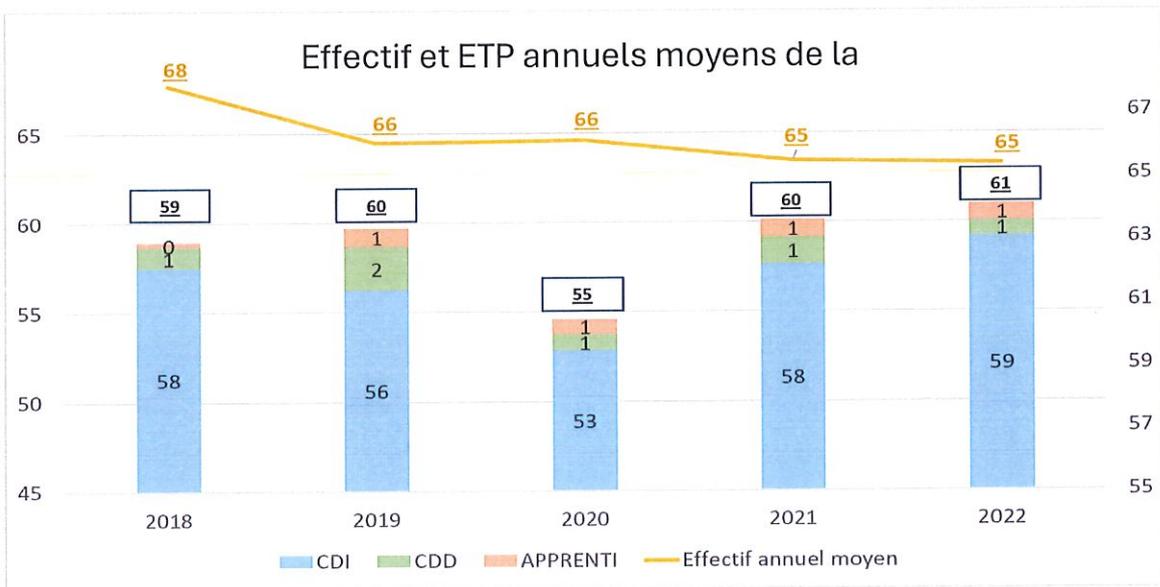
Les principaux postes en dégradation par rapport à 2021 :

Les produits courants

- **-79K€ de produits divers** : ce poste contient principalement le paiement de dommage et intérêts à la suite de litiges ou sinistres (art 700). On y trouvait en 2021 la reprise de provision pour RAAT que l'on ne provisionne plus depuis cette année (55K€ en 2021).
- **-40K€ de subvention d'exploitation** : reprise de subvention région pour quelques programmes (en baisse chaque année jusqu'au solde de la subvention).
- **-31K€ de prestations de services** : refacturation des études de faisabilité aux communes (à la suite de l'abandon des projets). En 2022, on trouve les recettes de l'activité syndic en augmentation (indexation ICC + nouveau mandat Marya + facturation plus stricte des services et prestations).



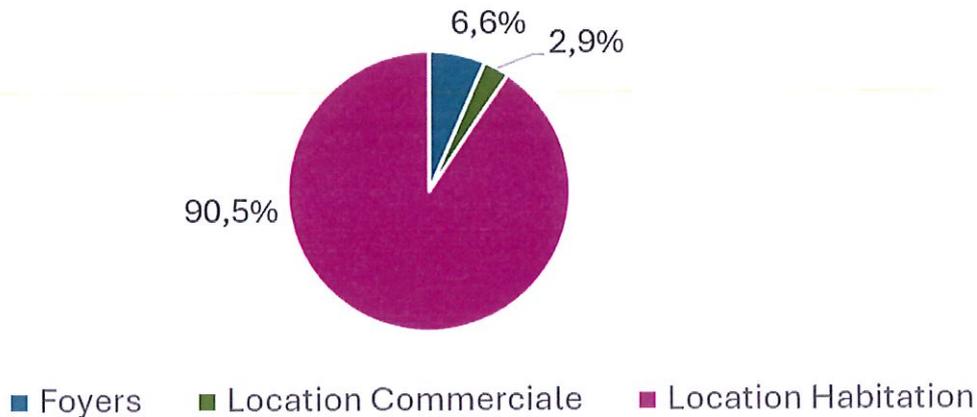
La masse salariale de la SEMIS en 2022, s'élève à 19,9 % des loyers nets de RLS. Elle est très stable par rapport aux années précédentes et se situe entre la moyenne régionale et la moyenne nationale (en 2020 ce poste avait bénéficié des mesures financières du chômage technique lié à la crise sanitaire).



Résultats par activité :

	2018	2019	2020	2021	2022
Crédit Bail	17 263 €	20 778 €	4 211 €	- €	- €
Espaces verts	0 €	- €	0 €	0 €	0 €
Foyers	54 472 €	95 069 €	108 575 €	23 892 €	50 454 €
Location Commerciale	504 245 €	268 930 €	365 725 €	385 083 €	413 970 €
Location Habitation	5 434 281 €	5 468 987 €	4 966 885 €	5 790 783 €	5 706 470 €
Opération pour compte	- €	0 €	0 €	- €	- €
Régie	49 362 €	1 684 €	26 302 €	12 281 €	9 220 €
Structure	3 190 474 €	3 475 843 €	3 370 945 €	3 459 992 €	3 780 291 €
Vente de terrains	15 794 €	9 126 €	11 275 €	22 834 €	6 402 €
Vente d'immeubles	25 849 €	14 658 €	15 207 €	16 956 €	354 833 €
Total général	2 703 124 €	2 400 022 €	2 044 217 €	2 639 910 €	2 032 952 €

Répartition des loyers par activité en 2022



SEMIS « agréée » vs « non agréée »

	= Activité agréée		= Activité non agréée		Vs N-1 Agréé	Vs N-1 Non Agréé
	2021	2022	2021	2022		
A- PRODUITS	18 254 890 €	18 474 784 €	1 339 512 €	1 394 751 €	219 894 €	55 240 €
* Dégrèvement TFPB	339 543 €	699 734 €	27 875 €	631 €	360 191 €	27 244 €
* Divers	134 370 €	86 221 €	30 594 €	40 630 €	- 48 148 €	10 036 €
* Loyers	16 617 939 €	17 009 291 €	1 091 920 €	1 100 806 €	391 352 €	8 886 €
* Marge sur cession d'immobilisation	764 660 €	199 521 €	- €	142 686 €	- 565 139 €	142 686 €
* Marge sur vente de terrain				18 807 €	- €	18 807 €
* Masse salariale immobilisée	90 395 €	73 979 €	35 €		- 16 416 €	35 €
* Prestations de services			77 556 €	46 546 €	- €	31 010 €
* Produits des activités annexes	16 245 €	15 875 €			- 370 €	- €
* Produits des activités annexes (refacturations)	54 129 €	53 709 €	29 624 €	33 510 €	- 420 €	3 887 €
* Produits financiers	75 883 €	153 509 €	1 €		77 626 €	1 €
* Quote part subventions d'investissements	841 734 €	929 052 €	12 193 €	10 413 €	87 318 €	1 779 €
* Refacturation régie	231 560 €	239 162 €			7 602 €	- €
* Refacturation régie (récupérable)	26 987 €	23 815 €			- 3 172 €	- €
* RLS	- 1 058 592 €	- 1 088 636 €			- 30 045 €	- €
* Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Trempli)	120 037 €	79 552 €	595 €	722 €	- 40 485 €	127 €
* Achats de travaux neutralisés par l'intégration en stock (terrains)			69 190 €		- €	69 190 €
B- CHARGES	- 15 410 848 €	- 16 174 829 €	- 1 325 114 €	- 1 538 576 €	- 763 981 €	- 213 461 €
* Achats d'études et de prestations de services			62 822 €	1 997 €	- €	60 825 €
* Assurance	- 179 203 €	- 174 693 €	- 8 774 €	- 11 968 €	4 510 €	3 194 €
* Cotisation CGLLS	- 31 635 €	- 31 860 €			- 225 €	- €
* Cotisations et dons	- 77 870 €	- 107 035 €	- 3 739 €	- 5 347 €	- 29 165 €	1 608 €
* Coût Impayés	- 109 544 €	- 322 334 €	- 8 292 €	- 4 118 €	- 212 791 €	4 174 €
* Coût lots inoccupés	- 26 681 €	- 27 629 €	- 4 643 €	- 1 024 €	- 948 €	3 619 €
* Coût net des frais d'actes et contentieux	- 85 289 €	- 39 413 €	- 847 €	- 1 444 €	45 876 €	597 €
* Coût net Gros entretien	- 696 268 €	- 467 015 €	- 26 476 €	- 11 535 €	229 253 €	14 942 €
* Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 180 319 €	- 208 986 €	- 11 965 €	- 14 958 €	- 28 667 €	2 993 €
* Déplacements, missions et réceptions	- 12 379 €	- 39 888 €	- 4 428 €	- 1 486 €	- 27 509 €	2 942 €
* Dépréciation du stock				- 380 000 €	- €	380 000 €
* Divers	- 68 907 €	- 48 178 €	- 3 586 €	- 5 310 €	20 729 €	1 724 €
* Dotation aux amortissements	- 5 428 045 €	- 5 703 061 €	- 402 374 €	- 393 083 €	- 275 016 €	9 291 €
* Entretien courant	- 1 658 131 €	- 1 435 757 €	- 123 454 €	- 70 163 €	222 375 €	53 291 €
* Fluides et fournitures	- 74 986 €	- 69 221 €	- 3 542 €	- 3 757 €	5 765 €	215 €
* Frais financiers	- 1 056 372 €	- 1 350 102 €	- 128 340 €	- 125 842 €	- 293 730 €	2 498 €
* Frais postaux et de télécommunications	- 66 817 €	- 58 862 €	- 4 174 €	- 4 468 €	7 955 €	294 €
* Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 20 554 €	- 14 836 €	- 3 528 €	- 630 €	5 718 €	2 898 €
* Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,,)	- 31 673 €	- 16 750 €	- 2 329 €	- 1 265 €	14 922 €	1 064 €
* Impôts fonciers	- 1 914 818 €	- 1 999 501 €	- 186 047 €	- 194 228 €	- 84 683 €	8 181 €
* Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 16 393 €	- 14 042 €	- 1 823 €	- 1 694 €	2 351 €	130 €
* Intéressement du personnel	- 136 353 €	- 220 641 €	- 4 765 €	- 12 673 €	- 84 288 €	7 909 €
* Locations	- 41 566 €	- 42 077 €	- 2 733 €	- 3 023 €	- 511 €	290 €
* Masse salariale NR	- 2 984 265 €	- 2 967 886 €	- 176 560 €	- 193 554 €	16 379 €	16 994 €
* Personnel extérieur	- 22 963 €	- 16 345 €	- 1 588 €	- 1 078 €	6 618 €	510 €
* Provision GE & RC des Foyers	- 20 914 €	- 13 177 €			7 738 €	- €
* Publicité, publications, relations publiques	- 4 057 €	- 13 030 €	- 49 738 €	- 44 219 €	- 8 973 €	5 519 €
* Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 168 035 €	- 192 327 €	- 17 530 €	- 14 503 €	- 24 292 €	3 027 €
* Services bancaires et assimilés	- 27 263 €	- 30 413 €	- 2 278 €	- 3 535 €	- 3 150 €	1 257 €
* Subvention versée	- 62 267 €	- 68 284 €			- 6 018 €	- €
* TVA	- 102 426 €	- 101 130 €	- 9 546 €	- 9 626 €	1 297 €	80 €
* VNC sorties	- 62 391 €	- 42 318 €		25 €	20 073 €	25 €
* Variation de stock régie	- 42 464 €	- 46 363 €			- 3 900 €	- €
* Achats de travaux neutralisés par l'intégration en stock (terrains)			69 190 €	- €	- €	69 190 €
* Dépenses informatique liées à la cyberattaque		291 675 €		22 022 €	- 291 675 €	22 022 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	- 226 346 €	- 163 867 €	- 1 755 €	- 1 383 €	62 479 €	372 €
* Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Commun-	226 346 €	163 867 €	1 755 €	1 383 €	62 479 €	372 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	0 €	0 €	0 €	0 €	- 0 €	0 €
* Excédent ou insuffisance de récupération de charges récu	0 €	0 €	0 €	0 €	- 0 €	0 €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)			9 571 €	42 071 €	- €	32 500 €
* Impôt sur les bénéfices			9 571 €	42 071 €	- €	32 500 €
Total général	2 617 696 €	2 136 088 €	22 214 €	- 103 136 €	- 481 608 €	- 125 350 €

L'activité agréée génère un résultat positif de 2 136 K€, en baisse de 482 K€ par rapport à 2021.

L'activité non agréée est déficitaire de 103K€. Elle supporte la dépréciation du programme de Courbiac pour 380 K€ et serait sans cela, positif de 277 K€.

SEMIS	☐ Activité agréée		☐ Activité non agréée		Vs N-1 Agréé	Vs N-1 Non Agréé
	2021	2022	2021	2022		
Comptes courants	1 794 939 €	1 674 894 € -	37 277 € -	301 578 € -	120 044 € -	264 300 €
Comptes exceptionnels	822 758 €	461 194 €	49 920 €	156 371 € -	361 564 €	106 451 €
Impôts			9 571 €	42 071 €	- €	32 500 €
Total général	2 617 696 €	2 136 088 €	22 214 € -	103 136 € -	481 608 € -	125 350 €

Résultat par activité :

SEMIS	2021	2022	2021	2022	Vs N-1 Agréé	Vs N-1 Non Agréé
Crédit Bail			- €	- €	- €	- €
Espaces verts	0 €	0 €			0 €	- €
Foyers	63 734 €	19 062 €	39 843 €	31 391 €	82 797 € -	8 451 €
Location Commerciale	229 135 €	117 582 €	155 948 €	296 388 €	111 553 €	140 440 €
Location Habitation	5 674 187 €	5 543 375 €	116 596 €	163 095 €	130 811 €	46 499 €
Régie	12 281 € -	9 220 €			3 062 €	- €
Structure	3 209 610 € -	3 534 712 € -	250 382 € -	245 579 € -	325 102 €	4 803 €
Vente de terrains			22 834 €	6 402 €	- €	29 237 €
Vente d'immeubles			16 956 € -	354 833 €	- € -	337 876 €
Total général	2 617 696 €	2 136 088 €	22 214 € -	103 136 € -	481 608 € -	125 350 €

Activité « Structure »

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

Cette activité est par nature négative.

Le résultat s'établit à -3 780 K€ et se dégrade de - 320 K€ par rapport à 2021.

Les dépenses engagées faisant suite à la cyber attaque expliquent ce résultat.

	2020	2021	2022	Evolution
A- PRODUITS	243 170 €	257 975 €	362 017 €	104 041 €
+ Divers	6 069 €	630 €	4 761 €	4 131 €
+ Masse salariale immobilisée	40 816 €	90 360 €	73 979 €	- 16 381 €
+ Prestations de services	25 494 €	23 691 €	46 546 €	22 855 €
+ Produits des activités annexes (refacturations)	23 545 €	23 205 €	29 094 €	5 889 €
+ Produits financiers	89 557 €	75 437 €	153 002 €	77 565 €
+ Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	57 688 €	44 652 €	54 635 €	9 983 €
B- CHARGES	- 3 997 717 €	- 4 103 483 €	- 4 571 565 €	- 468 082 €
+ Assurance	- 63 407 €	- 14 710 €	- 15 973 €	- 1 263 €
+ Cotisation CGLLS	2 892 €	3 080 €	3 343 €	263 €
+ Cotisations et dons	- 83 799 €	- 81 519 €	- 112 292 €	- 30 773 €
+ Coût net des frais d'actes et contentieux		240 €	1 615 €	1 375 €
+ Coût net Gros entretien		- 10 625 €	- 1 002 €	9 623 €
+ Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 216 915 €	- 184 367 €	- 213 082 €	- 28 716 €
+ Déplacements, missions et réceptions	- 9 905 €	- 16 510 €	- 20 673 €	- 4 163 €
+ Divers	- 22 372 €	- 28 690 €	- 34 211 €	- 5 521 €
+ Dotation aux amortissements	- 136 673 €	- 126 009 €	- 168 402 €	- 42 393 €
+ Entretien courant	- 46 411 €	- 59 184 €	- 46 883 €	12 301 €
+ Fluides et fournitures	- 71 615 €	- 42 795 €	- 43 333 €	- 538 €
+ Frais financiers			5 768 €	5 768 €
+ Frais postaux et de télécommunications	- 73 968 €	- 70 809 €	- 62 849 €	7 960 €
+ Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 2 733 €	34 €	- 1 200 €	- 1 166 €
+ Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)	- 44 691 €	- 33 501 €	- 18 015 €	15 486 €
+ Impôts fonciers	- 16 402 €	- 16 188 €	- 16 688 €	500 €
+ Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 3 144 €	- 6 039 €	- 2 262 €	3 777 €
+ Intéressement du personnel	- 190 824 €	- 114 914 €	- 184 385 €	- 69 471 €
+ Locations	- 34 505 €	- 41 573 €	- 42 562 €	- 989 €
+ Masse salariale NR	- 2 689 462 €	- 2 918 349 €	- 2 937 472 €	- 19 123 €
+ Personnel extérieur	- 800 €	- 24 551 €	- 15 351 €	9 201 €
+ Publicité, publications, relations publiques	- 45 308 €	- 49 214 €	- 51 590 €	- 2 375 €
+ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 101 385 €	- 105 740 €	- 89 293 €	16 447 €
+ Services bancaires et assimilés	- 18 682 €	- 25 531 €	- 31 655 €	- 6 124 €
+ Subvention versée	- 23 500 €	- 23 500 €	- 33 900 €	- 10 400 €
+ TVA	- 102 678 €	- 111 973 €	- 110 756 €	1 217 €
+ VNC sorties	- 1 431 €			- €
+ Dépenses informatique liées à la cyberattaque			- 313 697 €	- 313 697 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	373 797 €	375 945 €	387 186 €	11 242 €
+ Intercos - frais de gestion	373 797 €	375 945 €	387 186 €	11 242 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	- €	- €	0 €	0 €
+ Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- €	- €	0 €	0 €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)	9 805 €	9 571 €	42 071 €	32 500 €
+ Impôt sur les bénéfices	9 805 €	9 571 €	42 071 €	32 500 €
Total général	- 3 370 945 €	- 3 459 992 €	- 3 780 291 €	- 320 299 €

Structure	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution
Comptes courants	- 3 157 820 €	- 3 430 023 €	- 3 379 389 €	- 3 469 561 €	- 3 510 382 €	50 634 €
Comptes exceptionnels	2 840 €	2 270 €	1 361 €	2 €	311 981 €	909 €
Impôts sur les bénéfices	- 35 494 €	- 43 550 €	9 805 €	9 571 €	42 071 €	53 355 €
Total général	- 3 190 474 €	- 3 475 843 €	- 3 370 945 €	- 3 459 992 €	- 3 780 291 €	104 898 €

Les principaux postes en amélioration par rapport à 2021

- **+77K€ de produits financiers** (augmentation du taux du livret A passé à 2% le 1er août 2022 contre 0,5% en 2021).
- **+23K€ de prestations de services** : il s'agit des recettes de l'activité syndic. Elles augmentent par la hausse générale des tarifs (ICC), la facturation plus stricte des services et prestations (mutation, contentieux...) et le nouveau contrat de gestion du programme Marya.
- **-16K€ de masse salariale immobilisée** : dépend des nouveaux logements (hors VEFA) ou des réhabilitations livrées dans l'année (hors composants).
- **-16K€ de rémunérations d'intermédiaires et honoraires** : plusieurs prestations engagées en 2021 n'ont pas été reconduites en 2022 (panneaux SEMIS, Guide locataire, protection des données, enquête triennale etc...).
- **-15K€ d'honoraires conseils** : moins de dépenses en droit social, conseil juridique et stratégie.
- **-12K€ d'entretien courant** : il s'agit des frais de syndic (annexe), d'entretien courant et de ménages sur les bâtiments de la SEMIS. Les travaux étaient plus importants en 2021 (climatisation, réparation véhicules).
- **+32K€ de solde créditeur d'IS** : lié au déficit de l'activité non agréé provoqué cette année par la provision pour dépréciation du programme de Courbiac pour 380K€.

Les principaux postes en dégradation par rapport à 2021

- **+314K€ de dépenses informatiques liées à la cyberattaque** : cela comprend l'accompagnement (audit puis assistance à paramétrage et à la reconstruction), l'achat de nouvelles solutions à la hauteur des standards actuels de cyber sécurité, les licences et matériel nécessaires.
- **+69K€ d'intéressement du personnel** : varie en fonction du résultat N-1 et des points obtenus dans le cadre de la convention d'intéressement.
- **+43K€ de dotations aux amortissements** : résultante des récents investissements (dont l'informatique amortie sur 3 ans, avec l'achat d'ordinateurs portables, copieurs, licences GED et Tégia V12 notamment).
- **+31K€ de cotisations et dons** : +21K€ de souscription à la fédération des OPH, et +6K€ de cotisation ITO.
- **+29K€ de dépenses informatiques** : effet année pleine de la maintenance ou de la location des nouvelles licences récemment acquises (GED, EDL, Office365)
- **+19K€ de masse salariale** : voir tableaux d'analyse de la MS et des effectifs.
- **+10K€ de subvention versée** : la SEMIS sert d'intermédiaire au Tremplin 17 pour le versement d'une subvention régionale. La SEMS la perçoit en compte 7 ; ce versement est donc neutre.

Pour rappel, les frais de structure ont été impactés ces dernières années, par l'externalisation de la paie et des enquêtes obligatoires SLS (Supplément Loyer de Solidarité) et OPS (Occupation du Parc Social).

Activité « Structure agréée » et « Structure non agréée »

	2021		2022		Vs N-1	
	Structure Agréée	Structure Non Agréée	Structure Agréée	Structure Non Agréée	Agréé	Non Agréé
A- PRODUITS	232 351 €	25 624 €	310 273 €	51 744 €	77 922 €	26 119 €
Divers	524 €	106 €	2 007 €	2 754 €	1 483 €	2 648 €
Masse salariale immobilisée	90 395 €	35 €	73 979 €	-	16 416 €	35 €
Prestations de services	-	23 691 €	-	46 546 €	-	22 855 €
Produits des activités annexes (refacturations)	21 937 €	1 268 €	27 371 €	1 722 €	5 434 €	455 €
Produits financiers	75 437 €	-	153 002 €	-	77 565 €	-
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	44 057 €	595 €	53 914 €	722 €	9 856 €	127 €
B- CHARGES	- 3 809 044 €	- 294 439 €	- 4 222 617 €	- 348 948 €	- 413 573 €	- 54 509 €
Assurance	- 13 734 €	- 976 €	- 14 818 €	- 1 154 €	- 1 085 €	- 178 €
Cotisation CGLLS	3 080 €	-	3 343 €	-	263 €	-
Cotisations et dons	- 77 780 €	- 3 739 €	- 106 945 €	- 5 347 €	- 29 165 €	- 1 608 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 240 €	-	-	- 1 615 €	240 €	- 1 615 €
Coût net Gros entretien	- 9 935 €	- 690 €	- 932 €	- 70 €	9 004 €	619 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 172 401 €	- 11 965 €	- 198 124 €	- 14 958 €	- 25 723 €	- 2 993 €
Déplacements, missions et réceptions	- 12 082 €	- 4 428 €	- 19 285 €	- 1 388 €	- 7 203 €	3 041 €
Divers	- 26 822 €	- 1 868 €	- 29 206 €	- 5 005 €	- 2 384 €	- 3 137 €
Dotation aux amortissements	- 117 831 €	- 8 178 €	- 156 580 €	- 11 822 €	- 38 750 €	- 3 644 €
Entretien courant	- 55 425 €	- 3 759 €	- 43 604 €	- 3 279 €	- 11 821 €	480 €
Fluides et fournitures	- 40 017 €	- 2 777 €	- 40 291 €	- 3 042 €	- 274 €	- 265 €
Frais financiers	-	-	- 5 371 €	- 398 €	- 5 371 €	- 398 €
Frais postaux et de télécommunications	- 66 639 €	- 4 170 €	- 58 598 €	- 4 251 €	- 8 041 €	- 82 €
Honoraires assist.constr.trav.& entr (AMO,BET..)	- 32 €	- 2 €	- 1 116 €	- 84 €	- 1 084 €	- 82 €
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)	- 31 173 €	- 2 329 €	- 16 750 €	- 1 265 €	- 14 422 €	- 1 064 €
Impôts fonciers	- 15 137 €	- 1 051 €	- 15 516 €	- 1 171 €	- 379 €	- 121 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 5 525 €	- 513 €	- 1 982 €	- 280 €	- 3 543 €	- 234 €
Intéressement du personnel	- 110 150 €	- 4 765 €	- 171 711 €	- 12 673 €	- 61 562 €	- 7 909 €
Locations	- 38 875 €	- 2 698 €	- 39 574 €	- 2 988 €	- 700 €	- 290 €
Masse salariale NR	- 2 741 789 €	- 176 560 €	- 2 743 918 €	- 193 554 €	- 2 129 €	- 16 994 €
Personnel extérieur	- 22 963 €	- 1 588 €	- 14 273 €	- 1 078 €	- 8 690 €	- 510 €
Publicité, publications, relations publiques	- 3 888 €	- 45 326 €	- 7 726 €	- 43 863 €	- 3 838 €	- 1 463 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 99 884 €	- 5 856 €	- 83 501 €	- 5 791 €	- 16 382 €	- 65 €
Services bancaires et assimilés	- 23 878 €	- 1 654 €	- 29 433 €	- 2 222 €	- 5 556 €	- 568 €
Subvention versée	- 23 500 €	-	- 33 900 €	-	- 10 400 €	-
TVA	- 102 426 €	- 9 546 €	- 101 130 €	- 9 626 €	- 1 297 €	- 80 €
Dépenses informatique liées à la cyberattaque	-	-	- 291 675 €	- 22 022 €	- 291 675 €	- 22 022 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	367 083 €	8 861 €	377 632 €	9 554 €	10 549 €	693 €
Intercos - frais de gestion	367 083 €	8 861 €	377 632 €	9 554 €	10 549 €	693 €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)	-	9 571 €	-	42 071 €	-	32 500 €
Impôt sur les bénéfices	-	9 571 €	-	42 071 €	-	32 500 €
Total général	- 3 209 610 €	- 250 382 €	- 3 534 712 €	- 245 579 €	- 325 102 €	4 803 €

Les charges et produits indirects sont ventilés avec la clé de quote-part fiscalisable, qui est de **7,02%** en 2022 (6,49% en 2021, 7,86% en 2020 et 7,54% en 2019).

L'activité « non agréée » représente 6,5% du déficit total de l'activité structure.

Les principales écritures comptables 100% agréées sont :

- Subventions versées (Le Logis, Tremplin 17)
- Produits financiers
- CGLLS

Les principales écritures comptables 100% non agréées sont :

- Impôts sur les bénéfices
- Rémunérations de gestion (Opération pour compte / Syndic)
- Honoraires de conventions de mandat
- Publicité, publications, relations publiques
- A noter également la taxe d'apprentissage, CVAE... (faibles montants)

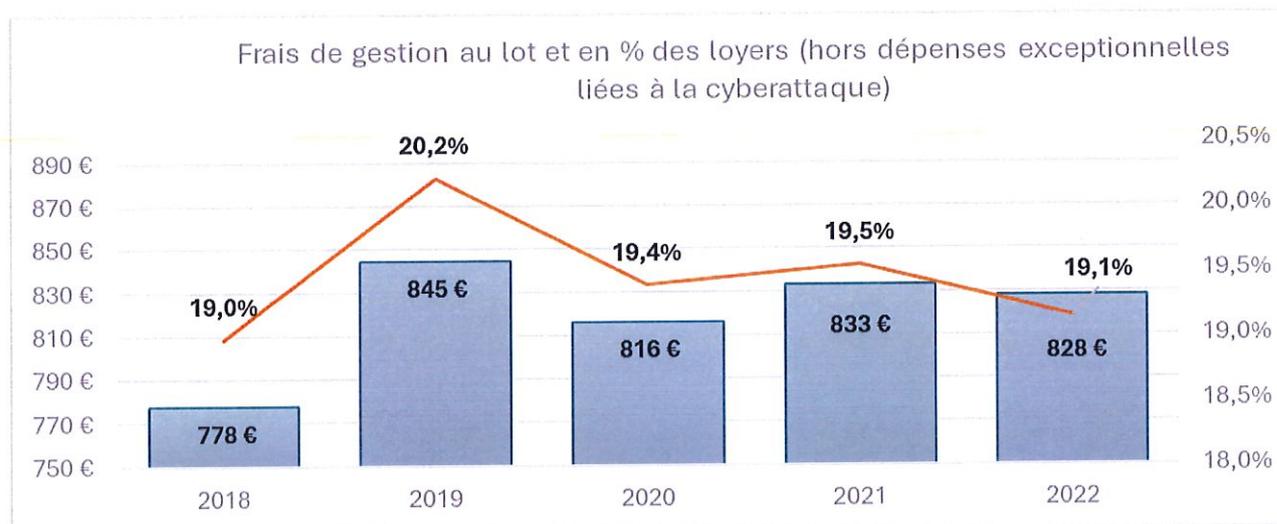
Analyse des charges de structure (frais de gestion) par lots :

Frais des gestion	2018		2019		2020		2021		2022	
	Activité agréée	Activité non agréée								
RESULTAT	- 2 873 085 €	- 317 389 €	- 3 171 252 €	- 304 591 €	- 3 092 675 €	- 278 269 €	- 3 209 610 €	- 250 382 €	- 3 243 037 €	- 223 558 €
Nombre de lots										
<i>Foyers</i>	290	41	296	41	296	41	296	41	314	41
<i>Location Commerciale / crédit bail</i>	31	39	34	42	34	40	31	35	31	34
<i>Location Habitation</i>	3543	100	3535	121	3556	121	3575	123	3597	123
<i>Opération pour compte</i>		28		28		28		28		28
<i>Vente de terrains</i>		12		10		8		18		13
<i>Vente d'immeubles</i>		19		8		6		6		6
TOTAL	3864	239	3865	250	3886	244	3902	251	3942	245
Coût de gestion au lot selon le secteur	744 €	1 328 €	821 €	1 218 €	796 €	1 140 €	823 €	998 €	823 €	912 €
Coût de gestion au lot (total)	778 €		845 €		816 €		833 €		828 €	

*Hors dépenses 2022 exceptionnelles liées à la cyberattaque.

Les frais de gestion 2022 s'élèvent à 828 € pour un logement (823 € pour un logement agréé).

Les charges de structure baissent légèrement. Elles représentent 19,1% des loyers perçus contre 19,5% en 2021.



Pour mémoire :

En 2018 les frais de gestion sont fortement diminués : l'exercice a bénéficié d'une reprise de 70K€ de provision pour risque (litige contentieux) et de 106K€ de refacturation interne (masse salariale immobilisée dans le cadre d'investissements). On notera également des produits financiers records issus entre autres, de placements spécifiques différent du Livret A arrivant à échéance, pour 165K€.

En 2019 les frais de gestion sont au contraire élevés : l'exercice a été marqué par une très faible refacturation de coûts interne, un montant élevé de CGLLS de 181K€ (dernière année avant le lissage liée à la RLS), un intéressement record (218K€) ainsi qu'un IS très élevé (44K€).

Activité « Location Habitation »

Le résultat de l'activité « Location Habitation » diminue légèrement de 84 K€ par rapport à 2021 et s'établit à 5 706 K€.

	2020	2021	2022	Evolution
Comptes courants	4 889 867 €	5 077 135 €	4 952 826 €	- 124 309 €
Comptes exceptionnels	77 018 €	713 649 €	753 645 €	39 996 €
Total général	4 966 885 €	5 790 783 €	5 706 470 €	- 84 313 €

Le résultat courant baisse de 124K€.

- La hausse des loyers perçus et la baisse des dépenses d'entretien ne compensent pas les augmentations des frais financiers, des impayés et de la TFPB.

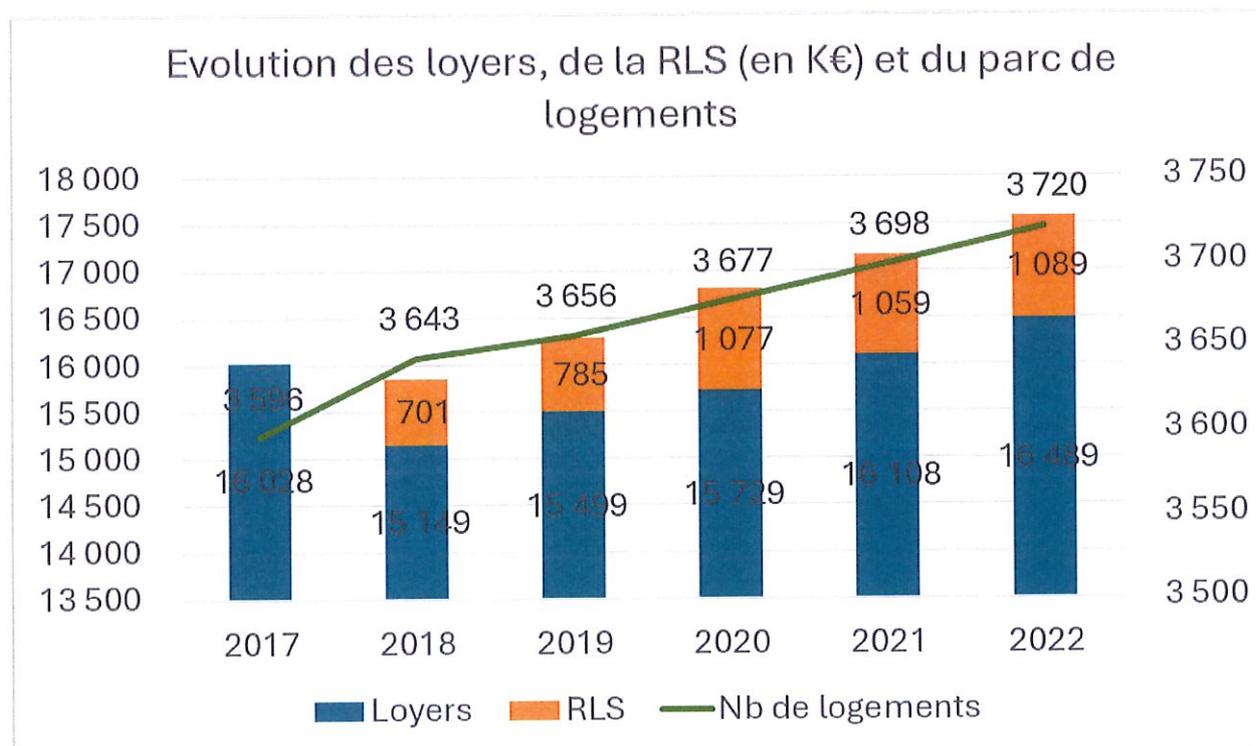
Le résultat exceptionnel augmente de 40K€.

- Il profite d'une hausse du dégrèvement TFPB perçu, atténué par la baisse des marges sur vente de biens.

L'activité « Location Habitation » **agrée** baisse de 131 K€.

L'activité « Location Habitation » **non agréée** augmente de 46 K€. Il échappe à la hausse des impayés et des frais financiers (dette non adossée au TLA).

	2021		2022		Agréé	Non agréée
	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée	Evolution N-1	Evolution N-1
Comptes courants	4 984 640 €	92 494 €	4 788 458 €	164 367 €	- 196 182 €	71 873 €
Comptes exceptionnels	689 546 €	24 102 €	754 917 €	- 1 272 €	65 371 €	- 25 374 €
Total général	5 674 187 €	116 596 €	5 543 375 €	163 095 €	- 130 811 €	46 499 €



Analyse du Compte de résultat simplifié :

Habitation	2020	2021	2022	Evolution
A- PRODUITS	16 002 847 €	17 095 951 €	17 265 358 €	169 407 €
⊕ Dégrèvement TFPB	441 091 €	332 676 €	699 870 €	367 194 €
⊕ Divers	94 254 €	155 885 €	76 485 €	- 79 400 €
⊕ Loyers	15 729 310 €	16 107 666 €	16 489 123 €	381 456 €
⊕ Marge sur cession d'immobilisation		638 097 €	199 520 €	- 438 577 €
⊕ Prestations de services		53 865 €		- 53 865 €
⊕ Produits des activités annexes (refacturations)	14 360 €	16 807 €	12 590 €	- 4 216 €
⊕ Produits financiers	102 €	324 €	8 €	- 316 €
⊕ Quote part subventions d'investissements	733 607 €	773 243 €	850 760 €	77 517 €
⊕ Refacturation régie			- €	- €
⊕ Refacturation régie (récupérable)			- €	- €
⊕ RLS	- 1 076 748 €	- 1 058 592 €	- 1 088 636 €	- 30 045 €
⊕ Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	66 871 €	75 980 €	25 639 €	- 50 341 €
B- CHARGES	- 10 408 627 €	- 10 789 684 €	- 11 106 007 €	- 316 323 €
⊕ Achats d'études et de prestations de services			1 997 €	60 825 €
⊕ Assurance	- 138 077 €	- 150 786 €	- 146 552 €	- 4 235 €
⊕ Cotisation CGLLS	- 7 036 €	- 6 996 €	- 7 048 €	- 52 €
⊕ Coût Impayés	- 132 713 €	- 115 887 €	- 326 442 €	- 210 555 €
⊕ Coût lots inoccupés	- 63 726 €	- 30 689 €	- 28 445 €	- 2 245 €
⊕ Coût net des frais d'actes et contentieux	- 44 360 €	- 85 881 €	- 39 115 €	- 46 766 €
⊕ Coût net Gros entretien	- 437 004 €	- 564 904 €	- 440 073 €	- 124 831 €
⊕ Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 1 014 €	- 2 047 €	- 2 180 €	- 133 €
⊕ Déplacements, missions et réceptions	- 549 €	- 52 €	- 20 383 €	- 20 332 €
⊕ Divers	- 63 669 €	- 33 349 €	- 15 782 €	- 17 566 €
⊕ Dotation aux amortissements	- 4 761 019 €	- 4 894 468 €	- 5 107 687 €	- 213 220 €
⊕ Entretien courant	- 1 440 999 €	- 1 644 709 €	- 1 423 777 €	- 220 932 €
⊕ Fluides et fournitures	- 14 935 €	- 12 689 €	- 9 085 €	- 3 604 €
⊕ Frais financiers	- 1 097 377 €	- 985 602 €	- 1 218 339 €	- 232 737 €
⊕ Frais postaux et de télécommunications	- 244 €	- 172 €	- 365 €	- 192 €
⊕ Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET...)	- 15 549 €	- 16 538 €	- 12 600 €	- 3 938 €
⊕ Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég...)		500 €		500 €
⊕ Impôts fonciers	- 1 927 743 €	- 1 947 264 €	- 2 036 859 €	- 89 595 €
⊕ Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 7 342 €	- 7 437 €	- 8 301 €	- 864 €
⊕ Intéressement du personnel	- 32 975 €	- 18 166 €	- 35 218 €	- 17 052 €
⊕ Locations	- 2 598 €	- 2 646 €	- 2 476 €	- 169 €
⊕ Masse salariale NR	- 50 181 €	- 37 793 €	- 29 692 €	- 8 101 €
⊕ Personnel extérieur			- 2 072 €	- 2 072 €
⊕ Publicité, publications, relations publiques	- 4 609 €	- 2 172 €	- 5 502 €	- 3 330 €
⊕ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 87 709 €	- 66 806 €	- 111 952 €	- 45 147 €
⊕ Services bancaires et assimilés	- 2 830 €	- 98 €	- 971 €	- 874 €
⊕ Subvention versée	- 34 795 €	- 38 767 €	- 34 384 €	- 4 382 €
⊕ VNC sorties	- 39 575 €	- 60 446 €	- 38 709 €	- 21 737 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	- 341 474 €	- 229 271 €	- 165 239 €	64 032 €
⊕ Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 341 474 €	- 229 271 €	- 165 239 €	64 032 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	- 285 862 €	- 285 868 €	- 287 642 €	- 1 774 €
⊕ Intercos - frais de gestion	- 285 862 €	- 285 868 €	- 287 642 €	- 1 774 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	0 €	345 €	0 €	345 €
⊕ Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	0 €	345 €	0 €	345 €
Total général	4 966 885 €	5 790 783 €	5 706 470 €	- 84 313 €

Les principaux postes qui s'améliorent par rapport à 2021

- **+381K€ de Loyers** : effet des livraisons 2022 et 2021 (année pleine), des mises aux loyers plafond à la relocation et de l'évolution de l'IRL (+ 0.42%).
La RLS augmente quant à elle de 30 K€.
- **+367K€ de dégrèvement TFPB** : évolue en fonction des investissements et de leur éligibilité au dégrèvement TFPB.
- **-346K€ de dépenses de maintenance** :
 - **-221K€ d'entretien courant** : un pic des dépenses de remise en état faisant suite à des EDL avait été constaté en 2021. Le poste est en baisse de 160K€ cette année (sensibilisation des équipes), associé à une hausse du taux de refacturation de 4 points (18% à 22%).
 - **-125K€ de Gros Entretien (coût net)** : dont +223K€ de reprise liée à un plan GE redessiné induisant un décalage de plusieurs travaux.
- **+77K€ de quote-part de subventions** : varie en fonction des investissements et des subventions d'investissements perçues.

- **-64K€ d'engagement conventionnel envers les communes** : dépend des résultats des programmes en garantie d'exploitation.
- **-61K€ achats d'études et de prestations de services** : pas de dépenses réalisées au titre d'études de faisabilité.
- **-54K€ de prestations de services** : refacturation des études de faisabilité (à la suite de l'abandon du projet) aux communes.
- **-47K€ de coût net des frais d'actes et contentieux** : retour à un montant proche de 2019 et 2020 après une année 2021 exceptionnelle liée au COVID.
- **-21K€ de VNC sorties** : dépend de la VNC des composants renouvelés.
- **-17K€ de charges diverses** : pénalités, régulés, ou charges exceptionnelles.

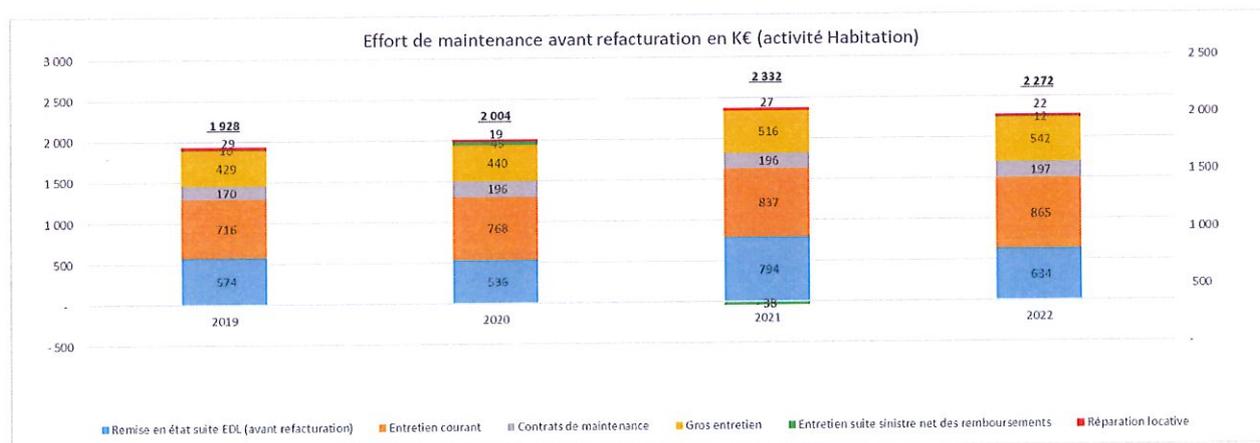
Les principaux postes qui se dégradent par rapport à 2021

- **-438K€ de marge sur cession d'immobilisation** : 3 ventes seulement ont été réalisées (programmes Clos de l'Aiguille, Chapelle des Pots et 105 rue St Eutrope) contre un objectif de 8 lots.
- **+232K€ de frais financiers** : effet de la hausse du taux du livret A de +1,5 points en 2022.
- **+213K€ de dotation aux amortissements** : poste qui varie en fonction des composants et programmes immobiliers mis en service. L'augmentation de ce poste affiche une politique d'investissement soutenue.
- **+210K€ de coûts nets d'impayé** : le coût d'impayé augmente à la fois par l'augmentation du taux de provision des créances de 2 à 6 mois (statistiques SEMIS), mais aussi par l'augmentation du montant brut des créances douteuses. A l'inverse, les créances déclarées irrécouvrables sont en légère baisse cette année.
- **+90K€ d'impôt foncier** : effet de la hausse du taux (+3,4%) et de la fin d'exonération de certains programmes.
- **-79K€ de produits divers** : ce poste contient principalement le paiement de dommages et intérêts à la suite de litiges ou sinistres (art 700). On y trouvait en 2021 la reprise de provision pour RAAT que l'on ne provisionne plus depuis cette année (55K€ en 2021).
- **-50K€ de subvention d'exploitation** : reprise de subvention région pour quelques programmes (en baisse chaque année jusqu'au solde de la subvention).
- **+45K€ de rémunérations d'intermédiaires et honoraires** : impact de la nouvelle réglementation obligeant à refaire tous les DPE.
- **+20K€ de déplacements** : il s'agit du montant de la prise en charge des déménagements des locataires du programme Saint Pierre (13).

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

	2019	2020	2021	2022	Evolution
Remise en état suite EDL	574 017 €	535 850 €	793 931 €	634 392 €	-159 539€
<i>Refacturation EDL (en valeur)</i>	- 220 653 €	- 102 394 €	- 144 080 €	- 138 062 €	+6 018€
<i>Refacturation EDL (en %)</i>	38,4%	19,1%	18,1%	21,8%	4%
<i>Coût moyen de remise en état d'un logement</i>	1 799 €	1 861 €	2 528 €	2 507 €	-21€
Entretien courant	716 116 €	768 002 €	837 389 €	864 653 €	+27 264€
Contrats de maintenance	170 368 €	196 138 €	195 651 €	196 579 €	+928€
SOUS TOTAL ENTRETIEN	1 239 848 €	1 397 596 €	1 682 891 €	1 557 561 €	-125 330€
% des loyers (702)	8,0%	8,9%	10,4%	9,4%	-1,0%
% des loyers net de RLS (702 - 709)	8,4%	9,5%	11,2%	10,1%	-1,1%
					+0€
Gros entretien	428 507 €	440 009 €	516 290 €	542 126 €	+25 836€
% des loyers (702)	2,8%	2,8%	3,2%	3,3%	0,1%
% des loyers net de RLS (702 - 709)	2,9%	3,0%	3,4%	3,5%	0,1%
					+0€
Entretien suite sinistre (hors honoraires)	176 022 €	246 582 €	243 771 €	275 652 €	+31 882€
<i>Remboursement de sinistres</i>	- 165 594 €	- 201 894 €	- 282 210 €	- 263 526 €	+18 684€
Réparation locative	28 974 €	19 073 €	26 751 €	21 806 €	-4 944€
<i>Refacturation de réparation locative</i>	- 28 974 €	- 19 073 €	- 26 751 €	- 21 806 €	+4 944€
SOUS TOTAL SINISTRES ET REPARATION	10 428 €	44 688 €	38 440 €	12 126 €	+50 566€
TOTAL	1 678 782 €	1 882 292 €	2 160 742 €	2 111 814 €	-48 928€
% des loyers (702)	10,8%	12,0%	13,4%	12,8%	-0,6%
% des loyers net de RLS (702 - 709)	11,4%	12,8%	14,4%	13,7%	-0,6%

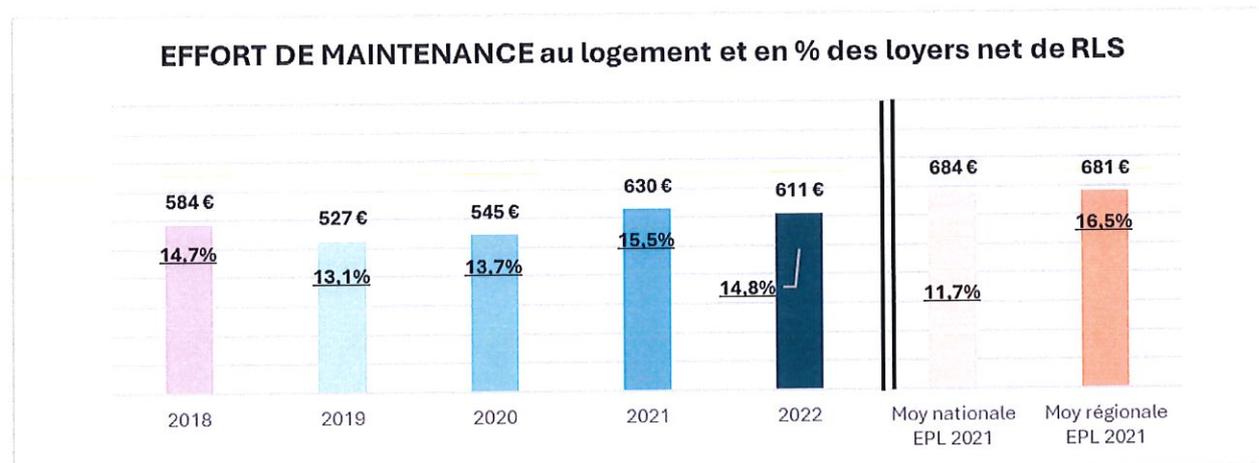
En 2022, l'effort d'entretien du patrimoine de la SEMIS représente 13,7% des loyers net de RLS. Il est conforme à l'objectif inscrit dans le VISIAL qui est de 13,5%.





Effort de maintenance	2019	2020	2021	2022	Evolution
Remise en état suite EDL (avant refacturation)	574 017 €	535 850 €	793 931 €	634 392 €	- 159 539 €
Entretien courant	716 116 €	768 002 €	837 389 €	864 653 €	27 264 €
Contrats de maintenance	170 368 €	196 138 €	195 651 €	196 579 €	928 €
Gros entretien	428 507 €	440 009 €	516 290 €	542 126 €	25 836 €
Entretien suite sinistre net des remboursements	10 428 €	44 688 €	38 440 €	12 126 €	50 566 €
Réparation locative	28 974 €	19 073 €	26 751 €	21 806 €	- 4 944 €
TOTAL	1 928 409 €	2 003 760 €	2 331 573 €	2 271 682 €	- 59 890 €
% des loyers (702)	12,4%	12,7%	14,5%	13,8%	-0,7%
% des loyers net de RLS (702 - 709)	13,1%	13,7%	15,5%	14,8%	-0,7%
Coût au logement	527 €	545 €	630 €	611 €	- 20 €

L'enveloppe consacrée à l'entretien du patrimoine est très stable.
 Il représente 14,8% des loyers nets de RLS en 2022, soit 611 €/logement.
 La moyenne régionale est égale à 631 €, et la moyenne nationale à 684 €.



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

	Résultats 2022 au logement
Moyenne	1 246 €
Médiane	1 224 €
Mini	17 562 €
Maxi	- 20 984 €

		2020	2021	2022	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
1	BELLEVUE 1	268 509 €	290 830 €	349 006 €	302 782 €	190	1 594 €
2	BELLEVUE 2	280 996 €	276 075 €	358 305 €	305 125 €	203	1 503 €
3	BELLEVUE 3	130 781 €	208 506 €	180 730 €	173 339 €	108	1 605 €
4	BELLEVUE 4	184 368 €	214 711 €	205 525 €	201 535 €	103	1 957 €
6	BOIFFIERS 1 LOCATION	129 242 €	88 605 €	145 319 €	121 056 €	108	1 121 €
9	CHANIERS	- 0 €	0 €	0 €	0 €	5	0 €
10	BOIFFIERS 3	88 379 €	27 657 €	104 566 €	73 534 €	111	662 €
12	VAUX-SUR-MER	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	2	- 0 €
13	SAINT-PIERRE	35 671 €	49 862 €	5 091 €	30 208 €	20	1 510 €
16	ILOT SAINT MICHEL	17 771 €	10 642 €	15 909 €	14 774 €	18	821 €
17	RUE GALLIENI OCP	44 852 €	30 666 €	113 977 €	63 165 €	22	2 871 €
19	15 RUE DE LA SOUCHE	3 262 €	6 603 €	4 683 €	4 849 €	3	1 616 €
21	RUE DE LA GRANGE	29 383 €	31 399 €	30 925 €	30 569 €	9	3 397 €
22	CHARLES DANGIBEAUD	131 €	48 680 €	10 799 €	19 870 €	8	2 484 €
23	CASERNE TAILLEBOURG	123 311 €	138 132 €	191 808 €	151 084 €	62	2 437 €
24	DOMPIERRE-SUR-CHARENTE	0 €	- 0 €	85 033 €	28 344 €	9	3 149 €
27	ST PIERRE D'OLERON GRENETTE 1	72 883 €	83 261 €	44 174 €	66 773 €	39	1 712 €
28	VOUTE DE L'HOPITAL DE PONS	- 0 €	0 €	- 0 €	0 €	6	0 €
29	PRESBYTERE DE TAILLEBOURG	0 €	- 0 €	- 0 €	0 €	2	0 €
30	PORT LAROUSSELLE	7 684 €	6 914 €	10 818 €	8 472 €	8	1 059 €
32	1, RUE DES 3 PRINCES	14 581 €	13 179 €	12 383 €	13 381 €	10	1 338 €
33	ABBAYE AUX DAMES	5 722 €	22 625 €	42 314 €	23 554 €	21	1 122 €
34	NIEULLE SUR SEUDRE	0 €	- 0 €	0 €	0 €	3	0 €
35	SAINT DENIS D'OLERON LE BOURG	- 0 €	0 €	0 €	0 €	6	0 €
36	RUE ARC DE TRIOMPHE	4 086 €	9 070 €	7 591 €	6 916 €	10	692 €
40	VILLAS BOIS MOULIN DE GUERRY	38 027 €	30 577 €	36 970 €	35 192 €	10	3 519 €
42	IMMEUBLE PAILLER PONS	0 €	- 0 €	0 €	0 €	11	0 €
43	DOLUS D'OLERON	15 148 €	19 929 €	19 116 €	18 064 €	14	1 290 €
45	FOYER CAMUZET-ST JEAN D'ANGELY	0 €	0 €	0 €	0 €	6	0 €
46	CAS. BOILEVE CHATEAU D'OLERON	22 073 €	13 737 €	42 060 €	25 957 €	11	2 360 €
52	ST GEORGES D'OLERON	- 0 €	- 0 €	0 €	- 0 €	12	- 0 €
53	MORNAC S/SEUDRE	0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	5	- 0 €
54	PRESBYTERE DE BUSSAC	0 €	0 €	- 0 €	0 €	3	0 €
55	LOTIST MARCADIER MONTGUYON	- 0 €	0 €	- 0 €	- 0 €	4	- 0 €
56	SAINT SULPICE DE ROYAN	0 €	- 0 €	0 €	0 €	7	0 €

		2020	2021	2022	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
57	ANCIENNE BIBLIOTHEQUE ST JEAN	0 €	0 €	0 €	0 €	7	0 €
58	PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	22 387 €	11 334 €	12 201 €	15 307 €	6	2 551 €
59	MORTAGNE S/GIRONDE	0 €	0 €	0 €	0 €	3	0 €
63	11-12-12ter RUE PONT DES MONAR	4 541 €	12 762 €	12 662 €	9 988 €	7	1 427 €
64	GRAND VILLAGE	0 €	0 €	0 €	0 €	8	0 €
66	ZAC D'ANTIOCHAS ST DENIS D'OL.	0 €	0 €	0 €	0 €	8	0 €
71	ILOT DU MUSEE	35 646 €	61 513 €	63 326 €	53 495 €	22	2 432 €
75	105, RUE SAINT EUTROPE	736 €	1 733 €	51 690 €	17 562 €	1	17 562 €
76	SAINT SAUVANT	0 €	0 €	0 €	0 €	7	0 €
77	RUE SAINT PALLAIS	7 163 €	265 €	901 €	2 777 €	1	2 777 €
78	NERE	0 €	0 €	0 €	0 €	5	0 €
80	ANGOULINS-SUR-MER	0 €	0 €	0 €	0 €	9	0 €
83	19, RUE ANDRE LEMOYNE	188 €	821 €	139 €	383 €	1	383 €
85	ST GEORGES DES COTEAUX 1	0 €	124 568 €	11 558 €	45 376 €	12	3 781 €
96	RESIDENCE GORDON - PONS	0 €	0 €	0 €	0 €	13	0 €
97	LES BOUYERS MIRAMBEAU	0 €	0 €	0 €	0 €	12	0 €
102	ST HILAIRE DE VILLEFRANCHE	0 €	0 €	0 €	0 €	15	0 €
106	BRIZAMBOURG	0 €	0 €	0 €	0 €	4	0 €
107	St JEAN D'ANGELY Fief Aumonerie	0 €	0 €	0 €	0 €	12	0 €
108	TAILLEBOURG	0 €	0 €	0 €	0 €	7	0 €
112	RECOUVRANCE 32 logts	97 481 €	64 420 €	92 597 €	84 833 €	32	2 651 €
113	ST PIERRE OLERON La Louisiane	17 318 €	47 349 €	46 067 €	36 911 €	20	1 846 €
114	RIOUX	0 €	0 €	0 €	0 €	5	0 €
115	LES EGLISES D'ARGENTEUIL	0 €	0 €	0 €	0 €	4	0 €
116	ST SEVER DE SAINTONGE 1e tr.	0 €	0 €	0 €	0 €	5	0 €
117	ST JEAN D'Y de Gaulle-4 Septembre	0 €	0 €	0 €	0 €	2	0 €
118	DOLUS D'OLERON La Cossarde	0 €	0 €	0 €	0 €	9	0 €
119	RECOUVRANCE 18 logts	47 940 €	36 916 €	53 083 €	45 980 €	18	2 554 €
121	ECOYEUX	894 €	6 536 €	200 €	2 544 €	3	848 €
122	SEMUSSAC	35 806 €	40 981 €	48 560 €	41 782 €	14	2 984 €
123	LA TREMBLADE Mal Leclerc	4 158 €	16 423 €	13 665 €	11 416 €	8	1 427 €
124	DOMPIERRE S/Chte 4 pavillons	869 €	5 022 €	2 448 €	2 780 €	4	695 €
125	SAUJON Le Logis de la Lande	7 059 €	4 055 €	15 039 €	6 014 €	12	501 €
126	ST JEAN D'ANGELY Îlot Olympia	9 284 €	520 €	7 717 €	5 493 €	12	458 €
127	VENERAND Maison Dupuy	3 187 €	1 020 €	3 765 €	2 658 €	1	2 658 €
129	ST AIGULIN 1	20 228 €	3 840 €	9 272 €	11 114 €	8	1 389 €
130	PISANY 6 logts	11 190 €	14 453 €	13 273 €	12 972 €	6	2 162 €
131	RECOUVRANCE 16 logts	50 712 €	54 802 €	48 228 €	51 247 €	16	3 203 €
133	LOULAY	12 648 €	18 946 €	5 640 €	12 411 €	7	1 773 €
135	SONNAC	6 436 €	3 760 €	6 006 €	1 397 €	5	279 €
136	COZES	15 295 €	3 032 €	1 885 €	5 481 €	5	1 096 €
137	VENERAND Fontaines	1 644 €	4 558 €	2 273 €	1 309 €	3	436 €

		2020	2021	2022	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
138	VILLENEUVE LA COMTESSE	5 327 €	11 383 €	12 069 €	9 593 €	6	1 599 €
139	St Georges OLERON Trait Union	- 17 281 €	13 572 €	42 929 €	13 073 €	8	1 634 €
140	ST VAIZE	4 677 €	13 385 €	12 126 €	10 063 €	6	1 677 €
141	ST SEVER DE SAINTONGE 2e tr.	7 169 €	3 446 €	5 102 €	5 239 €	3	1 746 €
142	BRIZAMBOURG rue du Dr Grand	15 223 €	7 892 €	- 5 165 €	5 984 €	7	855 €
143	PONS R ST JACQUES ex rue Ecole	2 837 €	4 180 €	3 055 €	3 357 €	1	3 357 €
144	SAUJON Immeuble Fovet	2 400 €	3 068 €	2 354 €	2 608 €	2	1 304 €
145	15 rue des Trois Princes	4 635 €	869 €	665 €	2 056 €	1	2 056 €
146	AUTHON EBEON	2 913 €	3 345 €	6 365 €	4 208 €	2	2 104 €
147	ST JEAN D'Y - HOTEL DE FRANCE	1 850 €	4 267 €	- 14 760 €	- 2 881 €	3	- 960 €
148	NANTILLE	2 248 €	2 050 €	- 1 440 €	953 €	2	476 €
152	LES GONDS	14 797 €	14 258 €	13 221 €	14 092 €	6	2 349 €
153	PORT D'ENVAUX	15 710 €	11 881 €	2 881 €	10 157 €	5	2 031 €
154	St Hilaire Villefranche (gare)	81 €	- 7 422 €	- 11 760 €	- 6 367 €	3	- 2 122 €
155	LA TREMBLADE Mal Foch	4 296 €	- 6 859 €	4 356 €	598 €	3	199 €
156	ST GEORGES DES COTEAUX 2	32 371 €	27 156 €	19 683 €	26 404 €	10	2 640 €
157	THENAC	5 932 €	7 187 €	3 978 €	5 699 €	4	1 425 €
158	ST DIZANT DU GUA	4 913 €	1 191 €	9 893 €	5 332 €	5	1 066 €
159	ST DENIS D'OLERON Gens Voyage	- 9 €	- 14 552 €	- 5 099 €	- 6 553 €	1	- 6 553 €
160	MARENNES ANC. CASERNE LUCAS	- 56 132 €	37 016 €	- 2 319 €	- 7 145 €	14	- 510 €
161	COURPIGNAC	6 595 €	9 373 €	7 428 €	7 799 €	3	2 600 €
162	ST PIERRE D'OLERON Le Québec	39 724 €	49 151 €	45 601 €	44 825 €	21	2 135 €
163	ECURAT	7 069 €	9 508 €	9 524 €	8 700 €	4	2 175 €
164	ANGOULINS 32 rue Gambetta	9 394 €	12 713 €	11 519 €	11 209 €	8	1 401 €
165	ST MARTIN D'ARY	9 509 €	13 389 €	11 978 €	11 625 €	4	2 906 €
166	LANDES	10 472 €	13 660 €	11 224 €	11 785 €	4	2 946 €
167	place Emile Combes	4 737 €	3 761 €	7 200 €	5 233 €	3	1 744 €
170	135 rue Saint Pallais	1 244 €	- 216 €	1 644 €	891 €	1	891 €
171	SAINT AIGULIN 2	15 946 €	17 517 €	21 048 €	18 171 €	8	2 271 €
175	BURIE	27 374 €	16 264 €	12 560 €	18 733 €	6	3 122 €
176	DOLUS D'OLERON 'LES PEUX'	- 9 521 €	21 039 €	48 330 €	19 949 €	10	1 995 €
177	PISANY 2 (3 LOGTS)	- 1 618 €	- 1 259 €	1 966 €	- 304 €	3	- 101 €
179	BUSSAC FORET	13 879 €	558 €	12 245 €	8 894 €	5	1 779 €
180	LA BETAUDIÈRE ST DENIS D'OLER.	14 534 €	16 100 €	22 172 €	17 602 €	8	2 200 €
181	MAZERAY	9 817 €	4 481 €	7 269 €	7 189 €	5	1 438 €
182	LA TREMBLADE - BD JOFFRE	23 718 €	23 882 €	17 891 €	21 830 €	15	1 455 €
184	COULONGES	14 366 €	10 321 €	13 764 €	12 817 €	4	3 204 €
185	SAINT DENIS DU PIN	- 4 478 €	2 705 €	- 6 657 €	- 2 810 €	2	- 1 405 €
186	LE FOUILLOUX	3 144 €	13 615 €	1 632 €	6 130 €	5	1 226 €
187	ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	50 241 €	70 988 €	54 785 €	58 671 €	39	1 504 €
188	IMM.RIBEROT 20-24 rue A.Briand	7 558 €	5 994 €	5 616 €	6 389 €	3	2 130 €
191	CROIX COMTESSE	5 890 €	3 034 €	5 668 €	4 864 €	2	2 432 €

		2020	2021	2022	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
192	SAINTE MEME	3 487 €	4 014 €	4 639 €	4 047 €	2	2 023 €
194	Paire Pouil CHATEAU D'OLERON	14 480 €	25 101 €	20 733 €	20 105 €	8	2 513 €
196	SAINT THOMAS DE CONAC	13 964 €	- 1 987 €	3 840 €	5 272 €	4	1 318 €
197	SAINT FORT SUR GIRONDE	3 451 €	2 647 €	2 790 €	2 963 €	2	1 481 €
198	MONTGUYON 2E TR	6 524 €	5 223 €	- 22 354 €	- 3 535 €	4	- 884 €
199	AULNAY	- 1 056 €	2 520 €	14 497 €	5 321 €	11	484 €
200	CHATEAU OLERON logt urgence	2 706 €	1 709 €	2 247 €	2 221 €	1	2 221 €
201	ANGOULINS S/MER 3 CENTRE BOURG	774 €	48 417 €	18 913 €	22 701 €	10	2 270 €
202	7 et 9 RUE PONT DES MONARDS	- 4 344 €	4 037 €	3 689 €	1 127 €	4	282 €
203	Marennes rue Garesché	- 13 052 €	10 233 €	23 198 €	6 793 €	8	849 €
205	SAINT PALAIS	17 007 €	- 7 435 €	22 404 €	10 659 €	10	1 066 €
208	Chaniers rue saint Antoine	8 151 €	- 12 633 €	2 802 €	- 560 €	2	- 280 €
210	SAUJON LIEU DIT L'HOPITAL	15 570 €	18 840 €	5 459 €	13 290 €	12	1 107 €
211	SAINT DIZANT DU GUA	3 653 €	3 100 €	- 993 €	1 920 €	2	960 €
212	SAINT VAIZE 3 logts	4 893 €	5 602 €	2 451 €	4 315 €	3	1 438 €
213	SAINT JEAN D'Y LA FOSSE AUX LO	36 528 €	22 467 €	14 813 €	24 603 €	7	3 515 €
214	SAINT PIERRE D'OLERON	19 879 €	- 914 €	1 488 €	6 818 €	13	524 €
215	MAZERAY	- 3 551 €	- 6 059 €	- 34 €	- 3 215 €	3	- 1 072 €
216	SAINT DENIS D'OLERON	13 657 €	3 667 €	13 743 €	10 355 €	8	1 294 €
218	BRIZAMBOURG 2ème tranche	4 245 €	4 254 €	4 223 €	4 241 €	3	1 414 €
220	GEMOZAC rue CARNOT	- 8 554 €	- 8 155 €	3 986 €	- 4 241 €	2	- 2 120 €
222	ILOT CARILLIER DOLUS	15 548 €	23 719 €	10 736 €	16 668 €	14	1 191 €
223	GEMOZAC	1 775 €	3 244 €	3 337 €	2 785 €	4	696 €
224	Chaniers 4 logements	4 052 €	2 734 €	6 720 €	4 502 €	4	1 125 €
226	SAINTE 31 CH DES PEUPLIERS	- 6 348 €	57 392 €	0 €	17 015 €	1	17 015 €
227	LES MATHES	1 967 €	2 922 €	2 222 €	2 370 €	3	790 €
228	MIRAMBEAU	12 493 €	22 761 €	16 343 €	17 199 €	7	2 457 €
229	PONS RUE CHARLES DE GAULLE	- 1 406 €	258 €	792 €	- 119 €	1	- 119 €
231	CHERMIGNAC	21 544 €	289 €	8 263 €	10 032 €	10	1 003 €
234	Saint Sauvant lotissement	8 693 €	10 827 €	10 457 €	9 992 €	6	1 665 €
235	LA VERGNE	8 364 €	15 369 €	12 039 €	11 924 €	5	2 385 €
236	PORT D'ENVAUX ANCIENNE POSTE	2 365 €	- 4 360 €	- 1 603 €	- 1 199 €	2	- 600 €
237	PORT D'ENVAUX CORDERIE	1 572 €	2 668 €	1 788 €	2 009 €	2	1 005 €
238	ECURAT	3 777 €	3 535 €	3 330 €	3 547 €	2	1 774 €
239	BEAUVAIS SUR MATHA	- 3 439 €	5 211 €	3 690 €	1 820 €	5	364 €
240	MIGRE	6 325 €	5 111 €	- 708 €	3 576 €	4	894 €
241	SAINT GEORGES D'OLERON 2 TR	1 329 €	2 430 €	2 245 €	2 002 €	2	1 001 €
244	SOUBRAN	4 640 €	2 901 €	6 834 €	4 792 €	4	1 198 €
246	OZILLAC	- 8 785 €	3 521 €	- 166 €	- 1 810 €	7	- 259 €
247	ROYAN AV DE ROCHEFORT	42 199 €	31 427 €	52 330 €	41 985 €	27	1 555 €
248	PONS TOUTVENT 1ère tranche	21 419 €	41 427 €	18 675 €	27 174 €	12	2 264 €
252	GAMM VERT LOGEMENTS	- 570 €	- 4 135 €	- 1 248 €	- 1 984 €	1	- 1 984 €

		2020	2021	2022	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
253	SAINT DENIS DU PIN 2 LOGTS	3 759 €	- 735 €	4 044 €	2 356 €	2	1 178 €
254	144 AVENUE DE NIVELLES SAINTES	748 €	- 162 €	- 885 €	- 100 €	1	- 100 €
255	SAINT SEVER LOGT ADAPTE	2 235 €	1 700 €	- 837 €	1 033 €	1	1 033 €
257	43 rue Gautier	- 933 €	931 €	- 4 382 €	- 1 461 €	1	- 1 461 €
258	LA GUYADERIE SAINTES	60 371 €	26 129 €	62 914 €	49 805 €	31	1 607 €
259	LA DEVISE	- 2 564 €	- 10 290 €	818 €	- 4 012 €	7	- 573 €
260	FONCOUVERTE	59 639 €	75 748 €	60 295 €	65 227 €	20	3 261 €
261	TAILLEBOURG	15 558 €	3 559 €	5 389 €	8 168 €	5	1 634 €
262	VAUX SUR MER	2 314 €	3 936 €	1 222 €	2 491 €	2	1 245 €
264	LES EGLISES D'ARGENTEUIL 2	3 633 €	3 124 €	- 291 €	2 155 €	2	1 078 €
265	LA BREE LES BAINS	17 952 €	13 197 €	14 780 €	15 310 €	9	1 701 €
266	SAINT SEVER DE SAINTONGE	15 986 €	20 120 €	4 160 €	13 422 €	7	1 917 €
267	LANDES 2 LOGEMENTS	- 6 136 €	- 7 349 €	2 601 €	- 3 628 €	2	- 1 814 €
268	LA TREMBLADE 8 LOGTS	10 674 €	- 1 010 €	405 €	3 357 €	8	420 €
269	LA TREMBLADE LOGT ADAPTE	388 €	963 €	1 327 €	892 €	1	892 €
270	SAUJON LE MARCHE	- 1 477 €	- 4 645 €	- 4 625 €	- 3 582 €	4	- 896 €
271	CHANIERIS 9 LOGEMENTS	17 104 €	9 604 €	12 449 €	13 053 €	9	1 450 €
272	SAINT GEORGES DES COTEAUX	7 852 €	11 460 €	- 1 792 €	5 840 €	5	1 168 €
273	ROYAN CITE BLANCHE/PIERRE LIS	43 014 €	28 185 €	71 999 €	47 732 €	60	796 €
275	VAUX SUR MER	12 421 €	3 962 €	10 617 €	9 000 €	7	1 286 €
278	LA CROIX COMTESSE	6 804 €	8 031 €	- 10 983 €	1 284 €	4	321 €
279	BEAUVAIS SUR MATHA 2emeTR	3 563 €	3 457 €	- 1 306 €	1 905 €	2	952 €
281	SAINT GEORGES D'OLERON	21 342 €	21 472 €	18 136 €	20 317 €	10	2 032 €
282	LES MATHES	3 208 €	3 400 €	5 205 €	3 938 €	5	788 €
284	NERE 8 LOGEMENTS	17 693 €	15 466 €	16 678 €	16 613 €	8	2 077 €
285	SAINT MARTIN DE COUX	2 559 €	206 €	3 680 €	2 149 €	3	716 €
286	LA CHAPELLE DES POTS	2 069 €	10 707 €	25 306 €	12 694 €	1	12 694 €
288	BREUILLET	27 508 €	18 538 €	22 161 €	22 735 €	15	1 516 €
290	ARCHINGEAY	7 068 €	9 104 €	3 710 €	6 627 €	3	2 209 €
291	ANGOULINS SUR MER	13 832 €	23 333 €	24 515 €	20 560 €	9	2 284 €
293	SAINT DIZANT DU GUA 7 logts	8 420 €	2 948 €	11 453 €	7 607 €	7	1 087 €
295	LE CHATEAU D'OL Clos Sourbier	- 3 369 €	- 89 €	- 1 325 €	- 1 594 €	3	- 531 €
296	VARZAY	- 1 403 €	5 071 €	4 720 €	2 796 €	3	932 €
297	DOLUS D'OL. (Fontaine) 17 logt	17 762 €	12 957 €	18 711 €	16 477 €	11	1 498 €
298	LES MATHES 14 LOGEMENTS	27 578 €	29 147 €	28 029 €	28 251 €	14	2 018 €
299	LE CHATEAU D'OL. Place Eglise	- 1 103 €	580 €	981 €	153 €	1	153 €
300	LE CHATEAU D'OL. Rue de Chanzy	- 10 235 €	1 277 €	- 3 231 €	- 4 063 €	5	- 813 €
301	PONS TOUVENT 2ème tranche	11 634 €	14 325 €	19 557 €	15 172 €	15	1 011 €
302	VENERAND LE BOURG	8 906 €	8 874 €	7 664 €	8 481 €	5	1 696 €
305	ST DENIS D'OL AERIUM 8 LOGTS	6 947 €	7 441 €	17 194 €	10 527 €	8	1 316 €
307	LE VALLON 22 LOGTS	22 434 €	28 180 €	22 629 €	24 415 €	22	1 110 €
310	SAINTE-S - C DESMOULINS 4 LOGTS	12 408 €	- 1 860 €	10 578 €	7 042 €	4	1 760 €

		2020	2021	2022	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
312	VAUX/MER 21 BD GAL DE GAULLE	4 482 €	4 899 €	3 422 €	4 267 €	3	1 422 €
315	Les Tilleuls CHERMIGNAC	28 185 €	20 458 €	11 778 €	20 141 €	12	1 678 €
318	LE VALLON 2 (8 logts neufs)	10 784 €	28 799 €	15 610 €	18 398 €	8	2 300 €
319	SAUJON PARC DU VAL DE SEUDRE	4 647 €	2 846 €	1 279 €	2 924 €	8	365 €
320	RES MARYA BATB 6 LOGTS SAINTES	2 371 €	2 486 €	- 149 €	1 569 €	6	262 €
321	MORNAC SUR SEUDRE 4 LOGTS NEUF	4 552 €	4 496 €	3 650 €	4 233 €	4	1 058 €
323	BUSSAC S/CHTE LA CROIX	10 350 €	13 540 €	9 762 €	11 217 €	11	1 020 €
324	RESIDENCE ARENA 28 LOGEMENTS	36 032 €	55 976 €	37 799 €	43 269 €	28	1 545 €
325	HAUT BERLINGUE rue Garnier	15 335 €	18 690 €	13 719 €	15 915 €	13	1 224 €
327	PORT D'ENVAUX R DES ARMATEURS	1 513 €	1 230 €	- 285 €	819 €	1	819 €
330	RES ETUDIANTE ST JEAN D'ANGELY	- 7 205 €	- 6 831 €	- 8 148 €	- 7 394 €	1	- 7 394 €
331	ST GEORGES DES COTEAUX 6 logts	- 420 €	12 489 €	2 681 €	4 917 €	8	615 €
332	SAUJON GLYCINES 15 LOGTS VEFA	- 13 €	- 284 €	- 6 041 €	- 2 113 €	15	- 141 €
333	SAUJON L'ARTIMON 10 LOGTS VEFA	- 282 €	- 2 689 €	8 059 €	1 696 €	12	141 €
334	PORT ROYAL ROYAN 6 LOGTS	5 526 €	5 034 €	2 441 €	4 334 €	6	722 €
337	BURIE Les Plantes du Dessus	- 1 044 €	5 423 €	1 208 €	1 863 €	8	233 €
338	ROYAN bld de l'Espérance VEFA	- 3 301 €	- 23 264 €	- 36 388 €	- 20 984 €	1	- 20 984 €
339	ROYAN FELIX REUTIN	26 832 €	9 977 €	36 648 €	24 486 €	20	1 224 €
340	LES JARDINS DE SANTONE	15 233 €	24 285 €	16 848 €	18 789 €	17	1 105 €
341	SAUJON LA CHAILLE 13LOGTS VEFA	8 988 €	15 790 €	8 951 €	11 243 €	13	865 €
342	FONTCOUVERTE CENTRE BOURG	- 3 001 €	- 151 €	- 62 €	- 1 072 €	2	- 536 €
343	CHANIERS rue Abbé Vieulle	- 533 €	8 776 €	4 711 €	4 318 €	9	480 €
344	LANDES rue d'Aunis	- 236 €	4 166 €	1 937 €	1 956 €	4	489 €
347	PESSINES rue Saint Gilles		- €		- €	1	- €
349	SAINTE Le Barrot-18 logts gen	62 326 €	68 057 €	54 464 €	61 616 €	18	3 423 €
354	MARENNES rue le Terme		- 5 344 €	1 960 €	- 1 692 €	3	- 564 €
355	ST DENIS D'OLERON Bétaudière 2		- €		- €	1	- €
357	CHANIERS av du 8 mai 1945		- 6 323 €	10 738 €	2 207 €	10	221 €
360	VILLARS LES BOIS Chataubry		- 11 129 €	- 2 226 €	- 6 677 €	1	- 6 677 €
362	MARENNES - La Marquina		0 €	- 565 €	- 282 €	1	- 282 €
363	SAINTE SULPICE - LES RIVAGES		- 1 €	- 154 €	- 78 €	1	- 78 €
365	ASSOCIATION EMMANUELLE		- 271 €	- 279 €	- 275 €	1	- 275 €
366	MAGEZY 3 Les chênes verts			- €	- €	1	- €
368	SAINTE Provence			- €	- €	1	- €
370	SAINTE Rue des Rochers			- €	- €	1	- €
410	LES ANEMONES	28 030 €	21 290 €	46 002 €	31 774 €	24	1 324 €
411	MOLIERE	49 118 €	23 750 €	66 142 €	46 337 €	25	1 853 €
412	SAINTE SORLIN	152 594 €	110 337 €	156 590 €	139 840 €	82	1 705 €
413	LES BOIFFIERS 210	311 152 €	302 913 €	284 827 €	299 631 €	170	1 763 €
414	LES BOIFFIERS 250	190 474 €	197 051 €	145 744 €	177 756 €	165	1 077 €
415	LA FENETRE 116	58 970 €	54 359 €	80 894 €	64 741 €	36	1 798 €
416	LA FENETRE 130	171 900 €	137 098 €	200 939 €	169 979 €	130	1 308 €

		2020	2021	2022	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
417	PAUL DOUMER	98 856 €	60 249 €	71 293 €	76 799 €	40	1 920 €
418	PENSION MAGISTEL	5 559 €	11 584 €	20 509 €	12 551 €	4	3 138 €
419	SAINT EUTROPE	2 083 €	5 219 €	962 €	2 755 €	25	110 €
420	LA GRAND FONT 1	17 630 €	12 013 €	8 354 €	12 666 €	10	1 267 €
421	LA GRAND FONT 2	5 928 €	2 685 €	7 325 €	5 313 €	3	1 771 €
422	ECUREUIL 1	40 017 €	20 511 €	8 210 €	22 912 €	9	2 546 €
423	ECUREUIL 2	13 210 €	3 182 €	47 945 €	21 446 €	12	1 787 €
426	EPINEUIL	13 048 €	4 949 €	6 949 €	8 315 €	5	1 663 €
427	LES JARDINS DE LA FENETRE	29 838 €	25 459 €	42 495 €	32 597 €	20	1 630 €
428	MONTPLAISIR	18 268 €	32 710 €	30 398 €	27 125 €	18	1 507 €
429	LA MARNE LEU	418 €	101 €	- 2 330 €	- 604 €	2	- 302 €
430	LES IMMORTELLLES	16 294 €	15 195 €	10 523 €	14 004 €	7	2 001 €
431	LE CHALEUIL 1	7 848 €	1 005 €	5 655 €	4 836 €	5	967 €
432	SAINT LOUIS	4 465 €	1 298 €	- 1 662 €	1 367 €	3	456 €
435	LES HAUTS DE LA GRAND FONT	- 872 €	22 752 €	- €	7 293 €	1	7 293 €
436	LE BOIS TAILLIS 1	17 219 €	24 568 €	12 503 €	18 097 €	8	2 262 €
437	GAUTHIER	1 308 €	3 963 €	4 475 €	3 248 €	3	1 083 €
438	LE PIGEONNIER	10 092 €	1 910 €	9 238 €	7 080 €	6	1 180 €
439	RESIDENCE LES TILLEULS	66 483 €	49 152 €	55 674 €	57 103 €	35	1 632 €
440	RESIDENCE LA GARENNE	- 29 638 €	- 37 323 €	- 17 216 €	- 28 059 €	24	- 1 169 €
450	CLOS DE L'AIGUILLE 1	65 333 €	461 531 €	162 769 €	229 877 €	56	4 105 €
451	CLOS DE L'AIGUILLE 2	3 596 €	113 496 €	10 395 €	42 496 €	3	14 165 €
452	LA SOUCHE	1 036 €	1 345 €	1 100 €	1 160 €	1	1 160 €
453	ADOLPHE BRUNAUD	1 253 €	1 660 €	1 518 €	1 477 €	1	1 477 €
454	CONDORCET	1 515 €	665 €	948 €	1 043 €	1	1 043 €
455	CHERMIGNAC 1	9 237 €	11 336 €	10 984 €	10 519 €	5	2 104 €
456	CLOS DE L'AIGUILLE 3	12 457 €	99 068 €	9 496 €	40 340 €	7	5 763 €
458	CHERMIGNAC 2	6 125 €	5 468 €	4 330 €	5 308 €	2	2 654 €
459	CHERMIGNAC 3	7 792 €	7 771 €	7 256 €	7 606 €	2	3 803 €
460	COURBIAC	3 225 €	1 785 €	- 1 362 €	1 216 €	1	1 216 €
461	EUTERPE	10 708 €	10 763 €	4 221 €	8 564 €	12	714 €
462	BUSSAC	18 619 €	18 973 €	10 737 €	16 110 €	6	2 685 €
463	MONTPLAISIR	17 047 €	15 775 €	16 056 €	16 293 €	5	3 259 €
464	MONTPLAISIR LEU	- 1 255 €	722 €	248 €	- 95 €	1	- 95 €
465	DANIEL MASSIOU	- 10 332 €	4 512 €	2 819 €	- 1 000 €	1	- 1 000 €
466	JACQUES BREL	22 180 €	11 631 €	5 356 €	13 056 €	10	1 306 €
467	LES GONDS	1 480 €	6 375 €	3 728 €	3 861 €	2	1 931 €
468	QUAI DES ROCHES	2 068 €	- 4 019 €	871 €	- 360 €	1	- 360 €
469	LE DOYENNÉ	28 066 €	21 531 €	18 042 €	22 547 €	16	1 409 €
480	BUSSAC 2	20 795 €	22 194 €	- 9 643 €	11 115 €	8	1 389 €
481	JOURDAN	2 751 €	1 917 €	2 705 €	2 458 €	1	2 458 €
482	LE BOIS TAILLIS 2	48 959 €	41 342 €	55 025 €	48 442 €	17	2 850 €

		2020	2021	2022	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
483	DEBUSSY	48 709 €	65 847 €	61 060 €	58 539 €	23	2 545 €
484	LE CLOS DU MAINE	32 478 €	28 960 €	32 282 €	31 240 €	10	3 124 €
485	LES TOURNEURS	2 586 €	2 670 €	1 785 €	2 347 €	1	2 347 €
486	LES FRENES	11 893 €	13 404 €	10 098 €	11 799 €	3	3 933 €
487	LE BOIS TAILLIS 3	35 885 €	41 087 €	39 534 €	38 835 €	12	3 236 €
488	LES HAUTS DE LORMONT	10 474 €	11 245 €	10 597 €	10 772 €	3	3 591 €
489	LES TOURNEURS 2	2 143 €	2 720 €	2 174 €	2 346 €	1	2 346 €
491	BATAILLON VIOLETTE	16 941 €	17 168 €	9 513 €	14 541 €	15	969 €
492	LE CLOS DE FLANDRE	17 604 €	16 559 €	16 154 €	16 773 €	7	2 396 €
493	CLOS DE MAGEZY	21 133 €	22 763 €	13 458 €	19 118 €	12	1 593 €

Activité « Location Commerciale »

Le résultat de l'activité « Location Commerciale » est de 414 K€, il progresse de + 29K€ par rapport à 2021.

Les principaux postes en progression par rapport à 2021 :

- +16K€ de marge sur cession d'immobilisation : vente d'un lot de l'hôtel d'entreprise (prg 217).
- -20K€ d'entretien courant : baisse générale cette année constatée sur l'ensemble des programmes.
- -8K€ de dotation aux amortissements : effet de la vente ou du transfert des lots.

Les principaux postes en diminution par rapport à 2021 :

- -11K€ de Loyers : transfert du lot de La Garenne en activité Habitation, vacance sur le programme du cabinet médical de St Jean d'Y, baisse de loyers des box de recouvrance (effet des ventes).

	2020	2021	2022	Evolution
A- PRODUITS	685 064 €	710 894 €	712 419 €	1 526 €
Divers	60 €	2 898 €	3 872 €	974 €
Loyers	530 474 €	512 614 €	501 281 €	- 11 333 €
Marge sur cession d'immobilisation	96 398 €	126 563 €	142 686 €	16 123 €
Produits des activités annexes	16 343 €	16 245 €	15 875 €	- 370 €
Produits des activités annexes (refacturations)	39 031 €	41 258 €	40 402 €	- 856 €
Produits financiers			2 €	2 €
Quote part subventions d'investissements	2 759 €	11 316 €	8 301 €	- 3 015 €
B- CHARGES	- 315 984 €	- 324 410 €	- 294 985 €	29 425 €
Assurance	- 4 329 €	- 4 267 €	- 4 458 €	- 191 €
Coût Impayés	1 547 €	1 949 €	10 €	1 939 €
Coût lots inoccupés	- 528 €	- 635 €	- 209 €	426 €
Coût net des frais d'actes et contentieux		- 16 €	127 €	- 111 €
Coût net Gros entretien	- 5 855 €	- 1 172 €	- 5 542 €	- 6 713 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 583 €	- 456 €	- 486 €	- 30 €
Divers	- 0 €	-	- 0 €	- 0 €
Dotations aux amortissements	- 148 940 €	- 171 341 €	- 163 333 €	8 008 €
Entretien courant	- 28 978 €	- 27 019 €	- 6 857 €	20 162 €
Fluides et fournitures	- 920 €	- 966 €	- 561 €	405 €
Frais financiers	- 68 320 €	- 62 368 €	- 59 078 €	3 289 €
Frais postaux et de télécommunications	- 7 €	- 11 €	- 117 €	- 106 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 514 €	- 1 407 €	- 513 €	893 €
Impôts fonciers	- 50 128 €	- 50 311 €	- 47 461 €	2 851 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 1 194 €	- 1 223 €	- 1 299 €	- 76 €
Locations	- 15 €	- 30 €	- 15 €	15 €
Masse salariale NR	- €	-	-	- €
Publicité, publications, relations publiques			13 €	- 13 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 7 140 €	- 3 548 €	- 4 808 €	- 1 260 €
Services bancaires et assimilés	- 79 €	- 36 €	- 99 €	- 63 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	- 203 €	1 171 €	11 €	- 1 181 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 203 €	1 171 €	11 €	- 1 181 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	- 3 365 €	- 2 916 €	- 3 453 €	- 537 €
Intercos - frais de gestion	- 3 365 €	- 2 916 €	- 3 453 €	- 537 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	- 0 €	345 €	0 €	- 345 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- 0 €	345 €	0 €	- 345 €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)	213 €			- €
Impôt sur les bénéfices	213 €			- €
Total général	365 725 €	385 083 €	413 970 €	28 887 €

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

	2020	2021	2022	Evolution
Location Commerciale Agréée	101 683 €	229 135 €	117 582 €	- 111 553 €
Comptes courants	101 673 €	101 401 €	117 593 €	16 192 €
Comptes exceptionnels	- 203 €	127 734 €	- 11 €	- 127 744 €
Impôts	213 €			- €
Location Commerciale Non Agréée	264 042 €	155 948 €	296 388 €	140 440 €
Comptes courants	167 644 €	155 948 €	153 702 €	- 2 246 €
Comptes exceptionnels	96 398 €		142 686 €	142 686 €
Total général	365 725 €	385 083 €	413 970 €	28 887 €

L'activité agréée a fortement diminué par rapport à 2021 (- 112 K€) qui avait enregistré la vente des box de recouvrance.

Quant à l'activité non agréée, si son résultat courant est quasi identique à 2021, le résultat exceptionnel progresse de 140 K€ grâce à la vente de l'hôtel d'entreprise.

Résultat par programme :

	2020	2021	2022	Evolution
Location Commerciale Agréée	101 683 €	229 135 €	117 582 €	- 111 553 €
2 BELLEVUE 2	19 476 €	20 165 €	21 223 €	1 058 €
3 BELLEVUE 3	- 18 €	2 729 €	207 €	2 522 €
16 ILOT SAINT MICHEL	3 345 €	4 868 €	5 412 €	544 €
23 CASERNE TAILLEBOURG	- 3 137 €	3 146 €	5 917 €	2 771 €
45 FOYER CAMUZET-ST JEAN D'ANGELY	0 €	0 €	0 €	0 €
71 ILOT DU MUSEE	788 €	610 €	156 €	454 €
110 RECOUVRANCE 8 BOXS COMMERCIAUX	19 710 €	151 532 €	20 188 €	- 131 344 €
128 LA POSTE - BELLEVUE	9 327 €	9 298 €	9 800 €	502 €
187 ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	- 991 €	6 293 €	2 367 €	3 926 €
207 PONS COMMERCE place du Minage	- €			- €
220 GEMOZAC rue CARNOT	8 243 €	8 840 €	9 087 €	247 €
282 LES MATHES	4 204 €	4 018 €	4 314 €	295 €
288 BREUILLET	15 282 €	16 509 €	25 108 €	8 599 €
354 MARENNES rue le Terme			4 474 €	4 474 €
411 MOLIERE	6 248 €	6 273 €	6 627 €	353 €
416 LA FENETRE 130	8 142 €	8 305 €	8 581 €	276 €
437 GAUTHIER	6 387 €	6 878 €	7 221 €	343 €
439 RESIDENCE LES TILLEULS	4 678 €	4 007 €	3 884 €	- 124 €
Location Commerciale Non Agréée	264 042 €	155 948 €	296 388 €	140 440 €
101 ANPE ST JEAN D'ANGELY	- 5 059 €	7 656 €	8 833 €	1 177 €
174 BUREAUX PLACE ST PIERRE	21 011 €	25 025 €	27 744 €	2 719 €
190 CCI AVENUE GAMBETTA	24 126 €	23 437 €	23 617 €	180 €
217 HOTEL D'ENTREPRISES	120 397 €	12 879 €	142 700 €	155 579 €
221 MSA	28 092 €	28 731 €	31 883 €	3 152 €
245 VILLAGE D'ENTREPRISES	19 600 €	17 629 €	14 763 €	- 2 866 €
249 GROUPE MEDICAL SAINT JEAN D'Y	43 532 €	32 173 €	26 832 €	- 5 341 €
276 LE CHATEAU 6 logts gend.+ locx	6 079 €	15 450 €	8 971 €	- 6 478 €
316 VEOLIA Bât B Village d'entrepr	- 5 336 €	1 699 €	2 847 €	1 148 €
322 AVIRON BAT A Village entrepris	7 367 €	3 387 €	10 256 €	6 869 €
336 LA GABARE BAT A LOTS 4 ET 5	3 170 €	2 770 €	3 602 €	832 €
339 ROYAN FELIX REUTIN	- 447 €	438 €	281 €	719 €
440 RESIDENCE LA GARENNE	1 210 €	13 723 €	- €	- 13 723 €
468 QUAI DES ROCHES	301 €	106 €	314 €	208 €
Total général	365 725 €	385 083 €	413 970 €	28 887 €

Activité « Vente d'immeuble »

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

Le résultat est négatif et s'élève à - 354 833 €.

Une dépréciation de la valeur du programme « Courbiac » a été comptabilisée pour être compatible à celle du marché.

Cette activité est 100% non agréée.

	2020	2021	2022	Evolution
A- PRODUITS	5 422 €	2 130 €	39 268 €	37 138 €
Divers	291 €	2 130 €	36 368 €	34 238 €
Marge sur vente d'immeuble	- 5 839 €			- €
Produits des activités annexes (refacturations)	519 €		2 900 €	2 900 €
Reprise de provision pour dépréciation	10 450 €			- €
B- CHARGES	- 20 629 €	- 19 086 €	- 394 101 €	- 375 014 €
Assurance	- 738 €	- 494 €	- 522 €	- 27 €
Déplacements, missions et réceptions	- 1 €			- €
Dépréciation du stock			- 380 000 €	- 380 000 €
Divers		- 1 500 €		1 500 €
Entretien courant	- 5 716 €	- 7 898 €	- 3 134 €	4 764 €
Fluides et fournitures	- 284 €	- 97 €	- 125 €	- 28 €
Frais financiers	- 4 476 €	- 4 750 €	- 5 856 €	- 1 106 €
Impôts fonciers	- 5 115 €	- 4 053 €	- 4 132 €	- 79 €
Locations		- 4 €	- 0 €	3 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 4 000 €	- 291 €	- 310 €	- 19 €
Services bancaires et assimilés	- 300 €	- 0 €	- 22 €	- 22 €
Total général	- 15 207 €	- 16 956 €	- 354 833 €	- 337 876 €

	2020	2021	2022	Evolution
221 MSA	4 321 €	- 146 €	- 146 €	- €
245 VILLAGE D'ENTREPRISES	- 13 235 €	- 15 018 €	- 344 747 €	- 329 728 €
252 GAMM VERT LOGEMENTS	- 226 €	- 1 733 €	- 9 940 €	- 8 207 €
440 RESIDENCE LA GARENNE	- 6 067 €	- 59 €		59 €
Total général	- 15 207 €	- 16 956 €	- 354 833 €	- 337 876 €

- Les résultats sont négatifs liés aux charges d'entretien des lots et réserves.
- Aucune vente n'a eu lieu en 2022.
- Les lots du programme de Courbiac, dont la valeur en stock était surestimée, ont été dépréciés de 380K€.

Activité « Vente de terrain »

Le résultat est positif et s'élève à 6 402€, soit une hausse de 29K€ par rapport à 2021.

Cette activité est 100% non agréée.

5 ventes ont eu lieu en 2022 : 1 à Bussac et 4 à Fontcouverte.

Cette activité a dégagé une marge de 19K€, permettant d'absorber les charges d'entretien et les intérêts des emprunts (lignes de trésorerie *in fine* car le secteur non agréé ne peut pas s'autofinancer).

	2020	2021	2022	Evolution
A- PRODUITS	28 589 €	69 191 €	18 931 €	- 50 260 €
Divers			124 €	124 €
Marge sur vente de terrain	25 591 €		18 807 €	18 807 €
Produits financiers		1 €		- 1 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	2 997 €			- €
Achats de travaux neutralisés par l'intégration en stock (terrains)		69 190 €		- 69 190 €
B- CHARGES	- 17 313 €	- 92 025 €	- 12 529 €	79 496 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- €	- €		- €
Déplacements, missions et réceptions	- 1 €			- €
Divers			300 €	300 €
Entretien courant	- 14 496 €	- 15 377 €	- 7 014 €	8 363 €
Fluides et fournitures		- €		- €
Frais financiers	- 1 763 €	- 1 738 €	- 1 628 €	110 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)		694 €		694 €
Impôts fonciers	- 1 053 €	- 933 €	- 2 387 €	- 1 454 €
Publicité, publications, relations publiques		2 240 €		2 240 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 250 €		1 250 €
Services bancaires et assimilés		603 €	- 1 200 €	597 €
Achats de travaux neutralisés par l'intégration en stock (terrains)		69 190 €	- €	
Total général	11 275 €	- 22 834 €	6 402 €	29 237 €

	2020	2021	2022	Evolution
250	LOTIST LA GREVE - LES GRIFFONS - 7 272 €	- 7 911 €	- 4 083 €	3 829 €
263	LOTISSEMENT CHANIERIS - 2 840 €	- 6 270 €	- 1 325 €	4 945 €
287	LOTISSEMENT BUSSAC - 3 900 €	- 5 550 €	- 1 556 €	3 994 €
294	LOTISSEMENT DOLUS D'OLERON 25 288 €	- 844 €		844 €
350	FONTCOUVERTE c/Pillet aménagt - 1 €	- 2 258 €	14 886 €	17 145 €
366	MAGEZY 3 Les chênes verts		- 300 €	- 300 €
369	LE TERROQUET - Saintes		- 1 221 €	- 1 221 €
Total général	11 275 €	- 22 834 €	6 402 €	29 237 €

Activité « Régie »

Le résultat est négatif de – 9 220 € mais s'est malgré tout amélioré de 3K€.

Il s'agit d'une activité 100% agréée.

En 2021 et 2022, les objectifs de facturations individuels ont été atteints par l'ensemble des salariés. Ce n'était pas le cas en 2020. Le confinement déclenché par la crise sanitaire a fortement perturbé l'activité, réduisant le nombre d'heures facturées.

La réduction du nombre d'ouvriers (4 à 3) rend plus difficile l'absorption des coûts fixes. Ces coûts fixes sont néanmoins plus réduits qu'une entreprise classique puisqu'une partie des charges administratives sont imputé en structure et donc non supporté par la régie.

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

	2020	2021	2022	Evolution
A- PRODUITS	214 757 €	261 231 €	267 347 €	6 116 €
+ Divers		202 €	2 137 €	1 935 €
+ Produits des activités annexes (refacturations)	1 755 €	2 483 €	2 233 €	250 €
+ Refacturation régie	192 715 €	231 560 €	239 162 €	7 602 €
+ Refacturation régie (récupérable)	20 287 €	26 987 €	23 815 €	3 172 €
B- CHARGES	- 241 059 €	- 273 513 €	- 276 567 €	- 3 054 €
+ Assurance	- 2 076 €	- 2 137 €	- 1 784 €	353 €
+ Cotisations et dons	- 77 €	- 77 €	- 77 €	- €
+ Coût net Gros entretien			- 1 440 €	- 1 440 €
+ Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 4 577 €	- 5 084 €	- 7 911 €	- 2 827 €
+ Déplacements, missions et réceptions	- 210 €	- 217 €	- 308 €	- 91 €
+ Divers	- 9 003 €	- 8 950 €	- 3 195 €	5 755 €
+ Dotation aux amortissements	- 4 338 €	- 4 969 €	- 7 959 €	- 2 989 €
+ Entretien courant	- 8 562 €	- 11 797 €	- 18 091 €	- 6 294 €
+ Fluides et fournitures	- 21 326 €	- 20 228 €	- 18 326 €	1 902 €
+ Frais financiers			422 €	422 €
+ Frais postaux et de télécommunications			0 €	0 €
+ Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)		34 €		34 €
+ Impôts fonciers	- 1 429 €	- 1 470 €	- 1 508 €	- 38 €
+ Intéressement du personnel	- 13 975 €	- 8 037 €	- 13 681 €	5 643 €
+ Masse salariale NR	- 139 172 €	- 167 687 €	- 155 193 €	12 494 €
+ Publicité, publications, relations publiques		- 118 €	- 58 €	60 €
+ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 241 €	- 244 €	- 252 €	8 €
+ Variation de stock régie	- 36 073 €	- 42 464 €	- 46 363 €	3 900 €
Total général	- 26 302 €	- 12 281 €	- 9 220 €	3 062 €

Activité « Foyers »

Le résultat de l'activité est positif à hauteur de 50K€. Il augmente de 74K€ par rapport à 2021.

	2020	2021	2022	Evolution
A- PRODUITS	1 170 650 €	1 193 811 €	1 201 123 €	7 311 €
⊕ Dégrèvement TFPB	14 213 €	34 742 €	495 €	- 34 247 €
⊕ Divers	309 €		32 €	32 €
⊕ Loyers	1 086 976 €	1 089 579 €	1 119 694 €	30 115 €
⊕ Marge sur cession d'immobilisation			1 €	1 €
⊕ Produits financiers		122 €	496 €	374 €
⊕ Quote part subventions d'investissements	69 153 €	69 368 €	80 404 €	11 036 €
B- CHARGES	- 976 297 €	- 1 130 543 €	- 1 054 578 €	75 964 €
⊕ Assurance	- 7 745 €	- 15 176 €	- 16 894 €	- 1 718 €
⊕ Cotisation CGLLS	- 29 365 €	- 27 719 €	- 28 156 €	- 436 €
⊕ Coût net des frais d'actes et contentieux			- €	- €
⊕ Coût net Gros entretien	- 4 784 €	- 148 387 €	- 30 493 €	117 893 €
⊕ Divers	- 12 €		- 0 €	0 €
⊕ Dotation aux amortissements	- 630 553 €	- 630 934 €	- 648 447 €	- 17 514 €
⊕ Entretien courant	- 39 023 €	- 54 575 €	- 38 863 €	15 712 €
⊕ Fluides et fournitures	- 623 €	- 39 €	8 €	48 €
⊕ Frais financiers	- 159 274 €	- 130 254 €	- 184 852 €	- 54 598 €
⊕ Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 1 016 €	- 5 376 €	- 1 152 €	4 223 €
⊕ Impôts fonciers	- 71 486 €	- 80 647 €	- 84 695 €	- 4 048 €
⊕ Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 2 926 €	- 3 518 €	- 3 874 €	- 356 €
⊕ Locations	- 46 €	- 46 €	46 €	- €
⊕ Provision GE & RC des Foyers	- 26 582 €	- 20 914 €	- 13 177 €	7 738 €
⊕ Publicité, publications, relations publiques		- 51 €	- 87 €	35 €
⊕ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- €	- 7 689 €	- 216 €	7 473 €
⊕ Services bancaires et assimilés	- 136 €	- 3 273 €		3 273 €
⊕ VNC sorties	- 2 725 €	- 1 944 €	- 3 634 €	- 1 690 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	- 84 571 €	- 87 161 €	- 96 091 €	- 8 930 €
⊕ Intercos - frais de gestion	- 84 571 €	- 87 161 €	- 96 091 €	- 8 930 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	- 1 207 €	0 €	0 €	0 €
⊕ Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- 1 207 €	0 €	0 €	0 €
Total général	108 575 €	- 23 892 €	50 454 €	74 346 €

Les redevances sont composées des refacturations des dépenses payées par la SEMIS auxquelles se rajoutent des frais de fonctionnement.

L'activité est donc « automatiquement » équilibrée et la marge appliquée correspond théoriquement à un pourcentage (0.15% à 0.30%) du prix de revient du programme (indexé sur l'ICC) inscrit dans la convention passée avec chaque gestionnaire.

Le résultat est généralement positif faisant suite à :

- La refacturation des emprunts contractés par la SEMIS pour financer les investissements.
- La refacturation des frais de gestion destinée à prendre en charge une quote-part des charges de structure.
- La refacturation de la provision pour GE/composants avant qu'elle ne soit comptabilisée en #68 (jeux d'écritures pouvant provoquer des produits et des charges. La procédure est en cours de révision).

Certaines années, il peut exister des décalages entre les encaissements (redevance / appel de provision pour GE et RC) et certaines écritures comptables. C'est le cas de l'année 2018 et 2021 où a été comptabilisé d'importantes provisions pour gros entretien. On notera en 2021 : les peintures extérieures de l'EPHAD de recouvrance pour 70K€ et plusieurs travaux de GE (peintures extérieurs, façades, couvertures) sur le logis de Vaux.

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

		2020	2021	2022	Evolution
15	FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS -	3 614 €	- 2 651 €	- 3 703 €	- 1 052 €
18	PRESBYTERE DE VENERAND	726 €	817 €	3 937 €	3 120 €
92	LOGEMENTS JEUNES TRAVAILLEURS	3 485 €	- 3 985 €	12 800 €	16 785 €
105	LOGEMENTS ETUDIANTS BELLEVUE	5 049 €	5 650 €	4 888 €	- 762 €
219	FOYER LE LOGIS DE VAUX	3 146 €	- 83 908 €	- 1 289 €	82 619 €
256	EHPAD DE RECOUVRANCE	21 738 €	2 992 €	- 11 776 €	- 14 768 €
277	RESIDENCE SOCIALE LE LOGIS	41 622 €	37 276 €	35 534 €	- 1 743 €
314	ST ROMAIN DE BENET EMMAUS -	958 €	- 1 374 €	21 €	1 396 €
335	MAISON RELAIS ROYAN 15 CHBRES -	2 €	412 €	- 3 938 €	- 4 350 €
352	SAINTE Halte urgence Gallieni -	15 €	- 7 441 €	- 1 575 €	5 866 €
359	MONTILS Foyer personnes âgées		- 11 522 €	- 15 837 €	- 4 314 €
471	FOYER SOLEIL	37 399 €	39 843 €	31 391 €	- 8 451 €
Total général		108 575 €	- 23 892 €	50 454 €	74 346 €

Présentation des résultats des programmes situés sur la ville de Saintes

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

N°	PROGRAMME	COMMUNE	NOMBRE DE LOGEMENTS
1	BELLEVUE 1	SAINTE	190
2	BELLEVUE 2	SAINTE	203
3	BELLEVUE 3	SAINTE	108
4	BELLEVUE 4	SAINTE	103
6	BOIFFIERS 1 LOCATION	SAINTE	108
10	BOIFFIERS 3	SAINTE	111
13	SAINT-PIERRE	SAINTE	20
16	ILOT ST MICHEL	SAINTE	18
17	OPERATIONS RUE GALLIENI	SAINTE	22
19	15 RUE DE LA SOUCHE	SAINTE	3
21	9 PAVILLONS AV TOMBOUCTOU BOIF	SAINTE	9
22	CHARLES DANGIBEAUD	SAINTE	8
23	CASERNE TAILLEBOURG	SAINTE	62
30	PORT LAROUSSELLE	SAINTE	8
32	1, RUE DES 3 PRINCES	SAINTE	10
33	ABBAYE AUX DAMES	SAINTE	21
36	RUE ARC DE TRIOMPHE	SAINTE	10
40	VILLAS BOIS MOULIN DE GUERRY	SAINTE	10
58	PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	SAINTE	6
63	11-12-12T RUE PONT DES MONARDS	SAINTE	7
71	ILOT DU MUSEE	SAINTE	22
77	RUE SAINT PALLAIS	SAINTE	1
83	19, RUE ANDRE LEMOYNE	SAINTE	1
112	RECOUVRANCE 32 LOGEMENTS	SAINTE	32
119	RECOUVRANCE 18 LOGTS PINELLERIE	SAINTE	18
131	RECOUVRANCE 16 LOGTS RULLIER	SAINTE	16
145	15, RUE DES 3 PRINCES	SAINTE	1
167	PLACE EMILE COMBES	SAINTE	3
170	135, RUE SAINT PALLAIS	SAINTE	1
187	ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	SAINTE	39
188	IMMEUBLE RIBEROT	SAINTE	3
202	7 et 9 RUE PONT DES MONARDS	SAINTE	4
252	COURBIAC - CHEMIN DE LA PISCINE	SAINTE	1
254	AVENUE NIVELLE LOGT ADAPTE	SAINTE	1
257	3 IMPASSE GAUTIER	SAINTE	1
258	LA GUYARDERIE	SAINTE	31
307	LE VALLON 22 LOGEMENTS	SAINTE	22
310	SAINTE - CAMILLE DESMOULINS 4 L	SAINTE	4
318	LE VALLON 8 LOGEMENTS	SAINTE	8
320	MARYA - 6 LOGTS	SAINTE	6
324	ARENA	SAINTE	28
325	HAUT BERLINGUE – RUE GARNIER	SAINTE	13
340	SAINTE – RUE GRELAUD	SAINTE	17
349	LE BARROT	SAINTE	18
410	LES ANEMONES	SAINTE	24

N°	PROGRAMME	COMMUNE	NOMBRE DE LOGEMENTS
411	MOLIERE	SAINTE	25
412	SAINT-SORLIN	SAINTE	82
413	BOIFFIERS EST	SAINTE	170
414	BOIFFIERS OUEST	SAINTE	165
415	FENETRE 116	SAINTE	36
416	FENETRE 130	SAINTE	130
417	PAUL DOUMER	SAINTE	40
418	PENSION MAGISTEL	SAINTE	4
419	SAINT-EUTROPE	SAINTE	25
420	GRAND FONT I	SAINTE	10
421	GRAND FONT II	SAINTE	3
422	ECUREUIL I	SAINTE	9
423	ECUREUIL II	SAINTE	12
426	EPINEUIL	SAINTE	5
427	LES JARDINS DE LA FENETRE	SAINTE	20
428	MONTPLAISIR	SAINTE	18
429	LA MARNE LEU	SAINTE	2
430	LES IMMORTELLLES	SAINTE	7
431	LE CHALEUIL I	SAINTE	5
432	SAINT-LOUIS	SAINTE	3
436	LE BOIS TAILLIS 1	SAINTE	8
437	GAUTIER	SAINTE	3
438	LE PIGEONNIER	SAINTE	6
439	LES TILLEULS	SAINTE	35
440	LA GARENNE	SAINTE	24
450	CLOS AIGUILLE I	SAINTE	56
451	CLOS AIGUILLE II	SAINTE	3
452	LA SOUCHE	SAINTE	1
453	A.BRUNAUD	SAINTE	1
454	CONDORCET	SAINTE	1
456	CLOS AIGUILLE III	SAINTE	7
460	COURBIAC	SAINTE	1
461	EUTERPE	SAINTE	12
463	MONTPLAISIR	SAINTE	5
464	MONTPLAISIR LEU	SAINTE	1
465	DANIEL MASSIOU	SAINTE	1
466	JACQUES BREL	SAINTE	10
468	QUAI DES ROCHES	SAINTE	1
469	LE DOYENNE	SAINTE	16
481	JOURDAN	SAINTE	1
482	LE BOIS TAILLIS 2	SAINTE	17
483	DEBUSSY	SAINTE	23
484	LE CLOS DU MAINE	SAINTE	10
485	LES TOURNEURS	SAINTE	1
486	LES FRENES	SAINTE	3
487	LE BOIS TAILLIS 3	SAINTE	12
489	LES TOURNEURS 2	SAINTE	1
491	BATAILLON VIOLETTE	SAINTE	15
492	LE CLOS DE FLANDRE	SAINTE	7
493	MAGEZY	SAINTE	12
		TOTAL	2 417

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%	21 223,04 €
0003	BELLEVUE 3 (Régie de Quartier)	Location Commerciale	100,0%	- 206,78 €
0016	ILOT SAINT MICHEL (1 commerce 8 rue de la comédie)	Location Commerciale	100,0%	5 411,73 €
0023	CASERNE TAILLEBOURG (Salle d'escrime)	Location Commerciale	100,0%	- 5 917,47 €
0071	ILOT DU MUSEE	Location Commerciale	100,0 %	156,05 €
0110	RECOUVRANCE - 8 BOXES COMMERCIAUX	Location Commerciale	100,0%	20 187,54 €
0128	LA POSTE - BELLEVUE	Location Commerciale	100,0%	9 800 €
0187	ILOT ARC DE TRIOMPHE (commerce)	Location Commerciale	100,0%	- 2 366,69 €
0411	MOLIERE	Location Commerciale	100,0%	6 626,71 €
0416	FENETRE 130	Location Commerciale	100,0%	8 581,15 €
0437	GAUTHIER	Location Commerciale	100,0%	7 221,32 €
0439	LES TILLEULS - Photovoltaïques	Location Commerciale	100,0%	3 883,61 €
0015	FOYER JEUNES TRAVAILLEURS	Foyer agréé	100,0%	- 3 702,88 €
0092	LOGEMENTS JEUNES TRAVAILLEURS	Foyer agréé	100,0%	12 800,29€
0105	LOGEMENTS ETUDIANTS (BELLEVUE)	Foyer agréé	100,0%	4 888 €
0256	SAINTES - Château de Recouvrance (EHPAD) (Op. propre)	Foyer agréé	100,0%	- 11 776,20 €
0277	Saintes - Insert' toit Résidence sociale (37 logts neufs) (op. propre)	Foyer agréé	100,0%	35 533,74 €
0001	BELLEVUE 1	Location Habitation	100,0%	342 464,64 €
0002	BELLEVUE 2	Location Habitation	100,0%	351 131,73 €
0003	BELLEVUE 3	Location Habitation	100,0%	176 931,51 €
0004	BELLEVUE 4	Location Habitation	100,0%	201 937,58 €
0006	BOIFFIERS 1	Location Habitation	100,0%	142 281,73 €
0010	BOIFFIERS 3	Location Habitation	100,0%	101 510,58 €
0013	St PIERRE	Location Habitation	100,0%	5 090,55 €
0016	ILOT SAINT MICHEL (4 logts conventionnés)	Location Habitation	33,49%	6 386,82 €
0017	O.C.P.	Location Habitation	100,0%	113 976,69 €
0019	RUE DE LA SOUCHE	Location Habitation	100,0%	4 683,13 €
0021	AVENUE DE TOMBOUCTOU	Location Habitation	100,0%	30 925,41 €
0022	RUE CHARLES DANGIBAUD	Location Habitation	100,0%	10 799,35 €
0023	CASERNE TAILLEBOURG (logements)	Location Habitation	100,0%	191 808,04 €
0030	RUE PORT LA ROUSSELLE	Location Habitation	100,0%	10 817,54 €
0032	RUE DES TROIS PRINCES	Location Habitation	100,0%	12 383,30 €
0033	ABBAYE AUX DAMES	Location Habitation	100,0%	42 314,19 €
0036	RUE ARC DE TRIOMPHE	Location Habitation	100,0%	7 590,76 €
0040	MAISONS BOIS MOULIN DE GUERRY	Location Habitation	100,0%	36 970,36 €
0058	PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	Location Habitation	100,0%	12 201,29 €
0063	12 RUE PONT DES MONARDS	Location Habitation	100,0%	12 661,51 €
0071	ILOT DU MUSEE (22 logts conventionnés)	Location Habitation	94,64%	60 064,24 €
0075	105 RUE SAINT EUTROPE	Location Habitation	100,0%	51 689,59 €
0077	46 TER RUE SAINT PALLAIS	Location Habitation	100,0%	900,95 €

N°	PROGRAMMES	SECTION REGROUPEMENT	% Agréé	Résultat Agréé
0083	19 RUE ANDRE LEMOYNE	Location Habitation	100,0%	138,55 €
0112	ZAC DE RECOUVRANCE (32 logements)	Location Habitation	100,0%	92 596,86 €
0119	RECOUVRANCE - 18 LOGEMENTS	Location Habitation	100,0%	53 083,33 €
0131	RECOUVRANCE - 16 LOGEMENTS	Location Habitation	100,0%	48 228,14 €
0145	15 RUE DES 3 PRINCES	Location Habitation	100,0%	665,14 €
0167	PLACE EMILE COMBES - SAINTES	Location Habitation	100,0%	7 200,19 €
0170	135 RUE SAINT PALLAIS	Location Habitation	100,0%	1 644,01 €
0187	ILOT ARC DE TRIOMPHE (logts)	Location Habitation	100,0%	55 487,87 €
0188	IMMEUBLE RIBEROT	Location Habitation	100,0%	5 615,51 €
0202	7 - 9 Rue Pont des Monards (rénovation)	Location Habitation	100,0%	3 688,89 €
0254	SAINTEs - 144 Av, de Nivelles (1 logt ancien) (Op. propre)	Location Habitation	100,0%	- 885,19 €
0258	SAINTEs - La Guyarderie - Clos St Rémy (31 pav. neufs) (op. propre)	Location Habitation	100,0%	62 913,93 €
0307	LE VALLON	Location Habitation	100,0%	22 629,47 €
0318	LE VALLON 2	Location Habitation	100,0%	15 610,11 €
0320	RES MARYA	Location Habitation	100,0%	149,32 €
0324	RESIDENCE ARENA 28 LOGTS	Location Habitation	100,0%	37 798,78 €
0325	HAUT BERLINGUE rue Garnier	Location Habitation	100,0%	13 719,46 €
0340	RUE GRELAUD	Location Habitation	100,0%	16 848,19 €
0410	LES ANEMONES	Location Habitation	100,0%	46 001,54 €
0411	MOLIERE	Location Habitation	100,0%	66 142,11 €
0412	SAINT SORLIN	Location Habitation	100,0%	154 326,47 €
0413	BOIFFIERS 210	Location Habitation	100,0%	282 073,72 €
0414	BOIFFIERS 250	Location Habitation	100,0%	143 833,85 €
0415	FENETRE 116	Location Habitation	100,0%	79 654,30 €
0416	FENETRE 130	Location Habitation	100,0%	197 076,73 €
0417	PAUL DOUMER	Location Habitation	100,0%	71 292,63 €
0418	PENSION MAGISTEL	Location Habitation	100,0%	20 509,33 €
0419	SAINT EUTROPE	Location Habitation	100,0%	961,83 €
0420	LA GRAND FONT 1	Location Habitation	100,0%	8 354,02 €
0421	LA GRAND FONT 2	Location Habitation	100,0%	7 324,65 €
0422	ECUREUIL 1	Location Habitation	100,0%	8 209,63 €
0423	ECUREUIL 2	Location Habitation	100,0%	47 944,97 €
0426	EPINEUIL	Location Habitation	100,0%	6 948,97 €
0427	LES JARDINS DE LA FENETRE	Location Habitation	100,0%	41 996,10 €
0428	MONTPLAISIR	Location Habitation	100,0%	30 397,76 €
0429	LA MARNE LEU	Location Habitation	100,0%	- 2 330,38 €
0430	LES IMMORTELLÉS	Location Habitation	100,0%	10 522,95 €
0431	LE CHALEUIL 1	Location Habitation	100,0%	5 654,73 €
0432	SAINT LOUIS	Location Habitation	100,0%	- 1 662,16 €
0436	LE BOIS TAILLIS 1	Location Habitation	100,0%	12 502,59 €
0437	GAUTHIER	Location Habitation	100,0%	4 474,64 €
0438	LE PIGEONNIER	Location Habitation	100,0%	9 238,40 €

N°	PROGRAMMES	SECTION REGROUPEMENT	% Agréé	Résultat Agréé
0439	RESIDENCE LES TILLEULS	Location Habitation	100,0%	55 404,54 €
0450	CLOS DE L'AIGUILLE 1	Location Habitation	100,0%	162 768,78 €
0451	CLOS DE L'AIGUILLE 2	Location Habitation	100,0%	10 395,47 €
0452	LA SOUCHE	Location Habitation	100,0%	1 099,81 €
0453	ADOLPHE BRUNAUD	Location Habitation	100,0%	1 517,78 €
0454	CONDORCET	Location Habitation	100,0%	947,80 €
0456	CLOS DE L'AIGUILLE 3	Location Habitation	100,0%	9 496,10 €
0460	COURBIAC	Location Habitation	100,0%	- 1 362,31 €
0461	EUTERPE	Location Habitation	100,0%	4 220,99 €
0463	MONTPLAISIR	Location Habitation	100,0%	16 056,16 €
0464	MONTPLAISIR LEU	Location Habitation	100,0%	247,79 €
0465	DANIEL MASSIOU	Location Habitation	100,0%	2 819,27 €
0466	JACQUES BREL	Location Habitation	100,0%	5 356,38 €
0468	QUAI DES ROCHES	Location Habitation	100,0%	870,90 €
0469	LE DOYENNE	Location Habitation	100,0%	18 041,99 €
0481	JOURDAN	Location Habitation	100,0%	2 705,07 €
0482	LE BOIS TAILLIS 2	Location Habitation	100,0%	55 025,46 €
0483	DEBUSSY	Location Habitation	100,0%	61 060,24 €
0484	LE CLOS DU MAINE	Location Habitation	100,0%	32 281,89 €
0485	LES TOURNEURS	Location Habitation	100,0%	1 785,39 €
0486	LES FRENES	Location Habitation	100,0%	10 098,23 €
0487	LE BOIS TAILLIS 3	Location Habitation	100,0%	39 533,95 €
0489	LES TOURNEURS	Location Habitation	100,0%	2 174,15 €
0491	BATAILLON VIOLETTE	Location Habitation	100,0%	9 512,64 €
0492	LE CLOS DE FLANDRE	Location Habitation	100,0%	16 154,40 €
0493	CLOS DE MAGEZY	Location Habitation	100,0%	13 458,38 €

4.3. Résultats non agréés par programme

N°	PROGRAMMES	SECTION REGROUPEMENT	% Non Agréé	Résultat non agréé
0471	FOYER SOLEIL	Foyer non agréé	100,00%	31 391,38 €
0016	ILOT SAINT MICHEL (14 non conventionnés)	Location Habitation	66,51%	9 522,42 €
0071	ILOT DU MUSEE (1 logt non conventionné n°26)	Location Habitation	5,36%	3 261,59 €
0187	ILOT ARC DE TRIOMPHE (parkings non conv.)	Location Habitation	100,00%	- 703,36 €
0252	Gamm Vert logements en location (1 non conv)	Location Habitation	100,00%	- 1 247,58 €
0257	SAINTES - 43 rue Gautier (op. propre)	Location Habitation	100,00%	- 4 381,75 €
0310	SAINTES CAMILLE DESMOULINS	Location Habitation	100,00%	10 577,61 €
0349	SAINTES LE BARROT	Location Habitation	100,00%	54 464,14 €
0435	LES HAUTS DE LA GRAND FONT	Location Habitation	100,00%	- €
0440	SAINTES LA GARENNE	Location Habitation	100,00%	- 17 215,78 €
0174	BUREAUX PLACE SAINT PIERRE	Location Commerciale	100,00%	27 744,28 €

N°	PROGRAMMES	SECTION REGROUPEMENT	% Non Agréé	Résultat non agréé
0190	CCI AVENUE GAMBETTA	Location Commerciale	100,00%	23 616,79 €
0217	Hôtel d'entreprises Champagne St Georges (6 boxes)	Location Commerciale	100,00%	142 700,20€
0221	MSA (commerces)	Location Commerciale	100,00%	31 882,69 €
0245	VILLAGE D'ENTREPRISES (Gamm Vert) commerces (op. propre)	Location Commerciale	100,00%	14 763,04 €
0316	VEOLIA BAT B	Location Commerciale	100,00%	- 2 847,50 €
0322	AVIRON BAT A	Location Commerciale	100,00%	10 256 ,04 €
0336	LA GABARE BAT 7 LOTS 4 ET 5	Location Commerciale	100,00%	3 602,21 €
0440	SAINTE LA GARENNE	Location Commerciale	100,00%	- €
0468	QUAI DES ROCHES	Location Commerciale	100,00%	314,36 €
0221	MSA (logts accession)	Vente d'immeuble	100,00%	- 146 €
0245	VILLAGE D'ENTREPRISES (Gamm Vert) (op. propre)	Vente d'immeuble	100,00%	- 344 746,65 €
0252	Gamm Vert logements en accession	Vente d'immeuble	100,00%	- 9 940,32 €
0250	ZAC des Griffons Saintes	Vente de terrain	100,00%	- 4 082,60 €

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

N° du programme	Nom du Groupe	Résultat au 31/12/2022	Nature du résultat	Solde des encours des emprunts au 31/12/2022
1	BELLEVUE 1	342 464,64 €	Bénéfice	1 343 982,97 €
2	BELLEVUE 2	372 354,77 €	Bénéfice	992 108,67 €
3	BELLEVUE 3	176 724,73 €	Bénéfice	542 030,37 €
4	BELLEVUE 4	201 937,58 €	Bénéfice	513 584,93 €
6	BOIFFIERS I	142 281,73 €	Bénéfice	505 310,18 €
10	BOIFFIERS III	101 510,58 €	Bénéfice	896 957,34 €
15	FOYER JEUNES TRAVAILLEURS	- 3 702,88 €	Déficit	594 843,94 €
16	ILOT SAINT MICHEL	21 320,97 €	Bénéfice	37 154,83 €
17	O.C.P.	113 976,69 €	Bénéfice	407 497,76 €
22	RUE CHARLES DANGIBAUD	10 799,35 €	Bénéfice	188 651,63 €
23	CASERNE TAILLEBOURG	185 890,57 €	Bénéfice	746 812,03 €
30	RUE PORT LA ROUSSELLE	10 817,54 €	Bénéfice	88 292,01 €
32	RUE DES TROIS PRINCES	12 383,30 €	Bénéfice	158 167,68 €
33	ABBAYE AUX DAMES	42 314,19 €	Bénéfice	240 538,22 €
36	RUE ARC DE TRIOMPHE	7 590,76 €	Bénéfice	249 934,54 €
58	PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	12 201,29 €	Bénéfice	118 144,96 €
63	PONT DES MONARDS	12 661,51 €	Bénéfice	115 132,83 €
71	ILOT DU MUSEE	63 481,88 €	Bénéfice	207 289,96 €
75	105 RUE SAINT EUTROPE	51 689,59 €	Bénéfice	22 498,34 €
77	46 TER RUE SAINT PALLAIS	900,95 €	Bénéfice	2 179,52 €
83	19 RUE ANDRE LEMOYNE	138,55 €	Bénéfice	1 670,84 €
92	LOGEMENTS JEUNES TRAVAILLEURS	12 800,29 €	Bénéfice	12 231,03 €
105	LOGEMENTS ETUDIANTS (BELLEVUE)	4 888,00 €	Bénéfice	376 956,15 €
112	ZAC DE RECOUVRANCE (32 logements)	92 596,86 €	Bénéfice	336 186,01 €

119	RECOUVRANCE - 18 LOGEMENTS	53 083,33 €	Bénéfice	229 010,07 €
131	RECOUVRANCE - 16 LOGEMENTS	48 228,14 €	Bénéfice	206 064,37 €
145	15 RUE DES 3 PRINCES	665,14 €	Bénéfice	11 208,91 €
167	PLACE EMILE COMBES - SAINTES	7 200,19 €	Bénéfice	35 523,96 €
170	135 RUE SAINT PALLAIS	1 644,01 €	Bénéfice	33 553,19 €
188	IMMEUBLE RIBEROT	5 615,51 €	Bénéfice	24 892,56 €
202	7-9 RUE PONT DES MONARDS	3 688,89 €	Bénéfice	65 949,82 €
256	EPHAD DE RECOUVRANCE	- 11 776,20 €	Déficit	8 390 604,37 €
277	SAINTEs - Insert'roit Résidence sociale	35 533,74 €	Bénéfice	1 471 870,02 €
310	CAMILLE DESMOULINS	10 577,61 €	Bénéfice	370 490,07 €
369	LE TERROQUET	- 1 220,83 €	Déficit	1 467 941,00 €
370	RUE DES ROCHERS	-	-	538 350,00 €
412	SAINT SORLIN	154 326,47 €	Bénéfice	76,55 €
413	LES BOIFFIERS 210	282 073,72 €	Bénéfice	1 516 439,01 €
414	LES BOIFFIERS 250	143 833,85 €	Bénéfice	4 236 037,06 €
415	LA FENETRE 116	79 654,30 €	Bénéfice	222 186,34 €
416	LA FENETRE 130	205 657,88 €	Bénéfice	802 185,89 €
418	PENSION MAGISTEL	20 509,33 €	Bénéfice	70 857,01 €
421	LA GRAND FONT 2	7 324,65 €	Bénéfice	24 227,68 €
422	ECUREUIL 1	8 209,63 €	Bénéfice	4 757,40 €
423	ECUREUIL 2	47 944,97 €	Bénéfice	93 993,74 €
426	EPINEUIL	6 948,97 €	Bénéfice	22 730,10 €
427	LES JARDINS DE LA FENETRE	41 996,10 €	Bénéfice	268 567,65 €
428	MONTPLAISIR	30 397,76 €	Bénéfice	116 602,86 €
429	LA MARNE LEU	- 2 330,38 €	Déficit	18 541,20 €
430	LES IMMORTELLLES	10 522,95 €	Bénéfice	185 487,07 €
431	LE CHALEUIL 1	5 654,73 €	Bénéfice	64 264,35 €
437	GAUTHIER	11 695,96 €	Bénéfice	47 372,41 €
452	LA SOUCHE	1 099,81 €	Bénéfice	6 628,06 €
453	ADOLPHE BRUNAUD	1 517,78 €	Bénéfice	2 658,29 €
454	CONDORCET	947,80 €	Bénéfice	3 127,40 €
456	CLOS DE L'AIGUILLE 3	9 496,10 €	Bénéfice	50 612,01 €
461	EUTERPE	4 220,99 €	Bénéfice	173 949,23 €
463	MONTPLAISIR	16 056,16 €	Bénéfice	35 115,23 €
464	MONTPLAISIR LEU	247,79 €	Bénéfice	1 403,55 €
465	DANIEL MASSIOU	2 819,27 €	Bénéfice	41 655,09 €
466	JACQUES BREL	5 356,38 €	Bénéfice	385 555,20 €
468	QUAI DES ROCHES	1 185,26 €	Bénéfice	43 643,88 €
469	LE DOYENNE	18 041,99 €	Bénéfice	391 983,44 €
481	JOURDAN	2 705,07 €	Bénéfice	24 150,64 €
483	DEBUSSY	61 060,24 €	Bénéfice	317 039,38 €
		3 322 438,50 €		30 715 462,80 €

Les administrateurs de la SEMIS représentant la ville de Saintes