



**SAINTES**

## **CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 14 NOVEMBRE 2024**

Délibération

DAAJ/LK

**2024 – 159 ABSORPTION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SAINTES PAR LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE PAR VOIE DE FUSION – MODIFICATIONS STATUTAIRES ET DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Présidente de séance : CHEMINADE Marie-Line**

**Etaient présents : 22**

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, BERDAÏ Ammar, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, DEREN Dominique, JEDAT Günter, CHANTOURY Laurent, DAVIET Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, DIETZ Pierre, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, CATROU Rémy

**Excusés ayant donné pouvoir : 8**

ARNAUD Dominique à ROUDIER Jean-Pierre, BUFFET Martine à CAMBON Véronique, CARTIER Nicolas à BARON Thierry, EHLINGER François à DEREN Dominique, MELLA Florent à CATROU Rémy, PARISI Evelyne à DRAPRON Bruno, TERRIEN Joël à CALLAUD Philippe, VIOLLET Céline à MACHON Jean-Philippe

**Absents excusés : 5**

BENCHIMOL-LAURIBE Renée, BETIZEAU Florence, CHABOREL Sabrina, DELCROIX Charles, TORCHUT Véronique

**Secrétaire de séance : TOUSSAINT Charlotte**

**Date de la convocation : 07/11/2024**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.1524-1 et L.1524-5,

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.411-2-1 II, L.421-6 et R.421-1-1,

Vu le Code du commerce,

Vu la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),



Vu la délibération n°2016-148 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Saintes (CDA) en date du 15 septembre 2016 relative au rattachement de l'Office Public de l'Habitat (OPH) à la CDA de Saintes,

Vu l'avis du 17 septembre 2024 du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,

Vu le projet de traité de fusion joint à la présente délibération,

Vu le projet de statuts modifiés arrêté par le Conseil d'administration de la SEMIS,

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L.421-6 du code de la construction et de l'habitation, l'OPH est rattaché depuis le 1er janvier 2017 à la Communauté d'agglomération de Saintes (CDA) compétente en matière d'habitat.

Considérant que le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a émis le 17/09/2024 un avis favorable à la dissolution de l'OPH de la Ville de Saintes,

Considérant le projet de traité de fusion joint en annexe à la présente délibération qui fixe en particulier :

- Les conditions suspensives de la fusion ;
- Les effets de la fusion ;
- La désignation et l'évaluation du patrimoine transmis ;
- Les dispositions générales et déclarations des parties ;
- La rémunération des apports réalisés par l'OPH, avec la valorisation des titres attribués à la communauté d'agglomération de rattachement à l'issue de l'opération ;
- La dissolution sans liquidation de l'OPH absorbé.

Considérant que la fusion-absorption de l'OPH de Saintes par la SEMIS entraînera :

- La transmission universelle du patrimoine de l'OPH à la SEMIS, celle-ci reprenant l'ensemble des droits et obligations de l'office absorbé : l'OPH fera l'apport de l'ensemble de ses éléments d'actifs à la SEMIS à charge pour cette dernière de prendre en charge l'intégralité de son passif et de ses engagements hors bilan à la date de fusion ;
- L'attribution à la Communauté d'agglomération de Saintes, en sa qualité de collectivité de rattachement de l'OPH, d'actions nouvelles de la SEMIS en rémunération du patrimoine transmis à la SEMIS ;

Ces actions nouvelles seront émises dans le cadre d'une augmentation de capital de la SEMIS. Conformément à l'article L.411-2-1 du code de la construction et de l'habitation, la rémunération de la Communauté d'agglomération en actions de SEMIS sera fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des deux structures.

- La dissolution sans liquidation de l'OPH.



Considérant que la réalisation de cette opération est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation de la fusion par le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saintes ;
- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale de la SEMIS.

Considérant que l'opération de fusion est établie sur la base des comptes de l'exercice 2023 de la Société et de l'OPH de Saintes,

Considérant la base des capitaux propres non réévalués au 31 décembre 2023 de l'OPH de la Ville de Saintes suivantes :

- L'estimation totale des biens et droits apportés par l'OPH s'élève à la somme de 9 485 447 euros ;
- Le passif évalué pris en charge par la SEMIS au titre de la fusion s'élève à la somme de 375 635 euros ;
- Balance faite, la valeur nette des biens et droits apportés ressorts à la somme de 9 109 812 euros.

Considérant la base des capitaux propres non réévalués au 31 décembre 2023 de la SEMIS :

- La valeur des biens et droits de la Société ressort à la somme totale de 64 949 102 euros, soit une somme de 3 352,56 euros par action composant le capital social de la société à la date de signature des présentes.
- Il en résulte un nombre de 2 717 actions de la SEMIS à créer au profit de la Communauté d'agglomération de Saintes dans le cadre d'une augmentation de capital, portant le capital social de 1 937 300 euros à 2 209 000 euros. Il en résulte une prime de fusion de 8 838 112 euros.

Considérant que conformément à l'article. L. 236-10 du code de commerce, un Commissaire à la fusion indépendant désigné par le Tribunal de commerce établira un rapport sur les conditions de la fusion et sur la valeur des apports et des avantages particuliers pouvant éventuellement exister,

Considérant que du fait de la transmission universelle du patrimoine de l'OPH à la SEMIS, la SEM détiendra, à l'issue de l'opération de fusion, 4 373 de ses propres actions. Il sera proposé à l'Assemblée Générale de la SEMIS de procéder à une réduction de capital de 437 300 euros par voie d'annulation des 4 373 actions auto-détenues par la Société, ramenant le capital de 2 209 000 euros à 1 771 700 euros,

Considérant que la réduction de capital envisagée ayant pour seul objectif d'annuler les actions autodétenues par la Société à la suite de la fusion, il est proposé aux actionnaires de se déclarer parfaitement remplis de leurs droits à cet égard et d'accepter le caractère inégalitaire de cette réduction de capital,



Considérant que la répartition du capital et des sièges d'administrateur de la SEMIS à l'issue de la fusion-absorption et des opérations d'augmentation et de réduction qui s'en suivront sera la suivante :

Actionnaires	Nbre actions	Montant euros	Siège(s) d'administrateur
<b>COLLECTIVITES ACTIONNAIRES</b>	<b>12 947</b>	<b>1 294 700</b>	<b>10</b>
Ville de Saintes	8 079	807 900	6
Saintes, Grandes-Rives L'Agglo	2 728	272 800	2
Ville de Saint-Jean d'Angely	1 070	107 000	1
Ville de Pons	1 070	107 000	1
<b>AUTRES ACTIONNAIRES</b>	<b>4 770</b>	<b>477 000</b>	<b>3</b>
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Océan	1 536	153 600	1
COFISA	1 535	153 500	-
Dalkia	500	50 000	-
Compagnie des Eaux de Royan	500	50 000	-
Colas Sud-Ouest	232	23 200	-
Caisse d'Epargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou Charentes	200	20 000	1
Entreprise Allain	100	10 000	
Coop Atlantique	80	8 000	1
Société Biardeau	62	6 200	
ARIM Poitou-Charente	10	1 000	
Entreprise Beaufiles	5	500	
Autres actionnaires (6 à 0,01%)	10	1 000	
<b>TOTAL</b>	<b>17 717</b>	<b>1 771 700</b>	<b>13</b>

Après consultation de la Commission « Ressources » du jeudi 31 octobre 2024,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'approbation de l'absorption de l'OPH de Saintes par la SEMIS par voie de fusion, selon les conditions et modalités fixées par le traité de fusion ;
- Sur l'approbation de l'augmentation de capital de la SEMIS consécutive d'un montant de 271 700 euros, portant le capital social de la SEMIS de 1 937 300 euros à 2 209 000 euros permettant d'attribuer à la Communauté d'agglomération de Saintes de 2 717 actions nouvelles de la SEMIS d'un montant nominal de 100 euros en rémunération du patrimoine transmis par l'OPH à la SEMIS ;
- Sur l'approbation de la réduction de capital par voie d'annulation des 4 373 actions auto-détenues par la SEMIS du fait de l'opération de fusion-absorption, ramenant le capital social de la SEMIS de 2 209 000 euros à 1 771 700 euros ;



- Sur l'acceptation du caractère inégalitaire de cette réduction de capital ;
- Sur l'approbation de la modification des statuts de la SEMIS résultant de ces opérations ;
- Sur l'approbation de la nouvelle composition du Conseil d'administration résultant de ces opérations ;
- Sur l'autorisation de son représentant au sein de l'Assemblée Générale de la SEMIS à voter en faveur des présentes opérations et à prendre toute mesure qui en résulte ;
- Sur l'approbation de la dissolution du Groupement d'intérêt économique « Le logement Saintongeais » à compter de la dissolution de l'OPH résultant de la fusion absorption ;
- Sur l'autorisation donnée au Maire ou son représentant à réaliser toute opération nécessaire à la mise en œuvre de ces opérations.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

**Pour l'adoption : 30**

**Contre l'adoption : 0**

**Abstention : 0**

**Ne prend pas part au vote : 0**

Les conclusions du rapport,  
mises aux voix, sont adoptées.

Pour extrait conforme,

Le Maire,



Bruno DRAPRON

La secrétaire de séance,



Charlotte TOUSSAINT

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](http://www.telerecours.fr) devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

# TRAITE DE FUSION

**ENTRE**

**La Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge  
(SEMIS)**

**ET**

**L'Office Public de l'Habitat de la Ville de Saintes (OPH de Saintes)**

## **SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

### **Entre les soussignées :**

**La « Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge »**, Société anonyme d'économie mixte locale au capital de 1 937 300 €, dont le siège social est situé 52 Cours Genet - 17100 SAINTES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saintes sous le numéro 526 080 023,

Représentée par Monsieur Thierry BARON, son Président Directeur Général, spécialement habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration en date du 30 octobre 2024,

Ci-après désignée par les termes "SEMIS" ou "Société absorbante" ;

***d'une part,***

### **Et**

**L'« Office Public de l'Habitat de la Ville de Saintes »**, Office Public de l'Habitat, Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est 52 Cours Genêt BP 171 - 17116 SAINTES Cedex, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Saintes sous le numéro 271 700 049,

Représenté par Madame Nathalie CASTAING-COURAUD, sa Directrice Générale, spécialement habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration en date du 30 octobre 2024,

Ci-après désigné par les termes "OPH de Saintes" ou "OPH absorbé »

***d'autre part,***

La Société absorbante et l'OPH absorbé sont ci-après dénommés individuellement la « Partie » et collectivement « les Parties ».

Les présentes sont établies sous le régime :

- i. De l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation notamment relatif aux opérations de fusion entre les offices publics de l'habitat et les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code, tels qu'issu de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi « Elan » et, subsidiairement ;
- ii. Des articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux opérations de fusion de droit commun, dans la mesure où elles sont compatibles avec la disposition du Code de la construction et de l'habitation précitée et avec la forme sociale des OPH, établissements publics.

En vue de la fusion de la SEMIS et de l'OPH de Saintes, par voie d'absorption de ce dernier par la société absorbante, laquelle est soumise aux conditions suspensives ci-après stipulées.

Conformément à l'article R. 362-2 6° du Code de la construction et de l'habitation, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a émis le 17 septembre 2024 un avis favorable à la dissolution de l'OPH absorbé.

## SOMMAIRE

<b>SECTION 1 - CARACTERISTIQUES DES PARTIES INTERESSEES – MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION – DATE DE REALISATION ET DATE D’EFFET – COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L’OPERATION – METHODE D’EVALUATION</b>	<b>4</b>
<b>I. CARACTERISTIQUES DES PARTIES INTERESSEES</b>	<b>4</b>
1. Caractéristiques de la SEMIS	4
2. Caractéristiques de l’OPH de Saintes	6
3. Liens juridiques et conventions conclues entre les Parties	6
4. Information des locataires des parties	7
<b>II. MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION</b>	<b>7</b>
<b>III. DATE DE REALISATION ET DATE D’EFFET DE LA FUSION</b>	<b>8</b>
1. Conditions suspensives et Date de réalisation de la fusion	8
2. Date d’effet de la fusion sur les plans comptable et fiscal	8
<b>IV. COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L’OPERATION</b>	<b>8</b>
<b>V. METHODE D’EVALUATION UTILISEE POUR DETERMINER LES VALEURS D’APPORT</b>	<b>9</b>
<b>VI. DESIGNATION D’UN COMMISSAIRE A LA FUSION</b>	<b>9</b>
<b>SECTION 2 - APPORTS A TITRE DE FUSION DE L’OPH DE SAINTES</b>	<b>10</b>
<b>I. DESIGNATION DE L’ACTIF APORTE</b>	<b>10</b>
<b>II. DESIGNATION DU PASSIF PRIS EN CHARGE</b>	<b>11</b>
1. Description	11
2. Garantie générale	11
<b>III. Détermination de l’actif net apporté</b>	<b>12</b>
<b>IV. Biens immobiliers dont L’OPH DE SAINTES est propriétaire</b>	<b>12</b>
<b>V. Opérations de la période intercalaire</b>	<b>12</b>
<b>SECTION 3 - CONSEQUENCES DES APPORTS EFFECTUES PAR L’OPH DE SAINTES</b>	<b>13</b>
<b>I. DISSOLUTION DE L’OPH DE SAINTES</b>	<b>13</b>
<b>II. REMUNERATION DES APPORTS</b>	<b>13</b>
1. Evaluation des apports réalisés par l’OPH de Saintes	13
2. Evaluation de la SEMIS	13
3. Rémunération des apports réalisés par l’OPH	13
<b>III. PRIME DE FUSION</b>	<b>14</b>
<b>VI. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION</b>	<b>14</b>
<b>SECTION 4 - DECLARATIONS DIVERSES POUR LE COMPTE DE L’OPH DE SAINTES</b>	<b>15</b>
<b>SECTION 5 - PROPRIETE – JOUISSANCE – CHARGES – CONDITIONS GENERALES</b>	<b>16</b>
<b>VII. PROPRIETE - JOUISSANCE</b>	<b>16</b>
<b>VIII. CHARGES ET CONDITIONS POUR LA SEMIS</b>	<b>16</b>
<b>IX. CHARGES ET CONDITIONS POUR L’OPH de Saintes</b>	<b>17</b>
<b>SECTION 6 - REGIME FISCAL</b>	<b>19</b>
<b>I. IMPOT SUR LES SOCIETES</b>	<b>19</b>
<b>II. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE</b>	<b>20</b>
<b>III. DROITS D’ENREGISTREMENT</b>	<b>20</b>
<b>IV. AUTRES IMPOTS ET TAXES</b>	<b>21</b>
<b>V. OPERATIONS ANTERIEURES ET DISPOSITIONS DIVERSES</b>	<b>21</b>
<b>SECTION 7 - Dispositions diverses</b>	<b>22</b>
<b>I. FORMALITES</b>	<b>22</b>
<b>II. REMISE DES TITRES</b>	<b>22</b>
<b>III. POUVOIRS</b>	<b>22</b>
<b>IV. FRAIS – ELECTION DE DOMICILE</b>	<b>22</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>23</b>

**SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

**IL A ETE DECLARE ET CONVENU CE QUI SUIT EN VUE DE REALISER LA FUSION ABSORPTION DE L'OPH DE SAINTES PAR LA SEMIS****SECTION 1 - CARACTERISTIQUES DES PARTIES INTERESSEES - MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION - DATE DE REALISATION ET DATE D'EFFET - COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'OPERATION - METHODE D'EVALUATION****I. CARACTERISTIQUES DES PARTIES INTERESSEES****1. Caractéristiques de la SEMIS**

La SEMIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saintes sous le numéro 526 080 023, est une société anonyme d'économie mixte locale constituée pour une durée expirant le 17 février 2059.

Son capital s'élève à 1 937 300 euros, divisé en 19 373 actions de 100 euros chacune, souscrites en numéraire et entièrement libérées.

Ses actions ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé.

La SEMIS n'a pas créé de parts de fondateurs ou de parts bénéficiaires et n'a pas émis d'obligations, de certificats d'investissement ou d'autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres représentatifs de son capital social.

Le capital de la Société est actuellement réparti comme suit :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	CAPITAL DETENU	%	NOMBRE DE SIEGES D' ADMINISTRATEURS
<b>COLLECTIVITES</b>				
Ville de Saintes	8.079	807.900 €	41,70 %	5
Ville de Saint-Jean d'Angely	1.070	107.000 €	5,52 %	1
Ville de Pons	1.070	107.000 €	5,52 %	1
Communauté d'Agglomération de Saintes	11	1.100 €	0,06 %	1
<b>Sous-total collectivités</b>	<b>10.230</b>	<b>1.023.000 €</b>	<b>52,80 %</b>	<b>8</b>
<b>AUTRES ACTIONNAIRES</b>				
OPH	4.373	437.300 €	22,57 %	3
Caisse fédérale du Crédit Mutuel Océan	1.536	153.600 €	7,93 %	1
COFISA	1.535	153.500 €	7,92 %	
Dalkia	500	50.000 €	2,58 %	
Cie des Eaux de Royan	500	50.000 €	2,58 %	
Colas Sud-Ouest	232	23.200 €	1,20 %	
Caisse d'Épargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou Charentes	200	20.000 €	1,03 %	1
Entreprise Allain	100	10.000 €	0,52 %	
Coop Atlantique	80	8.000 €	0,41 %	1
Société Biardeau	62	6.200 €	0,32 %	
ARIM Poitou-Charentes	10	1.000 €	0,05 %	
Entreprise Beaufrils	5	500 €	0,03 %	
Autres actionnaires (6 à 0,01%)	10	1.000 €	0,05 %	
<b>Sous-total Autres actionnaires</b>	<b>9.143</b>	<b>914.300</b>	<b>47,20 %</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL</b>	<b>19.373</b>	<b>1.937.300</b>	<b>100,00%</b>	<b>14</b>

**SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

L'exercice social de la SEMIS commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

La SEMIS est agréée pour la construction et la gestion de logements sociaux sur le fondement de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation, la Société étant liée par la Convention d'utilité sociale 2011-2016, signée les 21 avril et 24 juin 2011 à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

La Société a pour objet :

- 1) De réaliser toutes opérations immobilières telles que :
  - L'étude, la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels bénéficiant de prêts aidés par l'Etat et éventuellement, la construction ou l'aménagement de services communs afférents à ces ensembles immobiliers ainsi que le financement total ou partiel de ces opérations,
  - L'étude, la construction ou l'aménagement, le financement sur tous terrains d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation autres que ceux cités précédemment
  - La location, la vente, l'échange de ces immeubles,
  - La gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des immeubles construits.
- 2) D'assurer en qualité de Syndic ou en toute autre qualité, l'exploitation des programmes en copropriété ;
- 3) De procéder à l'étude et à la réalisation d'opérations de rénovation urbaine et de restauration immobilière ;
- 4) De procéder à l'étude et à la réalisation d'opérations d'aménagement, à tous actes nécessaires à la réalisation de ces opérations ;
- 5) De procéder à l'étude, la réalisation, la vente et la gestion d'équipements d'infrastructures ou de superstructures de nature à favoriser le développement économique, touristique, culturel, social et médico-social ;
- 6) De contribuer au fonctionnement de tous organismes publics ou parapublics ayant pour objet la réalisation de programmes de logements à caractère social et leurs annexes ;
- 7) D'assurer la gestion et l'exploitation de tous services publics, industriels ou commerciaux, de tous équipements sportifs, culturels ou touristiques, comme de procéder à la réalisation des équipements et installations correspondants.

La société pourra réaliser son objet soit pour son compte, soit pour le compte d'autrui et notamment des collectivités locales. Elle pourra prendre toute participation dans des sociétés ou groupements permettant la réalisation de son objet.

D'une manière générale, elle pourra réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

Le Président Directeur Général de la SEMIS est Monsieur Thierry BARON, exerçant ses fonctions en qualité de représentant permanent de la Commune de Saintes.

La Directrice Générale Déléguée de la SEMIS est Madame Nathalie CASTAING-COURAUD.

Les Commissaires aux Comptes de la SEMIS sont :

- Commissaire aux Comptes titulaire :

**KPMG S.A**  
2 Avenue Gambetta Tour Eqho  
92066 PARIS LA DEFENSE Cedex

## **SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

- **Commissaire aux Comptes suppléant :** **SALUSTRO REYDEL**  
2 Avenue Gambetta -Tour Eqho  
92066 PARIS LA DEFENSE Cedex

La SEMIS emploie 67 salariés.

### **2. Caractéristiques de l'OPH de Saintes**

L'OPH de Saintes, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Saintes sous le numéro 271 700 049, est un office public de l'habitat régi par les dispositions des articles L. 421-1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.

L'OPH de Saintes n'est pas doté de capital.

Il exerce ses activités dans le respect de ses attributions qui sont énumérées par les dispositions légales précitées.

Conformément aux dispositions de l'article L. 421-6 du Code de la construction et de l'habitation, l'OPH est rattaché à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, à savoir la Communauté d'Agglomération de Saintes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (arrêté préfectoral du 23 décembre 2016).

La Présidente de l'OPH de Saintes est Madame Evelyne PARISI, exerçant ses fonctions en qualité de représentant permanent de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

La Directrice Générale de l'OPH de Saintes est Madame Nathalie CASTAING-COURAUD.

L'OPH de Saintes emploie trois fonctionnaires détachés au sein de la SEMIS jusqu'au 31 octobre 2025 et ayant pour collectivité de rattachement l'OPH de Saintes.

### **3. Liens juridiques et conventions conclues entre les Parties**

#### *3.1 Liens juridiques entre les Parties*

L'OPH de Saintes détient, jusqu'à la réalisation de l'opération, 4.373 actions composant le capital de la SEMIS.

Madame CASTAING-COURAUD est la Directrice Générale de l'OPH de Saintes et la Directrice Générale Déléguée de la SEMIS.

Les deux Parties ont pour administrateurs communs :

- Madame Evelyne PARISI, Président du Conseil d'Administration de l'OPH et représentant permanent de la Communauté d'Agglomération de Saintes au Conseil d'Administration de la SEMIS ;
- Madame Françoise DURAND, Vice-Président du Conseil d'Administration de l'OPH et représentant permanent de l'OPH au Conseil d'Administration de la SEMIS ;
- Monsieur Pierre TUAL, Administrateur de l'OPH et représentant permanent de l'OPH au Conseil d'Administration de la SEMIS ;
- Madame Françoise LIBOUREL, Administrateur de l'OPH et représentant permanent de l'OPH au Conseil d'Administration de la SEMIS.

## **SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

### *3.2 Conventions conclues entre l'OPH de Saintes et la SEMIS*

Les conventions en cours entre l'OPH de Saintes et la SEMIS sont les suivantes :

- Convention d'administration et de gestion comptable et financière du groupement GIE « le logement saintongeais » avenant n°15 -signée le 21 décembre 2023 ;
- Convention d'administration et de gestion comptable et financière de l'OPH de la ville de Saintes, pour l'année 2024-signée le 21 décembre 2023.

### *3.3 Adhésion au Groupement d'intérêt économique « GIE Le Logement Saintongeais »*

La SEMIS et l'OPH de Saintes sont tous deux membres du GIE « Le logement Saintongeais », groupement d'intérêt économique dont le siège est 52 Cours Genêt 17100 SAINTES, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Saintes sous le numéro 415 015 791 ayant pour but d'optimiser la gestion du logement locatif social.

Le GIE, dont l'activité doit être auxiliaire à celle de ses membres, a pour objet la mise en commun de tous moyens administratifs et techniques entre ses membres.

A compter de la fusion, le GIE ne comptera plus qu'un seul membre ce qui emportera sa dissolution.

## **4. Information des locataires des parties**

En application de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, la SEMIS informera ses locataires du présent projet de regroupement par courrier.

## **II. MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION**

La loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique permet l'absorption d'un organisme public de l'habitat par une société d'économie mixte locale agréée visée à l'article L. 481-1 du CCH.

L'article L. 411-2-1 II. du CCH dispose ainsi que :

*« Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.*

*La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes ».*

C'est dans ce contexte et, en application de cette disposition, que la SEMIS et l'OPH ont envisagé une fusion par voie d'absorption de l'OPH par la SEMIS.

### **III. DATE DE REALISATION ET DATE D'EFFET DE LA FUSION**

#### **1. Conditions suspensives et Date de réalisation de la fusion**

Le présent projet de fusion, l'augmentation capital de la SEMIS et la dissolution de l'OPH de Saintes en résultant ne seront définitifs qu'après la réalisation des conditions suspensives ci-après :

- Approbation de la fusion par le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saintes ;
- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale de la SEMIS ;
- Approbation de la dissolution de l'OPH de Saintes par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (art. R.362-2 6° CCH).

La date de réalisation de la fusion sera différée au 31 décembre 2024, sous réserve que la publicité prescrite dans les conditions de l'article L. 236-6 alinéa 2 du Code de commerce ait été réalisée trente (30) jours au moins avant l'Assemblée Générale de la SEMIS statuant sur l'opération.

A défaut, la présente convention de fusion sera considérée comme nulle, sans indemnité de part ni d'autre.

Jusqu'à la date de réalisation de la fusion, l'OPH de Saintes continuera de gérer avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble de ses actifs et passifs sociaux.

#### **2. Date d'effet de la fusion sur les plans comptable et fiscal**

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 2° du Code de commerce, les Parties conviennent que la fusion aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Les opérations actives et passives de l'OPH de Saintes effectuées à compter de cette date sont considérées, sur les plans comptable et fiscal, comme accomplies par la SEMIS depuis de cette date.

L'OPH de Saintes transmettra à la SEMIS tous les éléments composant son patrimoine dans l'état où ledit patrimoine se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

### **IV. COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'OPERATION**

La présente fusion est calculée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2023, date de clôture du dernier exercice social des parties intéressées.

Les comptes de l'OPH de Saintes ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est réuni le 26 juin 2024.

Les comptes de la SEMIS ont été arrêtés par le Conseil d'Administration qui s'est réuni le 30 octobre 2024 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale qui a été convoquée pour le 16 décembre 2024.

Les comptes annuels de l'OPH de Saintes et de la SEMIS figurent en **Annexes 1 et 2** du présent projet de fusion.

## **SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

Les derniers comptes annuels se rapportant à un exercice dont la clôture est antérieure de plus de six mois à la date du projet de fusion, la SEMIS et l'OPH de Saintes ont établi un état comptable intermédiaire antérieure de moins de trois mois au traité de fusion (**Annexes 3 et 4**).

### **V. METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR DETERMINER LES VALEURS D'APPORT**

Il résulte des dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation que :

*« La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes.*

Ainsi, la fusion visée par cette disposition permet l'absorption des offices publics de l'habitat par une société d'économie mixte locale agréée, moyennant la réalisation d'une transmission universelle de patrimoine et la rémunération de la collectivité de rattachement sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes.

### **VI. DESIGNATION D'UN COMMISSAIRE A LA FUSION**

Conformément à l'article L. 236-10 du Code de Commerce, la SEMIS et l'OPH de Saintes ont conjointement demandé au Président du Tribunal de Commerce de Saintes, la désignation d'un commissaire à la fusion ayant pour mission de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions de la SEMIS et au patrimoine de l'OPH de Saintes sont pertinentes, d'apprécier sous leur responsabilité la valeur des apports en nature et les avantages particuliers, enfin sur le tout de faire rapport dans les conditions prévues par la loi.

La SA FORVIS MAZARS ayant son siège Tour Exaltis – 61 rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie, immatriculée sous le numéro 784 824 153 au RCS de Nanterre, a été désigné à cet effet par ordonnance du 15 juillet 2024 du Tribunal de de commerce de Saintes.

## **SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

### **SECTION 2 - APPORTS A TITRE DE FUSION DE L'OPH DE SAINTES**

L'OPH de Saintes apporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la SEMIS, ce qui est accepté par cette dernière, l'ensemble des biens, droits, obligations actifs et passifs composant son patrimoine étant précisé que les actifs et passifs décrits ci-après sont ceux composant le patrimoine de l'OPH de Saintes au 31 décembre 2023.

Le patrimoine de l'OPH de Saintes sera dévolu à la SEMIS dans l'état où il se trouvera au jour de la réalisation définitive de la fusion, sans exception ni réserve, ce qui vaudra, de convention expresse, reprise par la SEMIS de toutes les opérations sociales effectuées par l'OPH de Saintes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, jusqu'à cette réalisation définitive, tous les résultats actifs et passifs de ces opérations étant au profit ou à la charge de la SEMIS.

Il est spécifié que dans le cas où, par suite d'erreurs ou d'omissions, certains éléments d'actif ou de passif n'auraient pas été énoncés dans le présent projet de traité de fusion ou ses annexes, ces éléments seraient réputés la propriété de la SEMIS, à laquelle ils seraient transmis de plein droit sans que cette transmission puisse donner lieu à rémunération complémentaire.

L'énumération des actifs et passifs ci-après revêt un caractère indicatif, et est par principe non limitative, la présente opération constituant une transmission universelle de patrimoine.

#### **I. DESIGNATION DE L'ACTIF APPORTE**

L'actif apporté comprend, sans que sa désignation puisse être considérée comme limitative, le patrimoine de l'OPH de Saintes devant être dévolu à la SEMIS dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de l'opération, étant rappelé que l'apport est réalisé selon les valeurs nettes comptables ci-après :

<b>Actif immobilisé</b>	<b>Valeur brute</b>	<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>Valeur nette</b>
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immobilisations corporelles en cours			
Immobilisations financières	4.930.000		4.930.000
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>4 930 000</b>		<b>4.930.000</b>
<b>Actif circulant</b>	<b>Valeur brute</b>	<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>Valeur nette</b>
Créances			
Divers (disponibilités et VMP)	4.555.447		4.555.447
Comptes de régularisation			
<b>Total actif circulant</b>	<b>4.555.447</b>		<b>4.555.447</b>
Charges à répartir			
<b>Montant total des actifs transférés</b>	<b>9.485.447</b>		<b>9.485.447</b>

**II. DESIGNATION DU PASSIF PRIS EN CHARGE****1. Description**

Les apports ci-dessus sont fait à charge pour la SEMIS de prendre en charge pour le compte de l'OPH de Saintes le passif ci-après désigné :

<b>Passif pris en charge</b>	<b>Valeur nette</b>
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières diverses	
Avances et acomptes sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7.207
Dettes fiscales et sociales	368.061
Autres dettes	367
Comptes de régularisation	
<b>Total du Passif</b>	<b>375.635</b>

Il est précisé, en tant que de besoin, que la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers, lesquels sont au contraire tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

**2. Garantie générale**

La SEMIS prend en charge tout autre passif qui viendrait à se révéler ou qui aurait été omis, ainsi que tous impôts, frais et charges de toute nature, sans exception ni réserve, qui incomberont à l'OPH de Saintes du fait de la fusion et notamment l'ensemble des frais et droits résultant de cette fusion. La SEMIS sera débitrice des créanciers de l'OPH de Saintes au lieu et place de celui-ci, sans que cette substitution entraîne novation à l'égard des créanciers.

En particulier, la SEMIS reprend le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par l'OPH de Saintes à l'occasion d'opérations antérieures ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrements et/ou d'impôts sur les sociétés ou encore de taxes sur le chiffre d'affaires.

En outre, en dehors du passif effectif ci-dessus, la SEMIS prend à sa charge tous les engagements qui auraient pu être contractés par l'OPH de Saintes et qui, en raison de leur caractère éventuel, seraient qualifiés de « hors-bilan », bien qu'aucune liste ne puisse être établie à ce jour.

**SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

**III. Détermination de l'actif net apporté**

Il résulte des estimations et évaluations ci-dessus que la valeur de l'actif apporté s'élève à la somme de :

9.485.447 €

Le passif pris en charge, à retrancher, est de :

375.635 €

**En conséquence la valeur nette de l'apport s'établit à :**

**9.109.812 €**

En raison de la transmission à la Société absorbante de l'intégralité du patrimoine de l'OPH absorbé dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion, tous les autres biens ainsi que les droits ou obligations de l'OPH absorbé de quelque nature que ce soit seront transférés à la Société absorbante nonobstant le fait qu'ils aient été omis du présent traité de fusion ou non comptabilisés dans les comptes sociaux annuels de l'OPH absorbé au 31 décembre 2023.

**IV. Biens immobiliers dont L'OPH DE SAINTES est propriétaire**

L'OPH de Saintes n'est propriétaire d'aucun bien immobilier.

**V. Opérations de la période intercalaire**

Ainsi qu'il le certifie, l'Office n'a, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, réalisé aucune opération significative sortant du cadre de la gestion courante.

**SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

**SECTION 3 - CONSEQUENCES DES APPORTS EFFECTUES PAR L'OPH DE SAINTES****I. DISSOLUTION DE L'OPH DE SAINTES**

L'OPH de Saintes se trouvera dissout de plein droit à compter de la date de réalisation de la fusion.

Du fait de la reprise par la SEMIS de la totalité de l'actif et du passif de l'OPH de Saintes, la dissolution de ce dernier ne sera suivie d'aucune opération de liquidation.

La SEMIS prendra à sa charge les frais et charges de toute nature, sans exception, ni réserve, qui incomberont à l'OPH de Saintes du fait de sa dissolution sans liquidation, en conséquence de la fusion, et notamment des charges fiscales qui deviendraient exigibles.

**II. REMUNERATION DES APPORTS**

Il est rappelé que l'article L. 411-2-1, II° du Code de la construction et de l'habitation dispose que « *La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes* ».

**1. Evaluation des apports réalisés par l'OPH de Saintes**

Sur la base des capitaux propres non réévalués au 31 décembre 2023 :

- L'estimation totale des biens et droits apportés par l'OPH s'élève à la somme de 9.485.447 €.
- Le passif évalué pris en charge par la SEMIS au titre de la fusion s'élève à la somme de 375.635 €.
- Balance faite, la valeur nette des biens et droits apportés ressorts à la somme de 9.109.812 €.

**2. Evaluation de la SEMIS**

Sur la base des capitaux propres non réévalués au 31 décembre 2023 la valeur des biens et droits de la SEMIS ressort à la somme totale de 64.949.102 €, soit une somme de 3.352.56 € par action composant le capital social de la société à la date de signature des présentes.

**3. Rémunération des apports réalisés par l'OPH**

Comme précédemment indiqué, la rémunération de la Collectivité de rattachement de l'OPH de Saintes a été établie sur la base des capitaux propres non réévalués respectifs des Parties, suivant leurs comptes arrêtés à la date du 31 décembre 2023 soit :

- Pour la SEMIS, la somme de 64.949.102 €, soit 3.352,56 € euros par action ;
- Pour l'OPH de Saintes, la somme de 9.109.812 € au titre de l'actif net apporté.

Il en résulte un nombre de 2.717 actions à créer au profit de la Collectivité de rattachement de l'OPH de Saintes, la Communauté d'agglomération de Saintes.

## **SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

Ainsi, l'augmentation de capital de la SEMIS qui bénéficiera à la seule collectivité de rattachement de l'OPH de Saintes s'élèvera à 271.700 € et correspondra à la création de 2.717 actions nouvelles de 100 € de valeur nominale qui seront attribuées à la Communauté d'agglomération de Saintes, portant ainsi le capital social de 1.937.300 € à 2.209.000 €.

Les actions nouvelles à créer par la SEMIS seront soumises à toutes les dispositions statutaires de cette société et porteront jouissance à compter de la date de réalisation définitive de la fusion.

Ces actions nouvelles seront immédiatement négociables dans les délais légaux.

A l'issue de la fusion, la SEMIS détiendra 4.373 de ses propres actions (transférées par l'OPH du fait de la fusion).

Il sera donc procédé à une réduction de capital de la SEMIS correspondant à l'annulation des titres autodétenus par la SEM.

### **III. PRIME DE FUSION**

Le montant de l'actif net apporté est de 9.109.812 €.

Le montant de l'augmentation de capital de la SEMIS est de 271.700 €.

En conséquence, la prime de fusion s'élève à 8.838.112 €.

### **VI. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION**

De convention expresse, la réalisation définitive de la fusion vaudra autorisation pour la SEMIS de prélever sur la prime de fusion le montant de tout frais, charges, impôts et droits relatifs à la fusion.

**SECTION 4 - DECLARATIONS DIVERSES POUR LE COMPTE DE L'OPH DE SAINTES**

L'OPH de Saintes déclare :

- a) le chiffre total ci-dessus mentionné du passif de la Société au 31 décembre 2023 et le détail de ce passif, sont exacts et sincères ;
- b) il n'existait, au 31 décembre 2023, aucun passif non comptabilisé ;
- c) il n'est pas actuellement et n'a jamais été en état de faillite, liquidation ou redressement judiciaire et n'a pas fait l'objet d'une procédure de sauvegarde ;
- d) il est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et envers les organismes de sécurité sociale, d'allocations familiales, de prévoyance et de retraite ;
- e) il n'est pas actuellement susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- f) il n'a jamais réalisé de profits illicites et n'a jamais été poursuivie à ce titre ;
- g) il n'a contracté avec un tiers quelconque aucune clause de non-concurrence ;
- h) les éléments de l'actif apporté au titre de la fusion ne sont grevés d'aucun privilège de vendeur, hypothèque, nantissement, warrant ou gage quelconque et sont en libre disposition entre ses mains ;
- i) il n'existe aucun engagement financier ou autre de nature à mettre en cause l'évaluation des apports ;
- j) il est régulièrement propriétaire de l'ensemble des biens et droits immobiliers inscrits à l'actif de ses comptes sociaux ;
- k) n'a connaissance d'aucun évènement de nature à affecter de façon significative la valeur des immeubles lui appartenant ;
- l) n'a connaissance d'aucune situation relative à son patrimoine représentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ;
- m) toutes les déclarations requises par les lois et règlements en vigueur ont été faites régulièrement en temps utile.

**SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

**SECTION 5 - PROPRIETE – JOUISSANCE –  
CHARGES – CONDITIONS GENERALES****VII. PROPRIETE - JOUISSANCE**

La SEMIS sera propriétaire et prendra possession des biens et droits mobiliers et immobiliers à elle apportés à titre de fusion à compter du jour de la réalisation définitive de cette dernière.

Jusqu'au dit jour, l'OPH de Saintes continuera de gérer avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble de ses actifs sociaux.

Toutefois, il ne prendra aucun engagement important sans l'accord préalable de la SEMIS.

De convention expresse, il est stipulé que toutes les opérations faites depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 par l'OPH de Saintes seront considérées comme l'ayant été, tant activement que passivement, pour le compte et aux profits et risques de la SEMIS.

Tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tous risques et tous profits quelconques, et tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférents aux biens apportés incomberont à la SEMIS, ladite Société acceptant dès maintenant de prendre, au jour où la remise des biens lui en sera faite, les actifs et passifs qui existeront alors comme tenant lieu de ceux existant au 31 décembre 2023.

A cet égard, l'OPH de Saintes déclare qu'il n'a pas été fait depuis le 31 décembre 2023, et il s'engage à ne faire entre la date de signature des présentes et celle de la réalisation définitive des apports, aucune opération autre que les opérations de gestion courante.

En particulier, l'OPH de Saintes déclare qu'il n'a été pris, depuis la date du 31 décembre 2023, et qu'il ne sera pris jusqu'à la réalisation définitive de la fusion objet des présentes, aucune disposition de nature à entraîner une réalisation d'actif et qu'il n'a été procédé depuis ladite date du 31 décembre 2023, et qu'il ne sera procédé jusqu'à la date de la réalisation définitive de la fusion, à aucune création de passif en dehors du passif courant.

**VIII. CHARGES ET CONDITIONS POUR LA SEMIS**

L'apport ci-dessus est consenti et accepté sous les charges et les conditions d'usage et de droit en pareille matière, notamment sous les conditions suivantes que la SEMIS s'oblige à accomplir et exécuter, à savoir :

- a) La SEMIS prendra les biens et droits apportés quelle que soit leur nature, ainsi que ceux qui auraient été omis aux présentes ou dans la comptabilité de l'OPH absorbé, dans l'état où ils se trouveront lors de la réalisation définitive de la fusion, sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.
- b) La SEMIS supportera et acquittera, à compter du jour de la réalisation de la fusion, tous impôts, contributions, taxes et autres frais, droits, honoraires et, généralement toutes les charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires qui grèvent ou grèveront les biens apportés, ainsi que toutes les sommes dues par l'OPH absorbé sans que cette substitution n'entraîne novation à l'égard des créanciers.
- c) La SEMIS supportera et devra exécuter, à compter de cette même date de la réalisation de la fusion, tous traités, conventions et engagements quelconques qui auront pu être contractés par

**SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

l'OPH absorbé notamment ceux passés avec l'administration fiscale et les créanciers. La SEMIS sera, à ses risques et périls, subrogée dans les droits et obligations résultant des engagements ci-dessus, souscrits par l'OPH absorbé sans recours contre ladite société.

- d) La SEMIS sera subrogée purement et simplement dans les droits, actions, hypothèques, privilèges, garanties et sûretés personnelles ou réelles de toute nature qui pourraient être attachés aux créances incluses dans les apports ainsi que pour tout engagement pris par des tiers au profit de l'OPH de Saintes.
- e) La SEMIS se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens et droits apportés, et elle fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.
- f) La SEMIS aura seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux à elle apportés et fera son affaire personnelle, après réalisation définitive de la fusion, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux.
- g) La SEMIS sera tenue à l'acquit de la totalité du passif de l'OPH absorbé, dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou titres de créance pouvant exister, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions.
- h) Dans le cas où il se révélerait une différence en plus ou en moins, entre les passifs déclarés et les sommes réclamées par les tiers et reconnues exigibles, la SEMIS sera tenue d'acquitter tout excédent de passif et bénéficiera de toute réduction de passif,
- i) Conformément aux dispositions de l'article L. 236-14 du Code de commerce, les créanciers non obligataires de la société absorbante et de l'OPH absorbé dont la créance serait antérieure à la publicité donnée au projet de traité pourront former opposition à la fusion dans un délai de trente jours à compter de la dernière insertion ou de la mise à disposition du public du projet de traité sur le site Internet de la société absorbante et de l'OPH absorbé.
- j) La SEMIS aura, dès la date de réalisation de la fusion, tous pouvoirs pour, au lieu et place de l'OPH de Saintes, intenter, défendre ou poursuivre toutes actions judiciaires, procédures arbitrales ou transactions, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de ces actions, procédures et décisions.

**IX. CHARGES ET CONDITIONS POUR L'OPH de Saintes**

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière, et notamment sous les conditions suivantes que l'OPH de Saintes s'oblige à accomplir et exécuter, à savoir :

- a) l'OPH absorbé s'interdit formellement jusqu'à la date définitive de la réalisation de la fusion, si ce n'est avec l'agrément de la SEMIS, d'accomplir aucun acte de disposition relatif aux biens apportés et de signer aucun accord, traité ou engagement quelconque la concernant sortant du cadre de la gestion courante, et en particulier de contracter aucun emprunt sous quelque forme que ce soit ;
- b) l'OPH absorbé fournira à la SEMIS tous renseignements dont elle pourrait avoir besoin, lui donnera toutes signatures et lui apportera tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions ;
- c) au cas où la transmission de certains contrats ou de certains biens serait subordonnée à l'accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, l'OPH absorbé sollicitera les accords ou décisions d'agrément nécessaires et en justifiera à la SEMIS ;

## **SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

- d) l'OPH absorbé devra notamment établir à la première réquisition de la SEMIS, tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournira toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement ;
- e) l'OPH absorbé remettra et livrera à la SEMIS aussitôt après la réalisation définitive de la fusion, tous les biens et droits ci-dessus apportés ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

**SECTION 6 - REGIME FISCAL****I. IMPOT SUR LES SOCIETES**

Il est rappelé que l'OPH de Saintes et la SEMIS entrent dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés et relèvent du régime fiscal spécifique aux organismes du logement social en vertu de l'article 207 1. 4° du Code Général des Impôts (CGI).

Les Parties rappellent en tant que de besoin que la présente fusion aura, sur les plans comptable et fiscal, une date d'effet fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Les Parties reconnaissent expressément que cette rétroactivité emporte plein effet fiscal, dont elles s'engagent à accepter toutes les conséquences.

En conséquence, les résultats, bénéficiaires ou déficitaires, réalisés depuis cette date par l'OPH de Saintes, et ce jusqu'à la date de réalisation de la fusion, seront englobés dans le résultat imposable de la SEMIS.

L'apport par l'OPH de Saintes à la SEMIS dans le cadre de la fusion, des actifs et passifs affectés aux activités exonérées de ce dernier, n'entraîne aucune imposition au titre de l'impôt sur les sociétés. Il se trouve exonéré de plein droit par l'effet de l'article précité, ainsi que le confirme la doctrine administrative (BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20-20200330 n° 370).

L'apport des éléments affectés aux activités de l'Office qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés peut bénéficier du régime de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts, conformément aux dispositions de la doctrine administrative (BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20-20200330, n° 380 et suivants).

A cet effet, les représentants de l'OPH de Saintes, OPH absorbé, et de la SEMIS, Société absorbante, déclarent placer la présente fusion sous le régime spécial mentionné à l'article 210 A du Code Général des Impôts.

A cet effet, la SEMIS, Société absorbante, en application de l'article 210 A du CGI, s'engage à respecter les prescriptions légales en la matière, et notamment :

- a) Reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez l'OPH absorbé, et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la fusion ;
- b) Reprendre à son passif la réserve spéciale où l'OPH absorbé a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement aux taux réduits de l'impôt sur les sociétés, telle que cette réserve figure au bilan de l'OPH absorbé à la date de réalisation définitive de la fusion, ainsi que la réserve où ont été portées par l'OPH absorbé les provisions pour fluctuation des cours, en application de l'article 39, 1-5°, alinéa 6 du code général des impôts ;
- c) Se substituer, le cas échéant, à l'OPH absorbé pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de ce dernier ;
- d) Calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport, ou des biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du code général des impôts, d'après la valeur que ces biens avaient du point de vue fiscal dans les écritures de l'OPH absorbé, à la date de prise d'effet de l'opération de fusion ;
- e) Réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, selon les modalités prévues à l'article 210 A-3-d du code général des impôts, les plus-values éventuellement dégagées par l'OPH absorbé, dans le cadre de l'apport, sur les biens amortissables. A cet égard, la société absorbante précise que cet engagement comprend l'obligation qui lui est faite, en vertu des

## **SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

dispositions de l'article 210 A-3-d précité, de procéder, en cas de cession de l'un des biens amortissables apporté, à l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value d'apport éventuelle afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée à la date de ladite cession ;

- f) Inscrire à son bilan les éléments d'actifs qui lui sont apportés, autres que les immobilisations ou que les biens qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 -A-6 du code général des impôts, pour la valeur que ces éléments avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'OPH absorbé, ou à défaut, à comprendre dans ses résultats le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, d'un point de vue fiscal dans les écritures de l'OPH absorbé ;
- g) Reprendre à son bilan les écritures comptables de l'OPH absorbé (valeurs brutes, amortissements et provisions) relatives aux éléments de l'actif immobilisé apportés et à continuer à calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de l'OPH absorbé ;
- h) Accomplir les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du code général des impôts et de joindre à sa déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'administration (dit « état de suivi des plus-values ») faisant apparaître, pour chaque nature d'élément, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, et contenant les mentions précisées par l'article 38 *quindecies* de l'Annexe III au code général des impôts. La société absorbante s'engage également à procéder aux mentions nécessaires, au titre de la fusion, sur le registre de suivi des plus-values sur biens non amortissables, conformément au II de l'article 54 septies, II du code général des impôts

Enfin, la SEMIS s'engage à déposer au nom de l'OPH absorbé :

- dans les quarante-cinq (45) jours de la date de réalisation de la fusion une déclaration de cessation d'entreprise, conformément à l'article 201 1. du Code général des impôts.

## **II. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

En matière de TVA, la fusion sera réalisée sous le régime de droit commun des cessations d'entreprises. En effet, l'OPH n'étant pas redevable de la TVA, l'opération ne bénéficiera pas du régime de neutralité prévu par l'article 257 bis du Code Général des Impôts.

Les Parties tireront toutes les conséquences et effectueront toutes les formalités liées à la cessation de l'activité de l'Office, étant précisé que celui-ci n'exerce plus aucune activité taxable ni par conséquent ne déduit de TVA depuis le transfert de son patrimoine.

## **III. DROITS D'ENREGISTREMENT**

Les Parties déclarent que la présente fusion entre dans le champ d'application du régime spécial prévu à l'article 816 du Code Général des Impôts.

En conséquence, le présent traité de fusion sera enregistré gratuitement.

## **SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

### **IV. AUTRES IMPOTS ET TAXES**

Au regard des autres impôts et taxes, la Société absorbante fera, dès la réalisation définitive de la fusion, son affaire de la production de toutes déclarations lui incombant et du paiement des impôts et taxes y attachés.

De façon générale, la Société absorbante se substituera de plein droit à l'OPH absorbé pour toutes impositions, taxes ou obligations fiscales pouvant être mises à la charge de ce dernier au titre de la fusion.

### **V. OPERATIONS ANTERIEURES ET DISPOSITIONS DIVERSES**

En outre, la SEMIS reprend le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par l'OPH de Saintes à l'occasion d'opérations antérieures ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrement et/ou d'impôt sur les sociétés, ou encore de taxes sur le chiffre d'affaires.

## **SECTION 7 - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **I. FORMALITES**

La SEMIS remplira, dans les délais légaux, toutes formalités légales de publicité et dépôts légaux relatifs aux apports effectués au titre de la présente fusion.

Elle fera son affaire personnelle, le cas échéant, des significations devant être faites conformément à l'article 1690 du Code civil aux débiteurs des créances apportées.

Elle remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires, en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits mobiliers à elle apportés et pour faire mettre à son nom lesdits biens.

### **II. REMISE DES TITRES**

Il sera remis à la SEMIS, lors de la réalisation définitive de la fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de l'OPH de Saintes ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les valeurs mobilières, la justification de la propriété des actions et autres droits sociaux et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés par l'OPH de Saintes à la SEMIS.

### **III. POUVOIRS**

Pour faire les dépôts, publications, significations, notifications et généralement toutes les formalités prescrites par la loi qui apparaîtraient nécessaires ou utiles, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une grosse, d'une expédition, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme des présentes et de toute pièce constatant la réalisation définitive de l'apport.

### **IV. FRAIS – ELECTION DE DOMICILE**

Tous les frais et droits dus à raison du présent acte ainsi que de ses suites ou conséquences, seront à la charge exclusive de la SEMIS.

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites les Parties feront respectivement élection de domicile en leur siège social.

**SEMIS / OPH DE SAINTES**

- TRAITE DE FUSION -

Fait à Saintes, le 30 octobre 2024

En quatre exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et deux pour les dépôts et formalités.

**Pour la SEMIS**

**Monsieur Thierry BARON,  
Président Directeur Général**

**Pour l'OPH de Saintes**

**Madame CASTAING-COURAUD,  
Directrice Générale**

**ANNEXES**

- Annexe 1 : Comptes au 31 décembre 2023 de l'OPH de Saintes
- Annexe 2 : Comptes au 31 décembre 2023 de la SEMIS
- Annexe 3 : Situation comptable de l'OPH de Saintes arrêtée au 31 juillet 2024
- Annexe 4 : Situation comptable SEMIS arrêtée au 31 juillet 2024



KPMG SA  
7 boulevard Albert Einstein  
BP 41125  
44311 Nantes

# Office Public de l'Habitat de la ville de Saintes

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023  
Office Public de l'Habitat de la ville de Saintes  
52 Cours Genêt - BP 70171 - 17116 Saintes

KPMG SA, société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA  
7 boulevard Albert Einstein  
BP 41125  
44311 Nantes

## Office Public de l'Habitat de la ville de Saintes

52 Cours Genêt - BP 70171 - 17116 Saintes

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

Au Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la ville de Saintes,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le Conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Office Public de l'Habitat de la ville de Saintes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

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

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.



## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Directrice Générale.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Office.



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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'Office à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Nantes, le 11 juin 2024

KPMG SA

.....  
Dominique GRIGNON

Associé

**BILAN - ACTIF**

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023				Exercice 2022
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				0,00	0,00
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				0,00	0,00
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	0,00	0,00	0,00		0,00
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				0,00	0,00
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				4 930 000,00	4 930 000,00
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	4 930 000,00	0,00	4 930 000,00		4 930 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>4 930 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 930 000,00</b>	<b>4 930 000,00</b>	<b>4 930 000,00</b>
3 (net du 319, 339, 359)	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				0,00	0,00
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>Immeubles achevés :</b>				0,00	0,00
35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				0,00	0,00
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>				0,00	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	0,00	0,00	0,00		0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				0,00	7 532,55
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00		7 532,55
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 ( OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>DISPONIBILITES</b>				4 555 447,04	4 455 933,59
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	4 506 931,24		4 506 931,24		4 379 346,28
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	48 515,80		48 515,80		76 587,31
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
	<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>4 555 447,04</b>	<b>0,00</b>	<b>4 555 447,04</b>	<b>4 555 447,04</b>	<b>4 463 468,14</b>
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>9 485 447,04</b>	<b>0,00</b>	<b>9 485 447,04</b>	<b>9 485 447,04</b>	<b>9 393 466,14</b>
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

N° de compte	PASSIF	Exercice 2023		Exercice 2022
		DETAL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
10	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		4 684 493,64	4 684 493,64
101-104-105	Capital :		0,00	0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	138 143,77		138 143,77
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00		0,00
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	4 410 702,16		4 410 702,16
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	115 107,02		115 107,02
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10688	Reserves diverses	20 540,69		20 540,69
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (a)	4 329 437,76	4 329 437,76	4 377 021,08
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
11	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	Résultat de l'exercice (a)	95 880,29	95 880,29	(47 683,32)
12 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		
		Montant brut	Insc.au résultat	
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	0,00	0,00	0,00
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	<b>GAPITAUX PROPRES</b>	(I)	9 109 811,69	9 109 811,69
15	<b>PROVISIONS</b>		0,00	0,00
151	Provisions pour risques	0,00		0,00
1572	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
153-158	Autres provisions pour charges	0,00		0,00
	<b>PROVISIONS</b>	(II)	0,00	0,00
162	<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		0,00	0,00
	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		0,00	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	0,00		0,00
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	0,00		0,00
165	Dépôts et cautionnements reçus :		0,00	
1651	Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		0,00	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
17	sauf intérêts courus	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1710-1748 -1788-5181	Intérêts courus	0,00		0,00
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		0,00	0,00
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	0,00		0,00
Autres 419	Autres	0,00		0,00
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		375 288,60	379 168,09
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 207,52		3 574,46
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	368 061,08		375 593,63
	<b>DETTES DIVERSES</b>		366,75	366,65
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	0,00		0,00
269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	366,75		366,65
4871-4878	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
4872	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	<b>TOTAL DETTES</b>	(III)	375 635,35	379 534,74
477	<b>DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF</b>	(IV)	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>		9 485,4	

(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.

(1) Dont à plus d'un an.

(1) Dont à moins d'un an.

COMPTES DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
1	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			31 848,67	0,00	57 617,90	0,00
3	<b>CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			31 848,67	0,00	57 617,90	0,00
4	60 (nets de 609)						
5	Achats stockés :						
6	601 Terrains		0,00	0,00		0,00	
7	602 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
8	603 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
9	6031 Variation des stocks :						
10	6032 Terrains		0,00	0,00		0,00	
11	6033 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
12	604 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
13	6053 (SEM) Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
14	6055 (SEM) Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
15	Autres 605-608		0,00	0,00		0,00	
16	606 Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
17	61-62 (net de 619-629)						
18	611 Services extérieurs :						
19	613 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	0,00	0,00		0,00	
20	614 Locations		0,00	0,00		0,00	
21	6151 (OHLIM) / 61521 (SEM) Charges locales et de copropriétés	0,00	0,00	0,00		0,00	
22	6152 (OHLIM) / 61523 (SEM) Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localisés	0,00	0,00	0,00		0,00	
23	6156 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers localisés	0,00	0,00	0,00		0,00	
24	6158 Maintenance	0,00	0,00	0,00		0,00	
25	612 Autres travaux d'entretien	0,00	0,00	0,00		0,00	
26	616 Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	0,00	0,00		0,00	
27	621 Primes d'assurances		28,62	28,62		40,01	
28	622 Personnel extérieur à la société	0,00	0,00	0,00		0,00	
29	623 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	15 184,09	15 184,09		13 773,48	
30	625 Publicité, publications, relations publiques		0,00	0,00		0,00	
31	626 Déplacements, missions et réceptions		0,00	0,00		0,00	
32	628 Cotisations et prélèvements CGLLS		0,00	0,00		0,00	
33	6285 Redevances		13 276,16	13 276,16		13 174,45	
34	63 Autres comptes 61 et 62	0,00	3 359,80	3 359,80		30 629,95	
35	631-633 Impôts, taxes et versements assimilés			0,00	0,00	0,00	0,00
36	6351 Sur rémunérations	0,00	0,00	0,00		0,00	
37	6352 Taxes foncières	0,00	0,00	0,00		0,00	
38	637 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00	
39	64 Charges de personnel		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
40	641-6481 Salaires et traitements	0,00	0,00	0,00		0,00	
41	645-647-6485 Charges sociales	0,00	0,00	0,00		0,00	
42	681 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			0,00		0,00	0,00
43	6811-6812-6816-6817 Dotations aux amortissements et dépréciations :						
44	6811 Immobilisations locatives		0,00	0,00		0,00	
45	6812 Autres immobilisations		0,00	0,00		0,00	
46	6816 Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
47	6817 Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
48	68174 Dépréciation des créances		0,00	0,00		0,00	
49	6815 Dotations aux provisions :						
50	68157 Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		0,00	
51	68158 Autres provisions		0,00	0,00		0,00	
52	65 (sauf 655) Autres charges		0,00	0,00		0,00	0,00
53	654 Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00		0,00	
54	651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00		0,00	
55	655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
56							
57	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			0,00	0,00	0,00	0,00
58							
59	668 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
60	6681 Charges d'intérêts (2) :						
61	66811 Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
62	66812 Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
63	66813 Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	66814 Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
65	66815 Accès à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66	66816 Gestion de prêts. Accession		0,00	0,00		0,00	
67	66817 Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00		0,00	
68	66818 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668 Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
70							
71	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			0,00	0,00	49 858,91	0,00
72							
73	671 Sur opérations de gestion		0,00	0,00		0,00	
74	6711 Sur opérations en capital :						
75	67111 Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		0,00	0,00		49 858,91	0,00
76	67112 Autres		0,00	0,00		0,00	
77	687 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				0,00	0,00	0,00
78	6871-6876 Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
79	6872 Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875 Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
81							
82	691 <b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>		0,00	0,00		0,00	
83	695 <b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		0,00	0,00		0,00	
84	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	0,00	31 848,67	31 848,67	0,00	107 586,81	0,00
85		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE		95 880,29	0,00	0,00	0,00
86		dont relevant du SIEG		0,00			
87		dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
88		<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>127 728,96</b>	<b>0,00</b>	<b>107 586,81</b>	<b>0,00</b>
89		(1) Dont charges sur exercices antérieurs					
90		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées					

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022		
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	
1	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	
2							
3	Produits des activités		0,00	0,00	0,00	0,00	
4	7011 Ventes de terrains lotis	0,00			0,00		
5	7012-7013 Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00		
6	7014 Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00		
7	7017-7018 Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00		
8	703 Récupération des charges locales	0,00			0,00		
9	702 / 704 Loyers :						
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM) Loyers des logements non conventionnés	0,00			0,00		
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM) Loyers des logements conventionnés	0,00			0,00		
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM) Suppléments de loyers	0,00			0,00		
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM) Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00			0,00		
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM) Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00		
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) Autres	0,00			0,00		
16	706 Prestations de services :						
17	705 Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00		
18	7061-7062 Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00		
19	70631 (OHLM) Sociétés sous égide	0,00			0,00		
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM) Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00		
21	7064 Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00		
22	7065 Syndic de copropriété	0,00			0,00		
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM) Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00		
24	70671 Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00		
25	70672 Gestion des prêts	0,00			0,00		
26	7068 Autres prestations de services	0,00			0,00		
27	708 Produits des activités annexes :						
28	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00		
29	Autres 708 Autres	0,00			0,00		
30	71 Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00	0,00	0,00	
31	7133 Immeubles en cours	0,00			0,00		
32	7135 Immeubles achevés	0,00			0,00		
33	72 Production immobilisée		0,00	0,00	0,00	0,00	
34	7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00		
35	721-Autres 722 Autres productions immobilisées	0,00			0,00		
36	74 Subventions d'exploitation		0,00	0,00	0,00	0,00	
37	742 Primes à la construction	0,00			0,00		
38	743 Subventions d'exploitation diverses	0,00			0,00		
39	744 Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00		
40	781 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		0,00	0,00	0,00	0,00	
41	78157 Provisions pour gros entretien	0,00			0,00		
42	78174 Dépréciations de créances	0,00			0,00		
43	Autres 781 Autres reprises	0,00			0,00		
44	791 Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00		0,00		
45	7583 Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00		
46	751-754-7581-7582-7588 Autres produits	0,00	0,00		0,00		
47	755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00		
48							
49	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		127 728,96	0,00	60 003,49	0,00	
50							
51	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00	
52	7611 Revenus des actions	0,00			0,00		
53	7612 Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00		
54	7613-7618 Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00			0,00		
55	762 D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00	
56	76261-76262 Prêts accession	0,00			0,00		
57	Autres 762 Autres	0,00			0,00		
58	763-764 D'autres créances et valeurs mobilières de placement	127 728,96	127 728,96		60 003,49		
59	765-766-768 Autres (2)	0,00	0,00		0,00		
60	766 Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00		
61	796 Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00		
62	767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00		
63							
64	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	
65							
66	771 Sur opérations de gestion	0,00	0,00		0,00		
67	777 Sur opérations en capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
68	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00			0,00		
69	777 Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	0,00			0,00		
70	778 Autres	0,00			0,00		
71	787 Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00		
72	797 Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00		
73							
74							
75							
76							
77	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	127 728,96	127 728,96	0,00	60 003,49	0,00	
78			0,00	0,00	47 583,32	0,00	
79			dont relevant du SIEG	0,00			
80			dont ne relevant pas du SIEG	47 583,32			
81			<b>TOTAL GENERAL</b>	127 728,96	0,00	107 586,81	0,00
82			(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
83			(2) Dont produits concernant les entreprises liées				
84							

## ANNEXE LITTERAIRE EXERCICE 2023

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

#### METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes annuels doivent être réguliers, sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'Office. Dans ce cadre les principes suivants ont été mis en œuvre lors de leur établissement :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables
- Indépendance des exercices
- Principe de prudence

En application du règlement 2021-08 du 8 octobre 2021, nous avons procédé en annexe à la répartition des charges et des produits entre les activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG), tel que défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation et les activités hors SIEG. L'OPH, n'ayant pas d'activité SIEG sur l'exercice 2023, le résultat de l'exercice est affecté en totalité hors SIEG.

L'arrêté du 07 octobre 2015 conjoint du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du Ministère des finances et comptes publics et du Ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et le documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

Cet arrêté du 07 octobre 2015 a été modifié par l'arrêté du 14 décembre 2022 et du 8 décembre 2023, qui a eu pour objet l'actualisation du plan de comptes, ainsi que des documents annuels et des états financiers applicables aux organismes d'HLM.

## I - ACTIF

### I.1 – ACTIF IMMOBILISE

#### Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées pour leur coût d'entrée à savoir coût d'acquisition, coût d'apport ....

La valeur d'inventaire des titres de participations est déterminée en prenant la moyenne pondérée de la situation nette et la valeur actuelle de l'autofinancement

Tout écart négatif engendrera la constatation d'une dépréciation des titres à due concurrence.

L'OPH détient 4 373 titres de la SEMIS à hauteur de 4 930 000 € (actions et prime d'émission)

## I.2 – ACTIF CIRCULANT

### ● Valeurs mobilières de placement

Les placements de trésorerie sont gérés dans le respect de la réglementation des OPH.

Ils sont enregistrés à leur valeur d'achat, hors frais et coupons courus.

Les moins-values latentes font l'objet d'une dépréciation en application du principe de prudence.

## II - PASSIF

### ● Dettes d'exploitation et autres

Évaluées à leur valeur nominale, les dettes fournisseurs incluent les factures non parvenues tenant compte ainsi des travaux effectués et des services rendus au dernier jour de l'exercice comptable.

## III – COMPLEMENTS D'INFORMATION

- L'OPH s'est engagé dans le traité d'apport à conserver les titres SEMIS pendant une durée de 3 ans. Le délai de 3 ans étant expiré depuis le 26 novembre 2016, la phase de dissolution de l'OPH est engagée depuis 2018. Lors du Conseil d'Administration du 31 mai 2018, la mission d'assistance pour la dissolution de l'OPH de Saintes a été attribuée au Cabinet CIFRALEX.
- Le 4 octobre 2018, l'OPH de la Ville de Saintes est informé qu'un contrôle à posteriori est réalisé par l'ANRU au sein de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) à La Rochelle, sur quatre opérations. Le 9 avril 2019, l'OPH est informé qu'il a été constaté un trop-perçu de 318 092,17 € sur la subvention ANRU de l'opération de démolition de Boiffiers Nouveaux. L'OPH avait deux mois pour présenter ses observations. Le 4 juin 2019, nous avons contesté la mise en recouvrement. Le 29 janvier 2020, l'ANRU nous répond que notre courrier fait l'objet d'une analyse de la part de la Direction des Finances de l'ANRU.
- Le 12 mai 2022, l'ANRU a répondu à notre contestation en confirmant qu'il y avait bien des erreurs de calculs de la subvention. Lors de ces nouveaux calculs, le trop-perçu a été revu à la hausse. Il n'est plus de 318 092,17 € mais de 368 061,08 €. Le 11 juillet 2022, nous avons contesté à nouveau la mise en recouvrement. En 2023 nous n'avons eu aucune nouvelle de l'ANRU pour cette affaire

Tableau n° 1  
**ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)**

**ENGAGEMENTS**

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>

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

**COMMERCIALISATION**

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

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

**PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES**

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

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

Tableau n° 2  
**RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS**

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		4 377 021,08		0,00			4 377 021,08	
12 - Résultat de l'exercice N-1		(47 583,32)		0,00			(47 583,32)	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					0,00%			0,00%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
<b>AFFECTATIONS :</b>								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00			0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00			0,00		
10688 Réserves diverses	0,00		0,00			0,00		
457 - Dividendes					0,00%	0,00		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		4 329 437,76		0,00			4 329 437,76	
<b>TOTAUX</b>		<b>4 329 437,76</b>		<b>0,00</b>			<b>4 329 437,76</b>	

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N-3					
N-2					
N-1					

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

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

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

**PARTIE IV**

Fiche n°4.2.3

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires (hors 703)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	(62 818,70)	(58 579,53)	28 962,67	(47 583,32)	95 880,29
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	(62 818,70)	257,02	28 962,67	(47 583,32)	95 880,29
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	30 860,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	13 124,56	0,00	0,00	0,00	0,00

OPH DE LA VILLE DE SAINTES

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	28 962,67	(47 583,32)	95 880,29	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	21 863,15	60 003,49	127 728,96	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	0,00	0,00	0,00	
d) Charges récupérées (comptes 703)	0,00	0,00	0,00	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	21 863,15	60 003,49	127 728,96	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	132%	-79%	75%	43%

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

**TABLEAU DES MOUVEMENTS  
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

N° de compte 1	IMMOBILISATIONS 2	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 3	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
			Acquisitions, Créations, Apports (3) 4	Virements de poste à poste (4) 5	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés 6	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5) 7	
<b>INCORPORELLES</b>							
201	Frais d'établissement						0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit						0,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						0,00
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles						0,00
	<b>Total I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CORPORELLES</b>							
<b>Terrains</b>							
2111	Terrains nus						0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis						0,00
212	Agencements - Aménagements de terrains						0,00
	<b>Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Constructions</b>							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions localives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A						0,00
	Constructions localives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants						
	Additions et remplacements de composants (1)						
214 (sauf 21415-2145)	Constructions localives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B						0,00
	Constructions localives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants						
	Additions et remplacements de composants (1)						
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C						0,00
	<b>Total III (A+B+C)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
215	Install. techniques - Matériel - Outillage						0,00
	<b>Total IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Divers</b>							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)						0,00
2182	Matériel de transport						0,00
2183	Matériel de bureau et matériel informatique						0,00
2184	Mobilier						0,00
2188	Diverses						0,00
	<b>Total V</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation						0,00
	<b>Total VI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure						0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisition-amélioration - Additions et remplacements de composants (1)						0,00
238	Avances et acomptes						0,00
	<b>Total VII</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Total VIII ( II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>FINANCIERES</b>							
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	4 930 000,00					4 930 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)						0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)						0,00
2741	Prêts participatifs						0,00
2781	Prêts principaux pour accession						0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession						0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.						0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)						0,00
2678-2768	Intérêts courus						0,00
	<b>Total IX</b>	<b>4 930 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 930 000,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I +VIII + IX) (2)</b>	<b>4 930 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 930 000,00</b>

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentiaisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations  
(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de fait du bilan.  
(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72332).  
(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.  
(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

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

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
<b>INCORPORELLES</b>						
2801	Frais d'établissement					0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits					0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
	<b>TOTAL I</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>CORPORELLES</b>						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)					0,00
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
28135-28135-28145-28145	Bâtiments et installations administratifs					0,00
	<b>TOTAL III</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2015	Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)					0,00
28182	Matériel de transport					0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
28184	Mobilier					0,00
28188	Diverses					0,00
	<b>TOTAL V</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL VI</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

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

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

	ans
--	-----

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

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	<b>INCORPORELLES</b>					
2801	Frais d'établissement					0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
	<b>Total I</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>CORPORELLES</b>					
2812	Agencements - Aménagements de terrains <b>Total II</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>CONSTRUCTIONS</b>					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)					0,00
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					0,00
	<b>Total III</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2015	Install. techniques. - Matériel - Outillage <b>Total IV</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					0,00
28182	Matériel de transport					0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
28184	Mobilier					0,00
28188	Diverses					0,00
	<b>Total V</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>Total VI</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

**TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS**

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRIS DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3)
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	0,00	0,00	0,00	(3)
<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(2)</b>	<b>0,00</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	0,00	0,00	0,00	0,00
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>0,00</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>0,00</b>

**RENOIS**

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	0,00	0,00
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

**6 - ETAT DES DETTES**

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	0,00			0,00	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	0,00			0,00	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	0,00	Non ventilable ( 3 )		0,00	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 ( sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	0,00			0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	7 207,52	7 207,52		0,00	
419	Clients créditeurs	0,00			0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	0,00			0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00			0,00	
44	<b>Etats et autres collectivités publiques :</b>	<b>368 061,08</b>	<b>0,00</b>	<b>368 061,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	368 061,08		368 061,08	0,00	
45	<b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	<b>Créditeurs divers :</b>	<b>366,75</b>	<b>366,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	366,75	366,75		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
<b>TOTAL II</b>		<b>375 635,35</b>	<b>7 574,27</b>	<b>368 061,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
487	<b>Produits constatés d'avance :</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4871	Sur exploitation	0,00			0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
<b>TOTAL III</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>		<b>375 635,35</b>	<b>7 574,27</b>	<b>368 061,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RENVIS</b>						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice					
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

**4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES**

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	0,00		0,00
	<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>			
409	Fournisseurs débiteurs	0,00		0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	0,00		0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	0,00		0,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00		0,00
44	Etat et collectivités publiques :	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	0,00		0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	0,00		0,00
	<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
486	Charges constatées d'avances	0,00		0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(1) RENVOIS	Dont subventions d'investissement à recevoir subventions d'exploitation à recevoir TVA	
-------------	---	--

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

INFORMATIONS FINANCIÈRES  FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) 1	SIREN 2	CAPITAL 3	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5) 4	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %) 5	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4) 8	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME 9	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5) 10	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE 11	ACTIVITES 12
					BRUTE 6	NETTE 7					
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8) SEMIS	526060023	1 937 300,00	31 691 794,34	22,57%	4 930 000,00	4 930 000,00			19 698 219,47		
Autres filiales ou participations (9) - Filiales non reprises ci-dessus - Participations non reprises ci-dessus											
<b>Total (10)</b>					<b>4 930 000,00</b>	<b>4 930 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

- (1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN)
- (2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale
- (3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations"
- (4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
- (5) Si il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations"
- (6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détenue des titres
- (7) Plus de 50% du capital obtenu par la société
- (8) De 10 à 50% du capital obtenu par la société
- (9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détenue des titres
- (10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 266

Observations :

Suite à une Cyberattaque en date de décembre 2022, la SEMIS n'a pu donner les éléments comptables 2023. Nous mettons les éléments de 2022

**DIRIGEANT(E)S - EFFECTIF**

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION 3	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
		<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

## 10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation			
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

## 13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

### I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTALS PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		0,00
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		0,00
- Cessions (2)		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		0,00
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		0,00
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>		

(1) Détailler les montants significatifs.

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

OPH DE LA VILLE DE SAINTES

Partie 4 Fiche n°4.13

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		0,00
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		0,00
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		0,00
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		0,00
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Tableau n°19  
19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE  
DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

672 - Charges sur exercices antérieurs

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE 1	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT 4
	Récupérable 2	Non récupérable 3	
Détail des charges :			
Divers (total des montants non significatifs)			
<b>TOTAL</b>	0,00	0,00	

NATURE 1	MONTANT 2	N° DE COMPTE DE VIREMENT 3
Détail des produits :		
Divers (total des montants non significatifs)		
<b>TOTAL</b>	0,00	



## SEMIS

52 Cours Genêts  
BP 70171  
17116 SAINTES CEDEX

### ETATS FINANCIERS

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

📍 1 ter avenue de la Vertonne  
44120 Vertou

☎ +33 (0)2 49 62 68 00

✉ [contact@syna-conseils.fr](mailto:contact@syna-conseils.fr)

[www.syna-conseils.fr](http://www.syna-conseils.fr)

SYNA | SAS au capital de 894 700 € | 901 629 226 RCS Nantes | TVA Intracommunautaire FR 65 901829226 | Société inscrite au tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de la Région des Pays de Loire | Membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes Ouest Atlantique | Siège social : 1 ter avenue de la Vertonne - 44120 Vertou.

**BILAN - ACTIF**

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023				Exercice 2022
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>330 932,82</b>	<b>426 039,36</b>
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 374 615,73	1 043 682,91	330 932,82		426 039,36
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>143 643 703,94</b>	<b>141 505 021,62</b>
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	9 736 516,13	1 249 805,15	8 486 710,98		8 194 771,63
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	244 812 611,18	110 750 886,30	134 061 724,88		132 314 242,51
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	699 429,78	423 806,48	275 623,30		293 250,91
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	942 315,63	369 341,02	572 974,61		595 699,08
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	830 063,93	583 393,76	246 670,17		107 057,49
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>23</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>14 626 913,98</b>	<b>13 604 464,95</b>
2312	Terrains	1 514 150,01	0,00	1 514 150,01		1 908 581,34
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	13 112 763,97	0,00	13 112 763,97		11 695 883,61
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>					<b>121 621,79</b>	<b>118 429,00</b>
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	25 000,00	0,00	25 000,00		25 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	96 621,79	0,00	96 621,79		93 429,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>273 144 088,15</b>	<b>114 420 915,62</b>	<b>158 723 172,53</b>	<b>158 723 172,53</b>	<b>155 653 954,93</b>
<b>3 (net du 319, 339, 359)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>3 031 183,09</b>	<b>3 039 210,57</b>
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	2 025 626,02	0,00	2 025 626,02		2 034 574,35
33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358	Disponible à la vente	1 395 907,96	419 636,00	976 271,96		976 271,96
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	29 285,11	0,00	29 285,11		28 364,26
409	Fournisseurs débiteurs	71 223,36	0,00	71 223,36		183 934,53
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>8 664 939,04</b>	<b>5 883 039,78</b>
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 129 069,27	0,00	1 129 069,27		931 453,28
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	23 285,43	0,00	23 285,43		4 520,78
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	1 576 745,33	1 468 335,95	108 409,38		47 026,81
418	Produits non encore facturés	81 491,36	0,00	81 491,36		73 794,97
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 818 923,79	0,00	1 818 923,79		1 576 454,04
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	5 503 759,81	0,00	5 503 759,81		3 249 789,90
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>631 071,80</b>	<b>595 008,71</b>
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupes, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	20 319,43	0,00	20 319,43		23 308,94
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	610 752,37	0,00	610 752,37		571 699,77
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 ( OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>18 506 365,61</b>	<b>16 266 132,64</b>
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	0,00		0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	9 344,39		9 344,39		6 978,80
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	18 497 021,22		18 497 021,22		16 259 153,84
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>103 466,17</b>		<b>103 466,17</b>	<b>103 466,17</b>	<b>80 462,69</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>32 896 221,02</b>	<b>1 887 971,95</b>	<b>31 008 249,07</b>	<b>31 008 249,07</b>	<b>26 047 788,92</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21,03</b>
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
476	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>306 040 309,17</b>	<b>116 308 887,57</b>	<b>189 731 421,60</b>	<b>189 731 421,60</b>	<b>181 701 764,88</b>

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont à moins d'un an  
(3) Dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte	PASSIF	Exercice 2023		Exercice 2022
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
10	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		35 662 046,75	33 628 094,34
101-104-105	Capital :		6 226 391,85	6 226 391,85
10133-1014	Capital (actions simples)	1 937 300,00		1 937 300,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	4 289 091,85		4 289 091,85
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
106	<b>Réserves :</b>			
1061 (sociétés)	Réserve légale	193 730,00		193 730,00
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	643 657,60		724 579,78
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	23 844 482,49		23 844 482,49
10685	Réserves sur cessions immobilières	897 673,82		740 427,12
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	897 673,82		740 427,12
10688	Réserves diverses	3 856 110,99		1 899 483,10
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 856 110,99		1 877 269,35
11	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00
(SEM)	dont relevant de factivité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	Résultat de l'exercice (a)	960 803,56	960 803,56	2 032 952,41
(SEM)	dont relevant de factivité agréée	1 032 123,33		2 136 068,34
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 032 123,33		2 136 068,34
	Montant brut			
	Insc.au résultat			
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	28 326 251,43	28 326 251,43	28 176 406,73
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	(I)	64 849 101,74	61 838 453,48
15	<b>PROVISIONS</b>		2 243 620,86	1 959 620,19
151	Provisions pour risques	0,00		0,00
1572	Provisions pour gros entrete'n	2 031 330,00		1 753 156,00
153-158	Autres provisions pour charges	212 290,86		216 464,19
	<b>PROVISIONS</b>	(II)	2 243 620,86	1 959 620,19
162	<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		115 670 589,87	110 251 394,95
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		111 471 392,47	
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	102 526 040,33		98 995 658,67
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	8 945 352,14		7 781 650,23
165	Dépôts et cautionnements reçus :		1 271 244,05	
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 271 244,05		1 254 412,68
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
166-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financières diverses :		2 927 963,35	
1675	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1676	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	1 249 299,03		1 260 375,30
17	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	1 678 664,32		859 277,04
16883	Intérêts compensateurs	0,00		21,03
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		224 497,93	201 819,46
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	174 938,47		163 034,59
Autres 419	Autres	49 559,46		38 784,87
401-4031-4081-4088 partiel	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		4 173 664,59	4 642 330,83
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	1 526 072,61		2 364 276,81
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks Immobiliers	26 776,03		37 542,87
	Dettes fiscales, sociales et autres	2 620 815,95		2 240 511,15
404-405-4084-4088 partiel	<b>DETTES DIVERSES</b>		1 596 054,30	1 894 264,56
269-279	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
4563 (sociétés)	Fournisseurs d'immobilisations	1 292 133,55		1 826 575,25
454	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
451-458	Autres dettes :			
461 (sauf 4615)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
4615	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		3 368,52
	Opérations pour le compte de tiers	12 537,26		13 396,41
	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	Autres	291 383,49		50 924,38
4871-4878	Produits constatés d'avance		873 882,31	903 881,41
4872	Au titre de l'exploitation et autres	873 882,31		903 881,41
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	<b>TOTAL DETTES</b>	(III)	122 538 639,00	117 893 631,21
477	<b>DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF</b>	(IV)	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL (III+IV)</b>	183		

(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.  
 (1) Dont à plus d'un an.  
 (1) Dont à moins d'un an.



## COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>20 717 400,59</b>	<b>19 208 000,07</b>	<b>21 988 949,72</b>	<b>18 655 499,72</b>
	<b>CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>6 550 352,63</b>	<b>6 032 773,78</b>	<b>7 480 720,75</b>	<b>5 384 556,71</b>
	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		0,00	0,00		0,00	
601	Approvisionnement	0,00	46 657,14	46 657,14	46 657,14	45 011,90	45 011,90
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6032	Approvisionnement	0,00	(920,85)	(920,85)	(920,85)	1 351,39	1 351,39
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		1 997,40	0,00
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		138 330,11	138 330,11	0,00	1 770 277,44	0,00
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 257 587,77	100 339,18	1 357 926,95	1 281 513,48	921 908,66	865 697,68
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	8 106,92	8 106,92	7 560,78	13 872,92	12 943,77
613	Locations		90 136,52	90 136,52	83 464,50	69 383,37	66 781,09
614	Charges locatives et de copropriétés		3 707,39	3 707,39	2 548,48	(27,99)	(283,79)
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	942 796,11	2 261 012,57	3 203 808,68	3 059 113,16	2 796 805,70	2 670 885,56
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	492 217,58	492 217,58	473 420,48	640 842,26	634 069,03
6156	Maintenance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	64 242,48	64 242,48	50 257,78	58 816,13	45 550,66
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	2 285,39	2 285,39	2 254,91	2 285,41	2 254,93
616	Primes d'assurances		158 700,84	158 700,84	152 571,53	186 660,71	174 693,00
621	Personnel extérieur à la société	0,00	70 535,90	70 535,90	65 458,70	17 422,46	16 344,85
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	468 027,61	468 027,61	430 362,15	416 064,33	382 950,07
623	Publicité, publications, relations publiques		48 952,33	48 952,33	11 253,23	57 249,02	13 029,94
625	Déplacements, missions et réceptions		16 264,32	16 264,32	15 020,22	41 374,04	39 887,59
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		(770,00)	(770,00)	(3 472,86)	31 860,00	31 860,00
6285	Redevances		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	382 143,32	382 143,32	355 710,95	407 565,60	381 529,04
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>2 917 947,55</b>	<b>2 659 747,64</b>	<b>2 685 097,79</b>	<b>2 465 850,22</b>
631-633	Sur rémunérations	23 316,74	243 490,34	266 807,08	262 757,17	277 492,94	272 937,09
63512	Taxes foncières	0,00	2 362 145,64	2 362 145,64	2 133 762,32	2 199 501,20	1 999 501,20
Autres 635-637	Autres	96 331,00	192 663,83	288 994,83	263 228,15	213 875,81	193 411,93
64	<b>Charges de personnel</b>			<b>3 416 921,17</b>	<b>3 206 230,18</b>	<b>3 394 481,38</b>	<b>3 195 286,29</b>
641-6481	Salaires et traitements	235 725,62	2 200 779,05	2 436 504,67	2 288 198,62	2 459 374,13	2 317 472,23
645-647-6485	Charges sociales	59 855,34	920 561,16	980 416,50	918 031,56	935 107,25	877 814,06
681	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>7 582 325,50</b>	<b>7 067 874,46</b>	<b>8 079 141,85</b>	<b>7 266 948,54</b>
6811-6812-6816-6817	<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>						
	Immobilisations locatives		6 133 123,67	6 133 123,67	5 719 973,81	5 915 752,54	5 534 491,13
	Autres immobilisations		191 585,50	191 585,50	178 295,21	180 391,42	168 569,59
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00	380 000,00	0,00
68174	Dépréciation des créances		366 906,10	366 906,10	321 780,30	419 879,40	413 101,90
6815	<b>Dotations aux provisions :</b>						
68157	Provisions pour gros entretien		822 982,00	822 982,00	784 383,00	1 116 715,00	1 086 582,43
Autres 6815	Autres provisions		67 728,23	67 728,23	63 442,14	66 403,49	64 203,49
65 (sauf 655)	<b>Autres charges</b>			<b>249 853,74</b>	<b>241 374,01</b>	<b>349 507,95</b>	<b>342 857,96</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		118 791,91	118 791,91	112 490,60	213 532,56	212 657,05
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	131 061,83	131 061,83	128 883,41	135 975,39	130 200,91
655	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
66	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			3 013 589,95	2 738 045,46	1 531 095,89	1 405 253,72
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		170,88	170,88
	Charges d'intérêts (2) :						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		2 993 161,72	2 993 161,72	2 725 688,34	1 516 303,01	1 398 342,60
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		7 901,43	7 901,43	0,00	7 484,17	0,00
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		9 544,75	9 544,75	9 544,75	0,00	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		2 982,05	2 982,05	2 812,37	7 137,83	6 740,24
67	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			493 329,99	448 104,70	809 727,97	759 649,06
671	Sur opérations de gestion		261 345,99	261 345,99	260 541,45	271 638,17	267 652,89
	Sur opérations en capital :			231 984,00	187 563,25	538 089,80	491 996,17
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		231 984,00	231 984,00	187 563,25	224 392,97	200 320,88
678	Autres		0,00	0,00		313 696,83	291 675,31
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	0,00	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
691	<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>		0,00	0,00		0,00	
695	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		23 866,00	23 866,00	0,00	(42 071,00)	
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	2 615 612,58	21 632 573,95	24 248 186,53	22 394 150,23	24 287 702,58	20 820 402,50
			SOLDE CREDITEUR = BENEFICE	960 803,56	1 032 123,33	2 032 952,41	2 133 833,41
			dont relevant du SIEG	1 032 123,33			
			dont ne relevant pas du SIEG	(71 319,77)			
			<b>TOTAL GENERAL</b>	25 208 990,09	23 426 273,56	26 320 654,99	22 954 235,91
			(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
			(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

## COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Envoyé en préfecture le 26/11/2024

Reçu en préfecture le 26/11/2024

Publié le

Page : S'LO

ID : 017-211704150-20241114-2024\_159-DE

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>22 615 084,60</b>	<b>20 895 427,35</b>	<b>23 745 235,89</b>	<b>20 595 679,77</b>
	<b>Produits des activités</b>		<b>20 954 218,14</b>	<b>19 310 574,71</b>	<b>19 698 219,47</b>	<b>18 235 432,25</b>
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	167 176,34		0,00	0,00	
7011	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			167 252,21	0,00
7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7014	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
7017-7018	Récupération des charges locatives	2 615 696,33		2 476 961,67	2 137 629,79	2 024 799,37
703	<b>Loyers :</b>					
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	728 572,07		0,00	698 101,38	
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	15 357 594,37		15 357 594,37	14 679 014,54	14 679 014,54
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	22 698,80		22 698,80	23 370,60	23 370,60
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 241 147,68		1 057 251,11	1 119 694,01	1 039 530,59
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Autres	521 172,75		184 439,21	501 281,23	178 739,55
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	<b>Prestations de services :</b>					
706	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
705	Rémunération des gestion ( accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
7061-7062	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			1 369,86	
7064	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	40 119,16		0,00	45 175,87	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70671	Gestion des prêts	0,00			0,00	
70672	Autres prestations de services	13 214,85		8 404,00	0,00	
7068	<b>Produits des activités annexes :</b>					
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
7086	Autres	246 825,79		203 225,55	325 329,98	289 977,60
Autres 708	<b>Production stockée (ou déstockage)</b>		<b>(11 023,97)</b>	<b>0,00</b>	<b>1 621 832,27</b>	<b>0,00</b>
71	Immeubles en cours	138 330,11		0,00	1 770 277,44	
7133	Immeubles achevés	(149 354,08)		0,00	(148 445,17)	
7135	<b>Production immobilisée</b>		<b>62 879,11</b>	<b>53 521,13</b>	<b>73 979,26</b>	<b>73 979,26</b>
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
7222	Autres productions immobilisées	62 879,11		53 521,13	73 979,26	73 979,26
721-Autres 722	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>61 230,90</b>	<b>60 095,64</b>	<b>80 273,81</b>	<b>79 552,24</b>
74	Primes à la construction	0,00			0,00	
742	Subventions d'exploitation diverses	61 230,90		60 095,64	80 273,81	79 552,24
743	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
744	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>901 473,88</b>	<b>836 639,01</b>	<b>1 655 246,50</b>	<b>1 620 121,73</b>
781	Provisions pour gros entretien	544 808,00		495 185,99	1 280 660,00	1 255 289,12
78157	Dépréciations de créances	291 662,52		278 649,66	306 959,78	303 405,89
78174	Autres reprises	65 003,36		62 803,36	67 626,72	61 426,72
Autres 781	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>641 652,33</b>	<b>641 652,33</b>	<b>630 808,73</b>	<b>600 958,49</b>	<b>572 170,91</b>
791	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00		0,00	0,00	
7583	Autres produits	4 654,21		3 788,13	14 726,09	14 423,38
751-754-7581-7582-7588	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
755						



## COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
76	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		422 630,70	382 680,52	208 660,93	208 660,93
761	De participations (2)		2 169,11	2 169,11	1 011,66	1 011,66
7611	Revenus des actions	2 169,11		2 169,11	1 011,66	1 011,66
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		51,79	51,79	51,02	51,02
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	51,79		51,79	51,02	51,02
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	272 140,97	272 140,97	272 140,97	5 802,00	5 802,00
765-766-768	Autres (2)	58 285,12	58 285,12	58 284,59	145 992,06	145 992,06
786	Reprises sur dépréciations et provisions	6 898,20	6 898,20	6 898,20	7 239,70	7 239,70
796	Transfert de charges financières	83 085,51	83 085,51	43 135,86	48 564,49	48 564,49
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		2 171 274,79	2 148 165,69	2 366 758,17	2 149 895,21
771	Sur opérations de gestion	933 452,86	933 452,86	916 522,86	912 712,12	863 319,00
	Sur opérations en capital		1 238 821,93	1 231 642,83	1 463 722,08	1 286 576,21
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	246 110,32		246 110,32	478 751,00	315 251,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	971 161,61		965 581,52	984 971,08	971 325,21
778	Autres	21 550,00		19 950,99	0,00	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	(1 000,00)	(1 000,00)	0,00	(9 676,03)	
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	25 208 990,09	25 208 990,09	23 426 273,56	26 320 654,99	22 954 235,91
			0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	<b>TOTAL GENERAL</b>		25 208 990,09	23 426 273,56	26 320 654,99	22 954 235,91
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Tableau n° 1  
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 - Fiche n°4.1

## ENGAGEMENTS

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

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

## COMMERCIALISATION

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

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

## PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2  
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

Partie 4 - Fiche n°4.2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TABEAU DES MOUVEMENTS  
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

N° de compte 1	IMMOBILISATIONS 2	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 3	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
			Acquisitions, Créations, Apports (3) 4	Virements de poste à poste (4) 5	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés 6	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5) 7	
<b>INCORPORELLES</b>							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	1 366 662,69	33 090,70	0,00	0,00	25 137,66	1 374 615,73
	<b>Total I</b>	<b>1 366 662,69</b>	<b>33 090,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 137,66</b>	<b>1 374 615,73</b>
<b>CORPORELLES</b>							
<b>Terrains</b>							
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, lotés, bâtis	9 441 978,06	0,00	303 232,87	0,00	8 694,80	9 736 516,13
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total II</b>	<b>9 441 978,06</b>	<b>0,00</b>	<b>303 232,87</b>	<b>0,00</b>	<b>8 694,80</b>	<b>9 736 516,13</b>
<b>Constructions</b>							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions localives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	237 178 064,40	0,00	8 054 121,77	0,00	419 574,99	244 812 611,18
	Constructions localives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants	237 178 064,40	0,00	8 054 121,77	0,00	419 574,99	244 812 611,18
	Additions et remplacements de composants (1)	231 041 500,57	0,00	8 054 121,77	0,00	419 574,99	238 676 047,35
214 (sauf 21415-2145)	Constructions localives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	699 429,78	0,00	0,00	0,00	0,00	699 429,78
	Constructions localives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants	699 429,78	0,00	0,00	0,00	0,00	699 429,78
	Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	934 494,85	0,00	11 247,70	0,00	3 426,92	942 315,63
	<b>Total III [A+B+C]</b>	<b>238 811 989,03</b>	<b>0,00</b>	<b>8 065 369,47</b>	<b>0,00</b>	<b>423 001,91</b>	<b>246 454 356,59</b>
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Divers</b>							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	37 901,30	0,00	0,00	0,00	0,00	37 901,30
2182	Matériel de transport	133 165,82	0,00	0,00	0,00	0,00	133 165,82
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	393 456,88	4 402,93	0,00	0,00	7 155,76	390 704,05
2184	Mobilier	58 710,47	0,00	0,00	0,00	0,00	58 710,47
2188	Diverses	17 760,32	194 172,98	0,00	0,00	2 351,01	209 582,29
	<b>Total V</b>	<b>640 994,79</b>	<b>198 575,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 506,77</b>	<b>830 063,93</b>
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>							
2312-2313-2314-2318-235	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	1 908 581,34	462 999,94	0,00	857 431,27	0,00	1 514 150,01
	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	11 695 883,61	8 933 897,29	246 614,97	7 763 631,90	0,00	13 112 763,97
	- Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total VII</b>	<b>13 604 464,95</b>	<b>9 396 897,23</b>	<b>246 614,97</b>	<b>8 621 063,17</b>	<b>0,00</b>	<b>14 626 913,98</b>
	<b>Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>262 499 426,83</b>	<b>9 595 473,14</b>	<b>8 615 217,31</b>	<b>8 621 063,17</b>	<b>441 203,48</b>	<b>273 144 089,15</b>
<b>FINANCIERES</b>							
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	25 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	78 975,00	2 160,00	0,00	0,00	0,00	81 135,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses...)	14 454,00	3 064,39	0,00	0,00	2 031,60	15 486,79
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total IX</b>	<b>118 429,00</b>	<b>5 224,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 031,60</b>	<b>121 621,79</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>263 984 518,52</b>	<b>9 633 788,23</b>	<b>8 615 217,31</b>	<b>8 621 063,17</b>	<b>468 372,74</b>	<b>273 144 089,15</b>

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

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

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

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

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

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

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

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

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

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

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

Durée de l'amortissement structure

50 ans

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

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

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

## TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

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

## RENOIS

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

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

## 6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	0,00			0,00	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	111 471 392,47	4 476 278,52	14 220 623,89	92 774 490,06	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	1 271 244,05	Non ventilable ( 3 )		1 271 244,05	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 ( sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 249 299,03	12 489,23	38 943,63	1 197 866,17	
177/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	1 678 664,32	1 678 664,32		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>115 670 599,87</b>	<b>6 167 432,07</b>	<b>14 259 567,52</b>	<b>95 243 600,28</b>	<b>0,00</b>
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	2 844 982,19	2 826 594,85	18 387,34	(0,00)	
419	Clients créditeurs	224 497,93	224 497,93		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	849 386,13	849 386,13		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	445 475,22	445 475,22		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	1 325 954,60	169 361,13	43 803,71	1 112 789,76	0,00
443	Opérations particulières	1 112 789,76			1 112 789,76	
44 sauf 443	Autres	213 164,84	169 361,13	43 803,71	0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/456/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	303 920,75	293 415,02	0,00	10 505,73	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	12 537,26	2 031,53		10 505,73	
46 (sauf 461)	Autres dettes	291 383,49	291 383,49		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
<b>TOTAL II</b>		<b>5 994 216,82</b>	<b>4 808 730,28</b>	<b>62 191,05</b>	<b>1 123 295,49</b>	<b>0,00</b>
487	Produits constatés d'avance :	873 882,31	478 661,78	133 944,13	261 276,40	0,00
4871	Sur exploitation	873 882,31	478 661,78	133 944,13	261 276,40	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
<b>TOTAL III</b>		<b>873 882,31</b>	<b>478 661,78</b>	<b>133 944,13</b>	<b>261 276,40</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>		<b>122 538 699,00</b>	<b>11 454 824,13</b>	<b>14 455 702,70</b>	<b>96 628 172,17</b>	<b>0,00</b>
<b>RENVOIS</b>						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	9 904 268,50				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	5 221 261,19				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques

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

## 4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

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

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +265

Observations :



**EFFECTIF**

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

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

- (a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.  
 (b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale).  
 (c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes.  
 (d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.



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

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

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

## 10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Détailler les montants significatifs.

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

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

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

(1) Détailler les montants significatifs.

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



## SEMIS

### Annexe aux Etats financiers

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

1 ter avenue de la Vertonne  
44120 Vertou

+33 (0)2 49 62 68 00

contact@syna-conseils.fr

[www.syna-conseils.fr](http://www.syna-conseils.fr)

# Règles et méthodes comptables

## 1. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 1.1 Présentation des comptes annuels

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

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

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

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

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

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

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

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

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

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

Le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG), tel que défini à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation, s'élève à 1.032.123 euros. Il est de -71.320 euros pour les activités hors SIEG.

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

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

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

# Règles et méthodes comptables

## 1.3 Faits caractéristiques de l'exercice

### 1.3.1 Cyberattaque de type rançongiciel

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

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

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

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

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

### 1.3.2 Changement de méthode comptable

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

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

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

## 1.4 Evènements postérieurs à la clôture

Néant

## 1.5 Passif éventuel

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

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

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

# Règles et méthodes comptables

## 2. NOTES SUR LE BILAN

### 2.1 Subventions

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

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

### 2.2 Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

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

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

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

### 2.3 Immobilisations

#### - Evaluation des immobilisations

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

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

#### - Amortissement des immobilisations

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

##### **Amortissements des terrains en dévolution**

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

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

##### **Amortissements des immeubles locatifs et locations commerciales "en dur"**

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

## Règles et méthodes comptables

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

### Amortissements des locations commerciales "en structures métalliques"

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

### Amortissements des autres immobilisations corporelles

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

### - Dépréciation des immobilisations

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

### 2.4 Charges à répartir sur plusieurs exercices et intérêts compensateurs

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

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

# Règles et méthodes comptables

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

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

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

## 2.5 Stocks et en-cours

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

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

## 2.6 Créances et dettes

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

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

Cette provision s'élève à 1.462.027 euros au 31 décembre 2023.

Les autres créances douteuses (acquéreurs, loyers commerciaux, crédit-bail, débiteurs divers) sont provisionnées à 100%. Cette provision s'élève à 6.309 euros au 31 décembre 2023.

## 2.7 Trésorerie

Les disponibilités en banque sont évaluées pour leur valeur nominale.

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

## 2.8 Provisions pour risques et charges

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

### - Provisions pour gros entretien

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

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

Au 31 décembre 2023, le montant de la provision pour travaux de gros entretien est de 2.031.330 euros.

# Règles et méthodes comptables

## - Provisions pour charges d'exploitation

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

- Les provisions sur lots inoccupés pour 58.800 euros.
- Les provisions constituées pour les logements foyers à hauteur de 146.355 euros. Elles correspondent aux provisions pour grosses réparations ajustées en fonction des obligations contractuelles de reversement de la quote-part non consommée.

## - Provisions pour charges financières

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

## 3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 3.1 Charges et produits exceptionnels

Les comptes de charges et de produits exceptionnels intègrent notamment les engagements de garantie d'exploitation accordés, par convention, à la SEMIS. En application de ces conventions, la situation de ces engagements se présente de la manière suivante au 31 décembre 2023 :

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

### 3.2 Honoraires commissaire aux comptes

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

### 3.3 Engagements pour indemnités de départ à la retraite

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

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

## 4. ENGAGEMENTS FINANCIERS

### 4.1 Engagements reçus

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

### 4.2 Engagements donnés

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

### 4.3 Dettes garanties par des collectivités publiques

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

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2024			Exercice 2023	
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				0,00	0,00
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				0,00	0,00
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	0,00	0,00	0,00		0,00
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				0,00	0,00
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				4 930 000,00	4 930 000,00
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	4 930 000,00	0,00	4 930 000,00		4 930 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>4 930 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 930 000,00</b>	<b>4 930 000,00</b>	<b>4 930 000,00</b>
3 (net du 319, 339, 359)	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				0,00	0,00
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				0,00	0,00
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	0,00	0,00	0,00		0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				0,00	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 ( OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>				4 535 248,55	4 555 447,04
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	4 506 931,24		4 506 931,24		4 506 931,24
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	28 317,31		28 317,31		48 515,80
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>4 535 248,55</b>	<b>0,00</b>	<b>4 535 248,55</b>	<b>4 535 248,55</b>	<b>4 555 447,04</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
476	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>9 465 248,55</b>	<b>0,00</b>	<b>9 465 248,55</b>	<b>9 465 248,55</b>	<b>9 485 447,04</b>

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont à moins d'un an  
(3) Dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.1

N° de compte	PASSIF	Exercice 2024		Exercice 2023
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		<b>4 684 493,64</b>	<b>4 684 493,64</b>
10	Capital :		0,00	0,00
101-104-105	Capital (actions simples)	0,00		0,00
10133-1014	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
10134	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
104	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
105	Dotations :			
102-103 (OPH)	Dotations	138 143,77		138 143,77
102	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
103	Reserves :			
106	Réserve légale	0,00		0,00
1061 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1063 (sociétés)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	4 410 702,16		4 410 702,16
1067 (OPH)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10671	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves sur cessions immobilières	115 107,02		115 107,02
10685	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
106851	Reserves diverses	20 540,69		20 540,69
10688	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
106881	Report à nouveau (a)	4 425 318,05	<b>4 425 318,05</b>	<b>4 329 437,76</b>
11	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
11 (SEM)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	Résultat de l'exercice (a)	(16 574,32)	<b>(16 574,32)</b>	<b>95 880,29</b>
12 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
		Montant brut	Insc.au résultat	
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	0,00	0,00	0,00
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>(I)</b>	<b>9 093 237,37</b>	<b>9 109 811,69</b>
15	<b>PROVISIONS</b>		0,00	0,00
151	Provisions pour risques	0,00		0,00
1572	Provisions pour gros entretiens	0,00		0,00
153-158	Autres provisions pour charges	0,00		0,00
	<b>PROVISIONS</b>	<b>(II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
162	<b>DETTES FINANCIERES (I)</b>		0,00	0,00
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		0,00	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	0,00		0,00
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	0,00		0,00
165	Dépôts et cautionnements reçus :		0,00	
1651	Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		0,00	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-	Intérêts courus	0,00		0,00
5181	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
16883	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
229	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2293	Autres droits	0,00		0,00
2291-2292	Clients créditeurs		0,00	0,00
419	Locataires - Excédents d'acomptes	0,00		0,00
4195	Autres	0,00		0,00
Autres 419	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>372 011,18</b>	<b>375 268,60</b>
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	3 950,10		7 207,52
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	368 061,08		368 061,08
	<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>0,00</b>	<b>366,75</b>
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	0,00		0,00
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	0,00		366,75
4871-4878	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
4872	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	<b>TOTAL DETTES</b>	<b>(III)</b>	<b>372 011,18</b>	<b>375 935,35</b>
477	<b>DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF</b>	<b>(IV)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>		<b>9 465 248,55</b>	<b>9 485 447,04</b>
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(I) Dont à plus d'un an.			
	(II) Dont à moins d'un an.			

### COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
1	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			16 574,32	0,00	31 848,67	0,00
2							
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)			16 574,32	0,00	31 848,67	0,00
4	60 (nets de 609)						
5	601 Terrains		0,00	0,00		0,00	
6	602 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
7	607 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
8	603 Variation des stocks :						
9	6031 Terrains		0,00	0,00		0,00	
10	6032 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
11	6037 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
12	604 Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
13	6053 (SEM) Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
14	6055 (SEM) Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
15	605 Autres 605-608 Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
16	606 Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	0,00	0,00		0,00	
17	61-62 (net de 619-629)						
18	611 Services extérieurs :						
19	611 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	0,00	0,00		0,00	
20	613 Locations		0,00	0,00		0,00	
21	614 Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00		0,00	
22	6151 (OHLM) / 61521 (SEM) Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
23	6152 (OHLM) / 61523 (SEM) Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
24	6156 Maintenance	0,00	0,00	0,00		0,00	
25	6158 Autres travaux d'entretien	0,00	0,00	0,00		0,00	
26	612 Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	0,00	0,00		0,00	
27	616 Primes d'assurances		29,21	29,21		28,62	
28	621 Personnel extérieur à la société	0,00	0,00	0,00		0,00	
29	622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	8 311,11	8 311,11		15 184,09	
30	623 Publicité, publications, relations publiques		0,00	0,00		0,00	
31	625 Déplacements, missions et réceptions		0,00	0,00		0,00	
32	6283 Cotisations et prélèvements CGLLS		0,00	0,00		0,00	
33	6285 Redevances		7 200,00	7 200,00		13 276,16	
34	Autres comptes 61 et 62	0,00	1 034,00	1 034,00		3 359,80	
35	63 Impôts, taxes et versements assimilés			0,00	0,00	0,00	0,00
36	631-633 Sur rémunérations	0,00	0,00	0,00		0,00	
37	63512 Taxes foncières	0,00	0,00	0,00		0,00	
38	64 Autres 635-637	0,00	0,00	0,00		0,00	
39	64 Charges de personnel			0,00	0,00	0,00	0,00
40	641-6481 Salaires et traitements	0,00	0,00	0,00		0,00	
41	645-647-6485 Charges sociales	0,00	0,00	0,00		0,00	
42	681 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			0,00	0,00	0,00	0,00
43	6811-6812-6816-6817 Dotations aux amortissements et dépréciations :						
44	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245 Immobilisations locatives		0,00	0,00		0,00	
45	6812 Autres immobilisations		0,00	0,00		0,00	
46	6816 Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
47	68173 Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
48	68174 Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
49	6815 Dépréciation des créances		0,00	0,00		0,00	
50	68157 Dotations aux provisions :						
51	6815 Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		0,00	
52	65 (sauf 655) Autres provisions		0,00	0,00		0,00	
53	654 Autres charges			0,00	0,00	0,00	0,00
54	654 Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00		0,00	
55	651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00		0,00	
56	655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	



57	66	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			0,00	0,00		
58								
59	686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
60		<b>Charges d'intérêts (2) :</b>						
61	661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
62	661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
63	661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
65	66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66	66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00		0,00	
68	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
70								
71	67	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			0,00	0,00	0,00	0,00
72								
73	671	Sur opérations de gestion		0,00	0,00		0,00	
74		<b>Sur opérations en capital :</b>			0,00	0,00	0,00	0,00
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		0,00	0,00		0,00	
76	678	Autres		0,00	0,00		0,00	
77	687	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>			0,00	0,00	0,00	0,00
78	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
79	6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
81								
82	691	<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>		0,00	0,00		0,00	
83	695	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		0,00	0,00		0,00	
84		<b>TOTAL DES CHARGES</b>	0,00	16 574,32	16 574,32	0,00	31 848,67	0,00
85					0,00	0,00	95 880,29	0,00
86			dont relevant du SIEG		0,00			
87			dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
88			<b>TOTAL GENERAL</b>		16 574,32	0,00	127 728,96	0,00
89			(1) Dont charges sur exercices antérieurs					
90			(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées					



### COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
2						
3	70 (net de 709)	<b>Produits des activités</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
4	7011	Ventes de terrains lotis	0,00		0,00	
5	7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00	
6	7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00	
7	7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00	
8	703	Récupération des charges locatives	0,00		0,00	
9	702 / 704	<b>Loyers :</b>				
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	0,00		0,00	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	0,00		0,00	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	0,00		0,00	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00		0,00	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00		0,00	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	0,00		0,00	
16	706	<b>Prestations de services :</b>				
17	705	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00	
18	7061-7062	Rémunération des gestion ( accession et gestion de prêts)	0,00		0,00	
19	70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00		0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00	
21	7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00	
22	7065	Syndic de copropriété	0,00		0,00	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00	
24	70671	Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00	
25	70672	Gestion des prêts	0,00		0,00	
26	7068	Autres prestations de services	0,00		0,00	
27	708	<b>Produits des activités annexes :</b>				
28	7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00	
29	Autres 708	Autres	0,00		0,00	
30	71	<b>Production stockée (ou déstockage)</b>		0,00	0,00	0,00
31	7133	Immeubles en cours	0,00		0,00	
32	7135	Immeubles achevés	0,00		0,00	
33	72	<b>Production immobilisée</b>		0,00	0,00	0,00
34	7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00	
35	721-Autres 722	Autres productions immobilisées	0,00		0,00	
36	74	<b>Subventions d'exploitation</b>		0,00	0,00	0,00
37	742	Primes à la construction	0,00		0,00	
38	743	Subventions d'exploitation diverses	0,00		0,00	
39	744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00	
40	781	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		0,00	0,00	0,00
41	78157	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00	
42	78174	Dépréciations de créances	0,00		0,00	
43	Autres 781	Autres reprises	0,00		0,00	
44	791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>		0,00	0,00	0,00
45	7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00		0,00	
46	751-754-7581-7582-7588	<b>Autres produits</b>		0,00	0,00	0,00
47	755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>		0,00	0,00	0,00
48						

49	76	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		0,00	0,00	127 728,96	0,00
50							
51	761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
52	7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
53	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres 762	Autres	0,00			0,00	
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		127 728,96	
59	765-766-768	Autres (2)	0,00	0,00		0,00	
60	786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
61	796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
62	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
63							
64		<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
65							
66	771	Sur opérations de gestion	0,00	0,00		0,00	
67		Sur opérations en capital		0,00	0,00	0,00	0,00
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00			0,00	
69	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	0,00			0,00	
70	778	Autres	0,00			0,00	
71	787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
72	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73							
74							
75							
76							
77		<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	0,00	0,00	0,00	127 728,96	0,00
78			SOLDE DEBITEUR = PERTE	16 574,32	0,00	0,00	0,00
79			dont relevant du SIEG	0,00			
80			dont ne relevant pas du SIEG	0,00			
81			<b>TOTAL GENERAL</b>	16 574,32	0,00	127 728,96	0,00
82							
83			(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
84			(2) Dont produits concernant les entreprises liées				

Envoyé en préfecture le 26/11/2024

Reçu en préfecture le 26/11/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 017-211704150-20241114-2024\_159-DE



## SEMIS

52 Cours Genêts  
BP 70171  
17116 SAINTES CEDEX

### ETATS FINANCIERS

Période du 01/01/2024 au 31/07/2024

1<sup>er</sup> avenue de la Vertonne  
44120 Vertou

+33 (0)2 49 62 68 00

contact@syna-conseils.fr

[www.syna-conseils.fr](http://www.syna-conseils.fr)



## BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

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



## COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

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

## COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

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

## COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Envoyé en préfecture le 26/11/2024

Reçu en préfecture le 26/11/2024

Publié le

Page : 5 SLOW

ID : 017-211704150-20241114-2024\_159-DE

N° de compte 1	PRODUITS 2	Situation 31/07/2024			Exercice 2023	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>14 384 555,04</b>	<b>13 176 421,68</b>	<b>22 615 084,60</b>	<b>20 895 427,35</b>
70 (net de 709)	<b>Produits des activités</b>		<b>12 733 692,64</b>	<b>11 896 795,31</b>	<b>20 954 218,14</b>	<b>19 310 574,71</b>
7011	Ventes de terrains lotis	31 186,00		0,00	167 176,34	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	1 754 890,63		1 659 097,61	2 615 696,33	2 476 961,67
702 / 704	<b>Loyers :</b>					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	405 090,66		0,00	728 572,07	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	9 256 838,75		9 256 838,75	15 357 594,37	15 357 594,37
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	14 422,68		14 422,68	22 698,80	22 698,80
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	871 279,40		744 414,89	1 241 147,68	1 057 251,11
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	284 233,41		125 853,19	521 172,75	184 439,21
706	<b>Prestations de services :</b>					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion ( accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	0,00		0,00	0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	13 839,66		0,00	40 119,16	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	2 500,00		0,00	13 214,85	8 404,00
708	<b>Produits des activités annexes :</b>					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres 708	Autres	99 411,45		96 168,19	246 825,79	203 225,55
71	<b>Production stockée (ou déstockage)</b>		<b>(62 851,27)</b>	<b>0,00</b>	<b>(11 023,97)</b>	<b>0,00</b>
7133	Immeubles en cours	78 782,98		0,00	138 330,11	
7135	Immeubles achevés	(141 634,25)		0,00	(149 354,08)	
72	<b>Production immobilisée</b>		<b>21 635,99</b>	<b>20 030,60</b>	<b>62 879,11</b>	<b>53 521,13</b>
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	21 635,99		20 030,60	62 879,11	53 521,13
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>41 281,88</b>	<b>40 985,08</b>	<b>61 230,90</b>	<b>60 095,64</b>
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	41 281,88		40 985,08	61 230,90	60 095,64
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>1 198 811,71</b>	<b>890 611,84</b>	<b>901 473,88</b>	<b>836 639,01</b>
78157	Provisions pour gros entretien	551 950,00		535 079,00	544 808,00	495 185,99
78174	Dépréciations de créances	314 354,48		300 132,84	291 662,52	278 649,66
Autres 781	Autres reprises	332 507,23		55 400,00	65 003,36	62 803,36
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>437 596,74</b>	<b>437 596,74</b>	<b>315 727,37</b>	<b>641 652,33</b>	<b>630 808,73</b>
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00		0,00	0,00	
751-754-7581-7582-7588	<b>Autres produits</b>	<b>14 387,35</b>	<b>14 387,35</b>	<b>12 271,48</b>	<b>4 654,21</b>	<b>3 786,13</b>
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

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



## SEMIS

### Annexe aux Etats financiers

Période du 01/01/2024 au 31/07/2024

1<sup>er</sup> avenue de la Vertonne  
44120 Vertou

+33 (0)2 49 62 68 00

contact@syna-conseils.fr

[www.syna-conseils.fr](http://www.syna-conseils.fr)

# Règles et méthodes comptables

## 1. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

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

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

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

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

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

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

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

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

# Règles et méthodes comptables

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

## 2. NOTES SUR LE BILAN

### 2.1 Subventions

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

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

### 2.2 Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

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

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

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

### 2.3 Immobilisations

#### - Evaluation des immobilisations

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

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

#### - Amortissement des immobilisations

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

##### *Amortissements des terrains en dévolution*

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

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

##### *Amortissements des immeubles locatifs et locations commerciales "en dur"*

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

# Règles et méthodes comptables

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

## Amortissements des locations commerciales "en structures métalliques"

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

## Amortissements des autres immobilisations corporelles

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

### - Dépréciation des immobilisations

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

### - Immobilisations en cours

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

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

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

# Règles et méthodes comptables

## 2.4 Charges à répartir sur plusieurs exercices et intérêts compensateurs

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

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

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

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

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

## 2.5 Stocks et en-cours

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

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

## 2.6 Créances et dettes

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

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

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

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

## 2.7 Trésorerie

Les disponibilités en banque sont évaluées pour leur valeur nominale.

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

## 2.8 Provisions pour risques et charges

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

### - Provisions pour gros entretien

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

# Règles et méthodes comptables

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

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

## - Provisions pour charges d'exploitation

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

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

## - Provisions pour charges financières

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

## 3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 3.1 Charges et produits exceptionnels

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

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

### 3.2 Honoraires commissaire aux comptes

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