



**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du
JEUDI 26 SEPTEMBRE 2019 à 19 h 00
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville**

OBJET : D22 - Rapport d'activités 2018 du mandataire de la Commune de Saint-Jean-d'Angély au Conseil d'Administration de la SEMIS

Date de convocation : 20 septembre 2019

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de présents 21

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Matthieu GUIHO, Jean MOUTARDE, Natacha MICHEL, Myriam DEBARGE, Marylène JAUNEAU, Philippe BARRIERE, Adjoints ;

Gérard SICAUD, Jacques CARDET, Bernard PRABONNAUD, Anne DELAUNAY, Anne-Marie BREDECHE, Patrice BOUCHET, Annabel TARIN, Gaëlle TANGUY, Serge HIREL, Yolande DUCOURNAU, Sylvie FORGEARD-GRIGNON, Henriette DIADIO-DASYLVA, Henoch CHAUVREAU, formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : 6

Jean-Louis BORDESSOULES	donne pouvoir à	Mme la Maire
Médéric DIRAISON	donne pouvoir à	Jean MOUTARDE
Mathilde MAINGUENAUD	donne pouvoir à	Matthieu GUIHO
Anthony MORIN	donne pouvoir à	Cyril CHAPPET
Antoine BORDAS	donne pouvoir à	Yolande DUCOURNAU
Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX	donne pouvoir à	Henoch CHAUVREAU

Excusés : 2

Nicole YATTOU
Jacques COCQUEREZ

Présidente de séance : Françoise MESNARD

Secrétaire de séance : Anne DELAUNAY

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

**TÉLÉTRANS MIS AU
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**
sous le n° 017-211703475-20190926-
2019_09_D22-DE
Accusé de réception Sous-préfecture
le 30 septembre 2019

Affiché le 30 septembre 2019

N° 22 - Rapport d'activités 2018 du mandataire de la Commune de Saint-Jean-d'Angély au Conseil d'Administration de la SEMIS

Rapporteur : M. Cyril CHAPPET

Le Conseil municipal, lors de sa séance du 16 avril 2014, m'a désigné pour représenter la commune au conseil d'administration de la SEMIS.

Au cours de l'exercice 2018, le conseil d'administration s'est réuni 6 fois :

- Le 25 janvier
- Le 5 avril
- Le 24 mai
- Le 21 juin
- Le 20 septembre
- Le 15 novembre

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

L'assemblée générale annuelle à caractère mixte de la SEMIS s'est réunie le 20 juin 2019 sous la présidence de Monsieur Jean-Philippe MACHON, afin d'approuver les comptes et le bilan de l'exercice 2018 ainsi que les rapports du Commissaire aux Comptes. L'assemblée générale à caractère mixte a également affecté les bénéfices de l'exercice (2 703 124,14 euros) comme suit :

- 301 755,90 € pour solde du report à nouveau débiteur (apurement perte 2017 sur l'activité « non agréée »)
- 77 531,71 € en réserves statutaires activité non agréée
- 2 323 836,53 € en autres réserves activité agréée

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION EST COMPOSEE NOTAMMENT DE :

- Madame Françoise BLEYNIE
- Monsieur Gérard DESRENTE
- Monsieur Christian SCHMITT
- Monsieur Lucien RAUDE

La commission d'attribution de la société s'est réunie à 16 reprises en 2018.

999 demandes ont été déposées auprès de nos services, dont 147 demandes de mutation. 302 demandes ont été saisies en ligne et validées par nos services, dont 22 demandes de mutation. En 2018, 1 137 demandes ont été étudiées en CAL, 600 demandeurs de logement ont reçu une proposition ce qui a débouché sur 358 attributions.

Au 31 décembre 2018, le nombre des demandes actives était de 1 504.

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

<u>Titulaires</u>	<u>Suppléants</u>
Monsieur Jean-Philippe MACHON	Monsieur Christian SCHMITT
Madame Nelly VEILLET	Madame Françoise BLEYNIE
Monsieur Gérard DESRENTE	Madame Sylvie MERCIER

La commission d'appel d'offres / marchés s'est réunie à de nombreuses reprises en 2018 afin d'ouvrir et analyser les différents appels d'offres.

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

1. PRESENTATION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LA SEM EN 2018

Suite à l'analyse des comptes 2018, on observe :

➤ La SEM a eu en 2018 plusieurs faits marquants :**La mise en service de :**

- 6 logements conventionnés pour le programme Royan Port Royal (673K€ dont 150K€ sur FP),
- 13 logements conventionnés pour le programme Saujon La Chaille (1 636K€ dont 240K€),
- 17 logements conventionnés pour le programme Les Jardins de Santone rue Grelaud (2 053k€ dont 350K€ de FP),
- 11 logements non conventionnés pour le programme La Garenne (1 510K€ dont 80% seront financés par emprunt en 2019, au terme de l'emprunt *in fine*),
- 1 logement non conventionné pour le programme Gamm Vert (215K€ sur FP),
- 1 Foyer Maison Relais à Royan (1 344K€ entièrement financé par emprunt et subvention).

Soit un investissement total de 7 431K€ financé sur FP à hauteur de 940K€ soit 12.6%.

La cession de logements et de locaux :

- 1 logement sur le programme Mongré
- 6 logements sur le programme Avy au 31/12/2018
- 1 lot de l'hôtel d'entreprise
- Le local ex Distritel

Pour une marge nette totale de 55K€.

La livraison de réhabilitations lourdes de plusieurs programmes :

- Prg 30 : Saintes Port Larousselle (8 logts)
- Prg 36 : Saintes Rue Arc de Triomphe (10 logts)
- Prg 66 (phase 1) : Saint Denis d'Oléron (8 logts)

Pour un investissement total de 559K€ financé par emprunt à hauteur de 70%.

729K€ investis en renouvellement de composants (entièrement financé sur fonds propres).

La vente de 8 lots en stock : 3 pour Dolus D'Oléron, 3 pour La Garenne, 1 pour Bussac, 1 pour Chaniers.

✚ **Le suivi en études de 114 logements inscrits à la programmation de l'Etat 2019 :**

- Pessines
- Marennnes – La Marquina
- Saint Sulpice de Royan
- Marennnes – rue Le Terme
- Saint Denis d'Oléron – Les jardins d'Eléonore
- Villars les Bois
- Saintes – Halte de jour et de nuit
- Montils – Résidence sociale pour personnes âgées

✚ **Une hausse de l'actif brut immobilisé +6 655 453€ K€ et de l'actif net immobilisé de +2 224 407€.**

✚ **Les capitaux propres s'élèvent à 47 892 936€, soit une augmentation de 2 221 213€ par rapport à 2017. Ils se décomposent comme suit :**

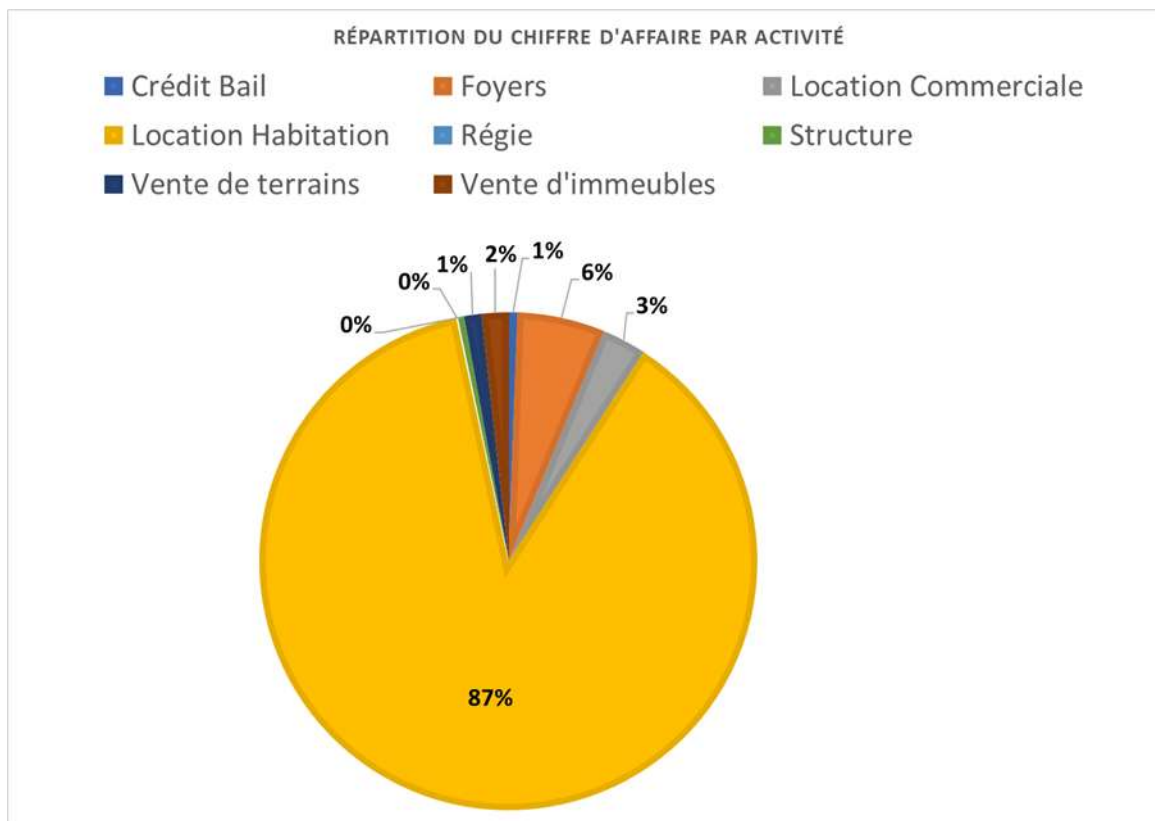
	2015	2016	2017	2018	Evolution
CAPITAL SOCIAL	1 937 300 €	1 937 300 €	1 937 300 €	1 937 300 €	- €
PRIME D'EMISSION	4 289 092 €	4 289 092 €	4 289 092 €	4 289 092 €	- €
RESERVE LEGALE	193 730 €	193 730 €	193 730 €	193 730 €	- €
RESERVES STATUTAIRES	11 429 224 €	13 360 014 €	16 428 823 €	17 723 455 €	1 294 632 €
RESULTAT EXERCICE	1 682 476 €	3 068 809 €	992 876 €	2 703 124 €	1 710 248 €
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	22 634 360 €	21 787 689 €	21 829 902 €	21 347 991 €	- 481 911 €
REPORT A NOUVEAU	248 314 €			- 301 756 €	- 301 756 €
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	42 414 496 €	44 636 633 €	45 671 723 €	47 892 936 €	2 221 213 €

- Capital social est composé de 19 373 actions à 100 €. Il est stable.
- La prime d'émission versée par l'OPH (4 492 700 €) suite à l'apport (déduite des frais d'apport de 203 608 €). Le montant est stable.
- La réserve légale n'évolue pas. Elle correspond à 10% du capital social.
- L'augmentation des réserves statutaires est la traduction de l'absorption du résultat 2017 – Décision de l'Assemblée Générale de juin 2018.
- Le résultat est positif et s'élève à 2 703 124€, soit +1 710K€.
- Les subventions d'investissement sont en baisse : - 481 911€.
- Report à nouveau cette année : -301 756€. Il s'agit du déficit du résultat 2017 pour le secteur non agréé.

Le chiffre d'affaires non récupérable a augmenté de +33K€ en 2018, dont :

- +387K€ sur la location habitation :
 - +201K€ de Loyers : poste augmenté par les livraisons récentes dont +13K€ sur Royan port Royal, +19K€ sur les jardins de Santone, +14K€ sur Saujon La Chaille, +109K€ sur le Barrot, +63K€ sur La Garenne,
 - +22K€ de prestation de services : Etude de faisabilité de Gémozac (projet abandonné).
 - +91K€ de Produits des activités annexes : +75K€ de refacturation d'entretien suite à état des lieux (mise en place d'objectifs et suivi mensuel), +19K€ de remboursement de frais d'acte contentieux et de produits divers (ex : refacturation de badges, facturation de pénalités pour non réponse à l'enquête OPS).

- -700K€ de Réduction de Loyers de Solidarité.
- +341K€ sur les activités de vente : 8 lots vendus soit 3 pour Dolus D'Oléron, 3 pour La Garenne, 1 pour Bussac, 1 pour Chaniers.
- +51K€ en location commerciale : baisse de la vacance sur les programmes « CCI Gambetta », Véolia bâtiment B », « Royan Felix Reutin », « La Fenêtre 130 ».



- L'activité « Location habitation » représente 87% du CA.
- L'activité « Foyer » représente 6 % du CA.
- L'activité « Location Commercial » représente moins de 3% du CA.
- Les autres activités font moins de 3% du CA.

2. PRESENTATION DES RESULTATS PAR ACTIVITE

Le résultat est très élevé cette année à 2 703K€, dont un résultat courant à 1 488K€ en hausse de +1 818K€.

- La SEMIS renforce son résultat courant par l'évolution de ses pratiques comptables (allongement de la durée de vie des composants), et par une meilleure performance de son exploitation (maîtrise de la vacance, baisse de la cotisation CGLLS et une forte baisse de l'entretien courant).

Résultats par activité :

	2016	2017	2018	
Crédit Bail	252 804 €	16 156 €	17 263 €	1 107 €
Espaces verts	- 0 €	0 €	- 0 €	- 0 €
Foyers	66 573 €	33 185 €	- 54 472 €	- 87 657 €
Location Commerciale	262 702 €	82 846 €	504 245 €	421 399 €
Location Habitation	6 031 487 €	4 468 588 €	5 434 281 €	965 693 €
Opération pour compte	- 0 €	0 €	- €	- 0 €
Régie	- 47 091 €	- 23 161 €	- 49 362 €	- 26 201 €
Structure	- 3 447 141 €	- 3 442 348 €	- 3 190 474 €	251 873 €
Vente de terrains	1 591 €	- 17 997 €	15 794 €	33 791 €
Vente d'immeubles	- 52 116 €	- 124 394 €	25 849 €	150 243 €
Total général	3 068 809 €	992 876 €	2 703 124 €	1 710 248 €

3. ANALYSE DE L'ACTIVITE AGREEE ET NON AGREEE

Note :

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

SEMIS

Le résultat est de 2 703K€, en hausse de 1 710K€ vs 2017.

	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	26 373 416 €	23 367 079 €	23 435 385 €	68 306 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	22 056 106 €	21 317 336 €	21 402 788 €	85 452 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	19 628 321 €	19 073 750 €	19 267 192 €	193 443 €
71 PRODUCTION STOCKEE (ou déstockage)	- 199 451 €	- 222 234 €	- 1 800 856 €	- 1 578 622 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE	108 158 €	18 970 €	1 364 187 €	1 345 217 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	80 963 €	99 233 €	94 263 €	- 4 970 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	3 644 €	191 288 €	43 254 €	- 148 034 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 925 636 €	1 525 062 €	1 899 198 €	374 136 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	508 835 €	631 267 €	535 549 €	- 95 718 €
2-PRODUITS FINANCIERS	274 316 €	202 898 €	246 956 €	44 058 €
76 PRODUITS FINANCIERS	182 589 €	177 133 €	168 466 €	- 8 667 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	17 852 €	17 852 €	17 852 €	0 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	73 874 €	7 913 €	60 638 €	52 725 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 042 994 €	1 846 844 €	1 785 641 €	- 61 204 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 002 020 €	1 846 844 €	1 784 046 €	- 62 798 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS			1 594 €	1 594 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	40 974 €			- €
Partie 2- CHARGES	23 304 607 €	22 374 202 €	20 732 261 €	- 1 641 941 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	20 978 546 €	20 150 664 €	18 544 446 €	- 1 606 218 €
60 ACHATS	1 150 623 €	850 901 €	941 607 €	90 706 €
61 SERVICES EXTERIEURS	3 886 228 €	3 784 719 €	3 615 095 €	- 169 624 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	991 065 €	1 105 735 €	889 338 €	- 216 396 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	2 328 038 €	2 323 487 €	2 425 306 €	101 819 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	3 386 920 €	3 356 742 €	3 246 266 €	- 110 476 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	278 844 €	276 112 €	303 987 €	27 876 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	8 956 827 €	8 452 969 €	7 122 846 €	- 1 330 124 €
2-CHARGES FINANCIERES	1 820 490 €	1 699 946 €	1 616 912 €	- 83 034 €
66 CHARGES FINANCIERES	1 743 763 €	1 650 755 €	1 594 146 €	- 56 608 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	76 726 €	49 191 €	22 766 €	- 26 426 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	480 678 €	531 392 €	535 409 €	4 017 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	463 714 €	514 428 €	518 445 €	4 017 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	16 964 €	16 964 €	16 964 €	- €
4-PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES	24 894 €	- 7 800 €	35 494 €	43 294 €
69 PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES	24 894 €	- 7 800 €	35 494 €	43 294 €
Résultat	3 068 809 €	992 876 €	2 703 124 €	1 710 248 €
Résultat courant	- 468 614 €	- 330 376 €	1 488 387 €	1 818 762 €
Résultat Exceptionnel	3 562 316 €	1 315 452 €	1 250 232 €	- 65 221 €
				- €
Résultat courant retraité (avec réintégration des #777 et soustraction des CEE suite P3R)	243 680 €	529 125 €	2 321 355 €	1 792 230 €

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
A- PRODUITS	22 124 324 €	19 508 663 €	18 899 313 €	- 609 350 €
CEE suite à immobilisation	342 676 €	- €		- €
Dégrèvement TFPB	2 247 397 €	575 092 €	350 580 €	- 224 512 €
Divers	531 572 €	388 114 €	492 669 €	104 556 €
Divers (dont CEE suite à P3R)	3 644 €	191 288 €	43 254 €	- 148 034 €
Loyers	16 398 522 €	16 550 946 €	16 812 175 €	261 229 €
Marge sur cession d'immobilisation	397 446 €	40 433 €	302 202 €	261 769 €
Marge sur vente de terrain	12 730 €		27 905 €	27 905 €
Marge sur vente d'immeuble	47 408 €	18 314 €	25 339 €	- 7 025 €
Masse salariale immobilisée	108 158 €	18 920 €	95 122 €	76 202 €
Prestations de services	75 189 €	66 341 €	83 543 €	17 202 €
Produits des activités annexes	32 341 €	30 045 €	40 990 €	10 945 €
Produits financiers	182 278 €	177 133 €	168 466 €	- 8 667 €
Quote part subventions d'investissements	1 054 969 €	1 047 744 €	840 813 €	- 206 931 €
Refacturation régie	280 191 €	293 525 €	240 825 €	- 52 700 €
Refacturation régie (récupérable)	38 449 €	31 091 €	24 533 €	- 6 558 €
Reprise de provision pour dépréciation		16 391 €	8 068 €	- 8 323 €
RLS			700 758 €	700 758 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUL...)	80 963 €	99 233 €	94 263 €	- 4 970 €
Variation des stocks (en-cours de production, produits)	290 393 €	680 €		- 680 €
B- CHARGES	19 013 467 €	18 290 212 €	15 972 221 €	- 2 317 992 €
Achats d'études et de prestations de services	10 586 €	7 967 €	16 924 €	8 957 €
Achats de travaux	290 393 €	680 €		- 680 €
Assurance	175 134 €	179 604 €	159 922 €	- 19 682 €
Cotisation CGLLS	274 827 €	400 715 €	226 070 €	- 174 645 €
Cotisations et dons	51 759 €	61 410 €	61 018 €	- 391 €
Coût Impayés	274 104 €	253 016 €	286 391 €	33 376 €
Coût lots inoccupés	88 534 €	11 784 €	36 476 €	24 692 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	51 267 €	63 252 €	69 021 €	5 768 €
Coût net Gros entretien	570 128 €	498 379 €	552 620 €	54 241 €
Déplacements, missions et réceptions	42 599 €	34 785 €	34 116 €	- 669 €
Dépréciation du stock		46 937 €	55 283 €	8 346 €
Divers	606 754 €	211 104 €	146 090 €	- 65 013 €
Dotation aux amortissements	6 806 850 €	6 974 635 €	5 442 396 €	- 1 532 239 €
Entretien courant	2 014 218 €	1 917 674 €	1 403 957 €	- 513 717 €
Fluides et fournitures	81 006 €	77 912 €	72 379 €	- 5 533 €
Frais financiers	1 728 763 €	1 674 181 €	1 538 422 €	- 135 759 €
Frais postaux et de télécommunications	85 759 €	91 221 €	95 957 €	4 735 €
Honoraires assist.constr.travx.& entr (AMO,BET..)		37 104 €	22 301 €	- 14 803 €
Honoraires conseils (droit soc.jurid,RH,stratég..)		38 687 €	28 529 €	- 10 158 €
Honoraires informatiques		44 075 €	19 866 €	- 24 210 €
Impôts fonciers	1 839 834 €	1 877 778 €	1 959 982 €	82 204 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	21 051 €	19 867 €	17 761 €	- 2 106 €
Intéressement du personnel	274 104 €	140 791 €	260 389 €	119 597 €
Locations	22 374 €	29 347 €	44 578 €	15 231 €
Masse salariale NR	3 021 634 €	3 077 928 €	2 937 510 €	- 140 418 €
Personnel extérieur	5 021 €	25 559 €	2 037 €	- 23 522 €
Publicité, publications, relations publiques	41 240 €	45 353 €	46 933 €	1 580 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	318 255 €	144 923 €	159 208 €	14 285 €
Services bancaires et assimilés	22 195 €	25 459 €	20 954 €	- 4 506 €
Subvention versée	36 366 €	72 549 €	70 504 €	- 2 045 €
TVA	89 721 €	92 742 €	86 524 €	- 6 217 €
Variation de stock	55 888 €	52 332 €	41 555 €	- 10 778 €
VNC sorties	113 104 €	60 462 €	56 548 €	- 3 913 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	-	16 742 €	240 388 €	179 488 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	-	16 742 €	240 388 €	179 488 €
E- Solde récupérable	-	412 €	7 014 €	8 986 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	-	412 €	7 014 €	8 986 €
F- IMPOT SUR LES BENEFICES	24 894 €	7 800 €	35 494 €	43 294 €
Impôt sur les bénéfices	24 894 €	7 800 €	35 494 €	43 294 €
Résultat	3 068 809 €	992 876 €	2 703 124 €	1 710 248 €

Le résultat est très élevé cette année à 2 703K€, dont un résultat courant à 1 488K€ en hausse de +1 818K€.

La SEMIS renforce son résultat courant par l'évolution de ses pratiques comptables (allongement de la durée de vie des composants), et par une meilleure performance de son exploitation (maîtrise de la vacance, baisse de la cotisation CGLLS et une forte baisse de l'entretien courant).

En voici les principales variations par rapport à 2017 :

Les principaux postes en évolutions défavorables pour le résultat sont :

- **701K€ de Réduction de Loyers de Solidarité** qui représente une perte sèche de recettes
- **-225K€ de dégrèvements TFPB** : malgré 140K€ de dégrèvement de TFPB 2014 perçu en 2018 suite à un contentieux avec l'administration fiscale.
- **-207K€ de quotepart de subvention d'investissement**, effet du rallongement de la durée des amortissements.
- **-148K€ de CEE directes** (CEE comptabilisés en une seule fois, liés à des remplacements de composants dans le cadre de contrats de maintenance P3R).
- **+120K€ d'intéressement du personnel** suite à l'augmentation du résultat.

Mais ils sont largement absorbés pas les améliorations suivantes :

- **-1 532K€ de dotations aux amortissements** : effet de l'allongement de la durée des composants.
- **-514K€ d'entretien courant** : résultat d'une forte baisse des dépenses, d'une forte augmentation de la part refacturée aux locataires, et conséquence du développement des contrats d'entretien.
- **+261K€ de loyers** : effet de la maîtrise de la vacance et des livraisons récentes (voir détail dans l'analyse des activités ci-après).
- **+262K€ de marge sur cession d'immobilisation** : ex Distritel, Hôtel d'entreprise, Mongré, Avy.
- **-175K€ de cotisation CGLLS** suite à la baisse de l'assiette de cotisation (principalement suite à une baisse du dégrèvement TFPB perçu sur l'année de référence N-2) et à l'effet de lissage dont bénéficie la SEMIS dans le cadre de la RLS.
- **-140K€ de masse salariale non récupérable** : départs de personnels remplacés par une masse salariale plus faible ou remplacés seulement en 2019.
- **-136K€ de frais financiers**.
- **+105K€ de produits divers** : on notera notamment la reprise de provision du contentieux « Labre Meghanem ».
- **+76K€ de masse salariale immobilisée** : dépend des travaux réalisés dans l'année (Maison relais Royan, Gémozac, Chaniers, Port Royal Royan, Fontcouverte, Landes).

Résultats par activité :

	2016	2017	2018	
Crédit Bail	252 804 €	16 156 €	17 263 €	1 107 €
Espaces verts	0 €	0 €	0 €	0 €
Foyers	66 573 €	33 185 €	54 472 €	87 657 €
Location Commerciale	262 702 €	82 846 €	504 245 €	421 399 €
Location Habitation	6 031 487 €	4 468 588 €	5 434 281 €	965 693 €
Opération pour compte	0 €	0 €	- €	0 €
Régie	47 091 €	23 161 €	49 362 €	26 201 €
Structure	3 447 141 €	3 442 348 €	3 190 474 €	251 873 €
Vente de terrains	1 591 €	17 997 €	15 794 €	33 791 €
Vente d'immeubles	52 116 €	124 394 €	25 849 €	150 243 €
Total général	3 068 809 €	992 876 €	2 703 124 €	1 710 248 €

Les activités suivantes sont en hausse :

- Location Habitation (+966K€)
- Location Commerciale (+421K€)
- Crédit-Bail (+1K€)
- Vente d'immeuble : (+150K€)
- Vente de terrains : (+34K€)
- Structure (+252K€)

Les activités suivantes sont en baisse :

- Foyers (-88K€)
- Régie : (-26K€)

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

SEMIS « agréée » vs « non agréée »

	2018	
	Solde Agréé	Solde Non Agréé
Partie 1- PRODUITS	21 413 466 €	2 021 919 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	19 754 019 €	1 648 769 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	17 388 617 €	1 878 575 €
71 PRODUCTION STOCKEE (ou déstockage)	-	1 800 856 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE	95 820 €	1 268 367 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	91 160 €	3 103 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	42 382 €	872 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 615 913 €	283 285 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	520 128 €	15 422 €
2-PRODUITS FINANCIERS	246 948 €	8 €
76 PRODUITS FINANCIERS	168 458 €	8 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	17 852 €	
79 TRANSFERTS DE CHARGES	60 638 €	
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 412 499 €	373 142 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 410 905 €	373 142 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 594 €	
Partie 2- CHARGES	19 089 629 €	1 642 631 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	17 209 821 €	1 334 625 €
60 ACHATS	875 639 €	65 968 €
61 SERVICES EXTERIEURS	3 435 901 €	179 194 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	791 861 €	97 478 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	2 203 067 €	222 239 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	2 987 852 €	258 414 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	277 876 €	26 111 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	6 637 625 €	485 220 €
2-CHARGES FINANCIERES	1 461 402 €	155 510 €
66 CHARGES FINANCIERES	1 438 636 €	155 510 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	22 766 €	
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	418 407 €	117 002 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	418 407 €	100 038 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS		16 964 €
4-PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES		35 494 €
69 PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES		35 494 €
Résultat	2 323 837 €	379 288 €
Résultat courant	1 329 745 €	158 642 €
Résultat Exceptionnel	994 092 €	256 140 €

Résultat par activité :

	2018	
	Résultat Agréé	Résultat Non Agréé
Crédit Bail		17 263 €
Espaces verts	- 0 €	
Foyers	- 86 679 €	32 208 €
Location Commerciale	97 564 €	406 681 €
Location Habitation	5 235 399 €	198 882 €
Régie	- 49 362 €	
Structure	- 2 873 085 €	317 389 €
Vente de terrains		15 794 €
Vente d'immeubles		25 849 €
Total général	2 323 837 €	379 288 €

Les résultats sont de 2 324K€ pour le secteur « agréé » et 379K€ pour le secteur « non agréé ».

Le secteur non agréé ne subit pas la RLS mais bénéficie de la baisse des dotations aux amortissements. Avec des ratios d'exploitation maîtrisés à ce jour, le secteur peut désormais atteindre l'équilibre grâce à son résultat courant, sans être dépendant des marges sur cessions.

Activité « Structure »

Le résultat est de -3 190K€, en amélioration de +252K€ vs 2017.

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	701 872 €	769 205 €	844 956 €	75 750 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	475 920 €	572 877 €	665 969 €	93 092 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	81 993 €	77 727 €	75 434 €	- 2 293 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE			106 148 €	106 148 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	501 €	24 695 €	20 621 €	- 4 074 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	6 €	6 €	24 886 €	24 880 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		87 169 €	70 527 €	- 16 642 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	393 421 €	383 281 €	368 354 €	- 14 927 €
2-PRODUITS FINANCIERS	181 497 €	175 792 €	165 747 €	- 10 044 €
76 PRODUITS FINANCIERS	181 497 €	175 792 €	165 747 €	- 10 044 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	44 454 €	20 536 €	13 239 €	- 7 297 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	44 454 €	20 536 €	13 239 €	- 7 297 €
Partie 2- CHARGES	4 149 013 €	4 211 553 €	4 035 430 €	- 176 123 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	4 116 232 €	4 219 353 €	3 989 537 €	- 229 816 €
60 ACHATS	34 306 €	33 730 €	44 741 €	11 011 €
61 SERVICES EXTERIEURS	198 306 €	205 340 €	197 767 €	- 7 573 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	672 758 €	805 711 €	563 785 €	- 241 927 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	371 896 €	346 642 €	363 641 €	16 999 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	2 529 725 €	2 628 505 €	2 606 177 €	- 22 328 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	10 865 €	46 322 €	46 394 €	72 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	298 376 €	153 102 €	167 032 €	13 930 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 887 €		10 399 €	10 399 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 887 €		10 399 €	10 399 €
4-PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES	24 894 €	- 7 800 €	35 494 €	43 294 €
69 PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES	24 894 €	- 7 800 €	35 494 €	43 294 €
Résultat	- 3 447 141 €	-3 442 348 €	-3 190 474 €	251 873 €

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
▣A- PRODUITS	438 139 €	400 534 €	479 143 €	78 610 €
CEE suite à immobilisation	- €	- €		- €
Dégrèvement TFPB	41 454 €	- €		- €
Divers	33 250 €	105 287 €	94 775 €	- 10 512 €
Divers (dont CEE suite à P3R)	6 €	6 €	24 886 €	24 880 €
Marge sur cession d'immobilisation	2 900 €	9 417 €	4 650 €	- 4 767 €
Masse salariale immobilisée	108 158 €	18 920 €	106 098 €	87 178 €
Prestations de services	63 723 €	59 185 €	54 583 €	- 4 602 €
Produits des activités annexes	6 961 €	7 232 €	7 783 €	551 €
Produits financiers	181 186 €	175 792 €	165 747 €	- 10 044 €
Refacturation régie			- €	- €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	501 €	24 695 €	20 621 €	- 4 074 €
▣B- CHARGES	4 231 044 €	4 229 756 €	3 999 242 €	- 230 513 €
Assurance	32 948 €	38 704 €	14 354 €	- 24 351 €
Cotisation CGLLS	239 933 €	368 731 €	199 509 €	- 169 222 €
Cotisations et dons	51 644 €	61 316 €	60 926 €	- 390 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	8 434 €	12 217 €	1 288 €	- 10 929 €
Coût net Gros entretien	7 647 €	61 €		- 61 €
Déplacements, missions et réceptions	39 926 €	31 783 €	30 840 €	- 943 €
Divers	175 068 €	25 038 €	14 875 €	- 10 163 €
Dotation aux amortissements	140 680 €	153 102 €	167 032 €	13 930 €
Entretien courant	125 914 €	114 596 €	139 390 €	24 794 €
Fluides et fournitures	34 306 €	33 730 €	44 741 €	11 011 €
Frais postaux et de télécommunications	81 291 €	86 182 €	91 139 €	4 957 €
Honoraires assist.constr.travx.& entr (AMO,BET..)		5 €	260 €	255 €
Honoraires conseils (droit soc.jurid,RH,stratég..)		38 399 €	28 529 €	- 9 870 €
Honoraires informatiques		44 075 €	19 866 €	- 24 210 €
Impôts fonciers	17 380 €	16 995 €	17 051 €	56 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	11 339 €	10 552 €	7 258 €	- 3 294 €
Intéressement du personnel	199 434 €	104 801 €	207 032 €	102 231 €
Locations	17 247 €	21 296 €	31 553 €	10 258 €
Masse salariale NR	2 691 905 €	2 768 977 €	2 651 902 €	- 117 075 €
Personnel extérieur	5 021 €	25 559 €	2 037 €	- 23 522 €
Publicité, publications, relations publiques	40 498 €	45 019 €	45 072 €	54 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	186 293 €	72 280 €	64 706 €	- 7 574 €
Services bancaires et assimilés	19 476 €	20 094 €	19 457 €	- 637 €
Subvention versée	7 050 €	43 500 €	43 500 €	- €
TVA	89 721 €	92 742 €	86 524 €	- 6 217 €
VNC sorties	7 887 €		10 399 €	10 399 €
▣D- Intercos - frais de gestion	370 658 €	379 075 €	365 119 €	- 13 956 €
Intercos - frais de gestion	370 658 €	379 075 €	365 119 €	- 13 956 €
▣E- Solde récupérable		- €		- €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables		- €		- €
▣F- IMPOT SUR LES BENEFICES	24 894 €	- 7 800 €	35 494 €	43 294 €
Impôt sur les bénéfices	24 894 €	- 7 800 €	35 494 €	43 294 €
Résultat	- 3 447 141 €	- 3 442 348 €	- 3 190 474 €	251 873 €

Sur la partie PRODUITS, on peut noter :

- **+87K€ sur le poste « MS immobilisée »** : dépend des travaux réalisés dans l'année (Maison relais Royan, Gémozac, Chaniers, Port Royal Royan, Fontcouverte, Landes).
- **+25K€ sur le poste « Divers »** : il s'agit des indemnités de rétrocession du programme n°11 à la commune d'Avy.

Sur la partie CHARGES, on peut noter :

- **-169K€ sur le poste « CGLLS »** : effet du lissage en contre partie de la RLS.
- **-117K€ sur le poste « Masse Salariale »** : Plusieurs départs de personnels remplacés avec une masse salariale moins élevée (effet GVT) ou remplacés en 2019 seulement.
- **+102K€ sur le poste « Intéressement »** : dépend du résultat de l'année.

- **+25K€ sur le poste « Entretien courant » et -24K€ sur le poste « Honoraires informatique »** : Il s'agit des frais informatiques qui sont stables en réalité. On notera que suite à la restructuration d'une partie du plan comptable en 2017 active depuis 2018, des évolutions de comptabilisation ont fait apparaître des transferts entre ces 2 comptes. Le contrat de maintenance Salvia est notamment passé sur le compte (21K€) et non en honoraire.
- **-24K€ sur le poste « Personnel Extérieur »** : usage temporaire de l'intérim pour le remplacement de personnel à l'annexe de Bellevue en 2017.
- **-24K€ sur le poste « Assurance »** : il s'agit des indemnités pour congés de fin de carrière.
- **+11K€ sur le poste « Fluides et Fournitures »** : Coût de l'assistance pour l'élection des représentants des locataires (7K€), et augmentation des dépenses de fournitures.
- **-10K€ sur le poste « divers »** : -5K€ de cotisation sur le GIE suite à un avoir fournisseur, -5K€ sur le tirage (enveloppes principalement).
- **+10K€ sur le poste location** : remplacement croissant (depuis 2016) de notre parc automobile par de la location longue durée.

(Pour rappel) - Analyse de la masse salariale totale de la SEMIS :

Masse salariale	2015	2016	2017	2018	Evolution
A- Charges de personnel (#64)	3 291 814 €	3 386 920 €	3 356 742 €	3 246 266 €	- 110 476 €
B- Taxes sur rémunérations (#63)	255 318 €	307 393 €	266 148 €	286 309 €	20 161 €
C- Intéressement chargé	281 744 €	390 511 €	186 023 €	291 635 €	105 612 €
Masse salariale hors intéressement (A+B-C)	3 265 388 €	3 303 801 €	3 436 866 €	3 240 940 €	- 195 926 €
	2015	2016	2017	2018	Evolution
Loyers (#702)	16 138 069 €	16 398 522 €	16 550 946 €	16 812 175 €	261 229 €
% MS hors intéressement vs Loyers	20,2%	20,1%	20,8%	19,3%	-1,5 points

Activité « Structure agréée » et « Structure non agréée »

Compte de résultat	2018		Total 2018
	Activité agréée	Activité non agréée	
Partie 1- PRODUITS	757 943 €	87 013 €	844 956 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	580 344 €	85 626 €	665 969 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	18 806 €	56 628 €	75 434 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE	95 820 €	10 328 €	106 148 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	20 561 €	60 €	20 621 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	24 883 €	3 €	24 886 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	63 664 €	6 862 €	70 527 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	356 610 €	11 744 €	368 354 €
2-PRODUITS FINANCIERS	165 740 €	7 €	165 747 €
76 PRODUITS FINANCIERS	165 740 €	7 €	165 747 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	11 859 €	1 380 €	13 239 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	11 859 €	1 380 €	13 239 €
Partie 2- CHARGES	3 631 028 €	404 402 €	4 035 430 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	3 621 640 €	367 896 €	3 989 537 €
60 ACHATS	41 012 €	3 729 €	44 741 €
61 SERVICES EXTERIEURS	178 620 €	19 148 €	197 767 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	503 824 €	59 961 €	563 785 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	342 371 €	21 270 €	363 641 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	2 358 922 €	247 256 €	2 606 177 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	46 112 €	282 €	46 394 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	150 780 €	16 252 €	167 032 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	9 387 €	1 012 €	10 399 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	9 387 €	1 012 €	10 399 €
4-PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES		35 494 €	35 494 €
69 PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES		35 494 €	35 494 €
Résultat	-	2 873 085 € -	3 173 389 € -

Les charges et produits indirects sont ventilés avec la clé de quote-part fiscalisable, qui est de 9,73% contre 6,58% en 2017, 8,10% en 2016 et 7,96% en 2015).

Le résultat « non agréé » représente 9.95% du résultat total (du déficit ici).

On l'explique par les charges et produits directs qui sont donc ventilés à 100% en « agréé » ou en « non agréé ».

Les principales écritures comptables 100% agréées :

- Cotisation CGLLS (199K€ vs 369K€ en 2017)
- Subventions versées (Le Logis, Tremplin 17)
- Produits financiers (166K€)

Les principales écritures comptables 100% non agréées :

- Impôts sur les bénéfices (35K€)
- Rémunérations de gestion (Opération pour compte / Syndic) (40.5K€)
- Honoraires de conventions de mandat (14K€)
- On notera également : Taxe d'apprentissage, CVAE... (faibles montants)

Cette année, le secteur agréé bénéficie donc de la réduction de la cotisation CGLLS, et le secteur non agréé subit l'impôt sur le bénéfice élevé cette année.

Analyse des frais de gestion par lots :

	2017		2018	
	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée
RESULTAT	- 3 277 907 €	- 164 440 €	- 2 873 085 €	- 317 389 €
<i>Nombre de lots</i>				
Location habitation	3508	88	3543	100
Location commerciale	30	39	31	39
Foyers (équivalents logements)	251	41	290	41
Vente de logements		33		19
Vente de terrains		18		12
Opérations pour comptes		28		28
<i>TOTAL</i>	3789	247	3864	239
Coût de gestion au lot selon secteur	865 €	666 €	744 €	1 328 €
Coût de gestion au lot (total)	853 €		778 €	

Grâce à la baisse des charges de structure et à la hausse de l'activité, les frais de gestion 2018 au logement sont en baisse à 744€ pour un logement agréé ou **778€ pour un logement quel que soit le secteur.**

Cela représente **18,7% des loyers pour l'activité location (Habitation/Commerces/Foyers).**

Activité « Location Habitation »

Le résultat est de 5 434K€, en hausse de 966K€.

Le résultat courant s'améliore de 1 212K€.

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	22 688 788 €	20 681 116 €	20 179 500 €	- 501 616 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	19 179 771 €	19 016 543 €	18 773 019 €	- 243 524 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	17 204 618 €	17 065 986 €	16 859 615 €	- 206 372 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE	74 970 €	6 281 €		- 6 281 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	80 462 €	74 538 €	70 599 €	- 3 938 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	3 638 €	191 282 €	17 864 €	- 173 419 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 713 407 €	1 406 283 €	1 605 245 €	198 962 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	102 674 €	272 173 €	219 696 €	- 52 477 €
2-PRODUITS FINANCIERS	90 261 €	25 499 €	73 489 €	47 990 €
76 PRODUITS FINANCIERS	1 390 €	1 810 €	3 924 €	2 114 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	17 852 €	17 852 €	17 852 €	0 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	71 018 €	5 837 €	51 713 €	45 876 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 418 757 €	1 639 074 €	1 332 992 €	- 306 082 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 377 783 €	1 639 074 €	1 331 398 €	- 307 676 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS			1 594 €	1 594 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	40 974 €			- €
Partie 2- CHARGES	16 657 301 €	16 212 528 €	14 745 219 €	- 1 467 309 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	14 836 372 €	14 383 896 €	13 035 670 €	- 1 348 226 €
60 ACHATS	728 983 €	725 349 €	830 899 €	105 551 €
61 SERVICES EXTERIEURS	3 399 217 €	3 441 187 €	3 303 164 €	- 138 023 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	555 605 €	555 429 €	552 331 €	- 3 098 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 773 711 €	1 809 121 €	1 893 404 €	84 282 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	547 520 €	454 958 €	390 005 €	- 64 953 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	249 682 €	213 852 €	216 935 €	3 083 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	7 581 654 €	7 184 000 €	5 848 932 €	- 1 335 068 €
2-CHARGES FINANCIERES	1 447 701 €	1 372 952 €	1 313 878 €	- 59 074 €
66 CHARGES FINANCIERES	1 391 884 €	1 341 555 €	1 300 052 €	
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	55 817 €	31 398 €	13 826 €	- 17 571 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	373 229 €	455 679 €	395 671 €	- 60 009 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	373 229 €	455 679 €	395 671 €	- 60 009 €
Résultat courant	2 985 959 €	3 285 194 €	4 496 960 €	1 211 766 €
Résultat exceptionnel	3 045 528 €	1 183 395 €	937 321 €	- 246 073 €
Résultat	6 031 487 €	4 468 588 €	5 434 281 €	965 693 €

Analyse du Compte de résultat simplifié :

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
▣ A- PRODUITS	18 738 450 €	16 953 352 €	15 871 172 €	- 1 082 180 €
CEE suite à immobilisation	342 676 €	0 €		- 0 €
Dégrèvement TFPB	2 205 943 €	552 713 €	344 154 €	- 208 559 €
Divers	407 447 €	205 244 €	148 689 €	- 56 555 €
Divers (dont CEE suite à P3R)	3 638 €	191 282 €	17 864 €	- 173 419 €
Loyers	14 731 878 €	14 947 871 €	15 148 966 €	201 095 €
Marge sur cession d'immobilisation	0 €	23 585 €	55 123 €	31 538 €
Masse salariale immobilisée	- €	- €	10 975 €	- 10 975 €
Prestations de services	10 586 €	7 156 €	28 960 €	21 804 €
Produits des activités annexes	9 693 €	5 427 €	16 366 €	10 939 €
Produits financiers	1 390 €	1 810 €	3 924 €	2 114 €
Quote part subventions d'investissements	944 736 €	943 726 €	748 260 €	- 195 466 €
Refacturation régie	- €		- €	- €
Refacturation régie (récupérable)	- €		- €	- €
RLS			700 758 €	- 700 758 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	80 462 €	74 538 €	70 599 €	- 3 938 €
▣ B- CHARGES	12 393 638 €	11 947 759 €	9 972 182 €	- 1 975 576 €
Achats d'études et de prestations de services	10 586 €	7 967 €	16 924 €	8 957 €
Assurance	126 393 €	124 222 €	129 936 €	5 714 €
Cotisation CGLLS	8 167 €	7 474 €	7 411 €	- 63 €
Coût Impayés	275 017 €	249 530 €	288 910 €	39 380 €
Coût lots inoccupés	88 211 €	11 365 €	34 743 €	23 378 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	31 402 €	45 884 €	68 266 €	22 381 €
Coût net Gros entretien	571 376 €	448 630 €	330 877 €	- 117 754 €
Déplacements, missions et réceptions	1 908 €	1 710 €	1 403 €	- 307 €
Divers	369 528 €	153 500 €	95 827 €	- 57 674 €
Dotations aux amortissements	5 632 555 €	5 804 228 €	4 474 045 €	- 1 330 183 €
Entretien courant	1 872 820 €	1 756 487 €	1 240 502 €	- 515 985 €
Fluides et fournitures	7 340 €	8 222 €	7 752 €	- 470 €
Frais financiers	1 358 830 €	1 349 263 €	1 244 313 €	- 104 950 €
Frais postaux et de télécommunications	1 136 €	942 €	718 €	- 224 €
Honoraires assist.constr.travx.& entr (AMO,BET..)		32 575 €	17 473 €	- 15 102 €
Honoraires conseils (droit soc.jurid,RH,stratég..)		288 €		- 288 €
Impôts fonciers	1 652 566 €	1 702 615 €	1 782 835 €	80 220 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	5 380 €	5 192 €	6 656 €	1 464 €
Intéressement du personnel	49 459 €	24 596 €	35 753 €	11 157 €
Locations	5 066 €	3 434 €	7 627 €	4 193 €
Masse salariale NR	70 653 €	54 434 €	48 841 €	- 5 593 €
Publicité, publications, relations publiques	575 €	252 €	1 764 €	1 512 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	119 936 €	69 964 €	70 126 €	162 €
Services bancaires et assimilés	946 €	1 086 €	20 €	- 1 066 €
Subvention versée	29 316 €	29 049 €	27 004 €	- 2 045 €
VNC sorties	104 473 €	54 848 €	32 457 €	- 22 392 €
▣ C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	-	16 694 €	- 240 658 €	- 178 010 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	-	16 694 €	- 240 658 €	- 178 010 €
▣ D- Intercos - frais de gestion	296 631 €	302 417 €	284 665 €	- 17 752 €
Intercos - frais de gestion	296 631 €	302 417 €	284 665 €	- 17 752 €
▣ E- Solde récupérable	0 €	6 071 €	- 2 033 €	- 8 104 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	0 €	6 071 €	- 2 033 €	- 8 104 €
Résultat	6 031 487 €	4 468 588 €	5 434 281 €	965 693 €

PRODUITS :

- **Loyers (+200K€)** : +14K€ sur Saujon La Chaille, +63K€ sur La Garenne, +13K€ sur Royan Port Royal, +19K€ sur les Jardins des Santone, +109K€ sur La Gendarmerie Le Barrot.
- **Marge sur cession d'immobilisation (+31.5K€)** : On notera les cessions des programmes de Mongré et Avy.
- **Prestation de service (+22K€)** : Il s'agit de la refacturation des frais engagés pour l'opération de Gémozac refacturée.
- **RLS (700K€)** : première année impactée par la RLS.
- **Dégrèvement TFPB (-209K€)** : Dépend des travaux éligibles au dégrèvement livrés en N-1. On notera cette année le paiement de dégrèvements bloqués en contentieux depuis 2014 (Boiffiers et La Fenêtre pour environ 140K€).
- **Quote-part subventions d'investissements (-195K€)** : Les reprises de subventions sont naturellement en baisse progressive par pallier jusqu'à leur échéance, accentué par l'effet de l'allongement des durées d'amortissements. C'est la réalisation de nouveaux investissements subventionnés qui peut rehausser les quote-parts reprises. Cette année, la tendance est à la baisse car peu de subventions ont été perçues.
- **Divers (dont CEE suite à P3R) (-173K€)** : CEE comptabilisés en une fois suite à des remplacements de composants dans le cadre de contrats P3R à Bellevue en 2017.
- **Divers (-57K€)** : Il s'agit de remboursements de sinistres perçus en 2017.

CHARGES :

- **Dotation aux amortissements (-1 330K€)** : Les dotations sont en baisse tirées par l'effet du rallongement des durées d'amortissement pour -1 455K€, atténué pour les livraisons récentes (+125K€) : Saujon La Chaille, Royan Port Royal, La Garenne, La Gendarmerie Le Barrot et Les Jardins de Santone.
- **Entretien courant (-516K€)** : En prévision de la RLS, le budget de l'entretien courant avait été diminué de 1 point. Non seulement le budget a été respecté, mais il n'a été consommé qu'à hauteur de 85%. La refacturation des dépenses a été 2 fois supérieure à l'objectif. On notera également l'effet du développement des contrats d'entretien. Le détail figure ci-dessous.
- **Coût net Gros entretien (-118K€)** : Le coût net de gros entretien dépend à la fois des travaux reportés, du coût des travaux réalisés par rapport aux montants provisionnés, et au plan des 3 prochaines années. Le montant des travaux payés en 2018 représente 71% du montant provisionné.
- **Frais financiers (-105K€)** : Les frais financiers sont naturellement en baisse progressive jusqu'à leur échéance. Cette diminution est légèrement atténuée par les livraisons récentes (voir plus haut). Les emprunts liés aux réhabilitations 2018 ont été souscrits en fin d'année et n'apparaissent pas sur cet exercice.
- **VNC sorties (-23K€)** : Dépend de la quantité de composants remplacés sur l'année et de leur état d'amortissement au moment de leur remplacement.
- **Coût des lots inoccupés**(-23K€)** : Il s'agit du coût des charges des logements vacants. La vacance et le coût des lots inoccupés est quasi identique à 2017. Cependant, une forte reprise sur provision avait diminué le coût net en 2017, d'où une hausse « fictive » cette année.
- **Impôts fonciers (+80K€)** : Hausse générale de 1,1% avec l'ajout des TFPB sur les programmes récemment livrés (voir plus haut).
- **Coût Impayés (40K€)** : une tendance légère à la hausse depuis plusieurs années.
- **Coût net des frais d'acte et contentieux (+22K€)** : Le coût net des frais de contentieux est le solde des frais de contentieux après refacturations. Il est en hausse cette année tout comme l'année dernière.

SOLDE DES ENGAGEMENTS CONVENTIONNELS :

- **Solde des engagements (-62K€)** : il s'agit du résultat des programmes en garantie d'exploitation qui se détériore cette année et induit donc une diminution du compte d'équilibre en charge.

Analyse des comptes 615 « Entretien et réparations » :

Entretien non récupérable de l'activité "location habitation" (nouveaux ratios hors Foyers)

	2016	2017	2018	Evolution
Remise en état suite EDL	1 084 597 €	752 496 €	472 739 €	-37%
<i>Refacturation EDL (en valeur)</i>	- 191 115 €	- 137 816 €	- 212 493 €	54%
<i>Refacturation EDL (en %)</i>	17,6%	18,3%	44,9%	26,6%
Entretien courant	812 593 €	920 558 €	777 789 €	-16%
Contrats de maintenance	119 743 €	130 943 €	171 735 €	31%
Surcoût amiante	25 960 €	29 663 €	3 818 €	-87%
SOUS TOTAL	1 851 779 €	1 695 844 €	1 213 588 €	-28%
% des loyers (702)	12,6%	11,3%	8,0%	-3,3%
Entretien suite sinistre	103 389 €	197 931 €	252 427 €	28%
<i>Remboursement de sinistres</i>	- 96 384 €	- 191 128 €	- 222 118 €	16%
Gros entretien	446 115 €	560 363 €	617 841 €	10%
Réparation locative	22 983 €	32 836 €	30 445 €	-7%
<i>Refacturation de réparation locative</i>	- 22 983 €	- 32 836 €	- 30 445 €	-7%
SOUS TOTAL	453 120 €	567 166 €	648 150 €	14%
TOTAL	2 304 899 €	2 263 010 €	1 861 738 €	-18%
% des loyers (702)	15,6%	15,1%	12,3%	-2,8%

L'entretien courant est de **8.0%** (-3.3 point vs N-1) contre **8.4%** à l'échelle nationale¹.

Le gros entretien représente **4.1%** (+0.4 point vs N-1) des loyers contre **5,5%** à l'échelle nationale.

Au total, l'entretien courant représente **12.3%** des loyers (-2.8 point vs N-1) contre **13.9%** à l'échelle nationale (soit -1.2 points vs N-1).

¹ « Observatoire des EPL immobilières 2018 »

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

Compte de résultat	2018		Total 2018
	Activité agréée	Activité non agréée	
Partie 1- PRODUITS	19 367 162 €	812 338 €	20 179 500 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	17 970 797 €	802 222 €	18 773 019 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	16 139 259 €	720 356 €	16 859 615 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	70 599 €		70 599 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	17 497 €	367 €	17 864 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 528 779 €	76 466 €	1 605 245 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	214 663 €	5 033 €	219 696 €
2-PRODUITS FINANCIERS	73 489 €	0 €	73 489 €
76 PRODUITS FINANCIERS	3 924 €	0 €	3 924 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	17 852 €		17 852 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	51 713 €		51 713 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 322 876 €	10 116 €	1 332 992 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 321 282 €	10 116 €	1 331 398 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 594 €		1 594 €
Partie 2- CHARGES	14 131 763 €	613 456 €	14 745 219 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	12 489 378 €	546 292 €	13 035 670 €
60 ACHATS	770 872 €	60 027 €	830 899 €
61 SERVICES EXTERIEURS	3 189 623 €	113 541 €	3 303 164 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	539 974 €	12 357 €	552 331 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 792 522 €	100 881 €	1 893 404 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	378 847 €	11 158 €	390 005 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	213 086 €	3 850 €	216 935 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	5 604 454 €	244 478 €	5 848 932 €
2-CHARGES FINANCIERES	1 247 744 €	66 134 €	1 313 878 €
66 CHARGES FINANCIERES	1 233 918 €	66 134 €	1 300 052 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	13 826 €		13 826 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	394 641 €	1 030 €	395 671 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	394 641 €	1 030 €	395 671 €
Résultat courant	4 307 164 €	189 796 €	4 496 960 €
Résultat exceptionnel	928 235 €	9 086 €	937 321 €
Résultat	5 235 399 €	198 882 €	5 434 281 €
Résultat courant / #70	26,7%	26,3%	26,7%
Résultat / #70	32,4%	27,6%	32,2%

Le résultat de l'activité agréée est de 4 307K€ contre 190K€ en non agréée.

Le taux de rentabilité (résultat courant) est identique. On constate cependant des différences majeures sur plusieurs postes (qui s'équilibrent finalement) :

% des Loyers (#702)	Activité agréée	Activité non agréée
A- PRODUITS		
Prestations de services	0,0%	4,9%
B- CHARGES		
Achats d'études et de prestations de services	0,0%	2,9%
Dotation aux amortissements	29,4%	31,8%
Coût Impayés	2,0%	-0,3%
Entretien courant	8,2%	6,7%
Impôts fonciers	11,6%	15,8%
Coût net Gros entretien	2,3%	-0,6%
Frais financiers	8,1%	11,3%
RLS	4,8%	0,0%

Cette année, le secteur non agréé bénéficie du produit de la refacturation des prestations pour le programme abandonné « Gémozac ».

Le taux de rentabilité du résultat exceptionnel est différent de 4.8points (en plus sur le secteur agréé).

- Il s'explique principalement par les **quote-parts de subventions d'investissements** qui n'existent pas sur le secteur agréé (5% des produits). Le dégrèvement TFPB représente quant à lui 2.3% des loyers en secteur agréé contre 1.6% en secteur non agréé.

Résultats par programme (hors écritures d'engagement pour les garanties d'exploitation) :

Section	Nom du programme	2016	2017	2018	Cumul des 3 dernières années
414	LES BOIFFIERS 250	1 974 470 €	332 312 €	292 056 €	2 598 838 €
2	BELLEVUE 2	321 219 €	366 180 €	319 901 €	1 007 300 €
413	LES BOIFFIERS 210	388 343 €	201 864 €	354 318 €	944 525 €
1	BELLEVUE 1	288 191 €	292 346 €	274 915 €	855 453 €
3	BELLEVUE 3	204 492 €	267 448 €	195 548 €	667 487 €
4	BELLEVUE 4	174 597 €	223 899 €	216 605 €	615 102 €
10	BOIFFIERS 3	317 668 €	111 836 €	136 768 €	566 272 €
416	LA FENETRE 130	183 176 €	181 536 €	167 616 €	532 328 €
6	BOIFFIERS 1 LOCATION	193 887 €	129 393 €	141 592 €	464 871 €
412	SAINT SORLIN	116 904 €	152 302 €	181 068 €	450 274 €
23	CASERNE TAILLEBOURG	111 030 €	94 408 €	198 377 €	403 816 €
483	DEBUSSY	171 731 €	75 552 €	69 261 €	316 544 €
450	CLOS DE L'AIGUILLE 1	93 643 €	83 168 €	81 966 €	258 776 €
112	RECOUVRANCE 32 logts	70 503 €	71 729 €	96 639 €	238 871 €
439	RESIDENCE LES TILLEULS	49 378 €	115 572 €	53 277 €	218 227 €
415	LA FENETRE 116	61 974 €	67 135 €	61 822 €	190 932 €
417	PAUL DOUMER	40 437 €	60 157 €	67 936 €	168 531 €
247	ROYAN AV DE ROCHEFORT	120 061 €	- 23 439 €	63 175 €	159 798 €
187	ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	22 484 €	50 532 €	85 722 €	158 738 €
27	ST PIERRE D'OLERON GRENETTE 1	38 216 €	59 981 €	53 015 €	151 212 €
273	ROYAN CITE BLANCHE/PIERRE LIS	77 548 €	19 405 €	44 025 €	140 978 €
162	ST PIERRE D'OLERON Le Québec	40 178 €	41 351 €	46 242 €	127 770 €
17	RUE GALLIENI OCP	36 783 €	41 898 €	48 565 €	127 247 €
427	LES JARDINS DE LA FENETRE	30 394 €	37 914 €	45 760 €	114 068 €
13	SAINT-PIERRE	33 505 €	39 370 €	34 038 €	106 913 €
131	RECOUVRANCE 16 logts	5 084 €	48 019 €	51 912 €	105 015 €
33	ABBAYE AUX DAMES	29 423 €	59 690 €	14 899 €	104 012 €
469	LE DOYENNÉ	23 178 €	39 085 €	37 714 €	99 977 €
122	SEMUSSAC	31 601 €	15 500 €	51 306 €	98 406 €
113	ST PIERRE OLERON La Louisiane	19 727 €	29 769 €	47 701 €	97 196 €
119	RECOUVRANCE 18 logts	3 427 €	36 994 €	55 509 €	95 931 €
410	LES ANEMONES	13 118 €	37 558 €	43 538 €	94 214 €
411	MOLIERE	29 145 €	29 743 €	34 759 €	93 646 €
16	ILOT SAINT MICHEL	34 995 €	24 225 €	24 124 €	83 344 €
482	LE BOIS TAILLIS 2	20 094 €	30 759 €	32 302 €	83 156 €
71	ILOT DU MUSEE	- 47 153 €	74 345 €	55 785 €	82 977 €
324	RESIDENCE ARENA 28 LOGEMENTS	21 615 €	20 094 €	35 386 €	77 095 €

Section	Nom du programme	2016	2017	2018	Cumul des 3 dernières années
422	ECUREUIL 1	22 640 €	33 062 €	21 352 €	77 055 €
260	FONCOUVERTE	- 8 168 €	43 805 €	38 393 €	74 030 €
428	MONTPLAISIR	37 205 €	22 259 €	12 707 €	72 171 €
457	MONGRE	- 497 €	6 119 €	65 827 €	71 449 €
156	ST GEORGES DES COTEAUX 2	22 501 €	24 972 €	22 512 €	69 985 €
176	DOLUS D'OLERON 'LES PEUX'	19 315 €	23 236 €	26 326 €	68 877 €
40	VILLAS BOIS MOULIN DE GUERRY	33 713 €	28 713 €	5 981 €	68 407 €
487	LE BOIS TAILLIS 3	16 928 €	24 679 €	25 568 €	67 175 €
484	LE CLOS DU MAINE	8 703 €	22 128 €	35 127 €	65 957 €
436	LE BOIS TAILLIS 1	34 611 €	14 177 €	14 111 €	62 899 €
298	LES MATHES 14 LOGEMENTS	15 139 €	22 586 €	19 569 €	57 294 €
291	ANGOULINS SUR MER	16 910 €	19 451 €	20 869 €	57 230 €
430	LES IMMORTELLLES	15 960 €	20 735 €	19 907 €	56 601 €
349	Le Barrot-18 logts gend.+1 gge		- 6 195 €	62 586 €	56 391 €
297	DOLUS D'OL. (Fontaine) 17 logt	23 181 €	13 823 €	18 464 €	55 468 €
21	RUE DE LA GRANGE	- 1 849 €	27 197 €	29 644 €	54 992 €
438	LE PIGEONNIER	11 885 €	7 106 €	35 076 €	54 067 €
462	BUSSAC	18 892 €	18 633 €	15 949 €	53 473 €
160	MARENNES ANC. CASERNE LUCAS	18 520 €	19 887 €	14 935 €	53 343 €
199	AULNAY	20 515 €	19 230 €	10 092 €	49 838 €
80	ANGOULINS-SUR-MER	20 967 €	15 460 €	12 241 €	48 668 €
318	LE VALLON 2 (8 logts neufs)	10 952 €	17 724 €	19 785 €	48 461 €
46	CAS. BOILEVE CHATEAU D'OLERON	14 716 €	10 108 €	23 156 €	47 980 €
492	LE CLOS DE FLANDRE	16 223 €	14 610 €	16 873 €	47 706 €
129	ST AIGULIN 1	16 435 €	1 142 €	29 947 €	47 524 €
102	ST HILAIRE DE VILLEFRANCHE	- 5 213 €	24 441 €	28 062 €	47 289 €
58	PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	16 006 €	12 630 €	18 325 €	46 960 €
493	CLOS DE MAGEZY	13 033 €	13 424 €	20 366 €	46 822 €
466	JACQUES BREL	14 316 €	7 765 €	24 539 €	46 621 €
140	ST VAIZE	17 240 €	16 605 €	11 971 €	45 816 €
463	MONTPLAISIR	15 876 €	13 704 €	16 168 €	45 749 €
281	SAINT GEORGES D'OLERON	14 767 €	17 132 €	13 457 €	45 355 €
423	ECUREUIL 2	11 023 €	16 119 €	18 020 €	45 162 €
419	SAINT EUTROPE	- 1 763 €	24 250 €	22 505 €	44 992 €
139	St Georges OLERON Trait Union	14 348 €	11 994 €	18 145 €	44 487 €
216	SAINT DENIS D'OLERON	16 027 €	13 363 €	13 779 €	43 169 €
288	BREUILLET	26 686 €	- 1 611 €	17 147 €	42 221 €
307	LE VALLON 22 LOGTS	5 484 €	16 137 €	19 814 €	41 435 €
420	LA GRAND FONT 1	13 482 €	15 304 €	12 370 €	41 156 €
461	EUTERPE	13 042 €	12 272 €	15 678 €	40 991 €
248	PONS TOUTVENT 1ère tranche	29 865 €	- 16 890 €	27 884 €	40 859 €
284	NERE 8 LOGEMENTS	14 710 €	10 474 €	14 543 €	39 727 €
180	LA BETAUDIÈRE ST DENIS D'OLER.	- 2 136 €	49 934 €	- 8 547 €	39 250 €
118	DOLUS D'OLERON La Cossarde	27 257 €	- 2 674 €	14 136 €	38 718 €
480	BUSSAC 2	- 968 €	18 916 €	20 501 €	38 449 €

Section	Nom du programme	2016	2017	2018	Cumul des 3 dernières années
42	IMMEUBLE PAILLER PONS	4 328 €	12 996 €	20 156 €	37 480 €
78	NERE	10 273 €	17 607 €	9 038 €	36 919 €
22	CHARLES DANGIBEAUD	8 984 €	12 639 €	14 899 €	36 521 €
32	1, RUE DES 3 PRINCES	- 12 014 €	17 361 €	30 730 €	36 076 €
107	St JEAN D'ANGELY Fief Aumoneri	3 831 €	11 661 €	20 127 €	35 619 €
52	ST GEORGES D'OLERON	- 22 792 €	34 015 €	24 132 €	35 354 €
85	ST GEORGES DES COTEAUX 1	5 254 €	16 114 €	13 758 €	35 127 €
266	SAINTE SEVER DE SAINTONGE	13 815 €	15 492 €	5 660 €	34 966 €
24	DOMPIERRE-SUR-CHARENTE	17 345 €	20 891 €	- 3 275 €	34 960 €
64	GRAND VILLAGE	12 839 €	13 671 €	7 455 €	33 965 €
133	LOULAY	6 489 €	12 045 €	15 083 €	33 618 €
63	11-12-12ter RUE PONT DES MONAR	7 853 €	10 879 €	13 858 €	32 589 €
486	LES FRENES	11 031 €	9 546 €	11 007 €	31 584 €
455	CHERMIGNAC 1	7 185 €	15 635 €	8 262 €	31 082 €
36	RUE ARC DE TRIOMPHE	5 296 €	27 403 €	- 1 668 €	31 031 €
182	LA TREMBLADE - BD JOFFRE	- 3 966 €	24 331 €	9 869 €	30 233 €
130	PISANY 6 logts	13 030 €	6 820 €	9 238 €	29 088 €
339	ROYAN FELIX REUTIN		13 141 €	15 293 €	28 435 €
108	TAILLEBOURG	3 153 €	12 867 €	11 392 €	27 412 €
203	Marennes rue garesché	6 379 €	9 244 €	11 674 €	27 297 €
194	Paire Pouil CHATEAU D'OLERON	14 951 €	7 206 €	4 912 €	27 069 €
268	LA TREMBLADE 8 LOGTS	14 621 €	3 226 €	8 763 €	26 610 €
201	ANGOULINS S/MER 3 CENTRE BOURG	4 373 €	25 981 €	- 3 906 €	26 448 €
456	CLOS DE L'AIGUILLE 3	4 387 €	13 487 €	8 548 €	26 421 €
491	BATAILLON VIOLETTE	8 063 €	6 219 €	12 093 €	26 374 €
66	ZAC D'ANTIOCHAS ST DENIS D'OL.	15 274 €	11 771 €	- 1 888 €	25 156 €
231	CHERMIGNAC	- 10 368 €	10 112 €	24 507 €	24 251 €
275	VAUX SUR MER	7 085 €	8 512 €	8 319 €	23 916 €
152	LES GONDS	16 603 €	303 €	6 955 €	23 861 €
319	SAUJON PARC DU VAL DE SEUDRE	7 240 €	7 013 €	9 534 €	23 787 €
234	Saint Sauvart lotissement	- 1 060 €	8 527 €	16 287 €	23 754 €
305	ST DENIS D'OL AERIUM 8 LOGTS	1 900 €	10 791 €	9 819 €	22 510 €
175	BURIE	12 801 €	12 344 €	- 2 751 €	22 394 €
114	RIOUX	5 536 €	11 071 €	5 560 €	22 167 €
184	COULONGES	3 274 €	7 155 €	10 863 €	21 291 €
30	PORT LAROUSSELLE	6 653 €	7 512 €	6 667 €	20 832 €
53	MORNAC S/SEUDRE	- 627 €	15 109 €	6 202 €	20 684 €
106	BRIZAMBOURG	4 241 €	7 344 €	9 007 €	20 592 €
9	CHANIER	8 067 €	8 853 €	3 358 €	20 278 €
431	LE CHALEUIL 1	5 322 €	5 404 €	8 346 €	19 073 €
43	DOLUS D'OLERON	- 6 640 €	6 727 €	18 494 €	18 582 €
302	VENERAND LE BOURG	4 364 €	6 635 €	7 525 €	18 523 €
488	LES HAUTS DE LORMONT	2 400 €	3 854 €	12 097 €	18 352 €
440	RESIDENCE LA GARENNE		- 2 327 €	20 616 €	18 289 €
235	LA VERGNE	111 €	6 314 €	11 329 €	17 754 €

Section	Nom du programme	2016	2017	2018	Cumul des 3 dernières années
124	DOMPIERRE S/Chte 4 pavillons	4 942 €	3 949 €	8 319 €	17 211 €
325	HAUT BERLINGUE rue Garnier	6 130 €	- 351 €	11 413 €	17 192 €
290	ARCHINGEAY	6 338 €	5 720 €	5 132 €	17 190 €
179	BUSSAC FORET	11 181 €	- 3 178 €	8 904 €	16 907 €
189	PONS - PLACE DU MINAGE	- 1 256 €	17 998 €	- 2 €	16 740 €
167	place Emile Combes	5 098 €	6 122 €	5 032 €	16 252 €
295	LE CHATEAU D'OL Clos Sourbier	11 029 €	5 676 €	- 580 €	16 125 €
125	SAUJON Le Logis de la Lande	14 765 €	- 2 055 €	3 354 €	16 063 €
224	Chaniers 4 logements	1 442 €	6 653 €	6 963 €	15 058 €
147	ST JEAN D'Y - HOTEL DE FRANCE	7 747 €	2 202 €	4 812 €	14 761 €
451	CLOS DE L'AIGUILLE 2	8 614 €	613 €	5 438 €	14 664 €
45	FOYER CAMUZET-ST JEAN D'ANGELY	6 759 €	2 887 €	4 808 €	14 453 €
228	MIRAMBEAU	11 257 €	- 7 427 €	10 537 €	14 366 €
212	SAINT VAIZE 3 lots	7 071 €	5 369 €	1 449 €	13 889 €
163	ECURAT	9 489 €	7 319 €	- 3 281 €	13 527 €
315	Les Tilleuls CHERMIGNAC	260 €	2 271 €	10 723 €	13 254 €
192	SAINTE MEME	1 428 €	4 352 €	6 697 €	12 477 €
272	SAINT GEORGES DES COTEAUX	8 962 €	- 4 027 €	7 338 €	12 272 €
202	7 et 9 RUE PONT DES MONARDS	- 1 027 €	5 959 €	7 190 €	12 122 €
271	CHANIERES 9 LOGEMENTS	4 420 €	- 2 510 €	10 194 €	12 103 €
177	PISANY 2 (3 LOGTS)	5 522 €	4 535 €	1 949 €	12 006 €
222	ILOT CARILLIER DOLUS	- 4 695 €	7 662 €	8 968 €	11 934 €
191	CROIX COMTESSE	1 385 €	5 016 €	5 341 €	11 742 €
218	BRIZAMBOURG 2ème tranche	4 548 €	4 702 €	2 436 €	11 686 €
301	PONS TOUVENT 2ème tranche	- 4 743 €	2 165 €	14 261 €	11 684 €
437	GAUTHIER	3 867 €	3 749 €	3 949 €	11 565 €
459	CHERMIGNAC 3	4 417 €	4 059 €	3 081 €	11 558 €
19	15 RUE DE LA SOUCHE	3 763 €	2 481 €	5 254 €	11 498 €
155	LA TREMBLADE Mal Foch	4 053 €	4 390 €	2 861 €	11 304 €
157	THENAC	3 845 €	4 782 €	2 532 €	11 158 €
57	ANCIENNE BIBLIOTHEQUE ST JEAN	2 138 €	9 846 €	- 936 €	11 049 €
188	IMM.RIBEROT 20-24 rue A.Briand	4 790 €	4 880 €	820 €	10 491 €
171	SAINT AIGULIN 2	- 5 000 €	4 070 €	11 356 €	10 427 €
460	COURBIAC	- 1 068 €	8 783 €	2 427 €	10 142 €
205	SAINT PALAIS	16 983 €	- 4 482 €	- 2 482 €	10 019 €
115	LES EGLISES D'ARGENTEUIL	1 398 €	- 7 883 €	16 495 €	10 011 €
181	MAZERAY	- 3 807 €	7 849 €	5 707 €	9 749 €
208	Chaniers rue saint antoine	3 493 €	4 168 €	1 653 €	9 315 €
465	DANIEL MASSIOU	3 805 €	1 741 €	3 112 €	8 658 €
126	ST JEAN D'ANGELY Ilôt Olympia	- 21 712 €	19 045 €	10 845 €	8 178 €
54	PRESBYTERE DE BUSSAC	249 €	5 534 €	2 352 €	8 134 €
134	LEOVILLE	- 49 €	1 018 €	7 121 €	8 090 €
458	CHERMIGNAC 2	- 3 245 €	7 367 €	3 966 €	8 089 €
210	SAUJON LIEU DIT L'HOPITAL	- 2 323 €	8 122 €	2 269 €	8 067 €
485	LES TOURNEURS	1 560 €	3 662 €	2 795 €	8 018 €

Section	Nom du programme	2016	2017	2018	Cumul des 3 dernières années
211	SAINT DIZANT DU GUA	197 €	6 165 €	1 655 €	8 017 €
117	ST JEAN D'Y de Gaulle-4 Septem	2 436 €	2 456 €	2 770 €	7 662 €
96	RESIDENCE GORDON - PONS	1 802 €	5 839 €	- 207 €	7 434 €
481	JOURDAN	2 667 €	3 180 €	1 519 €	7 366 €
253	SAINT DENIS DU PIN 2 LOGTS	3 583 €	- 981 €	4 604 €	7 207 €
323	BUSSAC S/CHTE LA CROIX	980 €	- 1 709 €	7 904 €	7 174 €
310	SAINTE - C DESMOULINS 4 LOGTS	- 3 738 €	3 575 €	7 164 €	7 001 €
320	RES MARYA BATB 6 LOGTS SAINTES	1 756 €	2 023 €	3 053 €	6 833 €
196	SAINT THOMAS DE CONAC	- 3 072 €	- 159 €	9 901 €	6 670 €
432	SAINT LOUIS	1 109 €	1 716 €	3 600 €	6 425 €
161	COURPIGNAC	3 077 €	7 677 €	- 4 431 €	6 322 €
166	LANDES	9 936 €	- 10 349 €	6 619 €	6 206 €
426	EPINEUIL	- 6 774 €	7 275 €	5 687 €	6 188 €
197	SAINT FORT SUR GIRONDE	798 €	3 143 €	2 241 €	6 183 €
158	ST DIZANT DU GUA	9 240 €	- 668 €	- 2 580 €	5 992 €
164	ANGOULINS 32 rue Gambetta	- 2 410 €	14 861 €	- 6 528 €	5 923 €
421	LA GRAND FONT 2	- 164 €	3 263 €	2 793 €	5 892 €
227	LES MATHES	204 €	2 363 €	3 314 €	5 881 €
454	CONDORCET	1 641 €	2 388 €	1 807 €	5 836 €
236	PORT D'ENVAUX ANCIENNE POSTE	211 €	2 111 €	3 325 €	5 647 €
285	SAINT MARTIN DE COUX	1 443 €	2 179 €	1 835 €	5 457 €
237	PORT D'ENVAUX CORDERIE	427 €	2 078 €	2 898 €	5 402 €
159	ST DENIS D'OLERON Gens Voyage	1 298 €	905 €	3 138 €	5 342 €
453	ADOLPHE BRUNAUD	1 592 €	1 432 €	1 914 €	4 937 €
223	GEMOZAC	2 681 €	2 173 €	- 8 €	4 847 €
145	15 rue des Trois Princes	1 208 €	1 533 €	2 099 €	4 839 €
141	ST SEVER DE SAINTONGE 2e tr.	5 070 €	- 4 634 €	4 304 €	4 740 €
200	CHATEAU OLERON logt urgence	586 €	1 966 €	2 128 €	4 680 €
116	ST SEVER DE SAINTONGE 1e tr.	681 €	- 970 €	4 783 €	4 495 €
59	MORTAGNE S/GIRONDE	763 €	3 082 €	442 €	4 287 €
468	QUAI DES ROCHES	1 661 €	1 357 €	1 223 €	4 242 €
170	135 rue Saint Pallais	1 196 €	1 943 €	982 €	4 121 €
334	PORT ROYAL ROYAN 6 LOGTS	- €	- 0 €	4 037 €	4 037 €
489	LES TOURNEURS 2	1 826 €	1 748 €	459 €	4 033 €
144	SAUJON Immeuble Fovet	1 636 €	- 2 845 €	5 172 €	3 962 €
452	LA SOUCHE	1 143 €	907 €	1 513 €	3 563 €
214	SAINT PIERRE D'OLERON	- 11 131 €	- 1 724 €	16 284 €	3 428 €
300	LE CHATEAU D'OL. Rue de Chanzy	9 979 €	208 €	- 7 024 €	3 163 €
321	MORNAC SUR SEUDRE 4 LOGTS NEUF	1 123 €	1 016 €	880 €	3 019 €
279	BEAUVAIS SUR MATHA 2emeTR	942 €	2 091 €	- 128 €	2 906 €
238	ECURAT	- 1 632 €	698 €	3 410 €	2 476 €
185	SAINT DENIS DU PIN	1 375 €	4 702 €	- 3 803 €	2 273 €
146	AUTHON EBEON	740 €	3 743 €	- 2 408 €	2 076 €
293	SAINT DIZANT DU GUA 7 logts	- 365 €	4 805 €	- 2 418 €	2 022 €
142	BRIZAMBOURG rue du Dr Grand	6 602 €	- 4 649 €	- 753 €	1 200 €

Section	Nom du programme	2016	2017	2018	Cumul des 3 dernières années
241	SAINT GEORGES D'OLERON 2 TR	2 873 €	13 €	1 696 €	1 190 €
467	LES GONDS	1 232 €	3 646 €	3 996 €	882 €
299	LE CHATEAU D'OL. Place Eglise	- 1 343 €	639 €	1 461 €	756 €
269	LA TREMBLADE LOGT ADAPTE	1 248 €	41 €	693 €	595 €
464	MONTPLAISIR LEU	173 €	181 €	140 €	493 €
254	144 AVENUE DE NIVELLES SAINTES	- 432 €	831 €	132 €	268 €
327	PORT D'ENVAUX R DES ARMATEURS	1 272 €	384 €	1 406 €	250 €
312	VAUX/MER 21 BD GAL DE GAULLE			0 €	0 €
221	MSA	- €			- €
329	MAISON FOUIN VANDRE	- €			- €
348	GEMOZAC avenue de la Victoire			- €	- €
333	SAUJON L'ARTIMON 10 LOGTS VEFA	- 25 €	- 80 €	- 80 €	184 €
332	SAUJON GLYCINES 15 LOGTS VEFA	- 32 €	- 100 €	- 100 €	231 €
345	PONS 21 rue Emile Combes		811 €		811 €
56	SAINT SULPICE DE ROYAN	- 9 509 €	- 1 019 €	8 676 €	1 852 €
143	PONS R ST JACQUES ex rue Ecole	- 4 353 €	- 2 747 €	5 176 €	1 924 €
229	PONS RUE CHARLES DE GAULLE	- 3 063 €	- 2 066 €	2 688 €	2 441 €
76	SAINT SAUVANT	- 12 892 €	5 018 €	5 325 €	2 549 €
215	MAZERAY	- 6 786 €	3 297 €	854 €	2 634 €
264	LES EGLISES D'ARGENTEUIL 2	- 2 489 €	- 3 319 €	3 042 €	2 766 €
153	PORT D'ENVAUX	- 7 863 €	- 3 977 €	8 883 €	2 957 €
77	RUE SAINT PALLAIS	- 8 605 €	- 2 537 €	7 901 €	3 242 €
435	LES HAUTS DE LA GRAND FONT	- 1 515 €	- 876 €	897 €	3 288 €
35	SAINT DENIS D'OLERON LE BOURG	- 6 841 €	5 423 €	- 2 080 €	3 499 €
262	VAUX SUR MER	1 070 €	- 5 332 €	625 €	3 638 €
55	LOTIST MARCADIER MONTGUYON	- 9 275 €	135 €	5 465 €	3 676 €
267	LANDES 2 LOGEMENTS	1 976 €	- 1 072 €	- 4 649 €	3 745 €
341	SAUJON LA CHAILLE 13LOGTS VEFA		- 6 045 €	2 162 €	3 884 €
429	LA MARNE LEU	- 2 811 €	- 363 €	- 831 €	4 004 €
340	LES JARDINS DE SANTONE		- 6 910 €	2 841 €	4 069 €
296	VARZAY	- 3 334 €	3 599 €	- 4 662 €	4 397 €
255	SAINT SEVER LOGT ADAPTE	- 642 €	- 9 261 €	5 295 €	4 607 €
75	105, RUE SAINT EUTROPE	- 6 573 €	1 357 €	429 €	4 787 €
135	SONNAC	- 3 045 €	2 108 €	- 3 861 €	4 798 €
198	MONTGUYON 2E TR	- 14 854 €	7 763 €	1 922 €	5 168 €
83	19, RUE ANDRE LEMOYNE	- 8 012 €	562 €	1 640 €	5 810 €
28	VOUTE DE L'HOPITAL DE PONS	- 11 887 €	- 12 889 €	18 831 €	5 945 €
165	ST MARTIN D'ARY	- 7 877 €	1 204 €	466 €	6 207 €
154	St Hilaire Villefranche (gare)	- 1 547 €	- 4 727 €	- 983 €	7 256 €
137	VENERAND Fontaines	- 3 771 €	- 3 443 €	- 158 €	7 372 €
240	MIGRE	- 5 964 €	- 3 501 €	2 063 €	7 402 €
220	GEMOZAC rue CARNOT	- 3 346 €	483 €	- 4 556 €	7 419 €
244	SOUBRAN	- 4 365 €	- 7 098 €	3 472 €	7 992 €
257	43 rue gautier	- 2 425 €	- 5 660 €	465 €	8 550 €
239	BEAUVAIS SUR MATHA	- 1 878 €	- 6 654 €	- 363 €	8 895 €

Section	Nom du programme	2016	2017	2018	Cumul des 3 dernières années
338	ROYAN bld de l'Espérance VEFA	-	9 037 €	- 46 €	- 9 083 €
226	SAINTE 31 CH DES PEUPLIERS	2 558 €	- 122 €	- 11 787 €	- 9 351 €
138	VILLENEUVE LA COMTESSE	- 19 655 €	818 €	9 163 €	- 9 674 €
286	LA CHAPELLE DES POTS	- 229 €	2 596 €	- 12 372 €	- 10 005 €
270	SAUJON LE MARCHE	- 14 158 €	73 €	3 274 €	- 10 811 €
278	LA CROIX COMTESSE	- 3 755 €	- 8 009 €	919 €	- 10 845 €
127	VENERAND Maison Dupuy	- 12 128 €	- 1 021 €	2 277 €	- 10 871 €
123	LA TREMBLADE Mal Leclerc	- 20 667 €	- 3 581 €	13 357 €	- 10 891 €
418	PENSION MAGISTEL	- 11 746 €	1 949 €	- 1 465 €	- 11 262 €
330	RES ETUDIANTE ST JEAN D'ANGELY	-	5 475 €	- 6 814 €	- 12 289 €
29	PRESBYTERE DE TAILLEBOURG	- 7 376 €	- 4 608 €	- 649 €	- 12 633 €
258	LA GUYADERIE SAINTE	47 793 €	- 88 544 €	27 793 €	- 12 958 €
121	ECOYEUX	- 5 155 €	- 7 610 €	- 1 572 €	- 14 336 €
136	COZES	7 569 €	- 18 607 €	- 3 764 €	- 14 802 €
12	VAUX-SUR-MER	- 18 414 €	1 668 €	1 803 €	- 14 943 €
259	LA DEVERSE - VANDRE	- 3 308 €	- 11 298 €	- 839 €	- 15 445 €
213	SAINTE JEAN D'Y LA FOSSE AUX LO	- 13 340 €	- 16 686 €	13 210 €	- 16 817 €
252	GAMM VERT LOGEMENTS	- 3 208 €	- 4 043 €	- 9 690 €	- 16 942 €
97	LES BOUYERS MIRAMBEAU	- 36 756 €	14 923 €	4 635 €	- 17 198 €
261	TAILLEBOURG	667 €	- 13 278 €	- 4 654 €	- 17 266 €
186	LE FOUILLOUX	- 4 583 €	- 20 649 €	4 705 €	- 20 528 €
265	LA BREE LES BAINS	- 4 039 €	- 36 291 €	18 018 €	- 22 312 €
34	NIEULLE SUR SEUDRE	- 5 769 €	- 18 374 €	- 7 045 €	- 31 188 €
282	LES MATHES	767 €	- 10 489 €	- 21 540 €	- 31 262 €
148	NANTILLE	- 43 190 €	- 6 130 €	3 930 €	- 45 390 €
246	OZILLAC	- 39 768 €	- 17 188 €	- 3 290 €	- 60 246 €
11	AVY	- 24 985 €	- 11 714 €	- 29 697 €	- 66 396 €
Total général		6 048 181€	4 709 247 €	5 612 291€	16 369 719 €

Activité « Location Commerciale »

Le résultat est de 504 245€, en hausse de +421K€.

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	848 701 €	582 117 €	952 205 €	370 088 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	612 051 €	509 816 €	602 244 €	92 428 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	545 939 €	503 711 €	556 483 €	52 771 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE	7 489 €	3 000 €	-	3 000 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	0 €		505 €	505 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	52 795 €	2 893 €	39 629 €	36 736 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	5 829 €	212 €	5 629 €	5 416 €
2-PRODUITS FINANCIERS		39 €		- 39 €
76 PRODUITS FINANCIERS		39 €		- 39 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	236 650 €	72 262 €	349 960 €	277 698 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	236 650 €	72 262 €	349 960 €	277 698 €
Partie 2- CHARGES	585 999 €	499 271 €	447 959 €	- 51 311 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	425 149 €	365 982 €	275 172 €	- 90 810 €
60 ACHATS	1 702 €	2 884 €	4 979 €	2 095 €
61 SERVICES EXTERIEURS	63 769 €	43 595 €	18 888 €	- 24 706 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	16 666 €	10 845 €	13 291 €	2 446 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	58 964 €	55 300 €	55 445 €	145 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	7 489 €	3 000 €	-	3 000 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	324 €	419 €	25 621 €	25 202 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	276 235 €	249 939 €	156 947 €	- 92 992 €
2-CHARGES FINANCIERES	97 627 €	74 540 €	73 313 €	- 1 227 €
66 CHARGES FINANCIERES	97 627 €	74 540 €	73 313 €	- 1 227 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	63 224 €	58 749 €	99 475 €	40 726 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	63 224 €	58 749 €	99 475 €	40 726 €
Résultat courant	89 275 €	69 333 €	253 760 €	184 427 €
Résultat exceptionnel	173 427 €	13 513 €	250 485 €	236 973 €
Résultat	262 702 €	82 846 €	504 245 €	421 399 €

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
A- PRODUITS	717 171 €	510 508 €	803 696 €	293 188 €
☒ CEE suite à immobilisation		- €		- €
☒ Divers	39 328 €	33 447 €	45 335 €	11 888 €
☒ Divers (dont CEE suite à P3R)	0 €		505 €	505 €
☒ Loyers	488 681 €	440 780 €	487 523 €	46 743 €
☒ Marge sur cession d'immobilisation	152 825 €	7 181 €	242 429 €	235 248 €
☒ Masse salariale immobilisée	- €	- €		- €
☒ Produits des activités annexes	15 687 €	17 386 €	16 842 €	- 545 €
☒ Produits financiers		39 €		39 €
☒ Quote part subventions d'investissements	20 650 €	11 674 €	11 064 €	- 611 €
B- CHARGES	449 419 €	424 238 €	291 362 €	- 132 876 €
☒ Assurance	4 474 €	4 604 €	4 059 €	- 546 €
☒ Coût Impayés	- 913 €	3 486 €	2 519 €	6 005 €
☒ Coût lots inocupés	324 €	419 €	1 733 €	1 314 €
☒ Coût net des frais d'actes et contentieux	3 352 €	1 871 €	1 333 €	- 3 204 €
☒ Coût net Gros entretien	- 10 138 €	5 794 €	15 033 €	9 239 €
☒ Déplacements, missions et réceptions	104 €		1 €	1 €
☒ Divers	19 €	0 €	3 301 €	3 301 €
☒ Dotation aux amortissements	268 851 €	239 284 €	129 107 €	- 110 177 €
☒ Entretien courant	18 542 €	29 287 €	3 119 €	- 26 168 €
☒ Fluides et fournitures	8 €	35 €	452 €	418 €
☒ Frais financiers	97 627 €	74 540 €	73 313 €	- 1 227 €
☒ Frais postaux et de télécommunications	268 €	670 €	556 €	115 €
☒ Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)		2 213 €	3 039 €	826 €
☒ Impôts fonciers	57 557 €	53 763 €	54 294 €	531 €
☒ Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	1 407 €	1 426 €	1 118 €	- 308 €
☒ Locations	15 €	15 €	15 €	- €
☒ Publicité, publications, relations publiques	29 €			- €
☒ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	6 865 €	1 217 €	4 559 €	3 342 €
☒ Services bancaires et assimilés	1 027 €	- €	722 €	722 €
☒ VNC sorties	- €	5 613 €	792 €	4 821 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	- 48 €	271 €	1 478 €	1 749 €
☒ Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 48 €	271 €	1 478 €	1 749 €
D- Intercos - frais de gestion	5 002 €	4 651 €	3 130 €	- 1 521 €
☒ Intercos - frais de gestion	5 002 €	4 651 €	3 130 €	- 1 521 €
E- Solde récupérable	0 €	957 €	3 481 €	4 438 €
☒ Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérabl	0 €	957 €	3 481 €	4 438 €
Résultat	262 702 €	82 846 €	504 245 €	421 399 €

Sur la partie PRODUITS, on peut noter :

- **+47K€ sur le poste « Loyers »** : résultat de la hausse du taux d'occupation : Breuillet, Bureaux Place St Pierre, CCI Avenue Gambetta, Groupe Médical Saint Jean d'Y, La Fenêtre 130, Village d'entreprise Bât B, Royan Felix Reutin.
- **+11K€ sur le poste « Divers »** : Il s'agit principalement des refacturations de Taxe Foncière en hausse dans le cadre des ventes et de la hausse du taux d'occupation.
- **+235K€ de marge sur cessions** : Hôtel d'entreprise (lot n°3) + Local ex Distritel (vs Pons place du Minage en 2017).

Sur la partie CHARGES, on peut noter :

- **-111K€ sur le poste « Dotation aux amortissements »** : Il s'agit principalement de l'effet du rallongement de la durée des amortissements, ainsi que de l'effet des ventes d'actifs.
- **+4K€ sur le poste « Coût impayé »** : reprise de provision en 2016 sur Véolia, La Poste Bellevue et Ilot St Michel. 2017 : Dotation sur Recouvrance, Breuillet, Véolia.
- **-23K€ sur le poste « Frais financiers »** : -17K€ (prg ANPE de Royan).
- **-4K€ sur le poste « Impôts fonciers »** : on notera notamment -5K€ suite à la cession de l'usine relais Techman.
- **-3K€ sur le poste « HONORAIRES assistance construction travaux& entretien (AMO,BET..) »** : 2016 : Honoraires d'assistance aux travaux sur le programme 104 Distritel finalement abandonnés par la suite. 2017 : diagnostics électricité ou gaz.

- **+6K€ sur le poste « VNC sorties »** : Groupe médical St Jean d'Y (réaménagement) et Ilot Arc de Triomphe (Renouvellement de composants).
- **+16K€ sur le poste « Coût net GE »** : 2016 : provisions supérieures aux dépenses sur le programme Château d'Oléron. 2017 : Provisions pour le plan de GE dont les programmes Caserne Taillebourg et Breuillet.

Résultat par programme :

Sect.Reg	Section		2016	2017	2018	Cumul des 3 dernières années	
Non agréé	101	ANPE ST JEAN D'ANGELY	409 €	3 433 €	258 €	4 101 €	
	104	UR DISTRI TEL (anc.GDAM)SEROM	- 10 949 €	- 14 071 €	121 322 €	96 302 €	
	110	RECOUVRANCE 8 BOXS COMMERCIAUX	- €			- €	
	128	LA POSTE - BELLEVUE	- €			- €	
	169	USINE-RELAIS TECHMAN	173 306 €	- €	- €	173 306 €	
	174	BUREAUX PLACE ST PIERRE	- 15 985 €	3 320 €	12 637 €	28 €	
	178	ANPE SAINTES	389 €	- 371 €	12 707 €	12 724 €	
	190	CCI AVENUE GAMBETTA	18 601 €	- 3 316 €	23 409 €	38 694 €	
	217	HOTEL D'ENTREPRISES	23 893 €	6 695 €	149 177 €	179 766 €	
	221	MSA	20 557 €	21 495 €	25 621 €	67 673 €	
	242	ANPE ROYAN	- 52 258 €	- €		- 52 258 €	
	245	VILLAGE D'ENTREPRISES	5 904 €	5 993 €	12 534 €	24 431 €	
	249	GROUPE MEDICAL SAINT JEAN D'Y	- 2 407 €	7 233 €	37 804 €	42 631 €	
	276	LE CHATEAU 6 logts gend.+ locx	20 900 €	- 177 €	3 479 €	24 202 €	
	282	LES MATHES	- €			- €	
	288	BREUILLET	- €			- €	
	316	VEOLIA Bât B Village d'entrepr	- 45 686 €	- 34 846 €	- 5 860 €	- 86 392 €	
	322	AVIRON BAT A Village entrepris	5 792 €	5 968 €	5 955 €	17 714 €	
	336	LA GABARE BAT A LOTS 4 ET 5	1 681 €	1 954 €	2 148 €	5 783 €	
	339	ROYAN FELIX REUTIN			5 134 €	5 134 €	
	349	Le Barrot-18 logts gend.+1 gge		- €	- €	- €	
	416	LA FENETRE 130		- €		- €	
	468	QUAI DES ROCHES	449 €	449 €	358 €	1 255 €	
	Agréé	2	BELLEVUE 2	18 658 €	18 792 €	13 543 €	50 993 €
		3	BELLEVUE 3	- 159 €	- 159 €	215 €	533 €
		16	ILOT SAINT MICHEL	5 319 €	4 499 €	7 922 €	17 740 €
		23	CASERNE TAILLEBOURG	- 3 275 €	- 4 008 €	- 1 679 €	- 8 962 €
		71	ILOT DU MUSEE			211 €	211 €
110		RECOUVRANCE 8 BOXS COMMERCIAUX	36 146 €	25 334 €	19 398 €	80 878 €	
128		LA POSTE - BELLEVUE	8 011 €	5 744 €	7 864 €	21 619 €	
187		ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	4 243 €	2 103 €	3 422 €	9 768 €	
207		PONS COMMERCE place du Minage	7 023 €	3 551 €		10 574 €	
220		GEMOZAC rue CARNOT	7 718 €	8 035 €	8 210 €	23 962 €	
282		LES MATHES	653 €	- 148 €	2 532 €	3 038 €	
288		BREUILLET	9 136 €	- 918 €	11 909 €	20 127 €	
411		MOLIERE	5 776 €	4 911 €	5 955 €	16 642 €	
416		LA FENETRE 130	7 718 €	1 320 €	7 806 €	16 844 €	
437	GAUTHIER	5 494 €	5 505 €	4 917 €	15 916 €		
439	RESIDENCE LES TILLEULS	5 643 €	4 526 €	5 769 €	15 939 €		
Agréé Garantie d'exploitator	45	FOYER CAMUZET-ST JEAN D'ANGELY	48 €	- 271 €	1 478 €	1 256 €	
Total général			262 750 €	82 575 €	505 723 €	851 049 €	

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

Compte de résultat	2018	
	Activité agréée	Activité non agréée
Partie 1- PRODUITS	194 862 €	757 343 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	194 399 €	407 846 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	186 656 €	369 826 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	2 €	503 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	7 741 €	31 888 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES		5 629 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	463 €	349 497 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	463 €	349 497 €
Partie 2- CHARGES	97 298 €	350 662 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	76 949 €	198 222 €
60 ACHATS	718 €	4 261 €
61 SERVICES EXTERIEURS	8 128 €	10 760 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	6 924 €	6 367 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	15 875 €	39 570 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	3 676 €	21 946 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	41 630 €	115 317 €
2-CHARGES FINANCIERES	18 870 €	54 443 €
66 CHARGES FINANCIERES	18 870 €	54 443 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 478 €	97 996 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 478 €	97 996 €
Résultat courant	98 579 €	155 181 €
Résultat exceptionnel	-	251 501 €
Résultat	97 564 €	406 681 €

Le résultat de l'activité agréée est de 98K€ contre 406K€ en non agréée.

Le résultat courant de l'activité agréée est de 99K€ contre 155K€ en non agréée. La part du résultat exceptionnel est donc très importante liée aux cessions d'actif.

Certains ratios d'exploitation diffèrent entre les secteurs, qui n'affichent pas la même rentabilité :

% des Loyers (#702)	Activité agréée	Activité non agréée
A- PRODUITS		
Quote part subvention	0,3%	3,2%
B- CHARGES		
Dotation aux amortissements	24,6%	27,4%
Entretien courant	2,4%	-0,2%
Coût net Gros entretien	-0,9%	5,0%
Frais Financiers	12,0%	16,5%
Résultat courant / Loyers	62,6%	47,0%

=> Le secteur agréé est donc plus rentable grâce notamment à des frais financiers plus faibles, à un coût de maintenance plus faible et à des immobilisations qui sont d'avantage amorties que le secteur non agréé.

On notera ici un taux de reprise de subvention plus élevé sur le secteur non agréé dû à la cession d'actif sur ce secteur.

Activité « Vente d'immeuble »

Le résultat est de 24 315€, soit une amélioration +149K€. Il s'agit d'une activité 100% non agréée.

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	339 107 € -	854 €	145 053 €	145 907 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	339 107 € -	854 €	143 517 €	144 372 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	439 182 €	204 600 €	335 856 €	131 256 €
71 PRODUCTION STOCKEE (ou déstockage)	- 103 402 € -	222 914 € -	1 618 923 € -	1 396 010 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE			1 258 039 €	1 258 039 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		16 391 €	168 068 €	151 677 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	3 327 €	1 068 €	478 €	- 591 €
2-PRODUITS FINANCIERS			1 €	1 €
76 PRODUITS FINANCIERS			1 €	1 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS			1 534 €	1 534 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS			1 534 €	1 534 €
Partie 2- CHARGES	391 222 €	123 539 €	119 203 €	- 4 336 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	339 932 €	91 141 €	96 393 €	5 252 €
60 ACHATS	310 092 €	15 624 € -	2 048 € -	17 672 €
61 SERVICES EXTERIEURS	10 129 €	19 585 €	18 237 € -	1 349 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	11 440 €	4 838 €	20 711 €	15 873 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	8 271 €	4 157 €	4 176 €	19 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE			34 €	34 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS		46 937 €	55 283 €	8 346 €
2-CHARGES FINANCIERES	43 839 €	32 398 €	22 811 €	- 9 588 €
66 CHARGES FINANCIERES	43 839 €	32 398 €	22 811 € -	9 588 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 451 €			- €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 451 €			- €
Résultat courant	- 44 665 € -	124 394 €	24 315 €	148 708 €
Résultat exceptionnel	- 7 451 €	- €	1 534 €	1 534 €
Résultat	- 52 116 € -	124 394 €	25 849 €	150 243 €

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
A- PRODUITS	336 802 € -	1 214 €	144 264 €	145 478 €
Divers	1 211 €	708 €	161 534 €	160 826 €
Marge sur cession d'immobilisation			- €	- €
Marge sur vente d'immeuble	47 408 € -	18 314 € -	25 339 € -	7 025 €
Produits financiers			1 €	1 €
Reprise de provision pour dépréciation		16 391 €	8 068 €	- 8 323 €
Variation des stocks (en-cours de production, produits)	288 183 €			- €
B- CHARGES	388 917 €	123 179 €	118 415 €	- 4 765 €
Achats de travaux	288 183 €			- €
Assurance	1 591 €	1 670 €	1 420 €	- 250 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	8 080 €	- €	- €	- €
Déplacements, missions et réceptions	88 €		1 000 €	1 000 €
Dépréciation du stock		46 937 €	55 283 €	8 346 €
Divers	7 451 €		34 €	34 €
Entretien courant	6 233 €	13 055 €	11 822 €	- 1 233 €
Fluides et fournitures	21 909 €	15 624 € -	2 048 € -	17 672 €
Frais financiers	43 839 €	32 398 €	22 811 €	- 9 588 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)		331 €		- 331 €
Impôts fonciers	8 271 €	4 157 €	4 176 €	19 €
Locations		4 500 €	4 206 €	- 294 €
Publicité, publications, relations publiques	55 €	82 €		- 82 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 472 €	1 125 €	18 957 €	17 832 €
Services bancaires et assimilés	745 €	3 300 €	754 €	- 2 546 €
E- Solde récupérable		- €		- €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables		- €		- €
Résultat	- 52 116 € -	124 394 €	25 849 €	150 243 €

Le résultat de l'activité vente est positif notamment grâce à la reprise de provision pour risque de 160K€ suite à l'affaire « LABRE MEGHANEM ».

Sans cela, l'activité serait négative.

La marge sur vente d'immeuble (3 lots sur le programme La Garenne) est négative de -25 339€ (La garenne) hors frais d'agence pour un total de 14 968€.

Les frais de maintenance et de fluides sont en baisse cette année suite à une erreur de facturation d'EDF (trop payé en 2017 et avoirs en 2018).

PRODUITS

- **Divers (+161K€)** : reprise de provision pour risque suite à l'affaire « LABRE MEGHANEM ».
- **Marge sur vente d'immeuble (-7K€)** : Vente de 3 lots sur le programme La Garenne à perte.
- **Reprise de provision pour dépréciation (-8K€)** : Lot 19 du prg 252 (reprise de la provision provisionnée à tort en 2017 car le lot a été vendu cette même année).

CHARGES :

- **Fluides et fournitures (-18K€)** : en baisse cette année suite à une erreur de facturation d'EDF (trop payé en 2017 et avoirs en 2018).
- **Rémunération d'intermédiaires (+18K€)** : il s'agit principalement des frais d'agence et des diagnostics liés aux ventes.
- **Frais financiers (-9.5K€)** : Baisse provoquée par les intérêts de l'emprunt *in fine* du programme 440 La garenne. Cet emprunt est renouvelé environ tous les 2 ans avec pour l'emprunt actuel, un taux et un capital inférieur à celui en place en 2017 (-200K€ et -0.23 points). D'où la baisse des charges financières
- **Dépréciation du stock (+8K€)** : Provision des futures pertes (en fonction des grilles de ventes) des lots restants du bâtiment B du programme La Garenne.
- **Services bancaires et assimilés (-2,5K€)** : Frais d'émission d'emprunt (renouvellement) pour La Garenne en 2017.

Résultat par programme :

Section	Libellé Programme	2016	2017	2018	Cumul des 3 dernières années
252	GAMM VERT LOGEMENTS	- 16 663 €	- 11 172 €	169 402 €	141 567 €
297	DOLUS D'OL. (Fontaine) 17 logt	40 277 €	- €	- €	40 277 €
221	MSA	- 765 €	- 5 374 €	- 750 €	6 889 €
245	VILLAGE D'ENTREPRISES	- 34 310 €	- 50 031 €	- 18 779 €	103 121 €
440	RESIDENCE LA GARENNE	- 40 655 €	- 57 816 €	- 124 024 €	222 494 €
Total général		- 52 116 €	- 124 394 €	25 849 €	150 660 €

Activité « Vente de terrain »

Le résultat est de 15 794€, soit une amélioration de +34K€.

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

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	15 029 €	680 €	31 168 €	30 488 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	15 029 €	680 €	31 168 €	30 488 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	110 989 €		209 838 €	209 838 €
71 PRODUCTION STOCKEE (ou déstockage)	- 96 048 €	680 €	- 181 932 €	- 182 612 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION			3 043 €	3 043 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	89 €		220 €	220 €
Partie 2- CHARGES	13 439 €	18 677 €	15 374 €	- 3 302 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	5 194 €	10 568 €	10 088 €	- 480 €
60 ACHATS	2 210 €	680 €		- 680 €
61 SERVICES EXTERIEURS	1 102 €	7 320 €	7 826 €	506 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	96 €	979 €	647 €	- 332 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 787 €	1 589 €	1 615 €	26 €
2-CHARGES FINANCIERES	8 245 €	8 109 €	5 287 €	- 2 823 €
66 CHARGES FINANCIERES	8 245 €	8 109 €	5 287 €	- 2 823 €
Résultat courant	1 591 €	- 17 997 €	15 794 €	33 791 €
Résultat exceptionnel				- €
Résultat	1 591 €	- 17 997 €	15 794 €	33 791 €

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
A- PRODUITS	15 029 €	680 €	31 168 €	30 488 €
Divers	89 €		220 €	220 €
Marge sur vente de terrain	12 730 €		27 905 €	27 905 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)			3 043 €	3 043 €
Variation des stocks (en-cours de production, produits)	2 210 €	680 €		- 680 €
B- CHARGES	13 439 €	18 677 €	15 374 €	- 3 302 €
Achats de travaux	2 210 €	680 €		- 680 €
Déplacements, missions et réceptions			2 €	2 €
Entretien courant	1 102 €	7 320 €	7 826 €	506 €
Frais financiers	8 245 €	8 109 €	5 287 €	- 2 823 €
Frais postaux et de télécommunications	13 €			- €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)			- €	- €
Impôts fonciers	1 787 €	1 589 €	1 615 €	26 €
Publicité, publications, relations publiques	82 €			- €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires			645 €	645 €
Services bancaires et assimilés		979 €		- 979 €
Résultat	1 591 €	- 17 997 €	15 794 €	33 791 €

PRODUITS

- **Marge sur vente de terrain (+28K€)** : Vente d'un lot à Bussac, un lot à Chaniers, et 3 lots à Dolus d'Oléron.
- **Subventions d'exploitation (+3K€)** : Reprise des quote-part de subventions du département (FDAIDE) en fonction des ventes (Chaniers) et des conditions à respecter.

CHARGES

- **Frais Financiers (-3K€)** : Baisse provoquée par les intérêts des emprunts *in fine*. Ces emprunts sont renouvelés environ tous les 2 ans avec pour ces derniers, un taux et un capital inférieur à ceux en place en 2017. D'où la baisse des charges financières

Section	Libellé Programme	2016	2017	2018	Cumul des 3 dernières années
294	LOTISSEMENT DOLUS D'OLERON	11 458 €	- 3 472 €	21 656 €	29 643 €
280	GEMOZAC LA TERRADE	3 545 €			3 545 €
250	LOTIST LA GREVE - LES GRIFFONS	- 230 €	- 231 €	- 233 €	694 €
263	LOTISSEMENT CHANIERES	- 4 087 €	- 8 389 €	3 479 €	8 998 €
287	LOTISSEMENT BUSSAC	- 9 095 €	- 5 904 €	- 9 108 €	24 107 €
Total général		1 591 €	- 17 997 €	15 794 €	- 612 €

Activité « Crédit-Bail »

Le résultat est de 23 612€, soit une hausse de -1K€.
Il s'agit d'une activité 100% non agréée.

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	375 518 €	123 378 €	120 933 €	- 2 445 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	114 466 €	112 608 €	110 319 €	- 2 289 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	109 235 €	109 333 €	109 653 €	320 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	5 231 €	3 275 €	666 €	- 2 609 €
2-PRODUITS FINANCIERS	438 €	156 €		- 156 €
76 PRODUITS FINANCIERS	438 €	156 €		- 156 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	260 614 €	10 614 €	10 614 €	- €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	260 614 €	10 614 €	10 614 €	- €
Partie 2- CHARGES	122 714 €	107 222 €	103 671 €	- 3 552 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	82 918 €	80 957 €	79 938 €	- 1 019 €
61 SERVICES EXTERIEURS	130 €	- €	1 141 €	1 141 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	757 €	3 280 €	800 €	- 2 480 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	31 846 €	27 493 €	27 813 €	320 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	50 184 €	50 184 €	50 184 €	- €
2-CHARGES FINANCIERES	11 753 €	9 302 €	6 769 €	- 2 533 €
66 CHARGES FINANCIERES	11 753 €	9 302 €	6 769 €	- 2 533 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	28 043 €	16 964 €	16 964 €	- €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	11 079 €			- €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	16 964 €	16 964 €	16 964 €	- €
Résultat courant	20 233 €	22 505 €	23 612 €	1 107 €
Résultat exceptionnel	232 571 €	- 6 349 €	- 6 349 €	- €
Résultat	252 804 €	16 156 €	17 263 €	1 107 €

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
A- PRODUITS	364 439 €	123 378 €	120 933 €	- 2 445 €
Divers	32 626 €	30 768 €	28 479 €	- 2 289 €
Loyers	81 840 €	81 840 €	81 840 €	- €
Marge sur cession d'immobilisation	238 921 €			- €
Produits financiers	438 €	156 €		- 156 €
Quote part subventions d'investissements	10 614 €	10 614 €	10 614 €	- €
B- CHARGES	111 635 €	107 222 €	103 671 €	- 3 552 €
Assurance	130 €	- €	- €	- €
Coût net des frais d'actes et contentieux		3 280 €	800 €	- 2 480 €
Divers	16 964 €	16 964 €	16 974 €	10 €
Dotation aux amortissements	50 184 €	50 184 €	50 184 €	- €
Frais financiers	11 753 €	9 302 €	6 769 €	- 2 533 €
Impôts fonciers	31 846 €	27 493 €	27 813 €	320 €
Locations			1 131 €	1 131 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	757 €			- €
VNC sorties	- €			- €
Résultat	252 804 €	16 156 €	17 263 €	1 107 €

Le résultat est de 17 263€. Il est classique est correspond au dernier programme restant : « SAMELEC ».

Section	LIBELLE2	2016	2017	2018	Cumul des 3 dernières année
51	USINE-RELAIS EUROSERIGRAPHIE	235 516 €	- €	- €	235 516 €
74	USINE-RELAIS MEUBLES CIRES	438 €	156 €		594 €
243	SAMELEC 2ème BAT	16 850 €	16 000 €	17 263 €	50 113 €
Total général		252 804 €	16 156 €	17 263 €	286 223 €

Activité « Régie »

Le résultat est de -49 362€, soit une diminution de -26K€.

Il s'agit d'une activité 100% agréée.

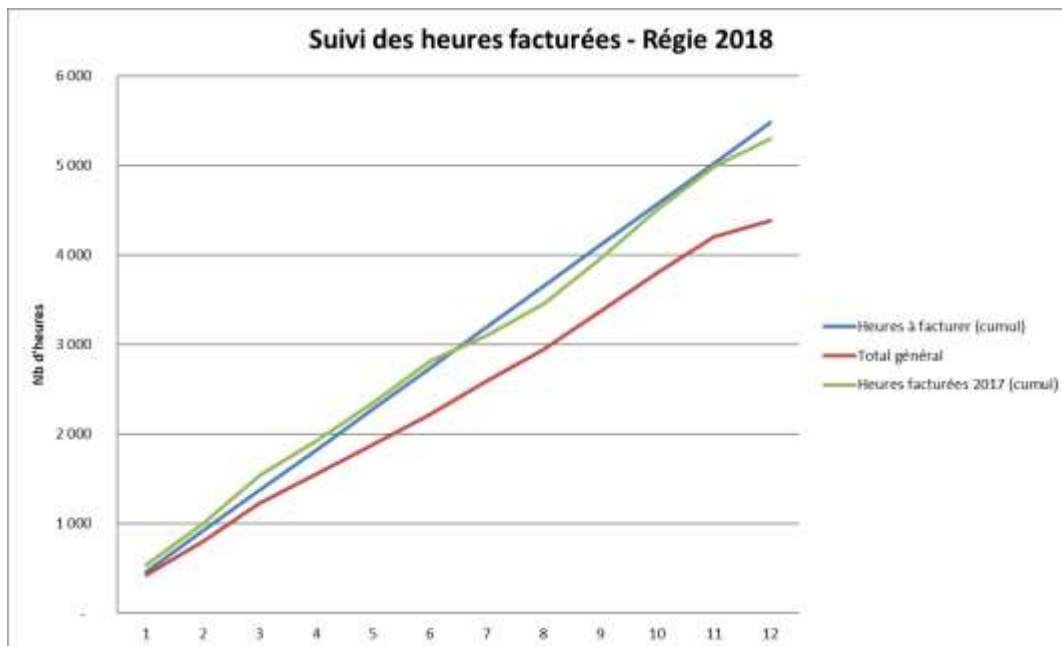
Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
A- PRODUITS	319 552 €	325 713 €	267 294 €	- 58 420 €
⊕ Divers	913 €	847 €	1 935 €	1 089 €
⊕ Marge sur cession d'immobilisation		250 €		250 €
⊕ Refacturation régie	280 191 €	293 525 €	240 825 €	- 52 700 €
⊕ Refacturation régie (récupérable)	38 449 €	31 091 €	24 533 €	- 6 558 €
B- CHARGES	366 643 €	348 874 €	316 655 €	- 32 219 €
⊕ Assurance	2 285 €	2 735 €	2 391 €	- 344 €
⊕ Cotisations et dons	102 €	77 €	77 €	- €
⊕ Coût net Gros entretien	2 103 €			- €
⊕ Déplacements, missions et réceptions	556 €	1 159 €	806 €	- 353 €
⊕ Divers	18 115 €	15 601 €	15 079 €	- 522 €
⊕ Dotation aux amortissements	21 491 €	19 570 €	5 196 €	- 14 374 €
⊕ Entretien courant	3 439 €	6 323 €	11 564 €	5 242 €
⊕ Fluides et fournitures	15 096 €	17 601 €	17 439 €	- 162 €
⊕ Frais postaux et de télécommunications	2 834 €	3 218 €	3 360 €	142 €
⊕ Impôts fonciers	1 260 €	1 297 €	1 348 €	51 €
⊕ Intéressement du personnel	22 044 €	11 394 €	17 603 €	6 209 €
⊕ Masse salariale NR	221 432 €	217 267 €	199 987 €	- 17 280 €
⊕ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		300 €	250 €	- 50 €
⊕ Variation de stock	55 888 €	52 332 €	41 555 €	- 10 778 €
E- Solde récupérable		- €	- €	- €
⊕ Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables		- €	- €	- €
Résultat	- 47 091 €	- 23 161 €	- 49 362 €	- 26 201 €

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	320 013 €	329 482 €	267 854 €	- 61 628 €
⊖ 1-PRODUITS D'EXPLOITATION	320 013 €	329 232 €	267 854 €	- 61 378 €
⊕ 70 PRODUITS DES ACTIVITES	39 362 €	31 938 €	26 468 €	- 5 470 €
⊕ 79 TRANSFERTS DE CHARGES	280 651 €	297 294 €	241 386 €	- 55 909 €
⊖ 3-PRODUITS EXCEPTIONNELS		250 €		250 €
⊕ 77 PRODUITS EXCEPTIONNELS		250 €		250 €
Partie 2- CHARGES	367 104 €	352 643 €	317 216 €	- 35 427 €
⊖ 1-CHARGES D'EXPLOITATION	367 004 €	352 643 €	317 216 €	- 35 427 €
⊕ 60 ACHATS	70 984 €	69 934 €	58 994 €	- 10 940 €
⊕ 61 SERVICES EXTERIEURS	8 298 €	12 827 €	14 520 €	1 693 €
⊕ 62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	3 522 €	4 836 €	4 566 €	- 270 €
⊕ 63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	5 774 €	4 161 €	3 098 €	- 1 063 €
⊕ 64 CHARGES DE PERSONNEL	238 962 €	225 797 €	215 840 €	- 9 957 €
⊕ 65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	17 973 €	15 518 €	15 002 €	- 516 €
⊕ 68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	21 491 €	19 570 €	5 196 €	- 14 374 €
⊖ 3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	100 €			- €
⊕ 67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	100 €			- €
Résultat courant	- 46 991 €	- 23 411 €	- 49 362 €	- 25 951 €
Résultat exceptionnel	- 100 €	250 €	- €	250 €
Résultat	- 47 091 €	- 23 161 €	- 49 362 €	- 26 201 €

Le résultat courant est de -49 362€ soit une diminution de -26K€.

- On notera une baisse des refacturations liée à l'arrêt prolongée d'un salarié dont la masse salariale a toujours été en partie supportée par la SEMIS.

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



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

Activité « Foyers »

Le résultat est de -54 472€, soit une dégradation de -88K€.

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	1 404 138 €	1 211 394 €	1 209 302 €	- 2 091 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	1 321 564 €	1 105 210 €	1 123 077 €	17 867 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	1 097 004 €	1 080 455 €	1 093 846 €	13 391 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE	25 699 €	9 689 €		- 9 689 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	159 434 €	12 326 €	15 729 €	3 403 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	39 427 €	2 740 €	13 502 €	10 762 €
2-PRODUITS FINANCIERS	2 856 €	2 076 €	8 925 €	6 849 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	2 856 €	2 076 €	8 925 €	6 849 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	79 718 €	104 108 €	77 301 €	- 26 807 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	79 718 €	104 108 €	77 301 €	- 26 807 €
Partie 2- CHARGES	1 337 566 €	1 178 209 €	1 263 774 €	85 565 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	1 124 759 €	974 902 €	1 054 812 €	79 910 €
60 ACHATS			28 €	28 €
61 SERVICES EXTERIEURS	203 381 €	53 229 €	52 254 €	- 976 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	100 631 €	98 533 €	98 063 €	- 469 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	72 129 €	72 566 €	73 578 €	1 012 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	25 699 €	9 689 €		- 9 689 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE			0 €	0 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	722 918 €	740 884 €	830 889 €	90 004 €
2-CHARGES FINANCIERES	212 062 €	203 307 €	196 061 €	- 7 246 €
66 CHARGES FINANCIERES	191 153 €	185 514 €	185 533 €	20 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	20 909 €	17 793 €	10 528 €	- 7 265 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	745 €		12 901 €	12 901 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	745 €		12 901 €	12 901 €
Résultat courant	- 12 401 €	- 70 923 €	- 118 872 €	- 47 949 €
Résultat exceptionnel	78 974 €	104 108 €	64 400 €	- 39 708 €
Résultat	66 573 €	33 185 €	- 54 472 €	- 87 657 €

Les redevances des Foyers sont composées des refacturations des dépenses payées par la SEMIS.

L'activité est donc équilibrée. Le résultat est généralement positif suite à :

- La refacturation d'intérêts calculés par la SEMIS lors de financement d'investissements sur ses fonds propres.
- La refacturation des frais de gestion destinée à prendre en charge une quote-part des charges de structure.
- La refacturation de la provision pour GE et composants avant qu'elle soit comptabilisée en compte 68 (pour les programmes sans convention de dévolution ou de rachat).

Il peut cependant exister des décalages entre les encaissements et certaines écritures comptables. C'est le cas cette année, où l'activité est négative suite à une dotation pour Gros Entretien sur le Logis de Vaux pour 159K€.

Compte de résultat	2016	2017	2018	Evolution vs N-1
A- PRODUITS	1 185 301 €	1 184 563 €	1 171 147 €	- 13 416 €
☒ CEE suite à immobilisation	- €	- €	- €	- €
☒ Dégrevement TFPB	- €	22 379 €	6 426 €	- 15 953 €
☒ Divers	9 329 €	- €	- €	- €
☒ Loyers	1 096 124 €	1 080 455 €	1 093 846 €	13 391 €
☒ Masse salariale immobilisée	- €	- €	- €	- €
☒ Prestations de services	880 €	- €	- €	- €
☒ Quote part subventions d'investissements	78 968 €	81 729 €	70 875 €	- 10 854 €
B- CHARGES	1 049 291 €	1 079 357 €	1 144 823 €	65 466 €
☒ Assurance	7 011 €	7 022 €	7 243 €	221 €
☒ Cotisation CGLLS	26 727 €	24 510 €	19 150 €	- 5 360 €
☒ Coût net Gros entretien	- 860 €	43 893 €	206 710 €	162 817 €
☒ Divers	19 609 €	- €	0 €	0 €
☒ Dotation aux amortissements	687 121 €	699 915 €	608 449 €	- 91 465 €
☒ Entretien courant	26 039 €	28 157 €	27 992 €	- 165 €
☒ Fluides et fournitures	- €	- €	28 €	28 €
☒ Frais financiers	209 206 €	201 231 €	187 136 €	- 14 095 €
☒ Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- €	1 980 €	1 529 €	- 451 €
☒ Impôts fonciers	69 167 €	69 869 €	70 849 €	980 €
☒ Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	2 550 €	2 697 €	2 729 €	32 €
☒ Locations	46 €	46 €	46 €	- €
☒ Publicité, publications, relations publiques	- €	- €	96 €	96 €
☒ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 932 €	36 €	36 €	- 72 €
☒ VNC sorties	745 €	- €	12 901 €	12 901 €
D- Intercos - frais de gestion	69 025 €	72 007 €	77 324 €	5 317 €
☒ Intercos - frais de gestion	69 025 €	72 007 €	77 324 €	5 317 €
E- Solde récupérable	- 412 €	- 14 €	- 3 472 €	- 3 457 €
☒ Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- 412 €	- 14 €	- 3 472 €	- 3 457 €
Résultat	66 573 €	33 185 €	- 54 472 €	- 87 657 €

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

Compte de résultat	2018		Total 2018
	Activité agréée	Activité non agréée	
A- PRODUITS	1 094 729 €	76 418 €	1 171 147 €
☒ Dégrevement TFPB	6 426 €	- €	6 426 €
☒ Loyers	1 017 428 €	76 418 €	1 093 846 €
☒ Quote part subvention	70 875 €	- €	70 875 €
B- CHARGES	1 108 677 €	36 146 €	1 144 823 €
☒ Assurance	6 235 €	1 008 €	7 243 €
☒ Cotisation CGLLS	19 150 €	- €	19 150 €
☒ Coût net Gros entretien	205 261 €	1 449 €	206 710 €
☒ Divers	0 €	- €	0 €
☒ Dotation aux amortiss	606 193 €	2 257 €	608 449 €
☒ Entretien courant	23 540 €	4 452 €	27 992 €
☒ Fluides et fournitures	28 €	- €	28 €
☒ Frais financiers	187 069 €	68 €	187 136 €
☒ Honoraires assist.con	1 529 €	- €	1 529 €
☒ Impôts fonciers	43 936 €	26 913 €	70 849 €
☒ Impôts, taxes et vers	2 729 €	- €	2 729 €
☒ Locations	46 €	- €	46 €
☒ Publicité, publications	96 €	- €	96 €
☒ Rémunérations d'inte -	36 €	- €	36 €
☒ VNC sorties	12 901 €	- €	12 901 €
D- Intercos - frais de ge	69 260 €	8 064 €	77 324 €
☒ Intercos - frais de ges	69 260 €	8 064 €	77 324 €
E- Solde récupérable	- 3 472 €	- €	- 3 472 €
☒ Excédent ou insuffisai-	3 472 €	- €	3 472 €
Résultat	- 86 679 €	32 208 €	- 54 472 €

4. Présentation des résultats des programmes situés sur la commune de Saint Jean d'Angély**4.1. Activité location**4.1.1. Extrait du patrimoine sur la commune de Saint Jean d'Angély

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

4.1.2. Résultats par programmes**Sans garantie d'exploitation**

N°	Nom du Groupe	2018
0126	Ilot Olympia - ST JEAN D'ANGELY	10 845,06 €
0147	14 rue de l'Echelle - ST JEAN D'ANGELY	4 811,62 €
0213	ST JEAN D'ANGELY – La fosse aux loups (ex Gendarmerie)	13 209,75 €

Avec garantie d'exploitation

N°	PROGRAMMES	Montant comptabilisé Exercice 2018	Cumul au 31/12/2018
45	St Jean d'Angely Foyer Camuzet	6 285,92 €	- 18 833,57 €
57	St Jean d'Angely Ancienne Bibliothèque	- 936,00 €	- 81 398,60 €
107	Fief Aumônerie St Jean d'Angely	20 127,06 €	55 943,65 €
117	St Jean d'Angely Av. Gal de Gaulle	2 769,67 €	22 471,86 €

4.2. Activité Location commerciale et crédit bail**Sans garantie d'exploitation**

N°	Nom du Groupe	2018
101	C.R.C.A. CREDIT AGRICOLE	258,47 €
249	Groupe médical de Saint Jean d'Angély	37 803,97 €

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

N°	Nom du groupe	solde restant dû au 31/12/2018
45	St Jean d'Angely Foyer Camuzet	38 666,32 €
57	St Jean d'Angely Ancienne Bibliothèque	85 486,15 €
107	Fief Aumônerie St Jean d'Angely	222 306,55 €
126	Ilot Olympia Saint Jean d'Angély	250 999,49 €
147	14 rue de l'Echelle - Saint Jean d'Angély	47 394,99 €
249	Groupe médical de Saint Jean d'Angély	246 908,36 €

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver le rapport d'activités 2018 de la SEMIS.

Le Conseil municipal a pris acte du rapport d'activités 2018 de la SEMIS, à l'unanimité des suffrages exprimés (27).

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

**TÉLÉTRANSMIS AU
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**

sous le n° 017-211703475-20190926-
2019_09_D22-DE

Accusé de réception Sous-préfecture
le 30 septembre 2019

Affiché le 30 septembre 2019

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