



EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du
JEUDI 24 SEPTEMBRE 2020 à 19 h 00
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

OBJET : D22 - Rapport d'activités 2019 du mandataire de la Commune de Saint-Jean-d'Angély au Conseil d'Administration de la SEMIS

Date de convocation : 18 septembre 2020

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de présents 21

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

Anne DELAUNAY, Jean-Marc REGNIER, Jocelyne PELETTE, Anne-Marie BREDECHE, Denis PETONNET, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Gaëlle TANGUY, Fabien BLANCHET, Médéric DIRAISON, Julien SARRAZIN, Micheline JULIEN formant la majorité des membres en exercice.

Excusés ayant donné pouvoir : 5

Jean-Louis BORDESSOULES à Mme la Maire ; Patrice BOUCHET à Cyril CHAPPET ; Houria LADJAL à Marylène JAUNEAU ; Michel LAPORTERIE à Jean MOUTARDE ; Ludovic BOUTILLIER à Micheline JULIEN.

Absents excusés : 3

Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX ; Hénoc CHAUVREAU ; Patrick BRISSET.

Présidente de séance : Françoise MESNARD, Maire

Secrétaire de séance : Myriam DEBARGE

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

TÉLÉTRANS MIS AU
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ
sous le n° 017-211703475-20200924-
2020_09_D22-DE
Accusé de réception Sous-préfecture
le 25 septembre 2020
Affiché le 25 septembre 2020

N° 22 - Rapport d'activités 2019 du mandataire de la Commune de Saint-Jean-d'Angély au Conseil d'Administration de la SEMIS

Rapporteur : M. Cyril CHAPPET

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

Au cours de l'exercice 2019, le conseil d'administration s'est réuni 7 fois :

- Le 24 janvier
- Le 28 mars
- Le 23 mai
- Le 20 juin
- Le 12 septembre
- Le 3 octobre
- Le 5 décembre

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

L'assemblée générale annuelle à caractère mixte de la SEMIS s'est réunie le 23 juin 2020 sous la présidence de Monsieur Jean-Philippe MACHON, afin d'approuver les comptes et le bilan de l'exercice 2019 ainsi que les rapports du Commissaire aux Comptes. L'assemblée générale à caractère mixte a également affecté les bénéfices de l'exercice (2 400 022,01 euros) comme suit :

- 100 460,31 € en réserves statutaires activité non agréée
- 2 299 561,70 € en autres réserves activité agréée

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION EST COMPOSEE NOTAMMENT DE :

- Madame Françoise BLEYNIE
- Monsieur Gérard DESRENTE
- Monsieur Christian SCHMITT
- Madame Nelly VEILLET

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de la société s'est réunie à 14 reprises en 2019.

1281 demandes ont été déposées auprès de nos services, dont 180 demandes de mutation. 393 demandes ont été saisies en ligne et validées par nos services, dont 31 demandes de mutation. En 2019, 975 demandes ont été étudiées en CAL, 483 demandeurs de logement ont reçu une proposition ce qui a débouché sur 288 attributions.

Au 31 décembre 2019, le nombre des demandes actives était de 1 437.

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

Membres à voix délibérative	
Titulaires	Suppléants
Le PDG : Mr Jean-Philippe MACHON	La DGD : Christine MOUNIER
Un administrateur : Mr SCHMITT	Une administratrice : Mme BLEYNIE
Un administrateur : Mr Gérard DESRENTE	Une administratrice : Mme VEILLET
Le maire de la Commune ou son représentant concernée par la construction de logements sociaux	

La commission d'appel d'offres / marchés s'est réunie à de nombreuses reprises en 2019 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 2019

Suite à l'analyse des comptes 2019, on observe :

➤ La SEM a eu en 2019 plusieurs faits marquants :**La mise en service de :**

- 7 logements non conventionnés pour le programme La Garenne (1 187K€ financé à hauteur de 90% par un emprunt LT afin de limiter la consommation de fonds propres sur le secteur non agréé, soit 119K€ de FP).
- 3 logements sur le programme de Vaux sur Mer (353K€ dont 57K€ de FP)

Soit un investissement total de 1 540K€ financé sur FP à hauteur de 176K€.

La cession de logements et de locaux :

- 1 logement sur le programme Gamm Vert
- 4 logements sur le programme Léoville

Pour une marge nette totale de 18K€.

On notera également :

- 1 logement sur le programme ILOT ARC DE TRIOMPHE suite à la transformation de deux logements en un.
- Le transfert de deux logements du programme La Garenne en activité commerciale.
- Le rachat des baux de Saintes pour un montant de 2 906K€ dont 2 858K€ financé par un emprunt foncier (emprunt actif en janvier 2020).

La livraison de réhabilitations lourdes de plusieurs programmes :

- Prg 483 : Debussy (23 logts)
- Prg 46 : Caserne Boilève Château d'Oléron (11 logts)
- Prg 66 (phase 2) : Saint Denis d'Oléron (8 logts)

Pour un investissement total de 926K€ financé par emprunt à plus de 70%.

La mise en service de composants (dans le cadre de renouvellement ou de travaux d'adaptation) pour un montant de **1 220K€** (entièrement financé sur fonds propres).

La vente de 7 lots en stock : 3 pour Dolus D'Oléron (marge pour 26K€), 4 parkings rue Sarrail.

✚ Le suivi en études de 144 logements inscrits à la programmation de l'Etat 2020 :

- Villars les Bois
- Marennes – Rue Le Terme
- Chaniers – Avenue du 8 mai 1945
- Fontcouverte – Chez Pillet
- Marennes – La Marquina
- Saintes – Sur Moreau
- St Denis d'Oléron – La Bétaudière
- St Georges des Coteaux – Le Maine Haut
- St Jean d'Angély – rue des Bancs
- St Sulpice de Royan – Les Rivages
- Saint Sulpice de Royan – Les Bas de la Lande

➤ Une hausse de l'actif brut immobilisé +7 076K€ et de l'actif net immobilisé de +2 046 793€ (amortissements de l'exercice déduit).

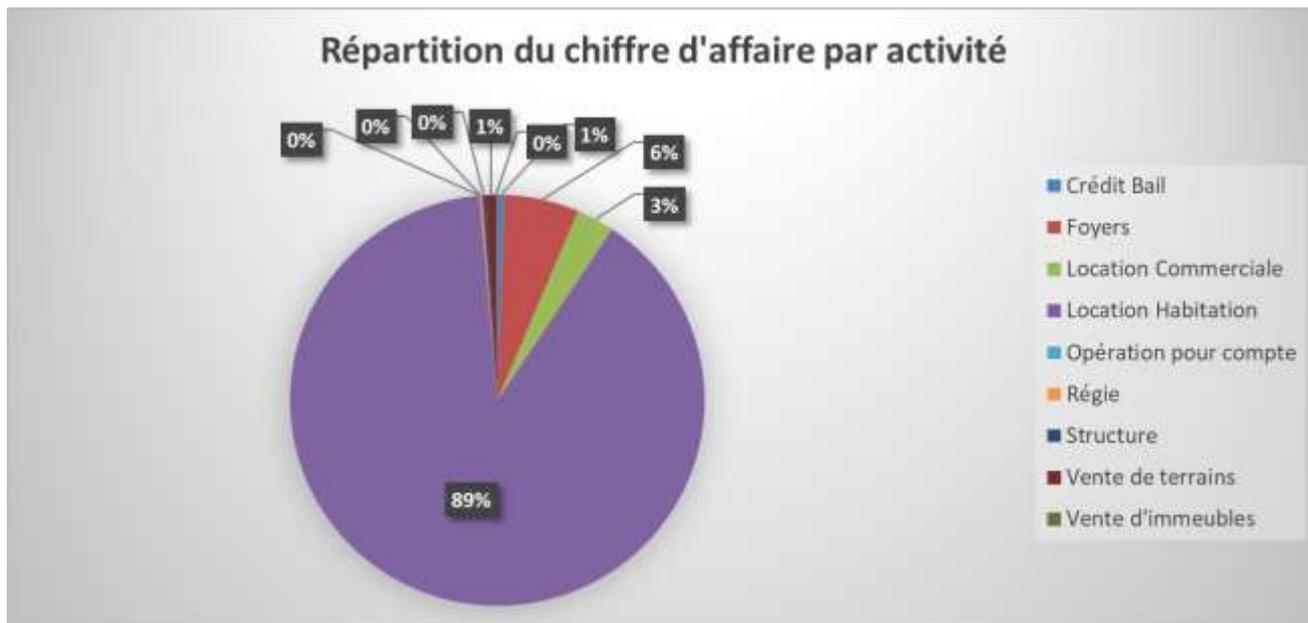
✚ Les capitaux propres s'élèvent à 50 325K€, soit une augmentation de 2 432K€ par rapport à 2018. Ils se décomposent comme suit :

	2015	2016	2017	2018	2019	Evolution
CAPITAL SOCIAL	1 937 300 €	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 €	4 289 092 €	- €
RESERVE LEGALE	193 730 €	193 730 €	193 730 €	193 730 €	193 730 €	- €
RESERVES STATUTAIRES	11 429 224 €	13 360 014 €	16 428 823 €	17 723 455 €	20 124 823 €	2 401 368 €
RESULTAT EXERCICE	1 682 476 €	3 068 809 €	992 876 €	2 703 124 €	2 400 022 €	- 303 102 €
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	22 634 360 €	21 787 689 €	21 829 902 €	21 347 991 €	21 379 649 €	31 658 €
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 €	50 324 616 €	2 431 680 €

Les capitaux propres s'élèvent à 50 324 616€, soit une augmentation de 2 431K€ par rapport à 2018. Ils se décomposent comme suit :

- Capital social est composé de 19 373 actions à 100 €. Il est stable.
- La prime d'émission versée par l'OPH (4 492 700 €) suite à l'apport (déduite des frais d'apport de 203 608 €), soit 4 289 092€. Le montant est stable.
- La réserve légale n'évolue pas. Elle correspond à 10% du capital social.
- L'augmentation des réserves statutaires est l'ajout/l'introduction du résultat 2018.
- Le résultat est positif et s'élève à 2 400 022€, soit -303K€.
- Les subventions d'investissement sont en hausse de : 32K€.
- Pas de report à nouveau cette année.

Le chiffre d'affaires non récupérable s'élève à 17 090K€, soit -122K€ par rapport à 2018, dont -382K€ sur l'activité de vente de terrains et d'immeubles.



- L'activité « Location habitation » représente 89% du CA (+2 points vs N-1).
- L'activité « Foyer » représente 6% du CA (égal à N-1).
- L'activité « Location Commercial » représente moins de 3% du CA (égal à N-1).
- Les autres activités font 1% du CA (-2 points vs N-1).

Le résultat est une nouvelle fois élevé cette année à 2 400K€, dont un résultat courant retraité à 2 343K€ en hausse de +21K€ ce qui affiche un modèle d'exploitation solide qui résiste à la conjoncture.

La SEMIS améliore une nouvelle fois la performance de son exploitation par la maîtrise de la vacance, la parfaite maîtrise de l'entretien courant non récupérable et la baisse du gros entretien.

Le dégrèvement de TFPB en hausse participe également au maintien du résultat à travers les travaux d'économies d'énergie et d'accessibilité réalisés sur N-1.

Ces augmentations viennent atténuer la baisse des autres produits exceptionnels telles que la marge sur cession d'immobilisation (qui devrait être de nouveau en hausse en 2020), les reprises de provisions pour risques (suite à litige), et les refacturations de prestations de services qui soutenaient une partie du résultat 2018.

Résultats par activité :

RESULTATS (SEMIS) ▾	2017	2018	2019	Evolution N-1
Crédit Bail	16 156 €	17 263 €	20 778 €	3 516 €
Foyers	33 185 € -	54 472 €	95 069 €	149 541 €
Location Commerciale	82 846 €	504 245 €	268 930 € -	235 315 €
Location Habitation	4 468 588 €	5 434 281 €	5 468 987 €	34 706 €
Opération pour compte	0 €	- € -	0 € -	0 €
Régie	- 23 161 € -	49 362 € -	1 684 €	47 677 €
Structure	- 3 442 348 € -	3 190 474 € -	3 475 843 €	285 369 €
Vente de terrains	- 17 997 €	15 794 €	9 126 € -	6 667 €
Vente d'immeubles	- 124 394 €	25 849 €	14 658 € -	11 191 €
Résultat	992 876 €	2 703 124 €	2 400 022 € -	303 102 €

2. 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 400K€, en baisse de 303K€ vs 2018.

RESULTATS (SEMIS)	2017	2018	2019	Evolution N-1
Partie 1- PRODUITS	23 367 079 €	23 435 385 €	22 927 598 €	- 507 787 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	21 317 336 €	21 402 788 €	21 148 382 €	- 254 406 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	19 073 750 €	19 267 192 €	19 178 264 €	- 88 929 €
71 PRODUCTION STOCKEE (ou déstockage)	- 222 234 €	1 800 856 €	1 126 828 €	674 028 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE	18 970 €	1 364 187 €	1 013 235 €	- 350 952 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	99 233 €	94 263 €	85 357 €	- 8 906 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	191 288 €	43 254 €	3 058 €	- 40 196 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 525 062 €	1 899 198 €	1 459 356 €	- 439 842 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	631 267 €	535 549 €	535 940 €	391 €
2-PRODUITS FINANCIERS	202 898 €	246 956 €	185 146 €	- 61 810 €
76 PRODUITS FINANCIERS	177 133 €	168 466 €	136 397 €	- 32 069 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	17 852 €	17 852 €	10 953 €	- 6 899 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	7 913 €	60 638 €	37 796 €	- 22 842 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 846 844 €	1 785 641 €	1 594 070 €	- 191 571 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 846 844 €	1 784 046 €	1 594 070 €	- 189 977 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		1 594 €		- 1 594 €
Partie 2- CHARGES	22 374 202 €	20 732 261 €	20 527 576 €	- 204 685 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	20 150 664 €	18 544 446 €	18 306 605 €	- 237 840 €
60 ACHATS	850 901 €	941 607 €	976 960 €	35 353 €
61 SERVICES EXTERIEURS	3 784 719 €	3 615 095 €	3 435 595 €	- 179 500 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	1 105 735 €	889 338 €	928 577 €	39 239 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	2 323 487 €	2 425 306 €	2 523 803 €	98 497 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	3 356 742 €	3 246 266 €	3 236 327 €	- 9 939 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	276 112 €	303 987 €	398 369 €	94 382 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	8 452 969 €	7 122 846 €	6 806 973 €	- 315 873 €
2-CHARGES FINANCIERES	1 699 946 €	1 616 912 €	1 505 413 €	- 111 500 €
66 CHARGES FINANCIERES	1 650 755 €	1 594 146 €	1 500 909 €	- 93 237 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	49 191 €	22 766 €	4 503 €	- 18 263 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	531 392 €	535 409 €	672 008 €	136 599 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	514 428 €	518 445 €	655 044 €	136 599 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	16 964 €	16 964 €	16 964 €	- €
4-PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES	- 7 800 €	35 494 €	43 550 €	8 056 €
69 PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES	- 7 800 €	35 494 €	43 550 €	8 056 €
Résultat	992 876 €	2 703 124 €	2 400 022 €	- 303 102 €
Résultat courant	- 330 376 €	1 488 387 €	1 521 511 €	33 124 €
Résultat exceptionnel	1 315 452 €	1 250 232 €	922 061 €	- 328 170 €
Résultat courant retraité (réintégration des #777 et soustraction des CEE P3R)	529 125 €	2 321 355 €	2 342 615 €	21 260 €

Le résultat est une nouvelle fois élevé cette année à 2 400K€, dont un résultat courant retraité à 2 343K€ en hausse de +21K€ ce qui affiche un modèle d'exploitation solide qui résiste à la conjoncture.

La SEMIS améliore une nouvelle fois la performance de son exploitation par la maîtrise de la vacance, la parfaite maîtrise de l'entretien courant non récupérable et la baisse du gros entretien.

Le dégrèvement de TFPB en hausse participe également au maintien du résultat à travers les travaux d'économies d'énergie et d'accessibilité réalisés sur N-1.

Ces augmentations viennent atténuer la baisse des produits exceptionnels telles que la marge sur cession d'immobilisation (qui devrait être de nouveau en hausse en 2020), les reprises de provisions pour risques (suite à litige), et les refacturations de prestations de services qui soutenaient une partie du résultat 2018.

RESULTATS (SEMIS)	2017	2018	2019	Evolution N-1
A- PRODUITS	19 509 380 €	18 900 493 €	18 766 249 €	- 134 244 €
Dégrèvement TFPB	575 092 €	350 580 €	507 260 €	156 680 €
Divers	314 318 €	411 140 €	269 981 €	- 141 159 €
Divers (dont CEE suite à P3R)	191 288 €	43 254 €	3 058 €	- 40 196 €
Loyers	16 550 946 €	16 812 175 €	17 196 163 €	383 988 €
Marge sur cession d'immobilisation	40 433 €	302 202 €	18 020 €	- 284 182 €
Marge sur vente de terrain		27 905 €	26 015 €	- 1 890 €
Marge sur vente d'immeuble	- 18 314 €	- 25 339 €	257 €	25 082 €
Masse salariale immobilisée	18 920 €	95 122 €	23 780 €	- 71 343 €
Prestations de services	66 341 €	83 543 €	38 202 €	- 45 341 €
Produits des activités annexes	17 386 €	16 842 €	16 636 €	- 205 €
Produits des activités annexes (refactorations)	87 172 €	106 858 €	106 949 €	92 €
Produits financiers	177 133 €	168 466 €	136 397 €	- 32 069 €
Quote part subventions d'investissements	1 047 744 €	840 813 €	821 105 €	- 19 708 €
Refacturation régie	293 525 €	240 825 €	219 179 €	- 21 646 €
Refacturation régie (récupérable)	31 091 €	24 533 €	34 187 €	9 655 €
Reprise de provision pour dépréciation	16 391 €	8 068 €	49 445 €	41 377 €
RLS		- 700 758 €	- 785 230 €	- 84 472 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	99 233 €	94 263 €	85 357 €	- 8 906 €
Variation des stocks (en-cours de production, produits)	680 €			- €
B- CHARGES	18 290 929 €	15 973 401 €	15 999 956 €	26 555 €
Achats d'études et de prestations de services	7 967 €	16 924 €		- 16 924 €
Achats de travaux	680 €			- €
Assurance	179 604 €	159 922 €	202 568 €	42 646 €
Cotisation CGLLS	400 715 €	226 070 €	214 869 €	- 11 201 €
Cotisations et dons	61 410 €	61 018 €	57 251 €	- 3 768 €
Coût Impayés	253 016 €	286 391 €	259 266 €	- 27 125 €
Coût lots inoccupés	11 784 €	36 476 €	50 155 €	13 679 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	69 156 €	78 863 €	43 332 €	- 35 531 €
Coût net Gros entretien	498 379 €	552 620 €	281 288 €	- 271 331 €
Déplacements, missions et réceptions	34 785 €	34 116 €	31 431 €	- 2 685 €
Dépréciation du stock	46 937 €	55 283 €	5 379 €	- 49 904 €
Divers	211 104 €	146 090 €	169 573 €	23 483 €
Dotation aux amortissements	6 974 635 €	5 442 396 €	5 556 986 €	114 590 €
Entretien courant	1 918 391 €	1 405 137 €	1 426 039 €	20 902 €
Fluides et fournitures	77 912 €	72 379 €	88 447 €	16 068 €
Frais financiers	1 674 181 €	1 538 422 €	1 456 664 €	- 81 758 €
Frais postaux et de télécommunications	91 221 €	95 957 €	88 347 €	- 7 609 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	37 104 €	22 301 €	26 395 €	4 094 €
Honoraires conseils (droit soc.jurid,RH,stratég..)	38 687 €	28 529 €	64 204 €	35 675 €
Honoraires informatiques	44 075 €	19 866 €	39 306 €	19 440 €
Impôts fonciers	1 877 778 €	1 959 982 €	2 047 062 €	87 080 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	19 867 €	17 761 €	16 630 €	- 1 130 €
Intéressement du personnel	140 791 €	260 389 €	275 523 €	15 135 €
Locations	29 347 €	44 578 €	39 163 €	- 5 416 €
Masse salariale NR	3 077 928 €	2 937 510 €	2 919 925 €	- 17 584 €
Personnel extérieur	25 559 €	2 037 €	1 517 €	- 520 €
Publicité, publications, relations publiques	45 353 €	46 933 €	52 006 €	5 073 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	139 018 €	149 366 €	193 568 €	44 202 €
Services bancaires et assimilés	25 459 €	20 954 €	33 301 €	12 347 €
Subvention versée	72 549 €	70 504 €	82 814 €	12 310 €
TVA	92 742 €	86 524 €	94 820 €	8 296 €
Variation de stock	52 332 €	41 555 €	43 378 €	1 823 €
VNC sorties	60 462 €	56 548 €	113 713 €	57 164 €
Provision GE & RC des Foyers			25 037 €	25 037 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	- 240 388 €	- 179 488 €	322 192 €	- 142 704 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 240 388 €	- 179 488 €	322 192 €	- 142 704 €
E- Solde récupérable	7 014 €	8 986 €	529 €	8 457 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	7 014 €	8 986 €	529 €	8 457 €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)	- 7 800 €	35 494 €	43 550 €	8 056 €
Impôt sur les bénéfices	- 7 800 €	35 494 €	43 550 €	8 056 €
RESULTATS	992 876 €	2 703 124 €	2 400 022 €	- 303 102 €

Voici les principales variations de poste par rapport à 2018 :

Les principaux postes en évolutions favorables pour le résultat sont :

- **+384K€ de loyers** : effet de la maîtrise de la vacance, de la remise des loyers plafonds à la relocation, de l'IRL et des livraisons N et N-1 (effet année pleine, voir détail dans l'analyse des activités ci-après).
- **-271K€ de gros entretien (coût net)** : montant des marchés inférieurs à la provision. Le plan a été néanmoins réalisé à 94%.
- **+157K€ de dégrèvements TFPB** : suite à des travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie, dont 67K€ sur le programme 417 Paul Doumer, 69K€ sur le prg 483 Debussy, 45K€ sur le prg 36 rue Arc de Triomphe, 30K€ sur le prg 422 Ecureuil.
- **-82K€ de frais financiers** : on notera l'effet du réaménagement de la dette en 2019 et l'arrivée à terme de plusieurs emprunts (détail dans l'analyse de l'autofinancement net ci-après).

Les principaux postes en évolutions défavorables pour le résultat sont :

- **-284K€ de marge sur cession d'immobilisation** : forte marge perçue l'année dernière (2019 = léoville + Gamm Vert Vs 2018 = ex Distritel, Hôtel d'entreprise, Mongré, Avy).
- **-181K€ de produits divers** : il s'agit de produits divers et à caractères exceptionnels. On y retrouvait en 2018 l'indemnité de rétrocession de la commune d'Avy, les reprises de provisions pour risques et contentieux (dont l'affaire Labre Meghanem et un contentieux RH). La refacturation des diagnostics immobiliers suite au rachat des baux de Saintes (53K€) viennent atténuer cette baisse.
- **+114K€ de dotations aux amortissements** : varie en fonction des mises en services de l'année N et N-1 (effet année pleine). On notera notamment les programmes 340 Les Jardins de Santone et 341 Saujon La Chaille sur N-1 et le 440 La Garenne où plusieurs logements ont été livrés sur N-1 et N.
- **+85K€ de Réduction de Loyers de Solidarité** qui représente une perte sèche de recettes.
- **+87K€ d'impôts fonciers**
- **-71K€ de masse salariale immobilisée** : dépend des travaux réalisés dans l'année.
- **+57K€ de VNC sortie** : soit 114K€ dont 64K€ sur le prg 483 Debussy suite à sa réhabilitation pour 487K€.
- **+44K€ de Rémunérations d'intermédiaires et honoraires** : les diagnostics suites au rachat des baux de Saintes représentent un montant de 53K€, et ont été refacturés par la suite (poste « produits divers »).
- **+43K€ d'assurance**.
- **-45K€ de prestations de services facturées** : la variation de ce poste dépend notamment des projets abandonnés et dont la prestation de l'étude de faisabilité est refacturée à la commune (Gémozac et la halte d'urgence en 2018).
- **+36K€ d'Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,.)** : L'augmentation est liée à la création de la SAC.

Focus sur la masse salariale non récupérable :

Masse salariale non récupérable	2016	2017	2018	2019	Evolution
A- Charges de personnel (#64) dont intéressement	3 025 110 €	2 981 716 €	2 945 031 €	2 933 302 €	- 11 728 €
B- Taxes sur rémunérations (#63)	270 628 €	237 053 €	263 893 €	262 540 €	- 1 353 €
C- Intéressement chargé	390 511 €	186 023 €	291 635 €	308 586 €	16 951 €
Masse salariale hors intéressement (A+B-C)	2 905 226 €	3 032 746 €	2 917 288 €	2 887 256 €	- 30 032 €
	2016	2017	2018	2019	Evolution
Loyers (#702)	16 398 522 €	16 550 946 €	16 812 175 €	17 196 163 €	383 988 €
% MS hors intéressement vs Loyers	17,7%	18,3%	17,4%	16,8%	- 0,56

Résultats par activité :

RESULTATS (SEMIS) <input type="checkbox"/>	2017	2018	2019	Evolution N-1
Crédit Bail	16 156 €	17 263 €	20 778 €	3 516 €
Foyers	33 185 € -	54 472 €	95 069 €	149 541 €
Location Commerciale	82 846 €	504 245 €	268 930 €	- 235 315 €
Location Habitation	4 468 588 €	5 434 281 €	5 468 987 €	34 706 €
Opération pour compte	0 €	- € -	0 €	- 0 €
Régie	- 23 161 € -	49 362 € -	1 684 €	47 677 €
Structure	- 3 442 348 € -	3 190 474 € -	3 475 843 €	- 285 369 €
Vente de terrains	- 17 997 €	15 794 €	9 126 €	- 6 667 €
Vente d'immeubles	- 124 394 €	25 849 €	14 658 €	- 11 191 €
Résultat	992 876 €	2 703 124 €	2 400 022 €	- 303 102 €

Les activités suivantes sont en hausse :

- Location Habitation (+35K€)
- Foyers (+150K€)
- Régie : (+48K€)
- Crédit-Bail (+4K€)

Les activités suivantes sont en baisse :

- Structure (-285K€)
- Location Commerciale (-235K€)
- Vente de terrains : (-7K€)
- Vente d'immeuble : (-11K€)

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

SEMIS « agréée » vs « non agréée »

RESULTATS (SEMIS)	2019		Total général
	Activité agréée	Activité non agréée	
Partie 1- PRODUITS	21 343 915 €	1 583 683 €	22 927 598 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	19 680 423 €	1 467 960 €	21 148 382 €
70 PRODUITS DES ACTIVITES	17 670 513 €	1 507 751 €	19 178 264 €
71 PRODUCTION STOCKEE (ou déstockage)	-	1 126 828 €	- 1 126 828 €
72 PRODUCTION IMMOBILISEE	24 174 €	989 061 €	1 013 235 €
74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	85 357 €		85 357 €
75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	3 030 €	28 €	3 058 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 367 625 €	91 731 €	1 459 356 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	529 725 €	6 215 €	535 940 €
2-PRODUITS FINANCIERS	185 146 €		185 146 €
76 PRODUITS FINANCIERS	136 397 €		136 397 €
78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	10 953 €		10 953 €
79 TRANSFERTS DE CHARGES	37 796 €		37 796 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 478 347 €	115 723 €	1 594 070 €
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 478 347 €	115 723 €	1 594 070 €
Partie 2- CHARGES	19 044 354 €	1 483 222 €	20 527 576 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	17 105 109 €	1 201 496 €	18 306 605 €
60 ACHATS	921 901 €	55 059 €	976 960 €
61 SERVICES EXTERIEURS	3 297 053 €	138 543 €	3 435 595 €
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS	842 481 €	86 096 €	928 577 €
63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	2 286 082 €	237 721 €	2 523 803 €
64 CHARGES DE PERSONNEL	3 036 400 €	199 927 €	3 236 327 €
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	373 606 €	24 763 €	398 369 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	6 347 586 €	459 387 €	6 806 973 €
2-CHARGES FINANCIERES	1 360 201 €	145 211 €	1 505 413 €
66 CHARGES FINANCIERES	1 355 698 €	145 211 €	1 500 909 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	4 503 €		4 503 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	579 043 €	92 965 €	672 008 €
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	579 043 €	76 001 €	655 044 €
68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS		16 964 €	16 964 €
4-PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES		43 550 €	43 550 €
69 PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICES		43 550 €	43 550 €
Résultat	2 299 562 €	100 460 €	2 400 022 €
Résultat courant	1 400 259 €	121 252 €	1 521 511 €
Résultat exceptionnel	899 303 €	22 758 €	922 061 €

Résultat par activité :

RESULTATS	2019		Résultat	
	Activité agréée	Activité non agréée		
Crédit Bail		20 778 €		20 778 €
Foyers	62 481 €	32 588 €		95 069 €
Location Commerciale	99 084 €	169 846 €		268 930 €
Location Habitation	5 310 933 €	158 054 €		5 468 987 €
Régie	- 1 684 €		-	1 684 €
Structure	- 3 171 252 €	- 304 591 €	-	3 475 843 €
Vente de terrains		9 126 €		9 126 €
Vente d'immeubles		14 658 €		14 658 €
Résultat	2 299 562 €	100 460 €		2 400 022 €

RESULTATS	2018		2019		Evolution vs N-1	
	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée
Crédit Bail		17 263 €		20 778 €	- €	3 516 €
Foyers	- 86 679 €	32 208 €	62 481 €	32 588 €	149 161 €	380 €
Location Commerciale	97 564 €	406 681 €	99 084 €	169 846 €	1 520 €	- 236 835 €
Location Habitation	5 235 399 €	198 882 €	5 310 933 €	158 054 €	75 534 €	- 40 828 €
Régie	- 49 362 €		- 1 684 €		47 677 €	- €
Structure	- 2 873 085 €	- 317 389 €	- 3 171 252 €	- 304 591 €	- 298 167 €	12 798 €
Vente de terrains		15 794 €		9 126 €	- €	6 667 €
Vente d'immeubles		25 849 €		14 658 €	- €	11 191 €
Résultat	2 323 837 €	379 288 €	2 299 562 €	100 460 €	- 24 275 €	- 278 827 €

Les résultats sont de 2 300K€ pour le secteur « agréé » et 100K€ pour le secteur « non agréé ».

Le secteur non agréé ne subit pas la RLS et est capable d'afficher un résultat courant positif grâce à la nouvelle durée d'amortissements adoptée en 2018.

C'est le cas cette année où le secteur affiche un résultat de 100K€ avec peu de résultat exceptionnel.

Dans les principales évolutions du secteur non agréé par rapport à 2018, on notera :

- -169K€ de produits exceptionnels (reprise de la provision de l'affaire Labre Megahnem en 2018)
- +60K€ de loyers (mise en location des logements sur le programme La Garenne).
- -214K€ de marge sur cession d'immobilisation (vente de l'ex-UR DISTRITEL et 3 locaux de l'hôtel d'entreprise en 2018).
- -47K€ de masse salariale (structure).

Activité « Structure »

Le résultat est de -3 476K€, et se dégrade de -285K€ vs 2018.

Résultat "Structure"	2017	2018	2019	Evolution N-1
A- PRODUITS	400 534 €	479 143 €	298 308 €	- 180 836 €
⊗ Dégrèvement TFPB	- €			- €
⊗ Divers	93 978 €	81 708 €	47 483 €	- 34 224 €
⊗ Divers (dont CEE suite à P3R)	6 €	24 886 €	93 €	- 24 793 €
⊗ Marge sur cession d'immobilisation	9 417 €	4 650 €	250 €	- 4 400 €
⊗ Masse salariale immobilisée	18 920 €	106 098 €	23 780 €	- 82 318 €
⊗ Prestations de services	59 185 €	54 583 €	38 202 €	- 16 381 €
⊗ Produits des activités annexes (refacturations)	18 542 €	20 851 €	20 596 €	- 254 €
⊗ Produits financiers	175 792 €	165 747 €	137 487 €	- 28 261 €
⊗ Refacturation régie		- €		- €
⊗ Refacturation régie (récupérable)			- €	- €
⊗ Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	24 695 €	20 621 €	30 417 €	9 796 €
B- CHARGES	4 229 756 €	3 999 242 €	4 104 505 €	105 263 €
⊗ Assurance	38 704 €	14 354 €	28 641 €	14 287 €
⊗ Cotisation CGLLS	368 731 €	199 509 €	180 671 €	- 18 838 €
⊗ Cotisations et dons	61 316 €	60 926 €	57 160 €	- 3 765 €
⊗ Coût net des frais d'actes et contentieux	12 217 €	1 288 €	907 €	- 381 €
⊗ Coût net Gros entretien	61 €			- €
⊗ Déplacements, missions et réceptions	31 783 €	30 840 €	30 352 €	- 489 €
⊗ Divers	25 038 €	14 875 €	31 195 €	16 320 €
⊗ Dotation aux amortissements	153 102 €	167 032 €	134 095 €	- 32 937 €
⊗ Entretien courant	114 596 €	139 390 €	141 383 €	1 993 €
⊗ Fluides et fournitures	33 730 €	44 741 €	49 861 €	5 120 €
⊗ Frais postaux et de télécommunications	86 182 €	91 139 €	82 590 €	- 8 549 €
⊗ Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	5 €	260 €	18 €	- 242 €
⊗ Honoraires conseils (droit soc.,jurid,RH,stratég.,)	38 399 €	28 529 €	64 204 €	35 675 €
⊗ Honoraires informatiques	44 075 €	19 866 €	39 306 €	19 440 €
⊗ Impôts fonciers	16 995 €	17 051 €	16 672 €	- 379 €
⊗ Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	10 552 €	7 258 €	4 687 €	- 2 571 €
⊗ Intéressement du personnel	104 801 €	207 032 €	218 086 €	11 053 €
⊗ Locations	21 296 €	31 553 €	35 697 €	4 144 €
⊗ Masse salariale NR	2 768 977 €	2 651 902 €	2 688 798 €	36 896 €
⊗ Personnel extérieur	25 559 €	2 037 €	1 517 €	- 520 €
⊗ Publicité, publications, relations publiques	45 019 €	45 072 €	51 954 €	6 882 €
⊗ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	72 280 €	64 706 €	81 140 €	16 434 €
⊗ Services bancaires et assimilés	20 094 €	19 457 €	22 423 €	2 965 €
⊗ Subvention versée	43 500 €	43 500 €	43 500 €	- €
⊗ TVA	92 742 €	86 524 €	96 907 €	10 383 €
⊗ VNC sorties		10 399 €	2 740 €	- 7 659 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	379 075 €	365 119 €	373 904 €	8 785 €
⊗ Intercos - frais de gestion	379 075 €	365 119 €	373 904 €	8 785 €
E- Solde récupérable	- €		- €	- €
⊗ Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- €		- €	- €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)	- 7 800 €	35 494 €	43 550 €	8 056 €
⊗ Impôt sur les bénéfices	- 7 800 €	35 494 €	43 550 €	8 056 €
Résultat	- 3 442 348 €	- 3 190 474 €	- 3 475 843 €	- 285 369 €

Résultat "Structure"	2017	2018	2019	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	769 205 €	844 956 €	672 606 €	- 172 350 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	572 877 €	665 969 €	534 649 €	- 131 320 €
2-PRODUITS FINANCIERS	175 792 €	165 747 €	137 487 €	- 28 261 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	20 536 €	13 239 €	470 €	- 12 769 €
Partie 2- CHARGES	4 211 553 €	4 035 430 €	4 148 449 €	113 019 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	4 219 353 €	3 989 537 €	4 102 159 €	112 622 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES		10 399 €	2 740 €	- 7 659 €
4-PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR BENEFICE-	7 800 €	35 494 €	43 550 €	8 056 €
				- €
Résultat Courant	- 3 470 684 €	- 3 157 820 €	- 3 430 023 €	- 272 203 €
Résultat Exceptionnel	20 536 €	2 840 €	2 270 €	- 5 110 €
Résultat	- 3 442 348 €	- 3 190 474 €	- 3 427 753 €	- 285 369 €

Sur la partie PRODUITS, on peut noter les principales évolutions :

- **-28K€ de produits financiers** (varie en fonction de la trésorerie et de l'évolution des taux)
- **-82K de masse salariale immobilisée** : dépend des immobilisations de nouveaux logements livrés dans l'année hors composants et réhabilitation.
- **-59K€ de produits divers** : il s'agit de produits divers et à caractères exceptionnels. On y retrouvait en 2018 l'indemnité de rétrocession de la commune d'Avy et les reprises de provisions pour risques et contentieux. On retrouve dans ce poste une partie des refacturations des diagnostics suite au rachat des baux (19K€).

Sur la partie CHARGES, on peut noter les principales évolutions :

- **+37K€ de masse salariale.**
- **+36K€ sur le poste « Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,.) »** : l'augmentation est liée principalement aux prestations nécessaires à la création de la SAC (25K€) ainsi qu'à des honoraires juridiques pour la mise à jours des statuts (4K€).
- **+19K€ d'honoraires informatiques** : on notera des augmentations sur les prestataires SRC (+12K€ d'accompagnement pour la RGPD), Parthena (+4K€ : SIRH), Next Décision (+4K€ : système d'information décisionnel).
- **+16K€ de Rémunérations d'intermédiaires et honoraires** : diagnostics faits dans le cadre du rachat des baux de Saintes (« refacturés en « produits divers »).

Activité « Structure agréée » et « Structure non agréée »

Résultat "Structure" <input type="checkbox"/>	2019		Total général
	Activité agréée	Activité non agréée	
<input type="checkbox"/> A- PRODUITS	255 006 €	43 301 €	298 308 €
<input type="checkbox"/> Divers	43 792 €	3 691 €	47 483 €
<input type="checkbox"/> Divers (dont CEE suite à P3R)	86 €	7 €	93 €
<input type="checkbox"/> Marge sur cession d'immobilisation	231 €	19 €	250 €
<input type="checkbox"/> Masse salariale immobilisée	23 810 € -	30 €	23 780 €
<input type="checkbox"/> Prestations de services		38 202 €	38 202 €
<input type="checkbox"/> Produits des activités annexes (refacturations)	19 185 €	1 412 €	20 596 €
<input type="checkbox"/> Produits financiers	137 487 €		137 487 €
<input type="checkbox"/> Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	30 417 €		30 417 €
<input type="checkbox"/> B- CHARGES	3 788 387 €	316 118 €	4 104 505 €
<input type="checkbox"/> Assurance	26 270 €	2 370 €	28 641 €
<input type="checkbox"/> Cotisation CGLLS	180 671 €		180 671 €
<input type="checkbox"/> Cotisations et dons	52 850 €	4 310 €	57 160 €
<input type="checkbox"/> Coût net des frais d'actes et contentieux	839 €	68 €	907 €
<input type="checkbox"/> Déplacements, missions et réceptions	25 561 €	4 791 €	30 352 €
<input type="checkbox"/> Divers	29 269 €	1 926 €	31 195 €
<input type="checkbox"/> Dotation aux amortissements	123 985 €	10 111 €	134 095 €
<input type="checkbox"/> Entretien courant	130 876 €	10 507 €	141 383 €
<input type="checkbox"/> Fluides et fournitures	46 101 €	3 759 €	49 861 €
<input type="checkbox"/> Frais postaux et de télécommunications	76 363 €	6 227 €	82 590 €
<input type="checkbox"/> Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	17 €	1 €	18 €
<input type="checkbox"/> Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég..)	62 599 €	1 604 €	64 204 €
<input type="checkbox"/> Honoraires informatiques	36 342 €	2 964 €	39 306 €
<input type="checkbox"/> Impôts fonciers	15 415 €	1 257 €	16 672 €
<input type="checkbox"/> Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	4 096 €	591 €	4 687 €
<input type="checkbox"/> Intéressement du personnel	201 952 €	16 134 €	218 086 €
<input type="checkbox"/> Locations	33 006 €	2 692 €	35 697 €
<input type="checkbox"/> Masse salariale NR	2 498 818 €	189 980 €	2 688 798 €
<input type="checkbox"/> Personnel extérieur	1 403 €	114 €	1 517 €
<input type="checkbox"/> Publicité, publications, relations publiques	11 031 €	40 924 €	51 954 €
<input type="checkbox"/> Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	75 458 €	5 682 €	81 140 €
<input type="checkbox"/> Services bancaires et assimilés	20 736 €	1 687 €	22 423 €
<input type="checkbox"/> Subvention versée	43 500 €		43 500 €
<input type="checkbox"/> TVA	88 696 €	8 211 €	96 907 €
<input type="checkbox"/> VNC sorties	2 533 €	207 €	2 740 €
<input type="checkbox"/> D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	362 128 €	11 776 €	373 904 €
<input type="checkbox"/> Intercos - frais de gestion	362 128 €	11 776 €	373 904 €
<input type="checkbox"/> E- Solde récupérable		- €	- €
<input type="checkbox"/> Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables		- €	- €
<input type="checkbox"/> F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)		43 550 €	43 550 €
<input type="checkbox"/> Impôt sur les bénéfices		43 550 €	43 550 €
Résultat	- 3 171 252 € -	304 591 € -	3 475 843 €

Les charges et produits indirects sont ventilés avec la clé de quote-part fiscalisable, qui est de **7,54%** cette année contre 9,73% en 2018, 6,58% en 2017, 8,10% en 2016 et 7,96% en 2015).

Le résultat « non agréé » représente 8.8% du résultat total (du déficit ici).

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

Les principales écritures comptables 100% agréées :

- Cotisation CGLLS (180 671€ vs 199K€ en 2018)
- Subventions versées (Le Logis, Tremplin 17)
- Produits financiers (137K€ vs 166K€ en 2018)

Les principales écritures comptables 100% non agréées :

- Impôts sur les bénéfices (43K€ vs 35K€ en 2018)
- Rémunérations de gestion (Opération pour compte / Syndic) (38k€ vs 40.5K€ en 2018)
- Honoraires de conventions de mandat (0€ vs 14K€ en 2018)
- On notera également : Taxe d'apprentissage, CVAE... (faibles montants)

Cette année, le secteur agréé bénéficie donc de la réduction de la cotisation CGLLS (mesure de compensation face à la RLS), et le secteur non agréé subit l'impôt sur le bénéfice élevé cette année.

Analyse des frais de gestion par lots :

RESULTAT	2017		2018		2019	
	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée
	- 3 277 907 €	- 164 440 €	- 2 873 085 €	- 317 389 €	- 3 171 252 €	- 304 591 €
<u>Nombre de lots</u>						
<i>Foyers</i>	251	41	290	41	296	41
<i>Location Commerciale / crédit bail</i>	30	39	31	39	34	42
<i>Location Habitation</i>	3508	88	3543	100	3535	121
<i>Opération pour compte</i>		28		28		28
<i>Vente de terrains</i>		18		12		10
<i>Vente d'immeubles</i>		33		19		8
TOTAL	3789	247	3864	239	3865	250
Coût de gestion au lot selon le secteur	865 €	666 €	744 €	1 328 €	821 €	1 218 €
Coût de gestion au lot (total)	853 €		778 €		845 €	

Les frais de gestion 2019 au logement s'élèvent à 821 € pour un logement agréé ou **845 € pour un logement tout secteur confondu**. Cela représente **20,2% des loyers perçus (toute activité confondue)**.

En moyenne sur les 3 dernières années, les frais de gestion 2019 au logement s'élèvent à 810 € pour un logement agréé ou **825 € pour un logement tout secteur confondu**. Cela représente **20% des loyers perçus (toute activité confondue)**.

Activité « Location Habitation »

Le résultat est de 5 469K€, en hausse de 35K€.

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

Analyse du Compte de résultat simplifié :

Résultat	2017	2018	2019	Evolution N-1
A- PRODUITS	16 953 958 €	15 871 172 €	16 253 149 €	381 977 €
⊗ Dégrèvement TFPB	552 713 €	344 154 €	507 090 €	162 936 €
⊗ Divers	204 544 €	147 995 €	205 423 €	57 428 €
⊗ Divers (dont CEE suite à P3R)	191 282 €	17 864 €	2 818 €	- 15 045 €
⊗ Loyers	14 947 871 €	15 148 966 €	15 499 081 €	350 115 €
⊗ Marge sur cession d'immobilisation	23 585 €	55 123 €	17 770 €	- 37 353 €
⊗ Marge sur vente d'immeuble	- €	- €	- €	- €
⊗ Masse salariale immobilisée	- €	10 975 €	- €	10 975 €
⊗ Prestations de services	7 156 €	28 960 €	- €	28 960 €
⊗ Produits des activités annexes (refacturations)	6 732 €	17 060 €	15 937 €	- 1 123 €
⊗ Produits financiers	1 810 €	3 924 €	- €	3 924 €
⊗ Quote part subventions d'investissements	943 726 €	748 260 €	735 319 €	- 12 942 €
⊗ Refacturation régie	- €	- €	- €	- €
⊗ Refacturation régie (récupérable)	- €	- €	- €	- €
⊗ RLS	- €	700 758 €	785 230 €	- 84 472 €
⊗ Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUL...)	74 538 €	70 599 €	54 941 €	- 15 659 €
B- CHARGES	11 948 365 €	9 972 182 €	10 174 995 €	202 812 €
⊗ Achats d'études et de prestations de services	7 967 €	16 924 €	- €	16 924 €
⊗ Assurance	124 222 €	129 936 €	158 792 €	28 856 €
⊗ Cotisation CGLLS	7 474 €	7 411 €	7 064 €	- 348 €
⊗ Coût Impayés	249 530 €	288 910 €	255 209 €	- 33 701 €
⊗ Coût lots inoccupés	11 365 €	34 743 €	49 185 €	14 442 €
⊗ Coût net des frais d'actes et contentieux	51 753 €	78 144 €	42 025 €	- 36 119 €
⊗ Coût net Gros entretien	448 630 €	330 877 €	252 303 €	- 78 574 €
⊗ Déplacements, missions et réceptions	1 710 €	1 403 €	371 €	- 1 032 €
⊗ Divers	153 500 €	95 827 €	106 278 €	10 452 €
⊗ Dotation aux amortissements	5 804 228 €	4 474 045 €	4 603 069 €	129 024 €
⊗ Entretien courant	1 757 093 €	1 240 502 €	1 251 240 €	10 738 €
⊗ Fluides et fournitures	8 222 €	7 752 €	14 845 €	7 093 €
⊗ Frais financiers	1 349 263 €	1 244 313 €	1 181 829 €	- 62 484 €
⊗ Frais postaux et de télécommunications	942 €	718 €	1 070 €	352 €
⊗ Honoraires assist.constr.travx.& entr (AMO,BET..)	32 575 €	17 473 €	22 663 €	5 191 €
⊗ Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)	288 €	- €	- €	- €
⊗ Impôts fonciers	1 702 615 €	1 782 835 €	1 866 156 €	83 321 €
⊗ Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	5 192 €	6 656 €	7 416 €	760 €
⊗ Intéressement du personnel	24 596 €	35 753 €	39 931 €	4 178 €
⊗ Locations	3 434 €	7 627 €	2 811 €	- 4 816 €
⊗ Masse salariale NR	54 434 €	48 841 €	49 110 €	269 €
⊗ Publicité, publications, relations publiques	252 €	1 764 €	11 €	- 1 753 €
⊗ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	64 096 €	60 248 €	106 341 €	46 093 €
⊗ Services bancaires et assimilés	1 086 €	20 €	9 501 €	9 481 €
⊗ Subvention versée	29 049 €	27 004 €	39 314 €	12 310 €
⊗ VNC sorties	54 848 €	32 457 €	108 461 €	76 004 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	- 240 658 €	- 178 010 €	- 321 369 €	- 143 359 €
⊗ Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 240 658 €	- 178 010 €	- 321 369 €	- 143 359 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	- 302 417 €	- 284 665 €	- 287 269 €	34 706 €
⊗ Intercos - frais de gestion	- 302 417 €	- 284 665 €	- 287 269 €	- 2 604 €
E- Solde récupérable	6 071 €	- 2 033 €	- 529 €	1 504 €
⊗ Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	6 071 €	- 2 033 €	- 529 €	1 504 €
Résultat	4 468 588 €	5 434 281 €	5 468 987 €	34 706 €

Résultat "Location Habitation"	2017	2018	2019	Evolution
Partie 1- PRODUITS	20 681 116 €	20 179 500 €	20 302 427 €	122 927 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	19 016 543 €	18 773 019 €	18 749 074 €	- 23 945 €
2-PRODUITS FINANCIERS	25 499 €	73 489 €	48 749 €	- 24 740 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 639 074 €	1 332 992 €	1 504 604 €	171 612 €
Partie 2- CHARGES	16 212 527 €	14 745 219 €	14 833 440 €	88 221 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	14 383 896 €	13 035 670 €	12 953 893 €	- 81 777 €
2-CHARGES FINANCIERES	1 372 952 €	1 313 878 €	1 230 578 €	- 83 300 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	455 679 €	395 671 €	648 969 €	253 298 €
Résultat Courant	3 285 194 €	4 496 960 €	4 613 352 €	116 392 €
Résultat Exceptionnel	1 183 395 €	937 321 €	855 635 €	- 81 686 €
Résultat	4 468 588 €	5 434 281 €	5 468 987 €	34 706 €
Résultat Courant retraité (#777 inclus)	3 285 194 €	4 496 960 €	4 613 352 €	116 392 €
Ratio / #70	22%	30%	31%	

PRODUITS :

- **Loyers (+350K€)** : effet des livraisons et de la maîtrise de la vacance (+50K€ sur La Garenne, +62K€ sur Les Jardins de Santone, +22K€ sur Bellevue, +47K€ sur Saujon La Chaille).
- **Dégrèvement TFPB (+163K€)** : Dépend des travaux éligibles au dégrèvement livrés en N-1. On notera 67K€ sur le programme 417 Paul Doumer, 69K€ sur le prg 483 Debussy, 45K€ sur le prg 36 rue Arc de Triomphe, 30K€ sur le prg 422 Ecureuil.
- **Coût net Gros entretien (-79K€)** : 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 total des travaux effectués en 2019 représente 94% mais 58% des montants provisionnés.
- **Frais financiers (-62K€)** : on notera d'une part l'effet du réaménagement de la dette en 2019, ainsi que l'arrivée à terme de plusieurs lignes d'emprunts (détail dans l'analyse de l'autofinancement net). Le rythme de souscription des nouveaux emprunts a été également ralenti parallèlement aux décalages de projets neufs et de réhabilitations.

CHARGES :

- **Dotations aux amortissements (+129K€)** : varie en fonction des mises en services de l'année N et N-1 (effet année pleine). On notera notamment les prg 340 Les Jardins de Santone, 341 Saujon La Chaille, et 36 Arc de Triomphe (réhabilitation) sur N-1 et le prg 440 avec plusieurs livraisons sur N-1 et N.
- **Solde des engagements conventionnels (-143K€)** : il s'agit du résultat des programmes en garantie d'exploitation qui s'améliorent cette année et induit donc une augmentation du compte d'équilibre en charge.
- **Impôts fonciers (+84K€)** : le poste passe à 12% des loyers contre 11,8% en 2018 et 11,4% en 2017.
- **RLS (+84K€)** : effet année pleine de la RLS.
- **VNC sorties (+76K€)** : dont 64K€ sur le programme réhabilité 483 Debussy.
- **Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (+46K€)** : dont 33K€ liés aux diagnostics avant rachat des baux de Saintes (refacturés par la suite). Une autre partie de ces diagnostics a été imputée en structure.
- **Marge sur cession d'immobilisation (-38K€)** : forte marge perçue l'année dernière (2019 = léoville + Gamm Vert) (2018 = Mongré, Avy).

Entretien non récupérable de l'activité "location habitation"

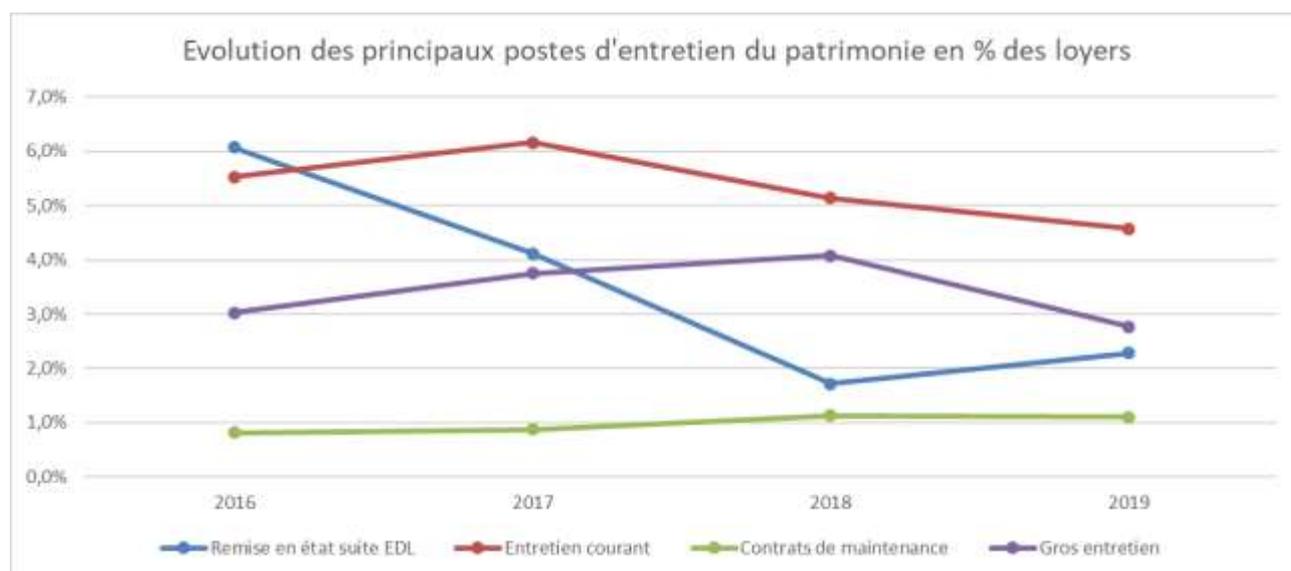
	2016	2017	2018	2019	Evolution
Remise en état suite EDL	1 084 597 €	752 496 €	472 739 €	574 017 €	21%
<i>Refacturation EDL (en valeur)</i>	- 191 115 €	- 137 816 €	- 212 493 €	- 220 653 €	4%
<i>Refacturation EDL (en %)</i>	17,6%	18,3%	44,9%	38,4%	
Entretien courant	812 593 €	920 558 €	777 789 €	707 965 €	-9%
Contrats de maintenance	119 743 €	130 943 €	171 735 €	170 368 €	-1%
Surcoût amiante	25 960 €	29 663 €	3 818 €	8 150 €	113%
SOUS TOTAL	1 851 779 €	1 695 844 €	1 213 588 €	1 239 848 €	2%
% des loyers (702)	12,6%	11,3%	8,0%	8,0%	-0,1%
Entretien suite sinistre	103 389 €	197 931 €	252 427 €	170 150 €	-33%
<i>Remboursement de sinistres</i>	- 96 384 €	- 191 128 €	- 222 118 €	- 165 594 €	-25%
Gros entretien	446 115 €	560 363 €	617 841 €	428 507 €	-31%
Réparation locative	22 983 €	32 836 €	30 445 €	28 974 €	-5%
<i>Refacturation de réparation locative</i>	- 22 983 €	- 32 836 €	- 30 445 €	- 28 974 €	-5%
SOUS TOTAL	453 120 €	567 166 €	648 150 €	433 062 €	-33%
TOTAL	2 304 899 €	2 263 010 €	1 861 738 €	1 672 910 €	-10%
% des loyers (702)	15,6%	15,1%	12,3%	10,8%	

L'entretien courant est de **8.0%**, comme en 2018.

Le gros entretien représente **2.8%** des loyers (vs 4.1% sur N-1).

Au total, l'entretien représente **10.8%** des loyers (-1.5 point vs N-1) contre contre **13.7%** à l'échelle nationale¹.

La baisse par rapport à 2018 est donc due à la baisse du gros entretien (sur-provisionné).

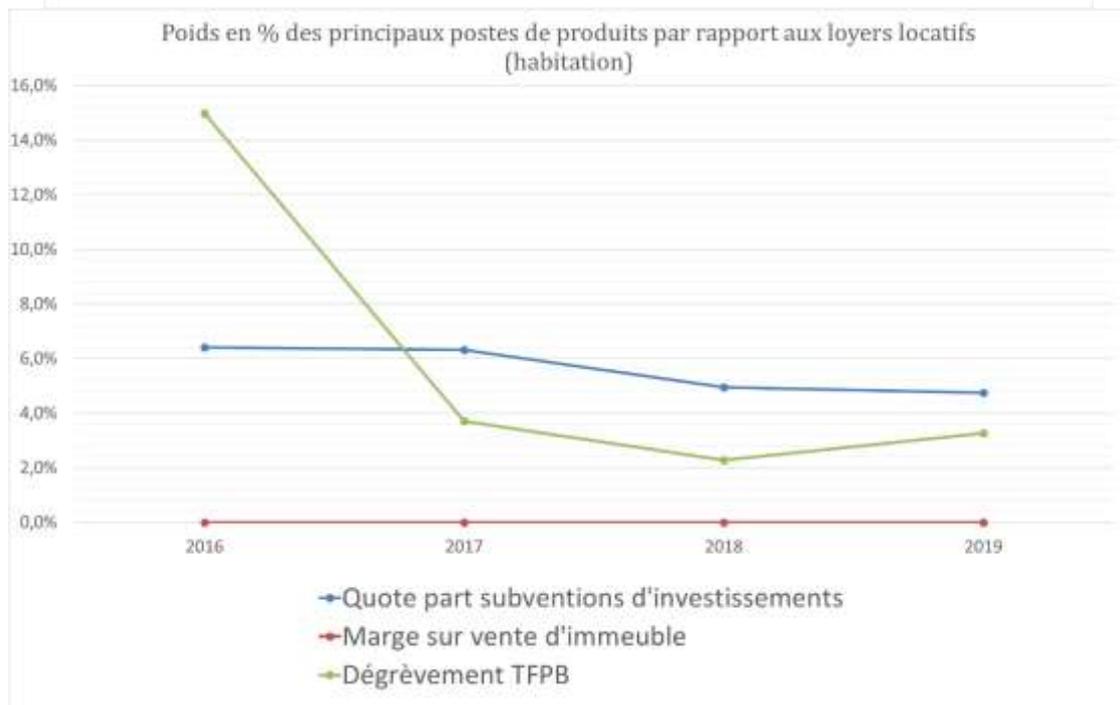
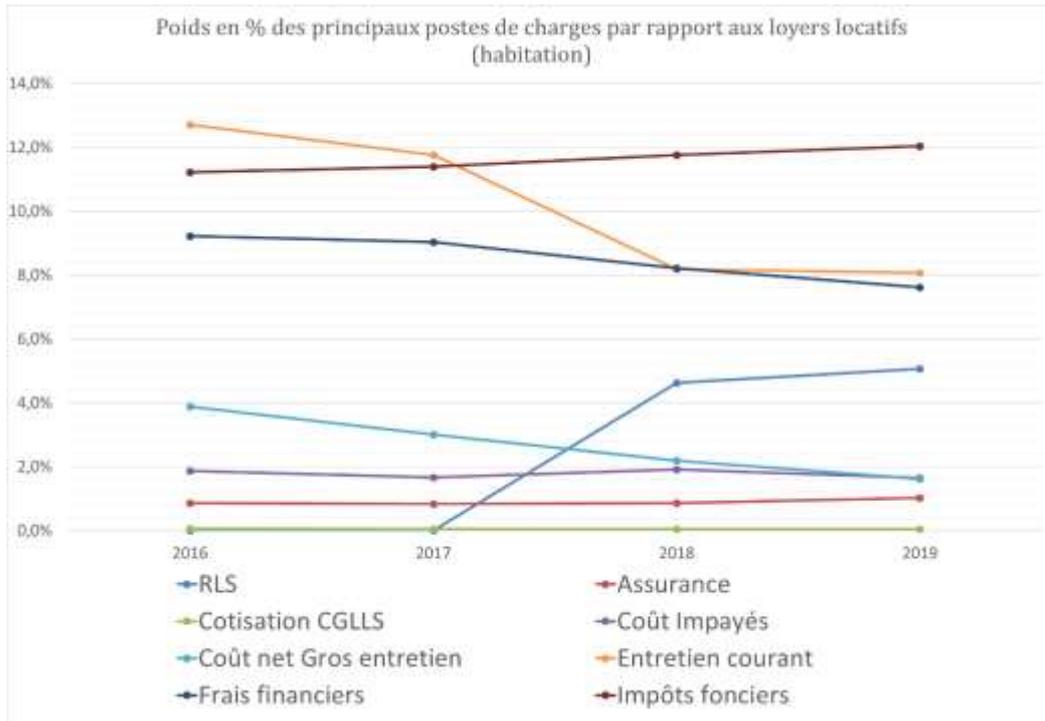


¹ « Observatoire des EPL immobilières 2018 »

Voici le nombre de refacturations de réparations suite à état des lieux en 2019 supérieures à 500 € :

- Supérieur à 15 000 € = 1
- Entre 10 000 € et 15 000 € = 2
- Entre 5 000 € et 10 000 € = 6
- Entre 1 000 € et 5000 € = 35
- Entre 500 € et 1 000 € = 21

19% (en €) des refacturations comprises entre 1 000 € et 5 000 € recouvrées en totalité ou en partie un an après.



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

Résultat "Location Habitation"	2018		2019	
	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée
Partie 1- PRODUITS	19 367 162 €	812 338 €	19 436 908 €	865 519 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	17 970 797 €	802 222 €	17 983 189 €	765 885 €
2-PRODUITS FINANCIERS	73 489 €	0 €	48 749 €	
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 322 876 €	10 116 €	1 404 970 €	99 634 €
Partie 2- CHARGES	14 131 763 €	613 456 €	14 125 975 €	707 465 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	12 489 378 €	546 292 €	12 384 219 €	569 675 €
2-CHARGES FINANCIERES	1 247 744 €	66 134 €	1 168 582 €	61 995 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	394 641 €	1 030 €	573 174 €	75 794 €
Résultat Courant	4 307 164 €	189 796 €	4 479 137 €	134 215 €
Résultat Exceptionnel	928 235 €	9 086 €	831 796 €	23 840 €
Résultat	5 235 399 €	198 882 €	5 310 933 €	158 054 €
Résultat Courant retraité (#777 inclus)	5 054 836 €	190 384 €	5 213 832 €	134 839 €
Ratio / #70	36%	31%	36%	21%

Le résultat courant retraité de l'activité **agréée** est en hausse à 5 214K€ (vs 5 055K€ en 2018), soit un ratio / chiffre d'affaire de 36% (vs 36% en 2018).

Le résultat courant retraité de l'activité **non agréée** est en baisse à 135K€ (vs 190K€ en 2018), soit un ratio / chiffre d'affaire de 21% (vs 31% en 2018).

Afin de comprendre les différences de taux de rentabilité (résultat courant), voici les différences majeures sur les différents postes de charges et de produits :

% des Loyers #702	2019	
	Activité agréée	Activité non agréée
A- PRODUITS		
Dégrèvement TFPB	3,4%	0,6%
Marge sur cession d'immobilisation	-0,1%	4,6%
Quote part subventions d'investissements	4,9%	0,1%
RLS	-5,3%	0,0%
B- CHARGES		
Coût lots inoccupés	0,2%	2,3%
Dotation aux amortissements	29,4%	37,5%
Entretien courant	8,2%	4,3%
Frais financiers	7,5%	9,8%
Impôts fonciers	11,8%	18,1%
VNC sorties	0,7%	1,3%
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	-2,2%	-0,2%

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

L'analyse Pareto sur les résultats moyens des programmes montrent que 80% du résultat de l'activité « Location Habitation » est réalisé par 18% des programmes (soit jusqu'au programme N°36 Arc de Triomphe dans le tableau ci-dessous).

Résultat	LIBELLE PRG	A	B	C	D	E	F	F (bis)	G
		2016	2017	2018	2019	Moy des 4 dernières années	Moy des 4 dernières années /logement	Note du résultat (F) au logement (de 10 à -10)	Analyse Pareto (E)
414	LES BOIFFIERS 250	1 974 470 €	332 312 €	292 056 €	213 562 €	703 100 €	4 261 €	10	12,7%
413	LES BOIFFIERS 210	388 343 €	201 864 €	354 318 €	332 207 €	319 183 €	1 878 €	8	18,5%
2	BELLEVUE 2	321 219 €	366 180 €	319 901 €	240 312 €	311 903 €	1 536 €	6	24,1%
1	BELLEVUE 1	288 191 €	292 346 €	274 915 €	277 891 €	283 336 €	1 491 €	6	29,2%
3	BELLEVUE 3	204 492 €	267 448 €	195 548 €	160 567 €	207 014 €	1 917 €	8	33,0%
4	BELLEVUE 4	174 597 €	223 899 €	216 605 €	141 979 €	189 270 €	1 838 €	8	36,4%
416	LA FENETRE 130	183 176 €	181 536 €	167 616 €	197 163 €	182 373 €	1 403 €	6	39,7%
10	BOIFFIERS 3	317 668 €	111 836 €	136 768 €	64 624 €	157 724 €	1 421 €	6	42,5%
412	SAINT SORLIN	116 904 €	152 302 €	181 068 €	129 774 €	145 012 €	1 768 €	8	45,2%
6	BOIFFIERS 1 LOCATION	193 887 €	129 393 €	141 592 €	105 084 €	142 489 €	1 319 €	5	47,7%
23	CASERNE TAILLEBOURG	111 030 €	94 408 €	198 377 €	127 422 €	132 809 €	2 142 €	9	50,1%
450	CLOS DE L'AIGUILLE 1	93 643 €	83 168 €	81 966 €	145 857 €	101 158 €	1 686 €	7	52,0%
483	DEBUSSY	171 731 €	75 552 €	69 261 €	64 965 €	95 377 €	4 147 €	10	53,7%
112	RECOUVRANCE 32 logts	70 503 €	71 729 €	96 639 €	90 158 €	82 257 €	2 571 €	10	55,2%
417	PAUL DOUMER	40 437 €	60 157 €	67 936 €	150 373 €	79 726 €	1 993 €	9	56,6%
439	RESIDENCE LES TILLEULS	49 378 €	115 572 €	53 277 €	66 020 €	71 062 €	2 030 €	9	57,9%
415	LA FENETRE 116	61 974 €	67 135 €	61 822 €	63 563 €	63 624 €	1 767 €	8	59,1%
187	ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	22 484 €	50 532 €	85 722 €	70 181 €	57 230 €	1 467 €	6	60,1%
27	ST PIERRE D'OLERON GRENETTE 1	38 216 €	59 981 €	53 015 €	60 366 €	52 894 €	1 356 €	5	61,0%
247	ROYAN AV DE ROCHEFORT	120 061 €	- 23 439 €	63 175 €	34 379 €	48 544 €	1 798 €	8	61,9%
260	FONCOUVERTE	- 8 168 €	43 805 €	38 393 €	110 196 €	46 057 €	2 303 €	9	62,8%
162	ST PIERRE D'OLERON Le Québec	40 178 €	41 351 €	46 242 €	55 230 €	45 750 €	2 179 €	9	63,6%
17	RUE GALLIENI OCP	36 783 €	41 898 €	48 565 €	49 317 €	44 141 €	2 006 €	9	64,4%
427	LES JARDINS DE LA FENETRE	30 394 €	37 914 €	45 760 €	55 259 €	42 332 €	2 117 €	9	65,1%
273	ROYAN CITE BLANCHE/PIERRE LIS	77 548 €	19 405 €	44 025 €	27 982 €	42 240 €	704 €	3	65,9%
349	SAINTE Le Barrot-18 logts		- 6 195 €	62 586 €	65 988 €	40 793 €	2 266 €	9	66,6%
131	RECOUVRANCE 16 logts	5 084 €	48 019 €	51 912 €	53 630 €	39 661 €	2 479 €	10	67,4%
410	LES ANEMONES	13 118 €	37 558 €	43 538 €	58 207 €	38 105 €	1 588 €	7	68,1%
469	LE DOYENNÉ	23 178 €	39 085 €	37 714 €	52 089 €	38 016 €	2 376 €	10	68,7%
113	ST PIERRE OLERON La Louisiane	19 727 €	29 769 €	47 701 €	51 026 €	37 056 €	1 853 €	8	69,4%
411	MOLIERE	29 145 €	29 743 €	34 759 €	52 828 €	36 619 €	1 465 €	6	70,1%
122	SEMUSSAC	31 601 €	15 500 €	51 306 €	45 283 €	35 922 €	2 566 €	10	70,7%
119	RECOUVRANCE 18 logts	3 427 €	36 994 €	55 509 €	46 329 €	35 565 €	1 976 €	8	71,4%

AR PREFECTURE

017-211703475-20200924-2020_09_D22-DE

Regu le 25/09/2020

Résultat	LIBELLE PRG	A	B	C	D	E	F	F (bis)	G
		2016	2017	2018	2019	Moy des 4 dernières années	Moy des 4 dernières années /logement	Note du résultat (F) au logement (de 10 à -10)	Analyse Pareto (E)
71	ILOT DU MUSEE	- 47 153 €	74 345 €	55 785 €	55 054 €	34 508 €	1 569 €	7	72,0%
13	SAINT-PIERRE	33 505 €	39 370 €	34 038 €	26 934 €	33 462 €	1 673 €	7	72,6%
422	ECUREUIL 1	22 640 €	33 062 €	21 352 €	40 875 €	29 482 €	3 276 €	10	73,1%
33	ABBAYE AUX DAMES	29 423 €	59 690 €	14 899 €	10 400 €	28 603 €	1 362 €	6	73,6%
482	LE BOIS TAILLIS 2	20 094 €	30 759 €	32 302 €	30 089 €	28 311 €	1 665 €	7	74,2%
40	VILLAS BOIS MOULIN DE GUERRY	33 713 €	28 713 €	5 981 €	44 204 €	28 153 €	2 815 €	10	74,7%
21	RUE DE LA GRANGE	- 1 849 €	27 197 €	29 644 €	55 941 €	27 733 €	3 081 €	10	75,2%
324	RESIDENCE ARENA 28 LOGEMENTS	21 615 €	20 094 €	35 386 €	33 714 €	27 702 €	989 €	4	75,7%
487	LE BOIS TAILLIS 3	16 928 €	24 679 €	25 568 €	34 434 €	25 402 €	2 117 €	9	76,1%
484	LE CLOS DU MAINE	8 703 €	22 128 €	35 127 €	34 181 €	25 035 €	2 503 €	10	76,6%
428	MONTPLAISIR	37 205 €	22 259 €	12 707 €	27 677 €	24 962 €	1 387 €	6	77,0%
16	ILOT SAINT MICHEL	34 995 €	24 225 €	24 124 €	14 345 €	24 422 €	1 357 €	5	77,5%
248	PONS TOUTVENT 1ère tranche	29 865 €	- 16 890 €	27 884 €	56 524 €	24 346 €	2 029 €	9	77,9%
176	DOLUS D'OLERON 'LES PEUX'	19 315 €	23 236 €	26 326 €	27 354 €	24 058 €	2 406 €	10	78,3%
156	ST GEORGES DES COTEAUX 2	22 501 €	24 972 €	22 512 €	23 641 €	23 406 €	2 341 €	10	78,8%
46	CAS. BOILEVE CHATEAU D'OLERON	14 716 €	10 108 €	23 156 €	39 592 €	21 893 €	1 990 €	9	79,2%
288	BREUILLET	26 686 €	- 1 611 €	17 147 €	39 984 €	20 551 €	1 370 €	6	79,5%
36	RUE ARC DE TRIOMPHE	5 296 €	27 403 €	- 1 668 €	49 745 €	20 194 €	2 019 €	9	79,9%
436	LE BOIS TAILLIS 1	34 611 €	14 177 €	14 111 €	17 612 €	20 128 €	2 516 €	10	
291	ANGOULINS SUR MER	16 910 €	19 451 €	20 869 €	21 327 €	19 639 €	2 182 €	9	
297	DOLUS D'OL. (Fontaine) 17 logt	23 181 €	13 823 €	18 464 €	22 743 €	19 553 €	1 778 €	8	
80	ANGOULINS-SUR-MER	20 967 €	15 460 €	12 241 €	29 436 €	19 526 €	2 170 €	9	
58	PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	16 006 €	12 630 €	18 325 €	30 130 €	19 273 €	3 212 €	10	
52	ST GEORGES D'OLERON	- 22 792 €	34 015 €	24 132 €	40 935 €	19 072 €	1 589 €	7	
102	ST HILAIRE DE VILLEFRANCHE	- 5 213 €	24 441 €	28 062 €	28 911 €	19 050 €	1 270 €	5	
298	LES MATHES 14 LOGEMENTS	15 139 €	22 586 €	19 569 €	16 926 €	18 555 €	1 325 €	5	
457	MONGRE	- 497 €	6 119 €	65 827 €	- €	17 862 €	- €	0	
466	JACQUES BREL	14 316 €	7 765 €	24 539 €	23 742 €	17 591 €	1 759 €	8	
493	CLOS DE MAGEZY	13 033 €	13 424 €	20 366 €	20 769 €	16 898 €	1 408 €	6	
430	LES IMMORTELLLES	15 960 €	20 735 €	19 907 €	10 568 €	16 792 €	2 399 €	10	
281	SAINT GEORGES D'OLERON	14 767 €	17 132 €	13 457 €	21 067 €	16 606 €	1 661 €	7	
318	LE VALLON 2 (8 logts neufs)	10 952 €	17 724 €	19 785 €	17 432 €	16 473 €	2 059 €	9	
462	BUSSAC	18 892 €	18 633 €	15 949 €	11 498 €	16 243 €	2 707 €	10	
182	LA TREMBLADE - BD JOFFRE	- 3 966 €	24 331 €	9 869 €	34 277 €	16 128 €	1 075 €	4	
492	LE CLOS DE FLANDRE	16 223 €	14 610 €	16 873 €	16 508 €	16 054 €	2 293 €	9	
438	LE PIGEONNIER	11 885 €	7 106 €	35 076 €	9 689 €	15 939 €	2 657 €	10	
139	St Georges OLERON Trait Union	14 348 €	11 994 €	18 145 €	19 174 €	15 915 €	1 989 €	9	
307	LE VALLON 22 LOGTS	5 484 €	16 137 €	19 814 €	21 833 €	15 817 €	719 €	3	
160	MARENNES ANC. CASERNE LUCAS	18 520 €	19 887 €	14 935 €	9 129 €	15 618 €	1 116 €	4	

AR PREFECTURE

017-211703475-20200924-2020_09_D22-DE

Regu le 25/09/2020

Résultat	LIBELLE PRG	A	B	C	D	E	F	F (bis)	G
		2016	2017	2018	2019	Moy des 4 dernières années	Moy des 4 dernières années /logement	Note du résultat (F) au logement (de 10 à -10)	Analyse Pareto (E)
118	DOLUS D'OLERON La Cossarde	27 257 €	- 2 674 €	14 136 €	22 960 €	15 420 €	1 713 €	7	
107	St JEAN D'ANGELY Fief Aumoneri	3 831 €	11 661 €	20 127 €	25 968 €	15 397 €	1 283 €	5	
419	SAINT EUTROPE	- 1 763 €	24 250 €	22 505 €	15 784 €	15 194 €	608 €	2	
480	BUSSAC 2	- 968 €	18 916 €	20 501 €	22 116 €	15 141 €	1 893 €	8	
463	MONTPLAISIR	15 876 €	13 704 €	16 168 €	13 747 €	14 874 €	2 975 €	10	
30	PORT LAROUSSELLE	6 653 €	7 512 €	6 667 €	37 861 €	14 673 €	1 834 €	8	
64	GRAND VILLAGE	12 839 €	13 671 €	7 455 €	21 267 €	13 808 €	1 726 €	8	
216	SAINT DENIS D'OLERON	16 027 €	13 363 €	13 779 €	10 899 €	13 517 €	1 690 €	7	
24	DOMPIERRE-SUR-CHARENTE	17 345 €	20 891 €	- 3 275 €	18 432 €	13 348 €	1 483 €	6	
461	EUTERPE	13 042 €	12 272 €	15 678 €	12 343 €	13 333 €	1 111 €	4	
108	TAILLEBOURG	3 153 €	12 867 €	11 392 €	25 627 €	13 260 €	1 894 €	8	
129	ST AIGULIN 1	16 435 €	1 142 €	29 947 €	4 931 €	13 114 €	1 639 €	7	
42	IMMEUBLE PAILLER PONS	4 328 €	12 996 €	20 156 €	14 479 €	12 990 €	1 181 €	4	
420	LA GRAND FONT 1	13 482 €	15 304 €	12 370 €	9 907 €	12 766 €	1 277 €	5	
199	AULNAY	20 515 €	19 230 €	10 092 €	222 €	12 515 €	1 138 €	4	
266	SAINT SEVER DE SAINTONGE	13 815 €	15 492 €	5 660 €	15 072 €	12 510 €	1 787 €	8	
180	LA BETAUDIÈRE ST DENIS D'OLER.	- 2 136 €	49 934 €	- 8 547 €	10 733 €	12 496 €	1 562 €	7	
284	NERE 8 LOGEMENTS	14 710 €	10 474 €	14 543 €	9 626 €	12 338 €	1 542 €	6	
32	1. RUE DES 3 PRINCES	- 12 014 €	17 361 €	30 730 €	13 195 €	12 318 €	1 232 €	5	
140	ST VAIZE	17 240 €	16 605 €	11 971 €	3 308 €	12 281 €	2 047 €	9	
339	ROYAN FELIX REUTIN		13 141 €	15 293 €	7 988 €	12 141 €	607 €	2	
133	LOULAY	6 489 €	12 045 €	15 083 €	14 677 €	12 074 €	1 725 €	7	
130	PISANY 6 logts	13 030 €	6 820 €	9 238 €	18 151 €	11 810 €	1 968 €	8	
214	SAINT PIERRE D'OLERON	- 11 131 €	- 1 724 €	16 284 €	42 623 €	11 513 €	886 €	3	
22	CHARLES DANGIBEAUD	8 984 €	12 639 €	14 899 €	8 861 €	11 345 €	1 418 €	6	
222	ILOT CARILLIER DOLUS	- 4 695 €	7 662 €	8 968 €	33 051 €	11 246 €	803 €	3	
231	CHERMIGNAC	- 10 368 €	10 112 €	24 507 €	19 525 €	10 944 €	1 094 €	4	
455	CHERMIGNAC 1	7 185 €	15 635 €	8 262 €	12 639 €	10 930 €	2 186 €	9	
456	CLOS DE L'AIGUILLE 3	4 387 €	13 487 €	8 548 €	16 366 €	10 697 €	1 337 €	5	
486	LES FRENES	11 031 €	9 546 €	11 007 €	10 691 €	10 569 €	3 523 €	10	
43	DOLUS D'OLERON	- 6 640 €	6 727 €	18 494 €	23 339 €	10 480 €	749 €	3	
85	ST GEORGES DES COTEAUX 1	5 254 €	16 114 €	13 758 €	6 307 €	10 359 €	863 €	3	
184	COULONGES	3 274 €	7 155 €	10 863 €	18 991 €	10 071 €	2 518 €	10	
491	BATAILLON VIOLETTE	8 063 €	6 219 €	12 093 €	13 873 €	10 062 €	671 €	2	
63	11-12-12ter RUE PONT DES MONAR	7 853 €	10 879 €	13 858 €	7 351 €	9 985 €	1 426 €	6	
203	Marenes rue garesché	6 379 €	9 244 €	11 674 €	11 733 €	9 757 €	1 220 €	5	
201	ANGOULINS S/MER 3 CENTRE BOURG	4 373 €	25 981 €	- 3 906 €	11 236 €	9 421 €	942 €	4	
234	Saint Sauvans lotissement	- 1 060 €	8 527 €	16 287 €	13 560 €	9 329 €	1 555 €	7	
152	LES GONDS	16 603 €	303 €	6 955 €	13 296 €	9 289 €	1 548 €	7	

AR PREFECTURE

017-211703475-20200924-2020_09_D22-DE

Regu le 25/09/2020

Résultat	LIBELLE PRG	A	B	C	D	E	F	F (bis)	G
		2016	2017	2018	2019	Moy des 4 dernières années	Moy des 4 dernières années /logement	Note du résultat (F) au logement (de 10 à -10)	Analyse Pareto (E)
275	VAUX SUR MER	7 085 €	8 512 €	8 319 €	11 137 €	8 763 €	1 252 €	5	
78	NERE	10 273 €	17 607 €	9 038 €	- 2 269 €	8 663 €	1 733 €	8	
175	BURIE	12 801 €	12 344 €	- 2 751 €	11 375 €	8 442 €	1 407 €	6	
194	Paire Pouil CHATEAU D'OLERON	14 951 €	7 206 €	4 912 €	6 199 €	8 317 €	1 040 €	4	
228	MIRAMBEAU	11 257 €	- 7 427 €	10 537 €	18 321 €	8 172 €	1 167 €	4	
319	SAUJON PARC DU VAL DE SEUDRE	7 240 €	7 013 €	9 534 €	8 109 €	7 974 €	997 €	4	
235	LA VERGNE	111 €	6 314 €	11 329 €	13 237 €	7 748 €	1 550 €	7	
9	CHANIERS	8 067 €	8 853 €	3 358 €	10 654 €	7 733 €	1 547 €	7	
210	SAUJON LIEU DIT L'HOPITAL	- 2 323 €	8 122 €	2 269 €	22 767 €	7 709 €	642 €	2	
325	HAUT BERLINGUE rue Garnier	6 130 €	- 351 €	11 413 €	13 118 €	7 578 €	583 €	2	
488	LES HAUTS DE LORMONT	2 400 €	3 854 €	12 097 €	10 963 €	7 329 €	2 443 €	10	
171	SAINT AIGULIN 2	- 5 000 €	4 070 €	11 356 €	17 976 €	7 101 €	888 €	3	
114	RIOUX	5 536 €	11 071 €	5 560 €	6 168 €	7 084 €	1 417 €	6	
205	SAINT PALAIS	16 983 €	- 4 482 €	- 2 482 €	18 304 €	7 081 €	708 €	3	
268	LA TREMBLADE 8 LOGTS	14 621 €	3 226 €	8 763 €	815 €	6 856 €	857 €	3	
305	ST DENIS D'OL AERIUM 8 LOGTS	1 900 €	10 791 €	9 819 €	4 791 €	6 825 €	853 €	3	
134	LEOVILLE	- 49 €	1 018 €	7 121 €	19 023 €	6 778 €	- €	0	
179	BUSSAC FORET	11 181 €	- 3 178 €	8 904 €	10 002 €	6 727 €	1 345 €	5	
106	BRIZAMBOURG	4 241 €	7 344 €	9 007 €	5 975 €	6 642 €	1 660 €	7	
431	LE CHALEUIL 1	5 322 €	5 404 €	8 346 €	7 429 €	6 625 €	1 325 €	5	
163	ECURAT	9 489 €	7 319 €	- 3 281 €	12 342 €	6 467 €	1 617 €	7	
66	ZAC D'ANTIOCHAS ST DENIS D'OL.	15 274 €	11 771 €	- 1 888 €	660 €	6 454 €	807 €	3	
271	CHANIERS 9 LOGEMENTS	4 420 €	- 2 510 €	10 194 €	13 524 €	6 407 €	712 €	3	
124	DOMPIERRE S/Chte 4 pavillons	4 942 €	3 949 €	8 319 €	8 270 €	6 370 €	1 593 €	7	
123	LA TREMBLADE Mal Leclerc	- 20 667 €	- 3 581 €	13 357 €	36 341 €	6 362 €	795 €	3	
76	SAINT SAUVANT	- 12 892 €	5 018 €	5 325 €	27 930 €	6 345 €	906 €	4	
272	SAINT GEORGES DES COTEAUX	8 962 €	- 4 027 €	7 338 €	12 309 €	6 145 €	1 229 €	5	
302	VENERAND LE BOURG	4 364 €	6 635 €	7 525 €	5 992 €	6 129 €	1 226 €	5	
290	ARCHINGEAY	6 338 €	5 720 €	5 132 €	6 429 €	5 905 €	1 968 €	8	
35	SAINT DENIS D'OLERON LE BOURG	- 6 841 €	5 423 €	- 2 080 €	27 075 €	5 894 €	982 €	4	
224	Chaniers 4 logements	1 442 €	6 653 €	6 963 €	8 448 €	5 877 €	1 469 €	6	
166	LANDES	9 936 €	- 10 349 €	6 619 €	16 392 €	5 649 €	1 412 €	6	
167	place Emile Combes	5 098 €	6 122 €	5 032 €	6 263 €	5 629 €	1 876 €	8	
189	PONS - PLACE DU MINAGE	- 1 256 €	17 998 €	- 2 €		5 580 €	- €	0	
423	ECUREUIL 2	11 023 €	16 119 €	18 020 €	- 23 484 €	5 419 €	452 €	2	
53	MORNAC S/SEUDRE	- 627 €	15 109 €	6 202 €	772 €	5 364 €	1 073 €	4	
202	7 et 9 RUE PONT DES MONARDS	- 1 027 €	5 959 €	7 190 €	8 459 €	5 145 €	1 286 €	5	
310	SAINTE - C DESMOULINS 4 LOGTS	- 3 738 €	3 575 €	7 164 €	13 353 €	5 088 €	1 272 €	5	
301	PONS TOUVENT 2ème tranche	- 4 743 €	2 165 €	14 261 €	8 398 €	5 021 €	335 €	1	

AR PREFECTURE

017-211703475-20200924-2020_09_D22-DE

Regu le 25/09/2020

Résultat	LIBELLE PRG	A	B	C	D	E	F	F (bis)	G
		2016	2017	2018	2019	Moy des 4 dernières années	Moy des 4 dernières années /logement	Note du résultat (F) au logement (de 10 à -10)	Analyse Pareto (E)
315	Les Tilleuls CHERMIGNAC	260 €	2 271 €	10 723 €	6 607 €	4 965 €	414 €	2	
295	LE CHATEAU D'OL Clos Sourbier	11 029 €	5 676 €	- 580 €	3 544 €	4 917 €	1 639 €	7	
323	BUSSAC S/CHTE LA CROIX	980 €	- 1 709 €	7 904 €	12 141 €	4 829 €	439 €	2	
459	CHERMIGNAC 3	4 417 €	4 059 €	3 081 €	7 258 €	4 704 €	2 352 €	10	
191	CROIX COMTESSE	1 385 €	5 016 €	5 341 €	6 976 €	4 679 €	2 340 €	9	
340	LES JARDINS DE SANTONE		- 6 910 €	2 841 €	17 756 €	4 562 €	268 €	1	
177	PISANY 2 (3 LOGTS)	5 522 €	4 535 €	1 949 €	5 943 €	4 487 €	1 496 €	6	
460	COURBIAC	- 1 068 €	8 783 €	2 427 €	7 563 €	4 426 €	4 426 €	10	
164	ANGOULINS 32 rue Gambetta	- 2 410 €	14 861 €	- 6 528 €	11 673 €	4 399 €	550 €	2	
157	THENAC	3 845 €	4 782 €	2 532 €	6 257 €	4 354 €	1 088 €	4	
181	MAZERAY	- 3 807 €	7 849 €	5 707 €	7 124 €	4 218 €	844 €	3	
253	SAINT DENIS DU PIN 2 LOGTS	3 583 €	- 981 €	4 604 €	9 615 €	4 205 €	2 103 €	9	
116	ST SEVER DE SAINTONGE 1e tr.	681 €	- 970 €	4 783 €	12 010 €	4 126 €	825 €	3	
19	15 RUE DE LA SOUCHE	3 763 €	2 481 €	5 254 €	4 983 €	4 120 €	1 373 €	6	
218	BRIZAMBOURG 2ème tranche	4 548 €	4 702 €	2 436 €	4 478 €	4 041 €	1 347 €	5	
192	SAINTE MEME	1 428 €	4 352 €	6 697 €	3 669 €	4 036 €	2 018 €	9	
437	GAUTHIER	3 867 €	3 749 €	3 949 €	4 412 €	3 994 €	1 331 €	5	
188	IMM.RIBEROT 20-24 rue A.Briand	4 790 €	4 880 €	820 €	4 761 €	3 813 €	1 271 €	5	
147	ST JEAN D'Y - HOTEL DE FRANCE	7 747 €	2 202 €	4 812 €	14 €	3 694 €	1 231 €	5	
212	SAINT VAIZE 3 lots	7 071 €	5 369 €	1 449 €	755 €	3 661 €	1 220 €	5	
54	PRESBYTERE DE BUSSAC	249 €	5 534 €	2 352 €	6 493 €	3 657 €	1 219 €	5	
155	LA TREMBLADE Mal Foch	4 053 €	4 390 €	2 861 €	3 068 €	3 593 €	1 198 €	4	
458	CHERMIGNAC 2	- 3 245 €	7 367 €	3 966 €	5 974 €	3 516 €	1 758 €	8	
126	ST JEAN D'ANGELY Ilôt Olympia	- 21 712 €	19 045 €	10 845 €	4 908 €	3 272 €	273 €	1	
227	LES MATHES	204 €	2 363 €	3 314 €	7 140 €	3 255 €	1 085 €	4	
57	ANCIENNE BIBLIOTHEQUE ST JEAN	2 138 €	9 846 €	- 936 €	1 306 €	3 089 €	441 €	2	
161	COURPIGNAC	3 077 €	7 677 €	- 4 431 €	5 972 €	3 074 €	1 025 €	4	
141	ST SEVER DE SAINTONGE 2e tr.	5 070 €	- 4 634 €	4 304 €	7 417 €	3 039 €	1 013 €	4	
481	JOURDAN	2 667 €	3 180 €	1 519 €	4 618 €	2 996 €	2 996 €	10	
125	SAUJON Le Logis de la Lande	14 765 €	- 2 055 €	3 354 €	- 4 214 €	2 962 €	247 €	1	
56	SAINT SULPICE DE ROYAN	- 9 509 €	- 1 019 €	8 676 €	13 328 €	2 869 €	410 €	2	
117	ST JEAN D'Y de Gaulle-4 Septem	2 436 €	2 456 €	2 770 €	3 800 €	2 866 €	1 433 €	6	
115	LES EGLISES D'ARGENTEUIL	1 398 €	- 7 883 €	16 495 €	1 403 €	2 853 €	713 €	3	
211	SAINT DIZANT DU GUA	197 €	6 165 €	1 655 €	2 342 €	2 590 €	1 295 €	5	
320	RES MARYA BATB 6 LOGTS SAINTES	1 756 €	2 023 €	3 053 €	3 100 €	2 483 €	414 €	2	
96	RESIDENCE GORDON - PONS	1 802 €	5 839 €	- 207 €	2 188 €	2 406 €	185 €	1	
236	PORT D'ENVAUX ANCIENNE POSTE	211 €	2 111 €	3 325 €	3 945 €	2 398 €	1 199 €	4	
196	SAINT THOMAS DE CONAC	- 3 072 €	- 159 €	9 901 €	2 743 €	2 353 €	588 €	2	
432	SAINT LOUIS	1 109 €	1 716 €	3 600 €	2 863 €	2 322 €	774 €	3	

AR PREFECTURE

017-211703475-20200924-2020_09_D22-DE

Regu le 25/09/2020

Résultat	LIBELLE PRG	A	B	C	D	E	F	F (bis)	G
		2016	2017	2018	2019	Moy des 4 dernières années	Moy des 4 dernières années /logement	Note du résultat (F) au logement (de 10 à -10)	Analyse Pareto (E)
159	ST DENIS D'OLERON Gens Voyage	1 298 €	905 €	3 138 €	3 481 €	2 206 €	2 206 €	9	
215	MAZERAY	- 6 786 €	3 297 €	854 €	11 390 €	2 189 €	730 €	3	
334	PORT ROYAL ROYAN 6 LOGTS	- €	0 €	4 037 €	4 298 €	2 084 €	347 €	2	
321	MORNAC SUR SEUDRE 4 LOGTS NEUF	1 123 €	1 016 €	880 €	5 285 €	2 076 €	519 €	2	
421	LA GRAND FONT 2	- 164 €	3 263 €	2 793 €	2 184 €	2 019 €	673 €	2	
465	DANIEL MASSIOU	3 805 €	1 741 €	3 112 €	- 761 €	1 974 €	1 974 €	8	
285	SAINT MARTIN DE COUX	1 443 €	2 179 €	1 835 €	2 388 €	1 961 €	654 €	2	
153	PORT D'ENVAUX	- 7 863 €	- 3 977 €	8 883 €	10 629 €	1 918 €	384 €	2	
485	LES TOURNEURS	1 560 €	3 662 €	2 795 €	- 368 €	1 912 €	1 912 €	8	
451	CLOS DE L'AIGUILLE 2	8 614 €	613 €	5 438 €	- 7 126 €	1 885 €	471 €	2	
185	SAINT DENIS DU PIN	1 375 €	4 702 €	- 3 803 €	5 065 €	1 835 €	917 €	4	
223	GEMOZAC	2 681 €	2 173 €	- 8 €	2 290 €	1 784 €	446 €	2	
200	CHATEAU OLERON logt urgence	586 €	1 966 €	2 128 €	2 322 €	1 751 €	1 751 €	8	
197	SAINT FORT SUR GIRONDE	798 €	3 143 €	2 241 €	816 €	1 750 €	875 €	3	
237	PORT D'ENVAUX CORDERIE	427 €	2 078 €	2 898 €	1 420 €	1 705 €	853 €	3	
454	CONDORCET	1 641 €	2 388 €	1 807 €	916 €	1 688 €	1 688 €	7	
145	15 rue des Trois Princes	1 208 €	1 533 €	2 099 €	1 852 €	1 673 €	1 673 €	7	
453	ADOLPHE BRUNAUD	1 592 €	1 432 €	1 914 €	1 753 €	1 673 €	1 673 €	7	
293	SAINT DIZANT DU GUA 7 logts	- 365 €	4 805 €	- 2 418 €	4 664 €	1 672 €	239 €	1	
45	FOYER CAMUZET-ST JEAN D'ANGELY	6 759 €	2 887 €	4 808 €	- 7 916 €	1 634 €	272 €	1	
144	SAUJON Immeuble Fovet	1 636 €	- 2 845 €	5 172 €	2 535 €	1 624 €	812 €	3	
238	ECURAT	- 1 632 €	698 €	3 410 €	3 963 €	1 610 €	805 €	3	
468	QUAI DES ROCHES	1 661 €	1 357 €	1 223 €	1 760 €	1 500 €	1 500 €	6	
142	BRIZAMBOURG rue du Dr Grand	6 602 €	- 4 649 €	- 753 €	4 406 €	1 401 €	200 €	1	
489	LES TOURNEURS 2	1 826 €	1 748 €	459 €	1 546 €	1 395 €	1 395 €	6	
279	BEAUVAIS SUR MATHA 2emeTR	942 €	2 091 €	- 128 €	2 599 €	1 376 €	688 €	3	
467	LES GONDS	1 232 €	3 646 €	- 3 996 €	4 465 €	1 337 €	668 €	2	
452	LA SOUCHE	1 143 €	907 €	1 513 €	1 004 €	1 142 €	1 142 €	4	
170	135 rue Saint Pallais	1 196 €	1 943 €	982 €	131 €	1 063 €	1 063 €	4	
258	LA GUYADERIE SAINTES	47 793 €	- 88 544 €	27 793 €	17 180 €	1 055 €	34 €	1	
341	SAUJON LA CHAILLE 13LOGTS VEFA		- 6 045 €	2 162 €	7 037 €	1 051 €	81 €	1	
208	Chaniers rue saint antoine	3 493 €	4 168 €	1 653 €	- 5 272 €	1 011 €	505 €	2	
213	SAINT JEAN D'Y LA FOSSE AUX LO	- 13 340 €	- 16 686 €	13 210 €	19 957 €	785 €	112 €	1	
146	AUTHON EBEON	740 €	3 743 €	- 2 408 €	402 €	619 €	310 €	1	
264	LES EGLISES D'ARGENTEUIL 2	- 2 489 €	- 3 319 €	3 042 €	4 667 €	475 €	238 €	1	
269	LA TREMBLADE LOGT ADAPTE	1 248 €	41 €	- 693 €	1 303 €	475 €	475 €	2	
244	SOUBRAN	- 4 365 €	- 7 098 €	3 472 €	9 877 €	471 €	118 €	1	
198	MONTGUYON 2E TR	- 14 854 €	7 763 €	1 922 €	6 676 €	377 €	94 €	1	
135	SONNAC	- 3 045 €	2 108 €	- 3 861 €	5 893 €	274 €	55 €	1	

AR PREFECTURE

017-211703475-20200924-2020_09_D22-DE

Regu le 25/09/2020

Résultat	LIBELLE PRG	A	B	C	D	E	F	F (bis)	G
		2016	2017	2018	2019	Moy des 4 dernières années	Moy des 4 dernières années /logement	Note du résultat (F) au logement (de 10 à -10)	Analyse Pareto (E)
464	MONTPLAISIR LEU	173 €	181 €	140 €	520 €	253 €	253 €	1	
143	PONS R ST JACQUES ex rue Ecole	- 4 353 €	- 2 747 €	5 176 €	2 573 €	162 €	162 €	1	
240	MIGRE	- 5 964 €	- 3 501 €	2 063 €	7 979 €	144 €	36 €	1	
59	MORTAGNE S/GIRONDE	763 €	3 082 €	442 €	- 3 852 €	109 €	36 €	1	
327	PORT D'ENVAUX R DES ARMATEURS	1 272 €	384 €	- 1 406 €	31 €	70 €	70 €	1	
219	FOYER LE LOGIS DE VAUX			0 €		0 €	- €	0	
15	FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS			- €		- €	- €	0	
92	LOGEMENTS JEUNES TRAVAILLEURS			- €		- €	- €	0	
105	LOGEMENTS ETUDIANTS BELLEVUE			- €		- €	- €	0	
221	MSA	- €				- €	- €	0	
277	RESIDENCE SOCIALE LE LOGIS			- €		- €	- €	0	
314	ST ROMAIN DE BENET EMMAUS			- €		- €	- €	0	
471	FOYER SOLEIL			- €		- €	- €	0	
329	MAISON FOUIN VANDRE	- €				- €	- €	0	
348	GEMOZAC avenue de la Victoire			- €		- €	- €	0	
55	LOTIST MARCADIER MONTGUYON	- 9 275 €	135 €	5 465 €	3 674 €	- 1 €	- 0 €	0	
312	VAUX/MER 21 BD GAL DE GAULLE			- 0 €	- 41 €	- 21 €	- 7 €	0	
354	MARENNES rue le Terme				- 44 €	- 44 €	- €	0	
254	144 AVENUE DE NIVELLES SAINTES	- 432 €	831 €	- 132 €	- 519 €	- 63 €	- 63 €	0	
333	SAUJON L'ARTIMON 10 LOGTS VEFA	- 25 €	- 80 €	- 80 €	- 79 €	- 66 €	- €	0	
332	SAUJON GLYCINES 15 LOGTS VEFA	- 32 €	- 100 €	- 100 €	- 99 €	- 83 €	- €	0	
440	RESIDENCE LA GARENNE		- 2 327 €	20 616 €	- 18 843 €	- 185 €	- 8 €	0	
138	VILLENEUVE LA COMTESSE	- 19 655 €	818 €	9 163 €	8 711 €	- 241 €	- 40 €	0	
229	PONS RUE CHARLES DE GAULLE	- 3 063 €	- 2 066 €	2 688 €	1 339 €	- 276 €	- 276 €	0	
426	EPINEUIL	- 6 774 €	7 275 €	5 687 €	- 7 352 €	- 291 €	- 58 €	0	
342	FONTCOUVERTE CENTRE BOURG				- 407 €	- 407 €	- €	0	
262	VAUX SUR MER	1 070 €	- 5 332 €	625 €	1 514 €	- 531 €	- 265 €	0	
255	SAINT SEVER LOGT ADAPTE	- 642 €	- 9 261 €	5 295 €	2 217 €	- 598 €	- 598 €	-1	
299	LE CHATEAU D'OL. Place Eglise	- 1 343 €	639 €	1 461 €	- 3 350 €	- 648 €	- 648 €	-1	
75	105, RUE SAINT EUTROPE	- 6 573 €	1 357 €	429 €	1 780 €	- 752 €	- 752 €	-1	
345	PONS 21 rue Emiles Combes		- 811 €			- 811 €	- €	0	
300	LE CHATEAU D'OL. Rue de Chanzy	9 979 €	208 €	- 7 024 €	- 6 506 €	- 836 €	- 167 €	0	
77	RUE SAINT PALLAIS	- 8 605 €	- 2 537 €	7 901 €	- 240 €	- 870 €	- 870 €	-1	
137	VENERAND Fontaines	- 3 771 €	- 3 443 €	- 158 €	3 716 €	- 914 €	- 305 €	0	
429	LA MARNE LEU	- 2 811 €	- 363 €	- 831 €	- 24 €	- 1 007 €	- 504 €	0	
435	LES HAUTS DE LA GRAND FONT	- 1 515 €	- 876 €	- 897 €	- 880 €	- 1 042 €	- €	0	
83	19, RUE ANDRE LEMOYNE	- 8 012 €	562 €	1 640 €	1 084 €	- 1 181 €	- 1 181 €	-2	
136	COZES	7 569 €	- 18 607 €	- 3 764 €	10 031 €	- 1 193 €	- 239 €	0	
418	PENSION MAGISTEL	- 11 746 €	1 949 €	- 1 465 €	6 249 €	- 1 253 €	- 313 €	0	

AR PREFECTURE

017-211703475-20200924-2020_09_D22-DE

Regu le 25/09/2020

Résultat	LIBELLE PRG	A	B	C	D	E	F	F (bis)	G
		2016	2017	2018	2019	Moy des 4 dernières années	Moy des 4 dernières années /logement	Note du résultat (F) au logement (de 10 à -10)	Analyse Pareto (E)
261	TAILLEBOURG	667 €	- 13 278 €	- 4 654 €	11 834 €	- 1 358 €	- 272 €	0	
252	GAMM VERT LOGEMENTS	- 3 208 €	- 4 043 €	- 9 690 €	11 405 €	- 1 384 €	- 1 384 €	-2	
239	BEAUVAIS SUR MATHA	- 1 878 €	- 6 654 €	- 363 €	2 497 €	- 1 599 €	- 320 €	0	
296	VARZAY	- 3 334 €	3 599 €	- 4 662 €	- 2 071 €	- 1 617 €	- 539 €	-1	
154	St Hilaire Villefranche (gare)	- 1 547 €	- 4 727 €	- 983 €	625 €	- 1 658 €	- 553 €	-1	
127	VENERAND Maison Dupuy	- 12 128 €	- 1 021 €	2 277 €	4 189 €	- 1 671 €	- 1 671 €	-3	
267	LANDES 2 LOGEMENTS	1 976 €	- 1 072 €	- 4 649 €	- 3 324 €	- 1 767 €	- 884 €	-1	
158	ST DIZANT DU GUA	9 240 €	- 668 €	- 2 580 €	- 14 103 €	- 2 028 €	- 406 €	0	
257	43 rue gautier	- 2 425 €	- 5 660 €	- 465 €	325 €	- 2 056 €	- 2 056 €	-3	
270	SAUJON LE MARCHE	- 14 158 €	73 €	3 274 €	1 060 €	- 2 438 €	- 609 €	-1	
278	LA CROIX COMTESSE	- 3 755 €	- 8 009 €	919 €	527 €	- 2 580 €	- 645 €	-1	
28	VOUTE DE L'HOPITAL DE PONS	- 11 887 €	- 12 889 €	18 831 €	- 4 603 €	- 2 637 €	- 440 €	0	
259	VANDRE / LA DEVISE	- 3 308 €	- 11 298 €	- 839 €	4 672 €	- 2 693 €	- 385 €	0	
226	SAINTE 31 CH DES PEUPLIERS	2 558 €	- 122 €	- 11 787 €	- 1 857 €	- 2 802 €	- 2 802 €	-5	
186	LE FOUILLOUX	- 4 583 €	- 20 649 €	4 705 €	8 592 €	- 2 984 €	- 597 €	-1	
12	VAUX-SUR-MER	- 18 414 €	1 668 €	1 803 €	2 892 €	- 3 013 €	- 1 506 €	-2	
220	GEMOZAC rue CARNOT	- 3 346 €	483 €	- 4 556 €	- 5 264 €	- 3 171 €	- 1 585 €	-3	
165	ST MARTIN D'ARY	- 7 877 €	1 204 €	466 €	- 6 932 €	- 3 285 €	- 821 €	-1	
286	LA CHAPELLE DES POTS	- 229 €	2 596 €	- 12 372 €	- 4 095 €	- 3 525 €	- 3 525 €	-6	
121	ECOYEUX	- 5 155 €	- 7 610 €	- 1 572 €	- 1 294 €	- 3 908 €	- 1 303 €	-2	
344	LANDES CENTRE BOURG				- 4 148 €	- 4 148 €	- €	0	
338	ROYAN bld de l'Espérance VEFA		- 9 037 €	- 46 €	- 3 922 €	- 4 335 €	- €	0	
29	PRESBYTERE DE TAILLEBOURG	- 7 376 €	- 4 608 €	- 649 €	- 8 503 €	- 5 284 €	- 2 642 €	-5	
330	RES ETUDIANTE ST JEAN D'ANGELY		- 5 475 €	- 6 814 €	- 6 932 €	- 6 407 €	- €	0	
241	SAINT GEORGES D'OLERON 2 TR	2 873 €	13 €	- 1 696 €	- 27 451 €	- 6 565 €	- 3 283 €	-6	
282	LES MATHES	767 €	- 10 489 €	- 21 540 €	3 378 €	- 6 971 €	- 1 394 €	-2	
337	BURIE Les Plantes du Dessus				- 7 066 €	- 7 066 €	- €	0	
343	CHANIERES RUE ABBE VIEUILLE				- 7 412 €	- 7 412 €	- €	0	
34	NIEULLE SUR SEUDRE	- 5 769 €	- 18 374 €	- 7 045 €	1 482 €	- 7 426 €	- 2 475 €	-4	
97	LES BOUYERS MIRAMBEAU	- 36 756 €	14 923 €	4 635 €	- 13 620 €	- 7 704 €	- 642 €	-1	
331	ST GEORGES DES COTEAUX 6 logts				- 7 877 €	- 7 877 €	- €	0	
148	NANTILLE	- 43 190 €	- 6 130 €	3 930 €	3 892 €	- 10 375 €	- 5 187 €	-10	
265	LA BREE LES BAINS	- 4 039 €	- 36 291 €	18 018 €	- 19 696 €	- 10 502 €	- 1 167 €	-2	
11	AVY	- 24 985 €	- 11 714 €	- 29 697 €	- €	- 16 599 €	- €	0	
246	OZILLAC	- 39 768 €	- 17 188 €	- 3 290 €	- 21 175 €	- 20 355 €	- 2 908 €	-5	

Les notes de 1 à 10 sont déterminées sur la base des déciles des résultats.

Activité « Location Commerciale »

Le résultat est de 268 930€, en baisse de -235K€.

Résultat	2017	2018	2019	Evolution N-1
A- PRODUITS	510 619 €	804 565 €	558 382 €	- 246 183 €
⊕ Divers		7 316 €	12 €	- 7 304 €
⊕ Divers (dont CEE suite à P3R)		505 €	34 €	- 471 €
⊕ Loyers	440 780 €	487 523 €	501 935 €	14 412 €
⊕ Marge sur cession d'immobilisation	7 181 €	242 429 €		- 242 429 €
⊕ Masse salariale immobilisée	- €			- €
⊕ Produits des activités annexes	17 386 €	16 842 €	16 636 €	- 205 €
⊕ Produits des activités annexes (refacturations)	33 558 €	38 888 €	37 002 €	- 1 886 €
⊕ Produits financiers	39 €			- €
⊕ Quote part subventions d'investissements	11 674 €	11 064 €	2 763 €	- 8 300 €
B- CHARGES	424 349 €	292 231 €	285 390 €	- 6 841 €
⊕ Assurance	4 604 €	4 059 €	4 518 €	459 €
⊕ Coût Impayés	3 486 € -	2 519 €	4 057 €	6 575 €
⊕ Coût lots inoccupés	419 €	1 733 €	970 €	- 763 €
⊕ Coût net des frais d'actes et contentieux	1 871 € -	1 333 €	- €	1 333 €
⊕ Coût net Gros entretien	5 794 €	15 033 €	2 343 €	- 12 690 €
⊕ Déplacements, missions et réceptions		1 €		- 1 €
⊕ Divers	0 €	3 301 €	73 €	- 3 228 €
⊕ Dotation aux amortissements	239 284 €	129 107 €	134 880 €	5 773 €
⊕ Entretien courant	29 398 €	3 988 €	8 439 €	4 451 €
⊕ Fluides et fournitures	35 €	452 €	833 €	381 €
⊕ Frais financiers	74 540 €	73 313 €	71 848 €	- 1 465 €
⊕ Frais postaux et de télécommunications	670 €	556 €	661 €	105 €
⊕ Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	2 213 €	3 039 €	694 €	- 2 346 €
⊕ Impôts fonciers	53 763 €	54 294 €	49 783 €	- 4 511 €
⊕ Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	1 426 €	1 118 €	1 122 €	4 €
⊕ Locations	15 €	15 €	15 €	- €
⊕ Publicité, publications, relations publiques			22 €	22 €
⊕ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 217 €	4 559 €	3 420 €	- 1 139 €
⊕ Services bancaires et assimilés	- €	722 €	127 €	- 596 €
⊕ VNC sorties	5 613 €	792 €	1 586 €	794 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	271 € -	1 478 € -	824 €	655 €
⊕ Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	271 € -	1 478 € -	824 €	655 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	- 4 651 € -	3 130 € -	3 238 €	- 108 €
⊕ Intercos - frais de gestion	- 4 651 € -	3 130 € -	3 238 €	- 108 €
E- Solde récupérable	957 € -	3 481 € -	0 €	3 481 €
⊕ Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	957 € -	3 481 € -	0 €	3 481 €
Résultat	82 846 €	504 245 €	268 930 €	- 235 315 €

Résultat	2017	2018	2019	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	582 117 €	952 205 €	588 347 €	- 363 858 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	509 816 €	602 244 €	585 583 €	- 16 661 €
2-PRODUITS FINANCIERS	39 €			- €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	72 262 €	349 960 €	2 763 €	- 347 197 €
Partie 2- CHARGES	499 271 €	447 959 €	319 417 €	- 128 543 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	365 982 €	275 172 €	245 159 €	- 30 013 €
2-CHARGES FINANCIERES	74 540 €	73 313 €	71 848 €	- 1 465 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	58 749 €	99 475 €	2 409 €	- 97 065 €
Résultat Courant	69 333 €	253 760 €	268 576 €	14 816 €
Résultat Exceptionnel	13 513 €	250 485 €	354 €	- 250 132 €
Résultat	82 846 €	504 245 €	268 930 €	- 235 315 €

On notera les évolutions suivantes.

Sur la partie PRODUITS, on peut noter :

- **-242K€ de Marge sur cession d'immobilisation** : pas de cession cette année contre 2 en 2018 (Hôtel d'entreprise lot n°3 + Local ex Distritel).

Sur la partie CHARGES, on peut noter :

- **+7K€ sur le poste « Coût impayé »** : provision sur le programme des box de recouvrance et créances irrécouvrables sur l'hôtel d'entreprises, l'ilot Arc de Triomphe et Breuillet.
- **-13K€ sur le poste « Coût net GE »** : le poste varie en fonction du plan de travaux, des dotations et reprises, ainsi que des différences entre les provisions et le montant des marchés.

=> Cette année, l'activité « location commerciale » affiche peu d'évolution par rapport à l'année dernière. Son résultat affiche une exploitation solide qui correspond à son résultat courant.

On rappellera l'effet de l'allongement de la durée des amortissements qui a permis de consolider les performances de cette activité.

Résultat par programme :

Résultat	LIBELLE PRG	2016	2017	2018	2019	Moyenne des 4 dernières années	Moyenne des 4 dernières années au local
☐	Activité agréée	118 154 €	78 816 €	99 042 €	99 907 €	98 980 €	
☐	2 BELLEVUE 2	18 658 €	18 792 €	13 543 €	15 193 €	16 547 €	8 273 €
☐	3 BELLEVUE 3	- 159 €	- 159 €	- 215 €	- 179 €	178 €	179 €
☐	16 ILOT SAINT MICHEL	5 319 €	4 499 €	7 922 €	5 104 €	5 711 €	5 711 €
☐	23 CASERNE TAILLEBOURG	- 3 275 €	- 4 008 €	- 1 679 €	- 2 204 €	- 2 791 €	- 930 €
☐	45 FOYER CAMUZET-ST JEAN D'ANG	48 €	271 €	1 478 €	824 €	520 €	520 €
☐	71 ILOT DU MUSEE			211 €	822 €	517 €	129 €
☐	110 RECOUVRANCE 8 BOXS COMMER	36 146 €	25 334 €	19 398 €	21 259 €	25 534 €	4 256 €
☐	128 LA POSTE - BELLEVUE	8 011 €	5 744 €	7 864 €	7 750 €	7 342 €	7 342 €
☐	187 ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+AC	4 243 €	2 103 €	3 422 €	- 497 €	2 318 €	1 159 €
☐	220 GEMOZAC rue CARNOT	7 718 €	8 035 €	8 210 €	8 447 €	8 102 €	8 102 €
☐	282 LES MATHES	653 €	- 148 €	2 532 €	2 927 €	1 491 €	1 491 €
☐	288 BREUILLET	9 136 €	- 918 €	11 909 €	14 891 €	8 755 €	1 251 €
☐	411 MOLIERE	5 776 €	4 911 €	5 955 €	6 080 €	5 680 €	5 680 €
☐	416 LA FENETRE 130	7 718 €	1 320 €	7 806 €	7 983 €	6 207 €	6 207 €
☐	437 GAUTHIER	5 494 €	5 505 €	4 917 €	6 875 €	5 698 €	5 698 €
☐	439 RESIDENCE LES TILLEULS	5 643 €	4 526 €	5 769 €	4 633 €	5 143 €	5 143 €
☐	207 PONS COMMERCE place du Minage	7 023 €	3 551 €			5 287 €	
☐	Activité non agréée	144 596 €	3 759 €	406 681 €	169 846 €	181 221 €	
☐	101 ANPE ST JEAN D'ANGELY	409 €	3 433 €	258 €	- 6 377 €	- 569 €	- 569 €
☐	110 RECOUVRANCE 8 BOXS COMMER	- €				- €	
☐	128 LA POSTE - BELLEVUE	- €				- €	
☐	174 BUREAUX PLACE ST PIERRE	- 15 985 €	3 320 €	12 637 €	27 023 €	6 749 €	3 374 €
☐	190 CCI AVENUE GAMBETTA	18 601 €	- 3 316 €	23 409 €	23 721 €	15 604 €	15 604 €
☐	217 HOTEL D'ENTREPRISES	23 893 €	6 695 €	149 177 €	22 390 €	50 539 €	12 635 €
☐	221 MSA	20 557 €	21 495 €	25 621 €	25 591 €	23 316 €	23 316 €
☐	245 VILLAGE D'ENTREPRISES	5 904 €	5 993 €	12 534 €	18 716 €	10 787 €	10 787 €
☐	249 GROUPE MEDICAL SAINT JEAN D-	2 407 €	7 233 €	37 804 €	40 837 €	20 867 €	1 897 €
☐	276 LE CHATEAU 6 logts gend.+ locx	20 900 €	- 177 €	3 479 €	5 484 €	7 421 €	7 421 €
☐	282 LES MATHES	- €				- €	
☐	288 BREUILLET	- €				- €	
☐	316 VEOLIA Bât B Village d'entrepr	- 45 686 €	- 34 846 €	- 5 860 €	- 6 227 €	- 23 155 €	- 23 155 €
☐	322 AVIRON BAT A Village entrepris	5 792 €	5 968 €	5 955 €	7 399 €	6 278 €	6 278 €
☐	336 LA GABARE BAT A LOTS 4 ET 5	1 681 €	1 954 €	2 148 €	3 141 €	2 231 €	2 231 €
☐	339 ROYAN FELIX REUTIN			5 134 €	7 055 €	6 094 €	6 094 €
☐	349 SAINTES Le Barrot-18 logts		- €	- €		- €	
☐	416 LA FENETRE 130		- €			- €	
☐	440 RESIDENCE LA GARENNE				680 €	680 €	340 €
☐	468 QUAI DES ROCHES	449 €	449 €	358 €	414 €	417 €	417 €
☐	104 UR DISTRITEL (anc.GDAM)SEROM-	10 949 €	- 14 071 €	121 322 €		32 101 €	
☐	169 USINE-RELAIS TECHMAN	173 306 €	- €	- €		57 769 €	
☐	178 ANPE SAINTES	389 €	- 371 €	12 707 €		4 241 €	
☐	242 ANPE ROYAN	- 52 258 €	- €			26 129 €	

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

Résultat	2018		2019	
	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée
Partie 1- PRODUITS	194 862 €	757 343 €	197 152 €	391 195 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	194 399 €	407 846 €	196 677 €	388 906 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	463 €	349 497 €	475 €	2 289 €
Partie 2- CHARGES	97 298 €	350 662 €	98 068 €	221 349 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	76 949 €	198 222 €	77 964 €	167 195 €
2-CHARGES FINANCIERES	18 870 €	54 443 €	17 695 €	54 153 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 478 €	97 996 €	2 409 €	
Résultat Courant	98 579 €	155 181 €	101 018 €	167 558 €
Résultat Exceptionnel	- 1 015 €	251 501 €	- 1 935 €	2 289 €
Résultat	97 564 €	406 681 €	99 084 €	169 846 €

Les résultats courants des deux activités sont stables.

On notera l'absence de résultat exceptionnel cette année ce qui n'empêche pas les deux secteurs d'afficher un bon résultat.

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

% des Loyers #702	2019	
	Activité agréée	Activité non agréée
A- PRODUITS		
Produits des activités annexes (vente d'énergie)	10,4%	0,0%
Produits des activités annexes (dont refacturations TFPB)	7,0%	7,5%
B- CHARGES		
Dotation aux amortissements	24,3%	28,1%
Entretien courant	1,9%	1,6%
Frais financiers	11,0%	15,9%
Impôts fonciers	10,1%	9,8%

=> Le secteur agréé est donc plus rentable grâce notamment à des frais financiers plus faibles, et à des immobilisations qui sont d'avantage amorties.

Activité « Vente d'immeuble »

Le résultat est de 14 658€, soit une baisse de -11K€. Il s'agit d'une activité 100% non agréée.

Résultat	2017	2018	2019	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	854 €	145 053 €	52 283 €	92 769 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	854 €	143 517 €	49 243 €	94 274 €
2-PRODUITS FINANCIERS		1 €		1 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS		1 534 €	3 040 €	1 505 €
Partie 2- CHARGES	123 539 €	119 203 €	37 625 €	81 578 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	91 141 €	96 393 €	17 694 €	78 698 €
2-CHARGES FINANCIERES	32 398 €	22 811 €	19 930 €	2 880 €
				- €
Résultat Courant	- 124 394 €	24 315 €	11 618 €	- 12 696 €
Résultat Exceptionnel	- €	1 534 €	3 040 €	1 505 €
Résultat	- 124 394 €	25 849 €	14 658 €	- 11 191 €

RESULTATS	2017	2018	2019	Evolution N-1
A- PRODUITS	1 214 €	144 575 €	52 283 €	92 292 €
⊕ Divers	708 €	161 534 €	3 095 €	158 439 €
⊕ Marge sur cession d'immobilisation		- €		- €
⊕ Marge sur vente d'immeuble	- 18 314 €	- 25 339 €	257 €	25 082 €
⊕ Produits des activités annexes (refacturations)		311 €		311 €
⊕ Produits financiers		1 €		1 €
⊕ Reprise de provision pour dépréciation	16 391 €	8 068 €	49 445 €	41 377 €
B- CHARGES	123 179 €	118 726 €	37 625 €	81 101 €
⊕ Assurance	1 670 €	1 420 €	519 €	900 €
⊕ Coût net des frais d'actes et contentieux	- €	- €		- €
⊕ Déplacements, missions et réceptions		1 000 €		1 000 €
⊕ Dépréciation du stock	46 937 €	55 283 €	5 379 €	49 904 €
⊕ Divers		34 €		34 €
⊕ Entretien courant	13 055 €	12 133 €	4 238 €	7 895 €
⊕ Fluides et fournitures	15 624 €	2 048 €	103 €	2 151 €
⊕ Frais financiers	32 398 €	22 811 €	19 930 €	2 880 €
⊕ Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	331 €			- €
⊕ Impôts fonciers	4 157 €	4 176 €	8 451 €	4 274 €
⊕ Locations	4 500 €	4 206 €	594 €	3 613 €
⊕ Publicité, publications, relations publiques	82 €		19 €	19 €
⊕ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 125 €	18 957 €	479 €	18 478 €
⊕ Services bancaires et assimilés	3 300 €	754 €	0 €	754 €
⊕ TVA			- 2 087 €	- 2 087 €
E- Solde récupérable	- €	- €	- €	- €
⊕ Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupé	- €	- €	- €	- €
Résultat	- 124 394 €	25 849 €	14 658 €	- 11 191 €

Le résultat de l'activité vente est positif notamment grâce à la reprise de provision pour dépréciation de stock du programme La Garenne dont les lots restants ont été immobilisés (sauf un).

PRODUITS

- **Reprise de provision pour dépréciation (+41K€)** : reprise des provisions pour dépréciation de stock du programme 440 La Garenne suite à la mise en location des lots (seulement un lot restant en stock).
- **Marge sur vente (+25K€ pour une marge nulle)** : On notera la vente des parking restants sur le programme MSA (-257€) et l'immobilisation des 6 logements de La Garenne (1 restant en stock).

CHARGES :

- **Dépréciation du stock (-50K€)** : Il s'agit de la dépréciation du programme 440 La Garenne en 2018.
- **Entretien courant (-8K€)** : en 2018 on constatait notamment des travaux de peinture sur le programme 245 Hôtel d'entreprises et une régularisation d'énergie sur La Garenne.
- **Rémunération d'intermédiaires (+18K€)** : il s'agit principalement des frais d'agence et des diagnostics liés aux ventes du programme La Garenne.

Résultat par programme :

Résultat	LIBELLE PRG	2016	2017	2018	2019	Moyenne des 4 dernières années
221	MSA	- 765 €	- 5 374 €	- 750 €	830 €	1 515 €
245	VILLAGE D'ENTREPRISES	- 34 310 €	- 50 031 €	- 18 779 €	- 10 820 €	28 485 €
252	GAMM VERT LOGEMENTS	- 16 663 €	- 11 172 €	169 402 €	- 2 557 €	34 752 €
297	DOLUS D'OL. (Fontaine) 17 logt	40 277 €	- €	- €		13 426 €
440	RESIDENCE LA GARENNE	- 40 655 €	- 57 816 €	- 124 024 €	27 205 €	48 822 €
Total général		- 52 116 €	-124 394 €	25 849 €	14 658 €	34 001 €

Activité « Vente de terrain »

Le résultat est de 9 126€, soit une baisse de -7K€.

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

Résultat	2017	2018	2019	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	680 €	31 168 €	26 200 €	- 4 968 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	680 €	31 168 €	26 200 €	- 4 968 €
Partie 2- CHARGES	18 677 €	15 374 €	17 074 €	1 700 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	10 568 €	10 088 €	12 073 €	1 986 €
2-CHARGES FINANCIERES	8 109 €	5 287 €	5 001 €	- 286 €
Résultat Courant	- 17 997 €	15 794 €	9 126 €	- 6 667 €
Résultat Exceptionnel	- €	1 €	2 €	1 €
Résultat	- 17 997 €	15 794 €	9 126 €	- 6 667 €

RESULTATS	2017	2018	2019	Evolution N-1
A- PRODUITS	680 €	31 168 €	26 200 €	- 4 968 €
⊗ Divers		220 €	185 €	- 35 €
⊗ Marge sur vente de terrain		27 905 €	26 015 €	- 1 890 €
⊗ Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUL...)		3 043 €		- 3 043 €
⊗ Variation des stocks (en-cours de production, produits)	680 €			- €
B- CHARGES	18 677 €	15 374 €	17 074 €	1 700 €
⊗ Achats de travaux	680 €			- €
⊗ Déplacements, missions et réceptions		2 €		- 2 €
⊗ Entretien courant	7 320 €	7 826 €	7 693 €	- 133 €
⊗ Fluides et fournitures			970 €	970 €
⊗ Frais financiers	8 109 €	5 287 €	5 001 €	- 286 €
⊗ Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)		- €	1 209 €	1 209 €
⊗ Impôts fonciers	1 589 €	1 615 €	1 281 €	- 334 €
⊗ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		645 €		- 645 €
⊗ Services bancaires et assimilés	979 €		920 €	920 €
Résultat	- 17 997 €	15 794 €	9 126 €	- 6 667 €

PRODUITS

- **Subventions d'exploitation (-3K€)** : Reprise des quote-part de subventions du département (FDAIDE) sur 2018 en fonction des ventes (Chaniers) et des conditions à respecter.
- **Marge sur vente (-2K€)** : On notera la vente de 3 terrains cette année sur le programme Dolus d'Oléron.

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 emprunté cette année inférieur à ceux en place en 2017. D'où la baisse des charges financières.

Résultat	LIBELLE PRG	2016	2017	2018	2019	Moyenne des 4 dernières années
⊗ 250	LOTIST LA GREVE - LES GRIFF(-	230 €	231 €	233 €	238 €	233 €
⊗ 263	LOTISSEMENT CHANIERES	4 087 €	8 389 €	3 479 €	7 360 €	4 090 €
⊗ 287	LOTISSEMENT BUSSAC	9 095 €	5 904 €	9 108 €	6 084 €	7 548 €
⊗ 294	LOTISSEMENT DOLUS D'OLERC	11 458 €	3 472 €	21 656 €	22 808 €	13 113 €
⊗ 280	GEMOZAC LA TERRADE	3 545 €				3 545 €
Total général		1 591 €	- 17 997 €	15 794 €	9 126 €	2 129 €

Activité « Crédit-Bail »

Le résultat est de 27 128€, soit une hausse de +3.5K€.

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

Résultat	2017	2018	2019	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	123 378 €	120 933 €	120 962 €	29 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	112 608 €	110 319 €	110 348 €	29 €
2-PRODUITS FINANCIERS	156 €			- €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	10 614 €	10 614 €	10 614 €	- €
Partie 2- CHARGES	107 222 €	103 671 €	100 184 €	- 3 487 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	80 957 €	79 938 €	79 092 €	- 846 €
2-CHARGES FINANCIERES	9 302 €	6 769 €	4 128 €	- 2 640 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	16 964 €	16 964 €	16 964 €	- €
Résultat Courant	22 505 €	23 612 €	27 128 €	3 516 €
Résultat Exceptionnel	- 6 349 €	- 6 349 €	- 6 349 €	- €
Résultat	16 156 €	17 263 €	20 778 €	3 516 €

RESULTATS	2017	2018	2019	Evolution N-1
A- PRODUITS	123 378 €	120 933 €	120 962 €	29 €
⊕ Divers	3 275 €	666 €		- 666 €
⊕ Loyers	81 840 €	81 840 €	81 840 €	- €
⊕ Produits des activités annexes (refacturations)	27 493 €	27 813 €	28 508 €	695 €
⊕ Produits financiers	156 €			- €
⊕ Quote part subventions d'investissements	10 614 €	10 614 €	10 614 €	- €
B- CHARGES	107 222 €	103 671 €	100 184 €	- 3 487 €
⊕ Assurance	- €	- €		- €
⊕ Coût net des frais d'actes et contentieux	3 280 €	800 €	400 €	- 400 €
⊕ Divers	16 964 €	16 974 €	16 964 €	- 10 €
⊕ Dotation aux amortissements	50 184 €	50 184 €	50 184 €	- €
⊕ Frais financiers	9 302 €	6 769 €	4 128 €	- 2 640 €
⊕ Impôts fonciers	27 493 €	27 813 €	28 508 €	695 €
⊕ Locations		1 131 €		- 1 131 €
RESULTATS	16 156 €	17 263 €	20 778 €	3 516 €

Le résultat est de 20 778 €. Il est classique est correspond au dernier programme restant : « SAMELEC ». Comme attendu, l'entreprise a fait part de sa volonté d'acquérir les locaux en 2020. Il n'y aura donc plus d'activité Crédit-Bail en 2021.

Résultat	LIBELLE PRG	2016	2017	2018	2019	Moyenne des 4 dernières années
243	SAMELEC 2ème BAT	16 850 €	16 000 €	17 263 €	20 778 €	17 723 €
51	USINE-RELAIS EUROSERIGRAP	235 516 €	- €	- €		78 505 €
74	USINE-RELAIS MEUBLES CIREs	438 €	156 €			297 €
Total général		252 804 €	16 156 €	17 263 €	20 778 €	76 750 €

Activité « Régie »

Le résultat est de -1 684 €, soit une amélioration de 48K€.

Il s'agit d'une activité 100% agréée.

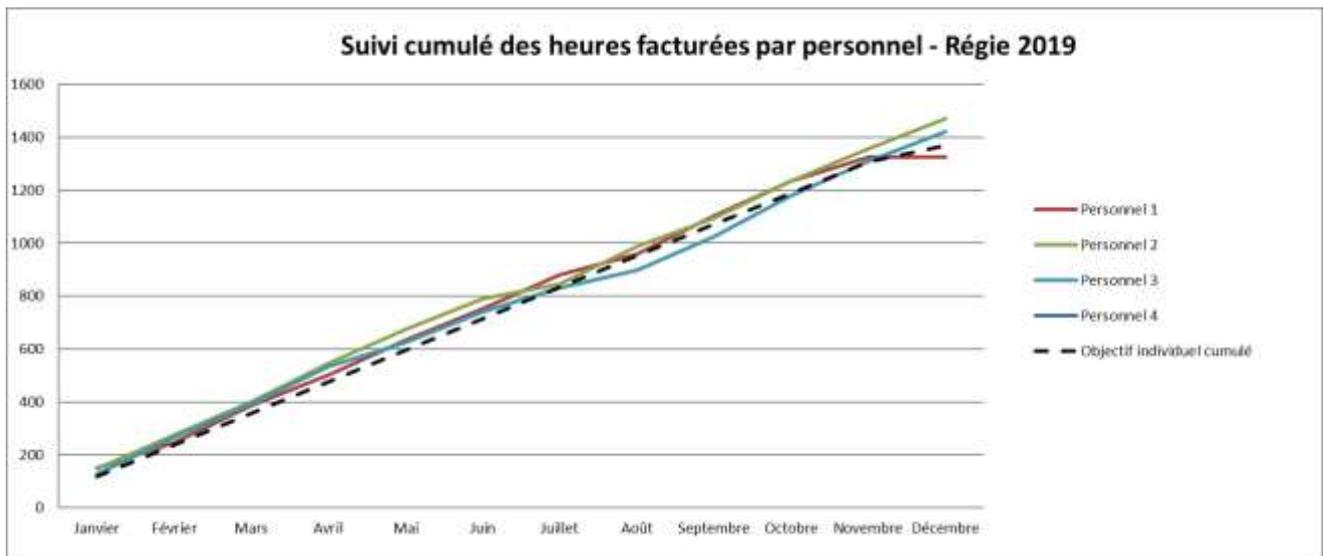
RESULTAT <input type="checkbox"/>	2017	2018	2019	Evolution N-1
<input type="checkbox"/> A- PRODUITS	325 713 €	267 294 €	258 387 €	- 8 907 €
<input type="checkbox"/> Divers (dont CEE suite à P3R)			114 €	114 €
<input type="checkbox"/> Marge sur cession d'immobilisation	250 €			- €
<input type="checkbox"/> Produits des activités annexes (refactorations)	847 €	1 935 €	4 906 €	2 971 €
<input type="checkbox"/> Refacturation régie	293 525 €	240 825 €	219 179 €	- 21 646 €
<input type="checkbox"/> Refacturation régie (récupérable)	31 091 €	24 533 €	34 187 €	9 655 €
<input type="checkbox"/> B- CHARGES	348 874 €	316 655 €	260 071 €	- 56 584 €
<input type="checkbox"/> Assurance	2 735 €	2 391 €	2 427 €	36 €
<input type="checkbox"/> Cotisations et dons	77 €	77 €	77 €	- €
<input type="checkbox"/> Déplacements, missions et réceptions	1 159 €	806 €	598 €	- 208 €
<input type="checkbox"/> Divers	15 601 €	15 079 €	15 057 €	- 23 €
<input type="checkbox"/> Dotation aux amortissements	19 570 €	5 196 €	4 502 €	- 694 €
<input type="checkbox"/> Entretien courant	6 323 €	11 564 €	7 379 €	- 4 186 €
<input type="checkbox"/> Fluides et fournitures	17 601 €	17 439 €	19 092 €	1 653 €
<input type="checkbox"/> Frais postaux et de télécommunications	3 218 €	3 360 €	3 742 €	382 €
<input type="checkbox"/> Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)			21 €	21 €
<input type="checkbox"/> Impôts fonciers	1 297 €	1 348 €	1 360 €	12 €
<input type="checkbox"/> Intéressement du personnel	11 394 €	17 603 €	17 507 €	- 96 €
<input type="checkbox"/> Masse salariale NR	217 267 €	199 987 €	144 698 €	- 55 289 €
<input type="checkbox"/> Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	300 €	250 €	235 €	- 15 €
<input type="checkbox"/> Variation de stock	52 332 €	41 555 €	43 378 €	1 823 €
<input type="checkbox"/> E- Solde récupérable	- €	- €		- €
<input type="checkbox"/> Excédent ou insuffisance de récupération de charç	- €	- €		- €
RESULTAT	- 23 161 €	- 49 362 €	- 1 684 €	47 677 €

Résultat <input type="checkbox"/>	2017	2018	2019	Evolution vs N-1
<input type="checkbox"/> Partie 1- PRODUITS	329 482 €	267 854 €	258 387 €	- 9 467 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	329 232 €	267 854 €	258 387 €	- 9 467 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	250 €			- €
<input type="checkbox"/> Partie 2- CHARGES	352 643 €	317 216 €	260 071 €	- 57 145 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	352 643 €	317 216 €	260 071 €	- 57 145 €
Résultat Courant	- 23 161 €	- 49 362 €	- 1 684 €	47 677 €
Résultat Exceptionnel	250 €	- €	- €	- €
Résultat	- 23 161 €	- 49 362 €	- 1 684 €	47 677 €

=> Les objectifs de facturations individuels ont été atteints par l'ensemble des salariés excepté une personne qui a été en arrêt maladie une grande partie de l'année.

On notera cette année l'effet du départ du responsable de la régie (non remplacé) en milieu d'année 2018 ce qui provoque une baisse de la masse salariale dès 2019 (effet année pleine) et fait passer la régie pour la première fois en positif si l'on retrace la charge de l'intéressement.

Hors intéressement, la régie passe pour la première année sur un résultat positif.



Activité « Foyers »

Le résultat est de 95 069 €, soit une amélioration de 150K€.

Résultat	2017	2018	2019	Evolution vs N-1
Partie 1- PRODUITS	1 211 394 €	1 209 302 €	1 231 655 €	22 353 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	1 105 210 €	1 123 077 €	1 159 077 €	36 000 €
2-PRODUITS FINANCIERS	2 076 €	8 925 €	-	8 925 €
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	104 108 €	77 301 €	72 578 €	4 722 €
Partie 2- CHARGES	1 178 209 €	1 263 774 €	1 136 586 €	- 127 188 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	974 902 €	1 054 812 €	960 642 €	94 170 €
2-CHARGES FINANCIERES	203 307 €	196 061 €	175 017 €	21 044 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	12 901 €	927 €	11 974 €
Résultat Courant	- 70 923 €	- 118 872 €	23 418 €	142 289 €
Résultat Exceptionnel	104 108 €	64 400 €	71 652 €	7 252 €
Résultat	33 185 €	- 54 472 €	95 069 €	149 541 €

RESULTAT	2017	2018	2019	Evolution N-1
A- PRODUITS	1 184 563 €	1 171 147 €	1 187 697 €	16 551 €
⊕ Dégrèvement TFPB	22 379 €	6 426 €	170 €	6 256 €
⊕ Divers	-	-	1 812 €	1 812 €
⊕ Loyers	1 080 455 €	1 093 846 €	1 113 307 €	19 461 €
⊕ Masse salariale immobilisée	- €	-	-	- €
⊕ Quote part subventions d'investissements	81 729 €	70 875 €	72 408 €	1 534 €
B- CHARGES	1 079 357 €	1 144 823 €	1 009 231 €	- 135 592 €
⊕ Assurance	7 022 €	7 243 €	7 181 €	62 €
⊕ Cotisation CGLLS	24 510 €	19 150 €	27 134 €	7 984 €
⊕ Coût net des frais d'actes et contentieux	36 €	36 €	-	36 €
⊕ Coût net Gros entretien	43 893 €	206 710 €	26 643 €	180 068 €
⊕ Divers	-	0 €	6 €	6 €
⊕ Dotation aux amortissements	699 915 €	608 449 €	621 809 €	13 359 €
⊕ Entretien courant	28 157 €	27 992 €	43 104 €	15 112 €
⊕ Fluides et fournitures	-	28 €	-	28 €
⊕ Frais financiers	201 231 €	187 136 €	175 017 €	12 119 €
⊕ Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	1 980 €	1 529 €	1 790 €	260 €
⊕ Impôts fonciers	69 869 €	70 849 €	74 851 €	4 002 €
⊕ Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	2 697 €	2 729 €	3 405 €	676 €
⊕ Locations	46 €	46 €	46 €	- €
⊕ Publicité, publications, relations publiques	-	96 €	-	96 €
⊕ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0 €	-	1 952 €	1 952 €
⊕ Services bancaires et assimilés	-	-	330 €	330 €
⊕ VNC sorties	-	12 901 €	927 €	11 974 €
⊕ Provision GE & RC des Foyers	-	-	25 037 €	25 037 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	- 72 007 €	- 77 324 €	- 83 397 €	- 6 073 €
⊕ Intercos - frais de gestion	- 72 007 €	- 77 324 €	- 83 397 €	- 6 073 €
E- Solde récupérable	- 14 €	- 3 472 €	0 €	3 472 €
⊕ Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- 14 €	- 3 472 €	0 €	3 472 €
RESULTAT	33 185 €	- 54 472 €	95 069 €	149 541 €

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

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

Le résultat est généralement positif suite à :

- La refacturation d'intérêts calculés par la SEMIS lors de financement d'investissements sur ses fonds propres (on considère alors que la SEMIS avance les fonds au gestionnaire en contrepartie d'intérêts).
- La refacturation des frais de gestion destinée à prendre en charge une quote-part des charges de structure.
- La refacturation de la provision pour GE/composants avant qu'elle soit comptabilisée en #68 (jeux d'écriture pouvant provoquer des produits et des charges / la procédure est en cours de révision).

Certaines années, il peut exister des décalages entre les encaissements et certaines écritures comptables. C'est le cas de l'année 2018 par exemple.

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

Résultat	2018		2019	
	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée
Partie 1- PRODUITS	1 129 802 €	79 500 €	1 147 463 €	84 192 €
1-PRODUITS D'EXPLOITATION	1 043 577 €	79 500 €	1 074 885 €	84 192 €
2-PRODUITS FINANCIERS	8 925 €			
3-PRODUITS EXCEPTIONNELS	77 301 €		72 578 €	
Partie 2- CHARGES	1 216 482 €	47 292 €	1 084 982 €	51 604 €
1-CHARGES D'EXPLOITATION	1 007 587 €	47 225 €	909 041 €	51 601 €
2-CHARGES FINANCIERES	195 994 €	68 €	175 014 €	3 €
3-CHARGES EXCEPTIONNELLES	12 901 €		927 €	
Résultat Courant	- 168 929 €	32 208 €	- 9 170 €	32 588 €
Résultat Exceptionnel	64 400 €	- €	71 652 €	- €
Résultat	- 86 679 €	32 208 €	62 481 €	32 588 €

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	2019
0126	Ilot Olympia - ST JEAN D'ANGELY	4 908 €
0147	14 rue de l'Echelle - ST JEAN D'ANGELY	14 €
0213	ST JEAN D'ANGELY – La fosse aux loups (ex Gendarmerie)	19 957 €

Avec garantie d'exploitation

N°	PROGRAMMES	Montant comptabilisé Exercice 2019	Cumul au 31/12/2019
45	St Jean d'Angely Foyer Camuzet	- 7 092,27 €	- 25 925,84 €
57	St Jean d'Angely Ancienne Bibliothèque	1 305,82 €	- 80 092,78 €
107	Fief Aumônerie St Jean d'Angely	25 967,76 €	81 911,41 €
117	St Jean d'Angely Av. Gal de Gaulle	3 800,06 €	26 271,92 €

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

N°	Nom du Groupe	2019
101	C.R.C.A. CREDIT AGRICOLE	- 6 377 €
249	Groupe médical de Saint Jean d'Angély	40 837 €

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

N°	Nom du groupe	solde restant dû au 31/12/2019
45	St Jean d'Angely Foyer Camuzet	26 122,55 €
57	St Jean d'Angely Ancienne Bibliothèque	74 687,19 €
107	Fief Aumônerie St Jean d'Angely	192 313,27 €
126	Ilot Olympia Saint Jean d'Angély	217 345,54 €
147	14 rue de l'Echelle - Saint Jean d'Angély	43 866,31 €
249	Groupe médical de Saint Jean d'Angély	232 366,50 €

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver le rapport d'activités 2019 de la SEMIS.

Le Conseil municipal a pris acte du rapport d'activités 2019 de la SEMIS, à l'unanimité des suffrages exprimés (26)

- **Pour : 26**
- **Contre : 0**
- **Abstention : 0**
- **Ne prend pas part au vote : 0**

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

**TÉLÉTRANSMIS AU
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**

sous le n° 017-211703475-20200924-
2020_09_D22-DE

Accusé de réception Sous-préfecture
le 25 septembre 2020

Affiché le 25 septembre 2020

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.