



EXTRAIT DU  
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du  
JEUDI 22 SEPTEMBRE 2022 à 19 h 00  
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

**OBJET : D16 - Rapport d'activités 2021 du mandataire de la Commune de Saint-Jean-d'Angély au Conseil d'Administration de la SEMIS**

**Date de convocation :** ..... 16 septembre 2022

**Nombre de conseillers en exercice :** ..... 29

**Nombre de présents :** ..... 21

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

Anne DELAUNAY, Jean-Marc REGNIER, Anne-Marie BREDECHE, Denis PETONNET, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Natacha MICHEL, Michel LAPORTERIE, Fabien BLANCHET, Sabrina THIBAUD, Julien SARRAZIN, Micheline JULIEN, formant la majorité des membres en exercice.

**Excusés ayant donné pouvoir :** ..... 4

Patrice BOUCHET à Cyril CHAPPET ; Médéric DIRAISON à Jean MOUTARDE ; Gaëlle TANGUY à Mme la Maire ; Ludovic BOUTILLIER à Micheline JULIEN

**Absents excusés :** ..... 4

Houria LADJAL ; Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX ; Henoah 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.

\*\*\*\*\*

**N° 16 - Rapport d'activités 2021  
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 2021, le conseil d'administration s'est réuni 7 fois :

- Le 27 janvier
- Le 24 mars
- Le 30 avril
- Le 2 juillet
- Le 10 septembre
- Le 22 octobre
- Le 3 décembre

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

L'assemblée générale annuelle ordinaire de la SEMIS s'est réunie le 8 juin 2022 sous la présidence de Monsieur Bruno DRAPRON, afin d'approuver les comptes et le bilan de l'exercice 2021 ainsi que les rapports du Commissaire aux Comptes. L'assemblée générale ordinaire a également affecté les bénéfices de l'exercice (2 639 910 €uros) comme suit :

- 22 214 € en réserves statutaires activité non agréée
- 2 617 696 € en autres réserves activité agréée

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

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

**LA COMMISSION D'ATTRIBUTION EST COMPOSEE NOTAMMENT DE :**

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

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de la société s'est réunie à 12 reprises en 2021.

1 383 demandes ont été traitées par les services, dont 167 demandes de mutation. 496 demandes ont été saisies en ligne et validées par nos services, dont 45 demandes de mutation. Parmi les demandes enregistrées, 630 demandes ont été faites sur le site grand public et validées par la SEMIS.

En 2021, 1144 dossiers (représentant 670 demandes de logements) ont été étudiées en CALEOL. En effet, certaines demandes ont été étudiées plusieurs fois pour des logements différents. L'étude de ces demandes a abouti à 553 propositions et 339 attributions.

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

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

La commission d'appel d'offres / marchés s'est réunie à de nombreuses reprises en 2021 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 2021**

**Le résultat 2021 arrêté à la somme de 2 639 910 euros** augmente de 595 693 euros par rapport à 2020. Le bilan et le compte de résultat 2021 sont analysés dans la partie II.

**➤ La SEMIS a eu plusieurs faits marquants en 2021 :****La mise en service de :**

- 8 logements sociaux à Saint Georges des Coteaux (918K€ dont 191K€ de FP – 21%).
- 12 logements sociaux à Saujon l'Artimon (1 562K€ dont 218K€ de FP – 14 %).
- 2 logements sociaux à Fontcouverte centre bourg (337K€ dont 63K€ de FP – 19%).
- 3 logements sociaux à Marennes rue Le Terme (354K€ dont 45K€ de FP – 13%).

Soit un investissement total de 3 171K€ financé sur FP à hauteur de 517K€ (16,3% en moyenne).

**La cession de plusieurs logements et locaux :**

- 5 logements des programmes Clos de l'Aiguille générant 562K€ de marge sur immo
- 1 logement au 31 Chemin des Peupliers produisant 59K€ de marge sur immo
- 1 parcelle de terrain du programme Arena entraînant 18K€ de marge sur immo

- 3 box du programme Recouvrance générant 127K€ de marge sur immo
- 1 garage et terrain à La Grand Font dégageant 25K€ de marge sur immo

La marge nette totale<sup>1</sup> issue de ces ventes est de 790K€<sup>2</sup>.

#### La livraison de réhabilitations de plusieurs programmes :

- Prg 17 - 2 rue Galliéni (22 logts) : 605K€ dont 189K€ de FP (31%)
- Prg 418 - Pension Magistel (4 logts) : 96K€ dont 29K€ de FP (30%)

Pour un investissement total de 701K€ 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 **3 143 982€** (financés par fonds propres à hauteur de 100%).

**Aucune vente sur stock (terrain ou immeuble) n'a été réalisée cette année.** 3 compromis de vente (Bussac et Fontcouverte) sont néanmoins enregistrés.

#### Résultat :

SEMIS	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
Comptes courants	2 329 199 €	2 331 400 €	1 844 751 €	1 757 661 €	- 87 090 €
Comptes exceptionnels	409 419 €	112 172 €	189 448 €	872 678 €	683 230 €
Impôts	- 35 494 €	- 43 550 €	10 018 €	9 571 €	- 447 €
<b>Total général</b>	<b>2 703 124 €</b>	<b>2 400 022 €</b>	<b>2 044 217 €</b>	<b>2 639 910 €</b>	<b>595 693 €</b>

Le résultat net progresse et s'établit à 2 640K€ (+ 596 K€ soit + 29% comparé à 2020). Il reste, depuis ces 5 dernières années, supérieur au budget prévisionnel.

La SEMIS prouve une nouvelle fois la performance de son exploitation par la maîtrise de la **vacance** et de l'**impayé**, la maîtrise des **charges d'entretien**, ainsi que des **frais de gestion** et un **taux d'endettement** à la baisse (frais financiers profitant de la baisse du taux du livret A).

Le résultat courant est en légère baisse (-87K€) à 1 758K€. L'exploitation reste solide et résiste à la conjoncture, marquée par la montée en puissance de la RLS et un impayé en légère hausse structurelle par rapport à la tendance nationale.

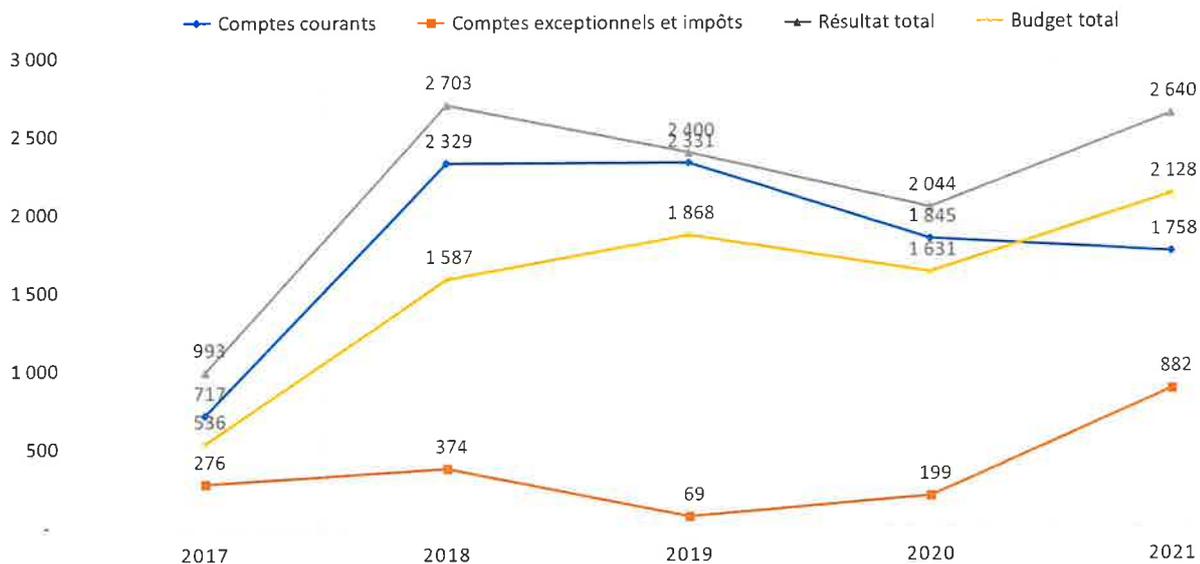
Le résultat exceptionnel est en hausse faisant suite aux ventes d'immobilisations et devrait rester à un niveau élevé les prochaines années.

Ainsi, ce résultat net vient renforcer le montant des fonds propres susceptibles d'être affectés au financement de nouveaux projets.

<sup>1</sup> Marge = comptes #775 + #777 - #675

<sup>2</sup> La vente du terrain de la grand font a été passé en #771

## RÉSULTATS DEPUIS 2017 (EN K€)

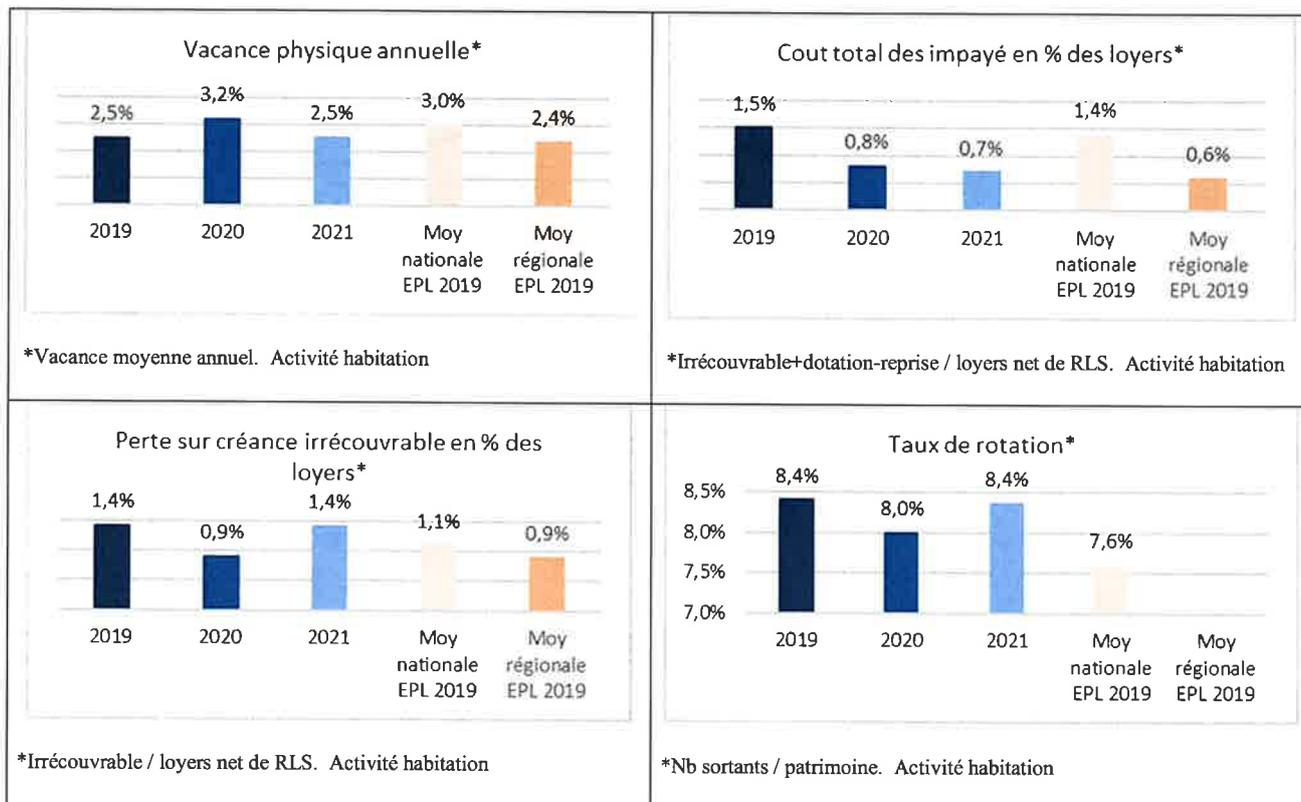


## TABLEAU DE FINANCEMENT 2021 -Partie 1

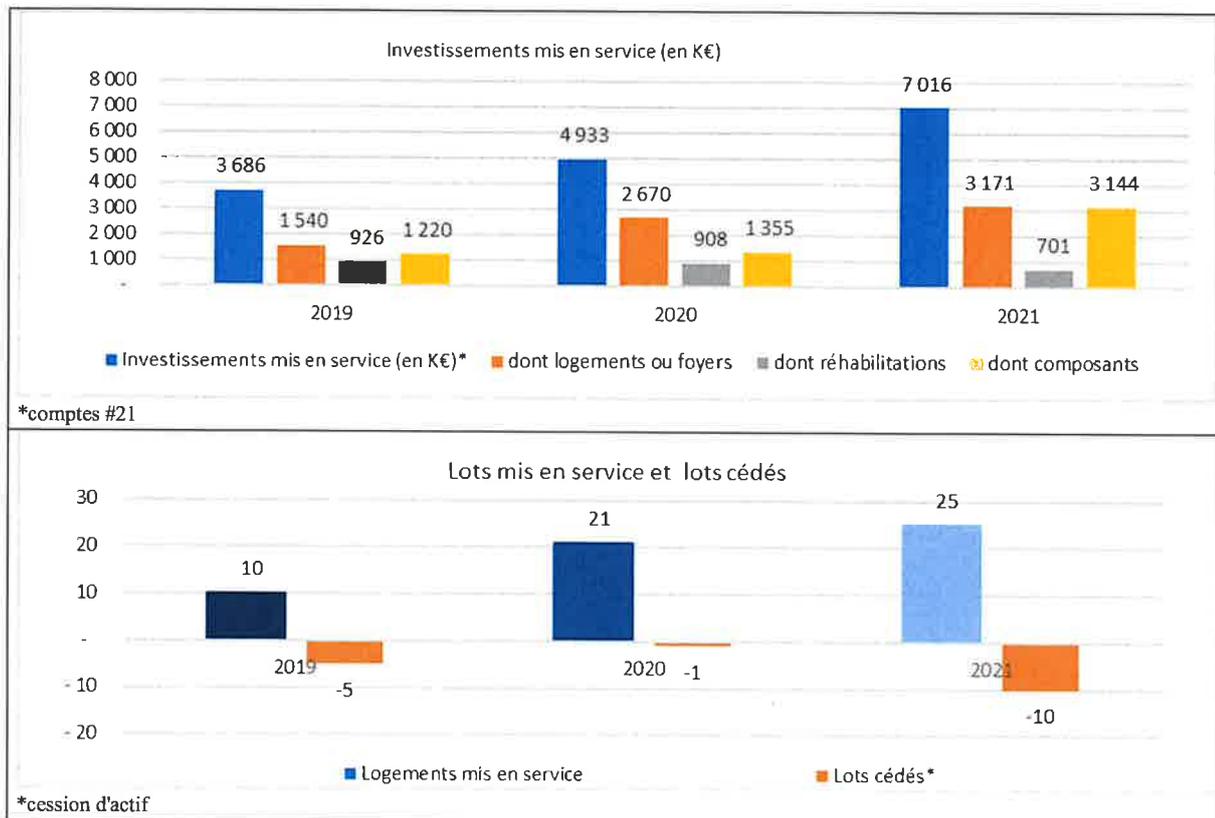
EMPLOIS		RESSOURCES	
		6 903 016 €	Capacité d'autofinancement de l'exercice
		-496 €	Dotations aux intérêts compensateurs (#6862)
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	10 817 772 €	987 341 €	Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
<i>Immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10 816 882 €	931 485 €	<i>-Cessions d'éléments d'actif (775)</i>
<i>Immobilisations financières</i>	890 €	55 856 €	<i>-Cessions ou réductions d'immobilisations financières</i>
Réduction de capitaux propres		3 062 787 €	Augmentation de capitaux propres (hors résultat : var. subvention +
		5 112 747 €	Augmentation des dettes financières :
Remboursement des dettes financières LT (hors prêts relais)	4 940 521 €	5 077 145 €	<i>-Emprunts LT hors prêts relais SEMIS et hors In Fine</i>
		35 602 €	<i>-Dépôts de garantie (évolution du solde)</i>
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>15 758 293 €</b>	<b>16 065 394 €</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>
<b>APPORT AU FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>307 100 €</b>		<b>PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT</b>
<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>16 065 394 €</b>	<b>16 065 394 €</b>	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>

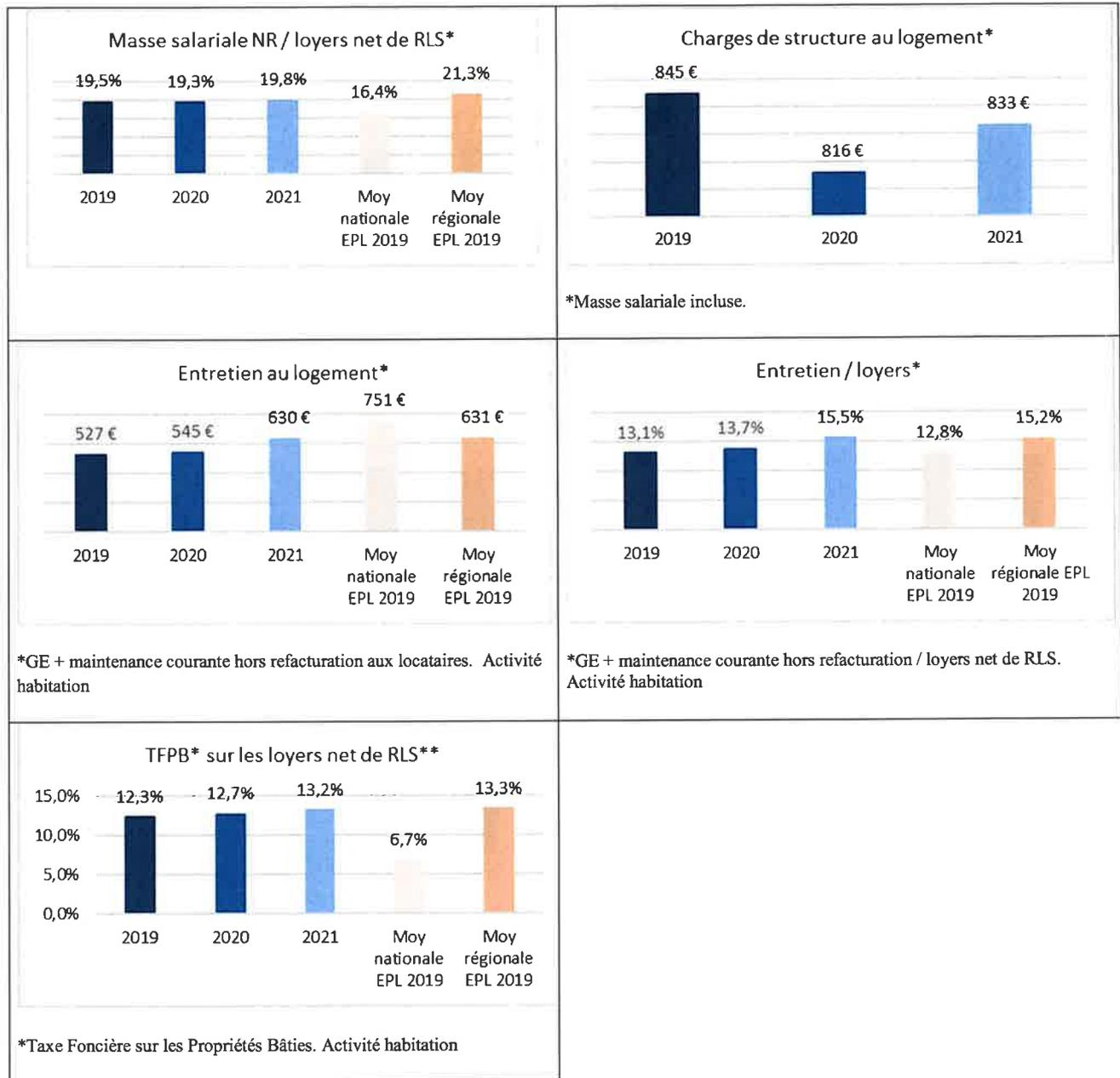
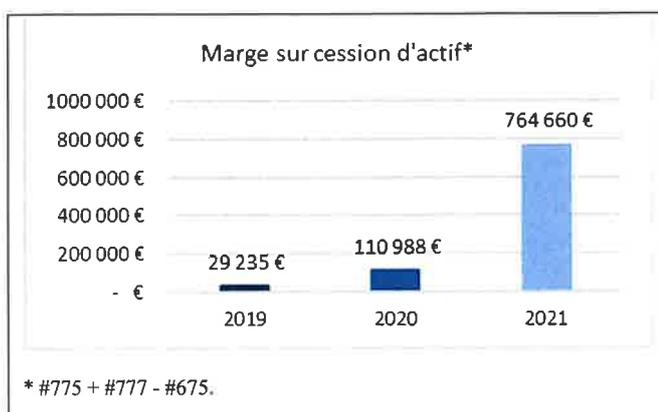
## Chiffres Clés

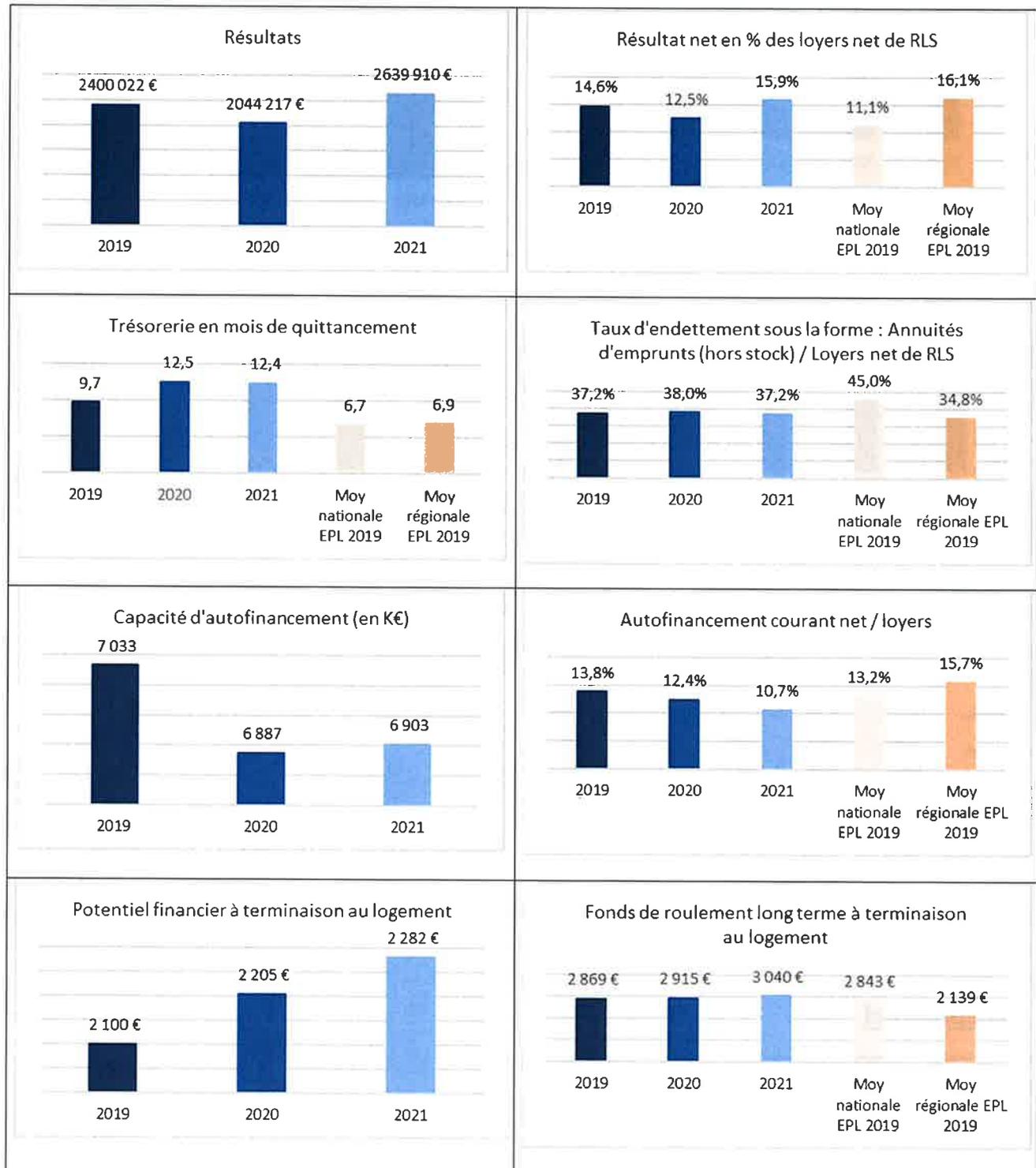
## Gestion locative



## Investissement et patrimoine



**Exploitation****Exceptionnel**

**Finance**

## 2. ANALYSE DE L'ACTIVITE AGREEE ET NON AGREEE

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

Pour ce faire, il a été procédé comme suit :

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

### Note sur la présentation des comptes :

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

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

**SEMIS**

SEMIS	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
Comptes courants	2 329 199 €	2 331 400 €	1 844 751 €	1 757 661 €	- 87 090 €
Comptes exceptionnels	409 419 €	112 172 €	189 448 €	872 678 €	683 230 €
Impôts	35 494 €	43 550 €	10 018 €	9 571 €	- 447 €
<b>Total général</b>	<b>2 703 124 €</b>	<b>2 400 022 €</b>	<b>2 044 217 €</b>	<b>2 639 910 €</b>	<b>595 693 €</b>

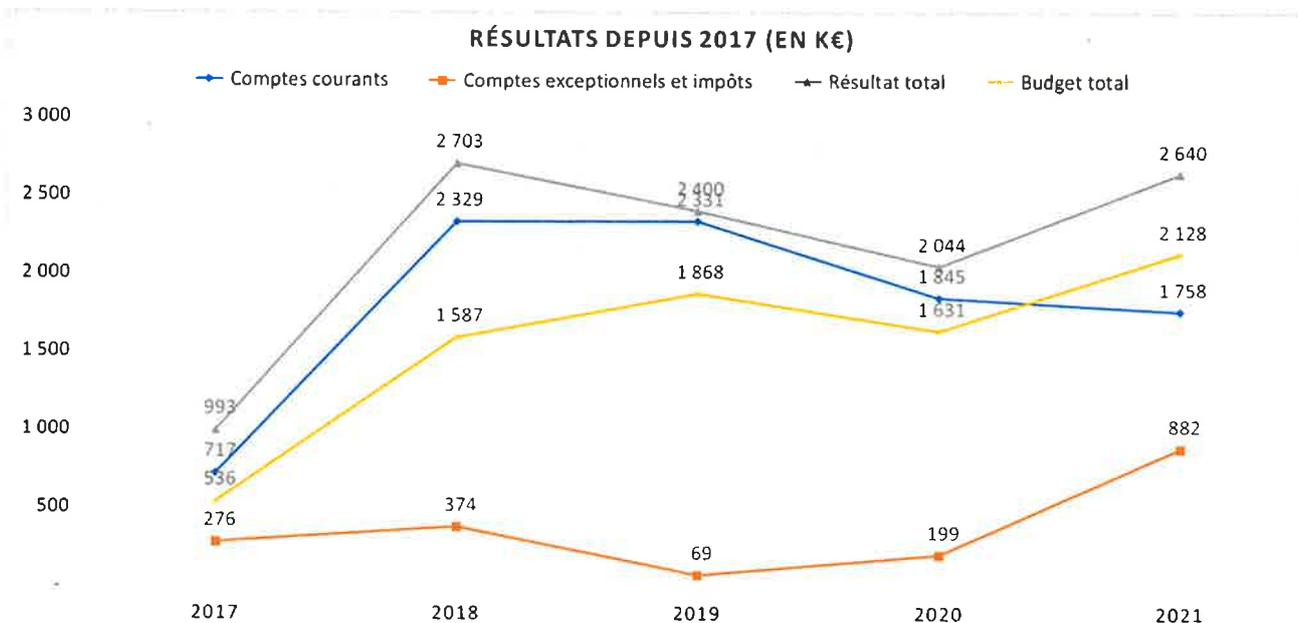
Le résultat net progresse et s'établit à 2 640K€ (+ 596 K€ soit + 29% comparé à 2020).  
Il reste, depuis ces 5 dernières années, supérieur au budget prévisionnel.

La SEMIS prouve une nouvelle fois la performance de son exploitation par la maîtrise de la **vacance** et de l'**impayé**, la maîtrise des **charges d'entretien**, ainsi que des **frais de gestion** et un **taux d'endettement** à la baisse (frais financiers profitant de la baisse du taux du livret A).

Le résultat courant est en légère baisse (-87K€) à 1 758K€. L'exploitation reste solide et résiste à la conjoncture, marquée par la montée en puissance de la RLS et un impayé en légère hausse structurelle par rapport à la tendance nationale.

Le résultat exceptionnel est en hausse faisant suite aux ventes d'immobilisations et devrait rester à un niveau élevé les prochaines années.

Ainsi, ce résultat net vient renforcer le montant des fonds propres susceptibles d'être affectés au financement de nouveaux projets.



## AR Prefecture

017-211703475-20220922-2022\_09\_D16-DE

Reçu le 23/09/2022

Publié le 23/09/2022

SEMIS	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
<b>= Comptes courants</b>	<b>2 329 199 €</b>	<b>2 331 400 €</b>	<b>1 844 751 €</b>	<b>1 757 661 €</b>	<b>-87 090€</b>
<b>- A- PRODUITS</b>	<b>18 208 282 €</b>	<b>18 160 735 €</b>	<b>17 868 425 €</b>	<b>18 397 745 €</b>	<b>+529 321€</b>
Divers	414 966 €	204 020 €	92 603 €	101 153 €	+8 550€
Loyers	16 812 175 €	17 196 163 €	17 387 679 €	17 709 860 €	+322 180€
Marge sur vente de terrain	27 905 €	26 015 €	25 591 €		-25 591€
Marge sur vente d'immeuble	25 339 €	257 €	5 839 €		+5 839€
Masse salariale immobilisée	95 122 €	23 780 €	40 816 €	90 360 €	+49 544€
Prestations de services	83 543 €	38 202 €	25 494 €	77 556 €	+52 062€
Produits des activités annexes	16 842 €	16 636 €	16 343 €	16 245 €	-98€
Produits des activités annexes (refacturations)	106 858 €	106 949 €	108 078 €	83 752 €	-24 326€
Produits financiers	168 466 €	136 397 €	88 689 €	75 116 €	-13 574€
Quote part subventions d'investissements	840 813 €	809 890 €	814 709 €	853 927 €	+39 218€
Refacturation régie	240 825 €	219 179 €	192 715 €	231 560 €	+38 844€
Refacturation régie (récupérable)	24 533 €	34 187 €	20 287 €	26 987 €	+6 700€
Reprise de provision pour dépréciation	8 068 €	49 445 €	10 450 €		-10 450€
RLS	700 758 €	785 230 €	1 076 748 €	1 058 592 €	+18 156€
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplir	94 263 €	85 357 €	127 556 €	120 632 €	-6 924€
Variation des stocks (en-cours de production, produits)				69 190 €	+69 190€
<b>- B- CHARGES</b>	<b>- 15 870 097 €</b>	<b>- 15 828 805 €</b>	<b>- 16 022 467 €</b>	<b>- 16 640 084 €</b>	<b>-617 171€</b>
Achats d'études et de prestations de services	- 16 924 €			- 62 822 €	-62 822€
Achats de travaux				- 69 190 €	-69 190€
Assurance	- 159 922 €	- 202 568 €	- 216 784 €	- 187 976 €	+28 808€
Cotisation CGLLS	- 226 070 €	- 214 869 €	- 33 510 €	- 31 635 €	+1 875€
Cotisations et dons	- 61 018 €	- 57 251 €	- 83 889 €	- 81 609 €	+2 280€
Coût Impayés	- 286 391 €	- 259 266 €	- 131 166 €	- 117 836 €	+13 330€
Coût lots inoccupés	- 36 476 €	- 50 155 €	- 64 254 €	- 31 324 €	+32 930€
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 78 863 €	- 43 332 €	- 44 760 €	- 86 136 €	-41 376€
Coût net Gros entretien	- 531 214 €	- 281 288 €	- 447 643 €	- 722 744 €	-275 101€
Déplacements, missions et réceptions	- 34 116 €	- 31 431 €	- 10 714 €	- 16 807 €	-6 093€
Dépréciation du stock	- 55 283 €	- 5 379 €			+0€
Divers	- 99 185 €	- 109 932 €	- 91 856 €	- 39 773 €	+52 082€
Dotation aux amortissements	- 5 442 396 €	- 5 556 986 €	- 5 733 348 €	- 5 830 419 €	-97 071€
Entretien courant	- 1 301 365 €	- 1 333 388 €	- 1 556 469 €	- 1 781 585 €	-225 117€
Fluides et fournitures	- 71 512 €	- 75 199 €	- 110 679 €	- 78 528 €	+32 151€
Frais financiers	- 1 538 422 €	- 1 456 664 €	- 1 331 632 €	- 1 183 944 €	+147 689€
Frais postaux et de télécommunications	- 71 815 €	- 64 180 €	- 74 218 €	- 70 992 €	+3 226€
Honoraires assist.constr.travx.& entr (AMO,BET..)	- 22 301 €	- 26 395 €	- 19 811 €	- 24 083 €	-4 271€
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég..)	- 28 529 €	- 64 204 €	- 44 691 €	- 34 001 €	+10 690€
Impôts fonciers	- 1 959 982 €	- 2 047 062 €	- 2 102 223 €	- 2 100 866 €	+1 358€
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 17 761 €	- 16 630 €	- 14 606 €	- 18 217 €	-3 611€
Intéressement du personnel	- 260 389 €	- 275 523 €	- 237 774 €	- 141 118 €	+96 656€
Locations	- 44 578 €	- 39 163 €	- 37 164 €	- 44 298 €	-7 135€
Masse salariale NR	- 2 937 510 €	- 2 919 925 €	- 2 907 905 €	- 3 160 825 €	-252 920€
Personnel extérieur	- 2 037 €	- 1 517 €	- 800 €	- 24 551 €	-23 751€
Provision GE & RC des Foyers	- 21 406 €	- 25 037 €	- 26 582 €	- 20 914 €	+5 668€
Publicité, publications, relations publiques	- 46 933 €	- 52 006 €	- 49 917 €	- 53 795 €	-3 878€
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 149 366 €	- 193 568 €	- 207 570 €	- 185 566 €	+22 004€
Services bancaires et assimilés	- 20 954 €	- 33 301 €	- 22 027 €	- 29 541 €	-7 514€
Subvention versée	- 70 504 €	- 82 814 €	- 58 295 €	- 62 267 €	-3 971€
TVA	- 86 524 €	- 94 820 €	- 102 678 €	- 111 973 €	-9 295€
Variation de stock	- 41 555 €	- 43 378 €	- 36 073 €	- 42 464 €	-6 390€
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 148 797 €	- 171 576 €	- 223 427 €	- 192 285 €	+31 142€
<b>- E- Solde récupérable (Charges si négatif)</b>	<b>- 8 986 €</b>	<b>- 529 €</b>	<b>- 1 207 €</b>	<b>0 €</b>	<b>+1 207€</b>
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récu-	- 8 986 €	- 529 €	- 1 207 €	0 €	+1 207€
<b>= Comptes exceptionnels</b>	<b>409 419 €</b>	<b>112 172 €</b>	<b>189 448 €</b>	<b>872 678 €</b>	<b>+683 230€</b>
<b>- A- PRODUITS</b>	<b>692 211 €</b>	<b>605 514 €</b>	<b>586 547 €</b>	<b>1 195 888 €</b>	<b>+609 341€</b>
Dégrèvement TFPB	350 580 €	507 260 €	455 304 €	367 418 €	-87 886€
Divers	39 429 €	69 019 €	20 255 €	63 810 €	+43 555€
Marge sur cession d'immobilisation	302 202 €	29 235 €	110 988 €	764 660 €	+653 672€
<b>- B- CHARGES</b>	<b>- 103 304 €</b>	<b>- 171 150 €</b>	<b>- 55 422 €</b>	<b>- 95 110 €</b>	<b>-39 688€</b>
Divers	- 46 756 €	- 57 437 €	- 11 691 €	- 32 719 €	-21 028€
VNC sorties	- 56 548 €	- 113 713 €	- 43 730 €	- 62 391 €	-18 660€
<b>- C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)</b>	<b>- 179 488 €</b>	<b>- 322 192 €</b>	<b>- 341 677 €</b>	<b>- 228 100 €</b>	<b>+113 577€</b>
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Commun-	- 179 488 €	- 322 192 €	- 341 677 €	- 228 100 €	+113 577€
<b>- Impôts</b>	<b>- 35 494 €</b>	<b>- 43 550 €</b>	<b>10 018 €</b>	<b>9 571 €</b>	<b>-447€</b>
<b>- F- Impôt sur les bénéfiques (Charges si négatif)</b>	<b>- 35 494 €</b>	<b>- 43 550 €</b>	<b>10 018 €</b>	<b>9 571 €</b>	<b>-447€</b>
Impôt sur les bénéfiques	- 35 494 €	- 43 550 €	10 018 €	9 571 €	-447€
<b>Total général</b>	<b>2 703 124 €</b>	<b>2 400 022 €</b>	<b>2 044 217 €</b>	<b>2 639 910 €</b>	<b>+595 693€</b>

Les principaux postes en progression par rapport à 2020 :

- **+322K€ de recette de loyers** : dont -41K€ suite à l'arrêt de l'activité Crédit-Bail, et +378K€ pour l'activité habitation (effet de la maîtrise de la vacance, de la relocation aux loyers plafonds, de l'IRL à 0,66% et des loyers issus des 48 logements livrés en 2020<sup>3</sup> et 2021.
- **+52K€ de prestations de services** : refacturation des études de faisabilité suite à l'abandon des projets des communes de Pessines et de Saint Denis d'Oléron.
- **+52K€ de produits divers** : il s'agit principalement de remboursements de sinistres (dont 33K€ à Saint George des Coteaux) et le produit de la vente du terrain de La Grand Font.
- **+50K€ de masse salariale immobilisée** : quote-part des frais de structure imputée aux opérations d'investissement.
- **-31K€ de dépenses informatiques** : en 2020 le service informatique avait procédé au remplacement des écrans, des tours informatiques (clients léger) et de la téléphonie pour environ 37K€.
- **-32K€ de dépenses de fluides et fournitures** : essentiellement les fournitures de travail liées au COVID (masques et autre matériel/produits de protection et de désinfection).
- **-33K€ de coûts sur lots inoccupés** : on peut mettre en relation ce poste avec la baisse de la vacance en 2021 (-0,88 points entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021).
- **-52K€ de charges diverses** : suppression de la provision des repérages amiantes avant travaux.
- **-97K€ de charges en faveur de l'intéressement** : varie en fonction du résultat N-1 et des points obtenus dans le cadre de la convention d'intéressement.
- **-114K€ d'engagement de la SEMIS envers les communes** : dépend des résultats des programmes en garantie d'exploitation.
- **-148K€ de frais financiers** : baisse du taux du livret A au 1<sup>er</sup> février 2020 (0,75 % en 2019 et 0,50 % en 2020) et maîtrise du taux d'endettement.
- **+654K€ de marge sur cession d'immobilisation**. Plusieurs ventes ont eu lieu en 2021 : box de Recouvrance, Saintes Chemin des peupliers, une partie du foncier de la résidence ARENA, 5 logements au Clos de l'aiguille.

Les principaux postes défavorables par rapport à 2020 :

- **+500K€ de dépenses de maintenance** :
  - **+275K€ de Gros Entretien (coût net)** : lié à la hausse des provisions dans le cadre du plan GE 2022/2024
  - **+225K€ d'entretien courant** : 150K€ de dépassement du budget dans le cadre de remise en état suite à EDL ainsi qu'une refacturation d'une part de ces dépenses moins importante que prévue (18% réalisé vs 30% au budget)<sup>4</sup>.
- **+253K€ de Masse salariale non récupérable (voir tableau ci-après)**
- **+97K€ de dotation aux amortissements** : poste qui varie en fonction des composants et programmes immobiliers mis en service.
- **-88K€ de dégrèvements TFPB** : dépend des travaux d'économie d'énergie ou d'accessibilité réalisés en N-1.
- **+63K€ d'achat d'études et de prestations de services** : coût des études de faisabilité des communes de Pessines, Saint Denis d'Oléron et Villars les bois (en contrepartie des refacturations).
- **+41K€ de coût net des frais d'actes et contentieux** : cette dépense avait diminué en 2020 à cause du confinement lié à la crise sanitaire.
- **-26K€ de marge sur vente de terrain**

<sup>3</sup> Liste des livraisons dans les faits marquant 2021 page 4

<sup>4</sup> Une analyse de l'entretien courant est disponible dans la partie « location habitation »

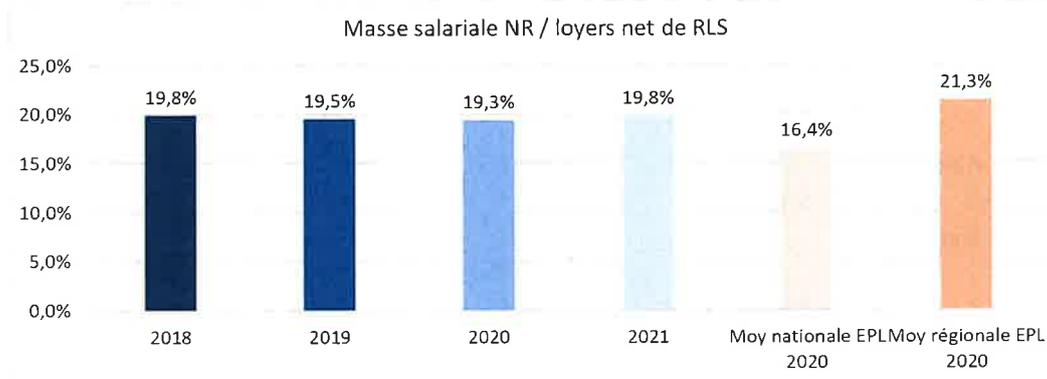
## Focus sur le plus gros poste de dépense : la masse salariale non récupérable

Masse salariale non récupérable	2017	2018	2019	2020	2021
Masse salariale hors intéressement	3 032 874 €	2 906 263 €	2 886 862 €	2 879 372 €	3 143 891 €
<i>Dont remboursements COVID perçus (chômage technique)</i>				70 000 €	
Intéressement chargé	185 844 €	291 635 €	308 586 €	266 307 €	158 052 €
<b>Total</b>	<b>3 218 719 €</b>	<b>3 197 898 €</b>	<b>3 195 449 €</b>	<b>3 145 679 €</b>	<b>3 301 943 €</b>

	2017	2018	2019	2020	2021
Loyers (#702)	16 550 946 €	16 812 175 €	17 196 163 €	17 387 679 €	17 709 860 €
Loyers net de RLS (#702 - #709)	16 550 946 €	16 111 417 €	16 410 933 €	16 310 932 €	16 651 268 €
% MS hors intéressement vs Loyers	18,3%	17,3%	16,8%	16,6%	17,8%
% MS hors intéressement vs Loyers net de RLS	18,3%	18,0%	17,6%	17,7%	18,9%
% MS vs Loyers net de RLS	19,4%	19,8%	19,5%	19,3%	19,8%

## % MS vs Loyers net de RLS :

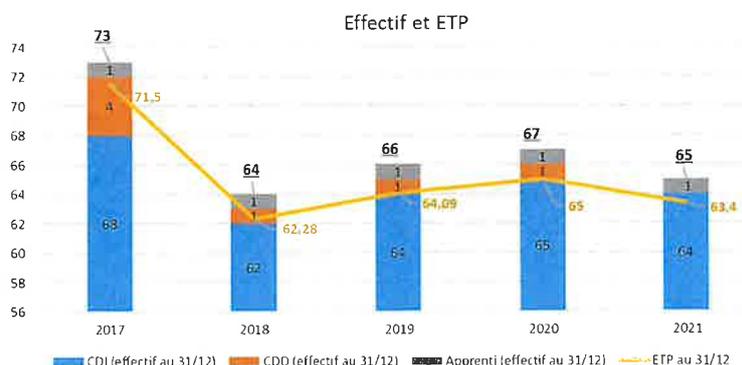
- Moyenne des SEM 2020 région Grand Sud-Ouest : 21,3%<sup>5</sup>
- Moyenne des SEM 2020 France : 16,4%



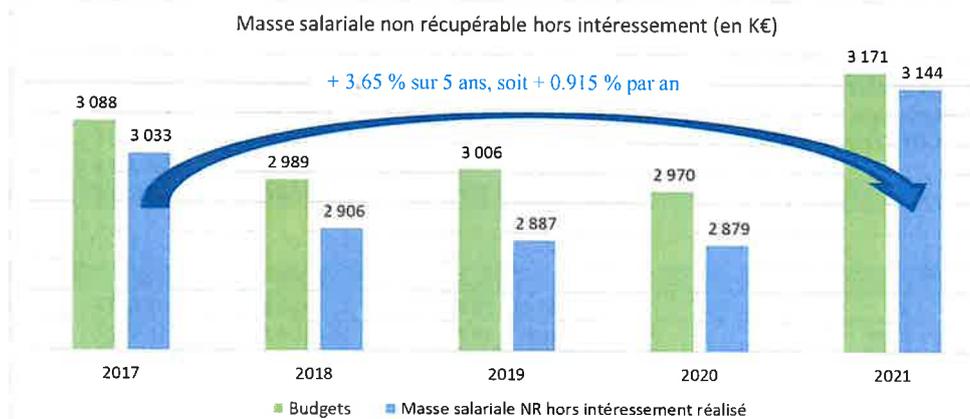
La masse salariale de la SEMIS en 2021, s'élève à 19,3 % des loyers nets de RLS et se situe entre la moyenne régionale et la moyenne nationale.

En 2020, ce poste avait bénéficié des mesures financières du chômage technique lié à la crise sanitaire (confinement). Hors intéressement, il était inférieur à l'année 2019.

L'effet COVID neutralisé, la masse salariale a augmenté de 195 K€ entre 2020 et 2021. Les recrutements d'un chargé d'opération et d'un chargé de commercialisation, le retour progressif au plein emploi de salariés en temps partiel (mesures thérapeutiques), combinés aux augmentations salariales issues des NAO (négociation annuelle obligatoire) expliquent cette augmentation.



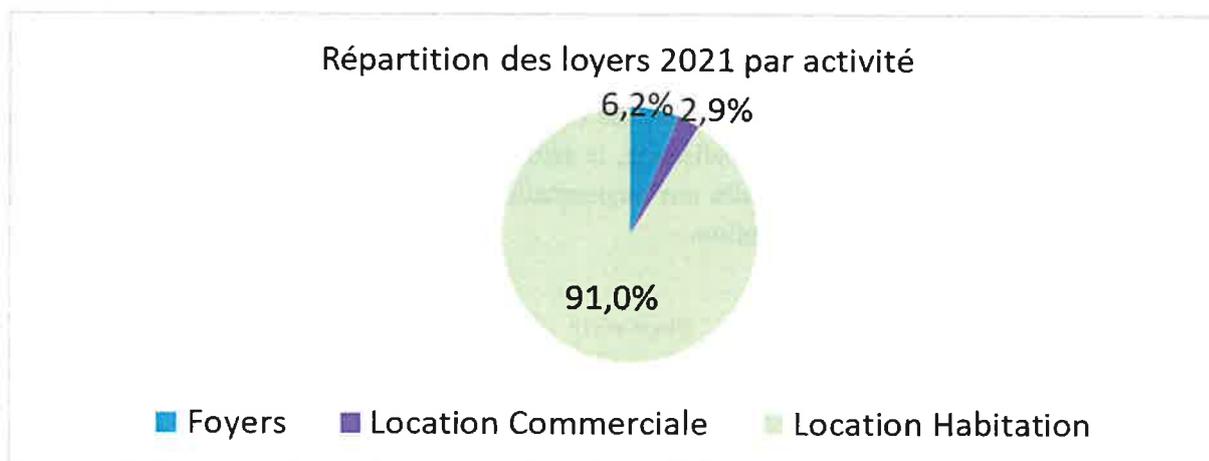
<sup>5</sup> Source : fédération des EPL



La masse salariale a progressé en moyenne de 0.915 % par an.

Résultats par activité :

SEMIS	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
Crédit Bail	17 263 €	20 778 €	4 211 €	- €	-4 211€
Espaces verts	0 €	0 €	0 €	0 €	-0€
Foyers	54 472 €	95 069 €	108 575 €	23 892 €	-132 467€
Location Commerciale	504 245 €	268 930 €	365 725 €	385 083 €	+19 358€
Location Habitation	5 434 281 €	5 468 987 €	4 966 885 €	5 790 783 €	+823 898€
Opération pour compte	- €	0 €	0 €	- €	-0€
Régie	49 362 €	1 684 €	26 302 €	12 281 €	+14 021€
Structure	3 190 474 €	3 475 843 €	3 370 945 €	3 459 992 €	-89 047€
Vente de terrains	15 794 €	9 126 €	11 275 €	22 834 €	-34 110€
Vente d'immeubles	25 849 €	14 658 €	15 207 €	16 956 €	-1 750€
<b>Total général</b>	<b>2 703 124 €</b>	<b>2 400 022 €</b>	<b>2 044 217 €</b>	<b>2 639 910 €</b>	<b>+595 693€</b>



**SEMIS « agrée » vs « non agrée »**

SEMIS	Activité agrée		Activité non agrée		Vs N-1 Agré	Vs N-1 Non
	2020	2021	2020	2021		
<b>- A- PRODUITS</b>	<b>17 040 471 €</b>	<b>18 254 122 €</b>	<b>1 414 501 €</b>	<b>1 339 512 €</b>	<b>+1 213 651€</b>	<b>+74 989€</b>
Dégrèvement TFPB	427 425 €	339 543 €	27 879 €	27 875 €	-8 882€	+4€
Divers	111 164 €	134 370 €	1 695 €	30 594 €	+23 206€	-28 899€
Loyers	16 248 456 €	16 617 939 €	1 139 223 €	1 091 920 €	+369 483€	+47 302€
Marge sur cession d'immobilisation		764 660 €	110 988 €	- €	+764 660€	+110 988€
Marge sur vente de terrain			25 591 €		+0€	+25 591€
Marge sur vente d'immeuble			5 839 €		+0€	-5 839€
Masse salariale immobilisée	36 257 €	90 395 €	4 559 €	35 €	+54 139€	+4 595€
Prestations de services			25 494 €	77 556 €	+0€	-52 062€
Produits des activités annexes	16 343 €	16 245 €			-98€	+0€
Produits des activités annexes (refacturations)	49 274 €	54 129 €	58 805 €	29 624 €	+4 855€	+29 181€
Produits financiers	88 689 €	75 115 €		1 €	-13 574€	-1€
Quote part subventions d'investissements	802 247 €	841 734 €	12 463 €	12 193 €	+39 488€	+270€
Refacturation régle	192 715 €	231 560 €			+38 844€	+0€
Refacturation régle (récupérable)	20 287 €	26 987 €			+6 700€	+0€
Reprise de provision pour dépréciation			10 450 €		+0€	+10 450€
RLS	- 1 076 748 €	- 1 058 592 €			+18 156€	+0€
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/T	124 363 €	120 037 €	3 194 €	595 €	-4 325€	+2 599€
Variation des stocks (en-cours de production, produits)				69 190 €	+0€	-69 190€
<b>B- CHARGES</b>	<b>- 14 853 413 €</b>	<b>- 15 410 080 €</b>	<b>- 1 224 475 €</b>	<b>- 1 325 114 €</b>	<b>-556 666€</b>	<b>+100 639€</b>
Achats d'études et de prestations de services				62 822 €	+0€	+62 822€
Achats de travaux				69 190 €	+0€	+69 190€
Assurance	- 203 740 €	- 179 203 €	- 13 044 €	- 8 774 €	+24 537€	-4 271€
Cotisation CGLLS	- 33 510 €	- 31 635 €			+1 875€	+0€
Cotisations et dons	- 79 429 €	- 77 870 €	- 4 461 €	- 3 739 €	+1 559€	-721€
Coût Impayés	- 130 247 €	- 109 544 €	- 919 €	- 8 292 €	+20 703€	+7 373€
Coût lots inoccupés	- 57 261 €	- 26 681 €	- 6 993 €	- 4 643 €	+30 580€	-2 350€
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 44 137 €	- 85 289 €	- 623 €	- 847 €	-41 152€	+224€
Coût net Gros entretien	- 457 105 €	- 696 268 €	- 9 462 €	- 26 476 €	-239 163€	+35 938€
Déplacements, missions et réceptions	- 9 818 €	- 12 379 €	- 895 €	- 4 428 €	-2 560€	+3 533€
Divers	- 92 818 €	- 68 907 €	- 10 730 €	- 3 586 €	+23 910€	-7 144€
Dotation aux amortissements	- 5 323 362 €	- 5 428 045 €	- 409 986 €	- 402 374 €	-104 683€	-7 611€
Entretien courant	- 1 456 387 €	- 1 658 131 €	- 100 081 €	- 123 454 €	-201 744€	+23 372€
Fluides et fournitures	- 103 499 €	- 74 986 €	- 7 180 €	- 3 542 €	+28 513€	-3 638€
Frais financiers	- 1 191 043 €	- 1 055 603 €	- 140 590 €	- 128 340 €	+135 439€	-12 250€
Frais postaux et de télécommunications	- 69 133 €	- 66 817 €	- 5 085 €	- 4 174 €	+2 316€	-911€
Honoraires assist.constr.trav.& entr (AMO,BET..)	- 19 051 €	- 20 554 €	- 761 €	- 3 528 €	-1 504€	+2 767€
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég..)	- 42 627 €	- 31 673 €	- 2 065 €	- 2 329 €	+10 954€	+264€
Impôts fonciers	- 1 886 093 €	- 1 914 818 €	- 216 130 €	- 186 407 €	-28 725€	-30 083€
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et	- 12 857 €	- 16 393 €	- 1 749 €	- 1 823 €	-3 536€	+74€
Intéressement du personnel	- 223 049 €	- 136 353 €	- 14 724 €	- 4 765 €	+86 696€	-9 959€
Locations	- 34 421 €	- 41 566 €	- 2 743 €	- 2 733 €	-7 145€	-10€
Masse salariale NR	- 2 709 026 €	- 2 984 265 €	- 198 879 €	- 176 560 €	-275 239€	-22 319€
Personnel extérieur	- 800 €	- 22 963 €		- 1 588 €	-22 163€	+1 588€
Provision GE & RC des Foyers	- 26 582 €	- 20 914 €			+5 668€	+0€
Publicité, publications, relations publiques	- 9 042 €	- 4 057 €	- 40 874 €	- 49 738 €	+4 985€	+8 863€
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 182 889 €	- 168 035 €	- 24 681 €	- 17 530 €	+14 854€	-7 150€
Services bancaires et assimilés	- 20 245 €	- 27 263 €	- 1 782 €	- 2 278 €	-7 018€	+497€
Subvention versée	- 58 295 €	- 62 267 €			-3 971€	+0€
TVA	- 94 137 €	- 102 426 €	- 8 541 €	- 9 546 €	-8 290€	+1 005€
Variation de stock	- 36 073 €	- 42 464 €			-6 390€	+0€
VNC sorties	- 40 354 €	- 62 391 €	- 3 377 €		-22 037€	-3 377€
Dépenses informatique (téléphonie et internet incl	- 206 384 €	- 180 319 €	- 17 043 €	- 11 965 €	+26 065€	-5 078€
<b>- C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)</b>	<b>- 339 538 €</b>	<b>- 226 346 €</b>	<b>- 2 139 €</b>	<b>- 1 755 €</b>	<b>+113 193€</b>	<b>-384€</b>
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Cc-	339 538 €	226 346 €	2 139 €	1 755 €	+113 193€	-384€
<b>- E- Solde récupérable (Charges si négatif)</b>	<b>- 1 207 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>+1 207€</b>	<b>-0€</b>
Excédent ou insuffisance de récupération de chargi-	1 207 €	0 €	0 €	0 €	+1 207€	-0€
<b>- F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)</b>	<b>213 €</b>		<b>9 805 €</b>	<b>9 571 €</b>	<b>-213€</b>	<b>+234€</b>
Impôt sur les bénéfices	213 €		9 805 €	9 571 €	-213€	+234€
<b>Total général</b>	<b>1 846 525 €</b>	<b>2 617 696 €</b>	<b>197 692 €</b>	<b>22 214 €</b>	<b>+771 172€</b>	<b>+175 478€</b>

L'activité agréée génère un résultat positif de 2 618 K€ en progression de 7 71 K€ (+41,8%).

L'activité non agréée est tout juste à l'équilibre : 22 214 €. Le produit est issu de la vente du terrain de La Grand Font et du produit du dégrèvement de TFPB reçu pour le programme « Foyer Soleil ».

Elle se dégrade de 175 K€ par rapport à 2020 qui avait bénéficié de nombreuses ventes (Hôtel d'entreprises et SAMELEC).

SEMIS	Activité agréée		Activité non agréée		Vs N-1 Non Agréé	Vs N-1 Agréé
	2020	2021	2020	2021		
Comptes courants	1 781 883 €	1 794 939 €	62 868 € -	37 277 €	+13 056€	-100 145€
Comptes exceptionnels	64 429 €	822 758 €	125 019 €	49 920 €	+758 329€	-75 099€
Impôts	213 €		9 805 €	9 571 €	-213€	-234€
<b>Total général</b>	<b>1 846 525 €</b>	<b>2 617 696 €</b>	<b>197 692 €</b>	<b>22 214 €</b>	<b>+771 172€</b>	<b>-175 478€</b>

Résultat par activité :

SEMIS	Activité agréée		Activité non agréée		Vs N-1 Non Agréé	Vs N-1 Agréé
	2020	2021	2020	2021		
Crédit Bail			4 211 €	- €	+0€	-4 211€
Espaces verts	0 € -	0 €			-0€	+0€
Foyers	71 176 € -	63 734 €	37 399 €	39 843 €	-134 910€	+2 444€
Location Commerciale	101 683 €	229 135 €	264 042 €	155 948 €	+127 452€	-108 094€
Location Habitation	4 792 644 €	5 674 187 €	174 241 €	116 596 €	+881 543€	-57 645€
Régie	- 26 302 € -	12 281 €			+14 021€	+0€
Structure	-3 092 675 €	-3 209 610 €	- 278 269 € -	250 382 €	-116 934€	+27 887€
Vente de terrains			11 275 € -	22 834 €	+0€	-34 110€
Vente d'immeubles			- 15 207 € -	16 956 €	+0€	-1 750€
<b>Total général</b>	<b>1 846 525 €</b>	<b>2 617 696 €</b>	<b>197 692 €</b>	<b>22 214 €</b>	<b>+771 172€</b>	<b>-175 478€</b>

**Activité « Structure »**

Elle concerne l'ensemble des frais de structure (frais de fonctionnement + masse salariale).

Le résultat est déficitaire à hauteur de 3 460 K€ et se dégrade de 89 K€ par rapport à 2020.

Structure	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
<b>-A- PRODUITS</b>	<b>479 143 €</b>	<b>298 308 €</b>	<b>243 170 €</b>	<b>257 975 €</b>	<b>+14 806€</b>
Divers	106 593 €	47 576 €	6 069 €	630 €	-5 439€
Marge sur cession d'immobilisation	4 650 €	250 €			+0€
Masse salariale immobilisée	106 098 €	23 780 €	40 816 €	90 360 €	+49 544€
Prestations de services	54 583 €	38 202 €	25 494 €	23 691 €	-1 803€
Produits des activités annexes (refactorations)	20 851 €	20 596 €	23 545 €	23 205 €	-341€
Produits financiers	165 747 €	137 487 €	89 557 €	75 437 €	-14 120€
Refacturation régie	- €				+0€
Refacturation régie (récupérable)		- €			+0€
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	20 621 €	30 417 €	57 688 €	44 652 €	-13 036€
<b>-B- CHARGES</b>	<b>- 3 999 242 €</b>	<b>- 4 104 505 €</b>	<b>- 3 997 717 €</b>	<b>- 4 103 483 €</b>	<b>-105 766€</b>
Assurance	- 14 354 €	- 28 641 €	- 63 407 €	- 14 710 €	+48 697€
Cotisation CGLLS	- 199 509 €	- 180 671 €	- 2 892 €	- 3 080 €	+189€
Cotisations et dons	- 60 926 €	- 57 160 €	- 83 799 €	- 81 519 €	+2 280€
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 1 288 €	- 907 €		- 240 €	-240€
Coût net Gros entretien				- 10 625 €	-10 625€
Déplacements, missions et réceptions	- 30 840 €	- 30 352 €	- 9 905 €	- 16 510 €	-6 605€
Divers	- 14 725 €	- 28 992 €	- 22 372 €	- 28 690 €	-6 317€
Dotations aux amortissements	- 167 032 €	- 134 095 €	- 136 673 €	- 126 009 €	+10 665€
Entretien courant	- 35 793 €	- 48 795 €	- 46 411 €	- 59 184 €	-12 773€
Fluides et fournitures	- 43 874 €	- 38 702 €	- 71 615 €	- 42 795 €	+28 820€
Frais postaux et de télécommunications	- 71 648 €	- 63 967 €	- 73 968 €	- 70 809 €	+3 159€
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 260 €	- 18 €	- 2 733 €	- 34 €	+2 699€
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)	- 28 529 €	- 64 204 €	- 44 691 €	- 33 501 €	+11 190€
Impôts fonciers	- 17 051 €	- 16 672 €	- 16 402 €	- 16 188 €	+214€
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 7 258 €	- 4 687 €	- 3 144 €	- 6 039 €	-2 895€
Intéressement du personnel	- 207 032 €	- 218 086 €	- 190 824 €	- 114 914 €	+75 909€
Locations	- 31 553 €	- 35 697 €	- 34 505 €	- 41 573 €	-7 068€
Masse salariale NR	- 2 651 902 €	- 2 688 798 €	- 2 689 462 €	- 2 918 349 €	-228 887€
Personnel extérieur	- 2 037 €	- 1 517 €	- 800 €	- 24 551 €	-23 751€
Publicité, publications, relations publiques	- 45 072 €	- 51 954 €	- 45 308 €	- 49 214 €	-3 906€
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 64 706 €	- 81 140 €	- 101 385 €	- 105 740 €	-4 355€
Services bancaires et assimilés	- 19 457 €	- 22 423 €	- 18 682 €	- 25 531 €	-6 850€
Subvention versée	- 43 500 €	- 43 500 €	- 23 500 €	- 23 500 €	+0€
TVA	- 86 524 €	- 96 907 €	- 102 678 €	- 111 973 €	-9 295€
VNC sorties	- 10 399 €	- 2 740 €	- 1 431 €		+1 431€
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 143 971 €	- 163 879 €	- 216 915 €	- 184 367 €	+32 548€
<b>-D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)</b>	<b>365 119 €</b>	<b>373 904 €</b>	<b>373 797 €</b>	<b>375 945 €</b>	<b>+2 147€</b>
Intercos - frais de gestion	365 119 €	373 904 €	373 797 €	375 945 €	+2 147€
<b>-E- Solde récupérable (Charges si négatif)</b>		<b>- €</b>	<b>- €</b>		<b>+0€</b>
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables		- €	- €		+0€
<b>-F- Impôt sur les bénéfiques (Charges si négatif)</b>	<b>- 35 494 €</b>	<b>- 43 550 €</b>	<b>9 805 €</b>	<b>9 571 €</b>	<b>-234€</b>
Impôt sur les bénéfiques	- 35 494 €	- 43 550 €	9 805 €	9 571 €	-234€
<b>Total général</b>	<b>- 3 190 474 €</b>	<b>- 3 475 843 €</b>	<b>- 3 370 945 €</b>	<b>- 3 459 992 €</b>	<b>-89 047€</b>

Structure	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
Comptes courants	- 3 157 820 €	- 3 430 023 €	- 3 379 389 €	- 3 469 561 €	- 90 172 €
Comptes exceptionnels	2 840 €	2 270 €	1 361 €	2 €	1 359 €
Impôts	- 35 494 €	- 43 550 €	9 805 €	9 571 €	- 234 €
<b>Total général</b>	<b>- 3 190 474 €</b>	<b>- 3 475 843 €</b>	<b>- 3 370 945 €</b>	<b>- 3 459 992 €</b>	<b>- 89 047 €</b>

Les principaux postes en progression par rapport à 2020

- **+50K de masse salariale immobilisée** : dépend des nouveaux logements (hors VEFA) ou des réhabilitations livrées dans l'année (hors composants).
- **-28K€ de fluides et fournitures** : cela correspond aux frais engagés en 2020 pour les fournitures de travail liées au COVID (masques et autres produits de protections et de désinfection).
- **-32K€ de dépenses informatiques** : en 2020 le service informatique a procédé au remplacement des écrans, des tours informatiques (clients léger) et de la téléphonie pour environ 37K€.
- **-49K€ d'assurance** : régularisation de la cotisation pour indemnité de fin de carrière en 2020.
- **-76K€ d'intéressement du personnel** : varie en fonction du résultat N-1 et des points obtenus dans le cadre de la convention d'intéressement.

Les principaux postes défavorables par rapport à 2020

- **+229K€ de masse salariale** : effet des recrutements et des hausses de salaires.
- **+23K€ de personnel extérieur** : contrat intérimaire pour le remplacement d'un congé maternité et d'un congé formation.
- **+13K€ d'entretien courant** : augmentation générale des postes d'entretien (contrat nettoyage, entretien courant, entretien de la flotte automobile, et de la cotisation à l'association d'utilisateurs CASSIOPAE AULE).
- **+10K€ de gros entretien** : peintures extérieures et nettoyage de la façade du siège.
- **+9K€ de TVA.**
- **-14K€ de produits financiers** (varie en fonction de la trésorerie, du taux du livret A (0,50 % en 2020 contre 0,75 % en 2019).
- **-13K€ de Subvention d'exploitation** : la SEMIS avait perçu une subvention CGLLS en 2020 pour faire face aux frais liés à la création de la SAC.
- **-5K€ de produits divers** : versement reçu en 2020 dans le cadre d'un départ en retraite.

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

**Activité « Structure agréée » et « Structure non agréée »**

Structure	Activité agréée		Activité non agréée		Vs N-1 Agréé	Vs N-1 Non Agréé
	2020	2021	2020	2021		
<b>- A- PRODUITS</b>	<b>210 918 €</b>	<b>232 351 €</b>	<b>32 252 €</b>	<b>25 624 €</b>	<b>+21 433€</b>	<b>+6 627€</b>
• Divers	5 530 €	524 €	539 €	106 €	-5 006€	+433€
• Masse salariale immobilisée	36 257 €	90 395 €	4 559 €	35 €	+54 139€	+4 595€
• Prestations de services			25 494 €	23 691 €	+0€	+1 803€
• Produits des activités annexes (refacturations)	22 082 €	21 937 €	1 463 €	1 268 €	-145€	+196€
• Produits financiers	89 557 €	75 437 €			-14 120€	+0€
• Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17)	57 492 €	44 057 €	197 €	595 €	-13 434€	-398€
<b>- B- CHARGES</b>	<b>- 3 665 809 €</b>	<b>- 3 809 044 €</b>	<b>- 331 908 €</b>	<b>- 294 439 €</b>	<b>-143 235€</b>	<b>-37 469€</b>
• Assurance	- 58 432 €	- 13 734 €	- 4 975 €	- 976 €	+44 698€	-3 999€
• Cotisation CGLLS	2 892 €	3 080 €			+189€	+0€
• Cotisations et dons	- 79 339 €	- 77 780 €	- 4 461 €	- 3 739 €	+1 559€	-721€
• Coût net des frais d'actes et contentieux	-	240 €			-240€	+0€
• Coût net Gros entretien	-	9 935 €	-	690 €	-9 935€	+690€
• Déplacements, missions et réceptions	- 9 011 €	- 12 082 €	- 894 €	- 4 428 €	-3 071€	+3 535€
• Divers	- 20 545 €	- 26 822 €	- 1 827 €	- 1 868 €	-6 277€	+40€
• Dotation aux amortissements	- 125 931 €	- 117 831 €	- 10 743 €	- 8 178 €	+8 100€	-2 565€
• Entretien courant	- 42 850 €	- 55 425 €	- 3 561 €	- 3 759 €	-12 575€	+197€
• Fluides et fournitures	- 65 986 €	- 40 017 €	- 5 629 €	- 2 777 €	+25 968€	-2 852€
• Frais postaux et de télécommunications	- 68 885 €	- 66 639 €	- 5 083 €	- 4 170 €	+2 245€	-913€
• Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 2 518 €	- 32 €	- 215 €	- 2 €	+2 486€	-213€
• Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,-)	- 42 627 €	- 31 173 €	- 2 065 €	- 2 329 €	+11 454€	+264€
• Impôts fonciers	- 15 112 €	- 15 137 €	- 1 289 €	- 1 051 €	-25€	-239€
• Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 2 665 €	- 5 525 €	- 479 €	- 513 €	-2 860€	+34€
• Intéressement du personnel	- 176 100 €	- 110 150 €	- 14 724 €	- 4 765 €	+65 950€	-9 959€
• Locations	- 31 793 €	- 38 875 €	- 2 712 €	- 2 698 €	-7 082€	-14€
• Masse salariale NR	- 2 490 583 €	- 2 741 789 €	- 198 879 €	- 176 560 €	-251 206€	-22 319€
• Personnel extérieur	- 800 €	- 22 963 €	-	- 1 588 €	-22 163€	+1 588€
• Publicité, publications, relations publiques	- 4 433 €	- 3 888 €	- 40 874 €	- 45 326 €	+545€	+4 452€
• Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 95 048 €	- 99 884 €	- 6 336 €	- 5 856 €	-4 835€	-480€
• Services bancaires et assimilés	- 17 217 €	- 23 878 €	- 1 464 €	- 1 654 €	-6 660€	+189€
• Subvention versée	- 23 500 €	- 23 500 €			+0€	+0€
• TVA	- 94 137 €	- 102 426 €	- 8 541 €	- 9 546 €	-8 290€	+1 005€
• VNC sorties	- 1 318 €	-	- 112 €	-	+1 318€	-112€
• Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 199 872 €	- 172 401 €	- 17 043 €	- 11 965 €	+27 471€	-5 078€
<b>- D- Interco - frais de gestion (Charges si négatif)</b>	<b>362 216 €</b>	<b>367 083 €</b>	<b>11 582 €</b>	<b>8 861 €</b>	<b>+4 867€</b>	<b>+2 720€</b>
• Interco - frais de gestion	362 216 €	367 083 €	11 582 €	8 861 €	+4 867€	+2 720€
<b>- F- Impôt sur les bénéfiques (Charges si négatif)</b>			<b>9 805 €</b>	<b>9 571 €</b>	<b>+0€</b>	<b>+234€</b>
• Impôt sur les bénéfiques			9 805 €	9 571 €	+0€	+234€
<b>Total général</b>	<b>- 3 092 675 €</b>	<b>- 3 209 610 €</b>	<b>- 278 269 €</b>	<b>- 250 382 €</b>	<b>-116 934€</b>	<b>-27 887€</b>

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

L'activité « non agréée » représente 7,2% du déficit total de l'activité structure.

Les principales écritures comptables 100% agréées :

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

Les principales écritures comptables 100% non agréées :

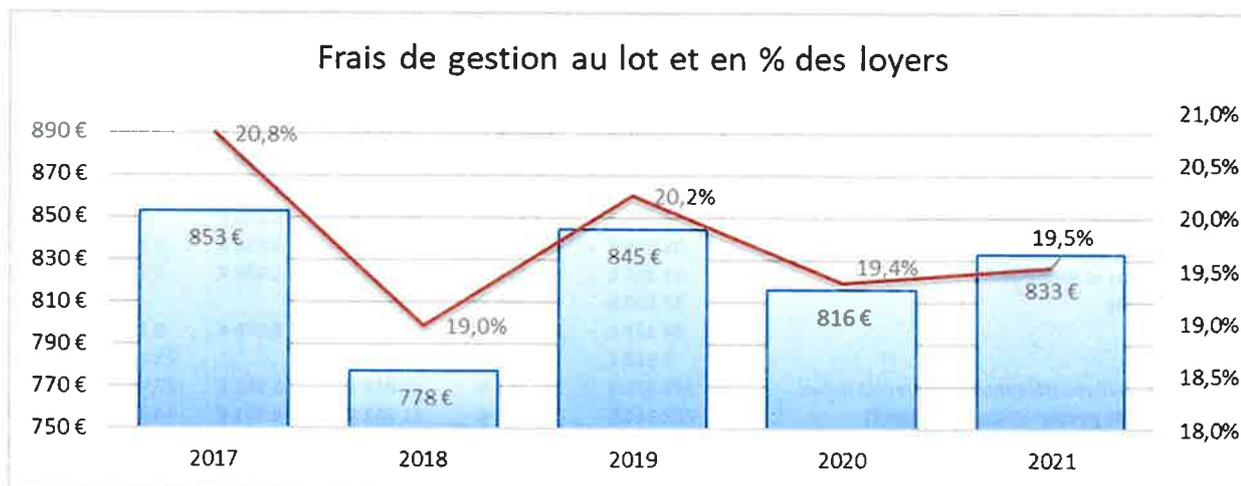
- Impôts sur les bénéfiques
- Rémunérations de gestion (Opération pour compte / Syndic)
- Honoraires de conventions de mandat
- Publicité, publications, relations publiques
- On notera également : Taxe d'apprentissage, CVAE... (faibles montants)

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

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

Les frais de gestion 2021 s'élèvent à **833 € pour un logement** (823 € pour un logement agréé).

Les charges de structure représentent **19,5% des loyers** perçus contre 19,4% en 2020 et 20,2% en 2019.

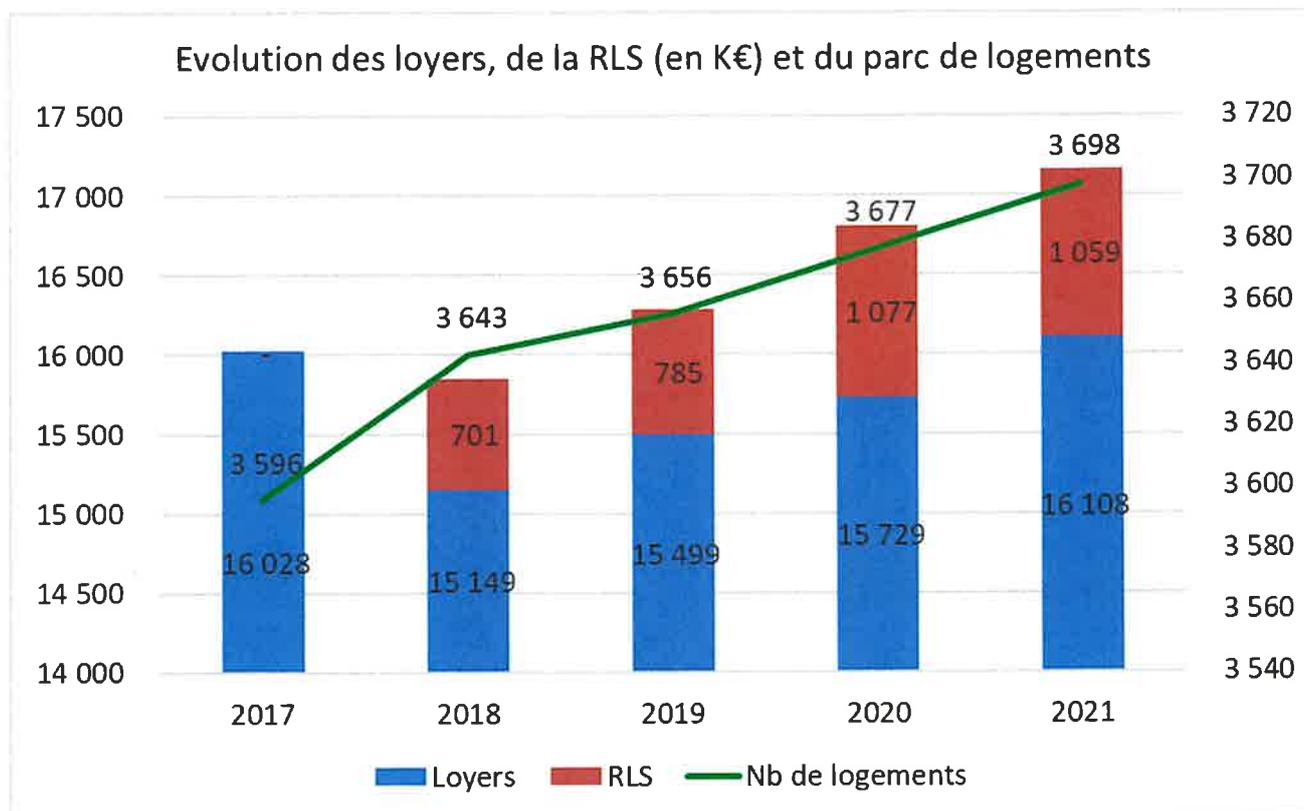


Les frais de gestion de l'année 2018, en nette diminution comparée aux autres exercices, ont bénéficié de produits au titre des livraisons de programmes (refacturation des coûts internes) et de produits financiers issus de placements autres que le Livret A.

**Activité « Location Habitation »**

Le résultat de l'activité « Location Habitation » est de 5 791K€, en hausse de +824K€.  
Le résultat courant augmente de 187K€.

La mise en service de nouveaux logements permet d'augmenter le produit des loyers et de compenser, partiellement l'effet négatif de la RLS.



## AR Prefecture

017-211703475-20220922-2022\_09\_D16-DE  
 Reçu le 23/09/2022  
 Publié le 23/09/2022

## Analyse du Compte de résultat simplifié :

Location Habitation	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
<b>Comptes courants</b>	<b>5 245 220 €</b>	<b>5 337 456 €</b>	<b>4 889 867 €</b>	<b>5 077 135 €</b>	<b>+187 268€</b>
<b>- A- PRODUITS</b>	<b>15 444 486 €</b>	<b>15 651 314 €</b>	<b>15 541 571 €</b>	<b>16 061 368 €</b>	<b>+519 797€</b>
Divers	138 450 €	142 482 €	74 069 €	92 075 €	+18 006€
Loyers	15 148 966 €	15 499 081 €	15 729 310 €	16 107 666 €	+378 356€
Marge sur vente d'immeuble		- €			+0€
Masse salariale immobilisée	10 975 €				+0€
Prestations de services	28 960 €			53 865 €	+53 865€
Produits des activités annexes (refacturations)	17 060 €	15 937 €	14 360 €	16 807 €	+2 447€
Produits financiers	3 924 €		102 €	324 €	+221€
Quote part subventions d'investissements	748 260 €	724 104 €	733 607 €	773 243 €	+39 636€
Refacturation régie	- €	- €			+0€
Refacturation régie (récupérable)	- €	- €			+0€
RLS	700 758 €	785 230 €	1 076 748 €	1 058 592 €	+18 156€
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	70 599 €	54 941 €	66 871 €	75 980 €	+9 109€
<b>- B- CHARGES</b>	<b>9 912 567 €</b>	<b>10 026 060 €</b>	<b>10 365 842 €</b>	<b>10 698 020 €</b>	<b>-332 178€</b>
Achats d'études et de prestations de services	16 924 €			62 822 €	-62 822€
Assurance	129 936 €	158 792 €	138 077 €	150 786 €	-12 710€
Cotisation CGLLS	7 411 €	7 064 €	7 036 €	6 996 €	+40€
Coût Impayés	288 910 €	255 209 €	132 713 €	115 887 €	+16 826€
Coût lots inoccupés	34 743 €	49 185 €	63 726 €	30 689 €	+33 037€
Coût net des frais d'actes et contentieux	78 144 €	42 025 €	44 360 €	85 881 €	-41 521€
Coût net Gros entretien	330 877 €	252 303 €	437 004 €	564 904 €	-127 900€
Déplacements, missions et réceptions	1 403 €	371 €	549 €	52 €	+498€
Divers	68 668 €	65 805 €	60 460 €	2 131 €	+58 329€
Dotation aux amortissements	4 474 045 €	4 603 069 €	4 761 019 €	4 894 468 €	-133 449€
Entretien courant	1 240 502 €	1 251 240 €	1 440 999 €	1 644 709 €	-203 711€
Fluides et fournitures	7 752 €	13 842 €	14 935 €	12 689 €	+2 246€
Frais financiers	1 244 313 €	1 181 829 €	1 097 377 €	985 602 €	+111 776€
Frais postaux et de télécommunications	167 €	212 €	244 €	172 €	+71€
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	17 473 €	22 663 €	15 549 €	16 538 €	-989€
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)				500 €	-500€
Impôts fonciers	1 782 835 €	1 866 156 €	1 927 743 €	1 947 264 €	-19 520€
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	6 656 €	7 416 €	7 342 €	7 437 €	-95€
Intéressement du personnel	35 753 €	39 931 €	32 975 €	18 166 €	+14 808€
Locations	7 627 €	2 811 €	2 598 €	2 646 €	-48€
Masse salariale NR	48 841 €	49 110 €	50 181 €	37 793 €	+12 388€
Publicité, publications, relations publiques	1 764 €	11 €	4 609 €	2 172 €	+2 437€
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	60 248 €	106 341 €	87 709 €	66 806 €	+20 903€
Services bancaires et assimilés	20 €	9 501 €	2 830 €	98 €	+2 732€
Subvention versée	27 004 €	39 314 €	34 795 €	38 767 €	-3 971€
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	551 €	1 861 €	1 014 €	2 047 €	-1 033€
<b>- D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)</b>	<b>284 665 €</b>	<b>287 269 €</b>	<b>285 862 €</b>	<b>285 868 €</b>	<b>-6€</b>
Intercos - frais de gestion	284 665 €	287 269 €	285 862 €	285 868 €	-6€
<b>- E- Solde récupérable (Charges si négatif)</b>	<b>2 033 €</b>	<b>529 €</b>	<b>0 €</b>	<b>345 €</b>	<b>-345€</b>
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	2 033 €	529 €	0 €	345 €	-345€
<b>- Comptes exceptionnels</b>	<b>189 061 €</b>	<b>131 532 €</b>	<b>77 018 €</b>	<b>713 649 €</b>	<b>+636 630€</b>
<b>A- PRODUITS</b>	<b>426 686 €</b>	<b>601 835 €</b>	<b>461 276 €</b>	<b>1 034 583 €</b>	<b>+573 307€</b>
Dégrèvement TFPB	344 154 €	507 090 €	441 091 €	332 676 €	-108 415€
Divers	27 409 €	65 759 €	20 185 €	63 810 €	+43 625€
Marge sur cession d'immobilisation	55 123 €	28 985 €		638 097 €	+638 097€
<b>- B- CHARGES</b>	<b>59 615 €</b>	<b>148 934 €</b>	<b>42 784 €</b>	<b>91 664 €</b>	<b>-48 879€</b>
Divers	27 159 €	40 474 €	3 210 €	31 217 €	-28 008€
VNC sorties	32 457 €	108 461 €	39 575 €	60 446 €	-20 872€
<b>- C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)</b>	<b>178 010 €</b>	<b>321 369 €</b>	<b>341 474 €</b>	<b>229 271 €</b>	<b>+112 203€</b>
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	178 010 €	321 369 €	341 474 €	229 271 €	+112 203€
<b>Total général</b>	<b>5 434 281 €</b>	<b>5 468 987 €</b>	<b>4 966 885 €</b>	<b>5 790 783 €</b>	<b>+823 898€</b>

Location habitation	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
Comptes courants	5 245 220 €	5 337 456 €	4 889 867 €	5 077 135 €	+187 268€
Comptes exceptionnels	189 061 €	131 532 €	77 018 €	713 649 €	+636 630€
<b>Total général</b>	<b>5 434 281 €</b>	<b>5 468 987 €</b>	<b>4 966 885 €</b>	<b>5 790 783 €</b>	<b>+823 898€</b>

Les principaux postes en progression par rapport à 2020

- **+378K€ de Loyers** : effet des livraisons 2021 et 2020 (année pleine), des mises aux loyers plafond à la relocation et de l'évolution IRL.
- **+62K€ de produits divers** : il s'agit principalement de remboursements de sinistres (dont 33K€ sur Saint George des Coteaux) et les produits de la vente du terrain de La grand font comptabilisés en #771 et non pas en #775 car ayant une valeur nulle en immobilisation.
- **+54K€ de prestations de services** : refacturation des études de faisabilité (suite à l'abandon du projet) aux communes de Pessines et de Saint Denis d'Oléron.
- **+39K€ de quote-part de subventions** : varie en fonction des investissements et des subventions d'investissements perçues.
- **-18K€ de charge de RLS** : varie en fonction du taux, de la composition et des revenus des ménages.
- **-33K€ de coûts sur lot inoccupés** : on notera une vacance en baisse et bien maîtrisé.
- **-58K€ de charges diverses** : arrêt de la provision des repérage amiante avant travaux.
- **-112K€ de frais financiers** : baisse du taux du livret A au 1<sup>er</sup> février 2020 et bonne maîtrise du taux d'endettement.
- **-112K€ d'engagement conventionnel envers les communes** : dépend des résultats des programmes en garantie d'exploitation.
- **+638K€ de marge sur cession d'immobilisation** : Vente des programmes Saintes Chemin des peupliers, une partie du foncier de la résidence ARENA, et 5 logements sur le Clos de l'aiguille.

Les principaux postes défavorables par rapport à 2020

- **+332K€ de dépenses de maintenance** :
  - **+204K€ d'entretien courant** : 150K€ de dépassement du budget dans le cadre de remise en état suite à EDL ainsi qu'une refacturation d'une part de ces dépenses moins importantes que prévu.
  - **+128K€ de Gros Entretien (coût net)** : lié à la hausse des provisions dans le cadre du plan GE 2022/2024
- **+133K€ de dotation aux amortissements** : poste qui varie en fonction des composants et programmes immobiliers mis en services. L'augmentation de ce poste affiche une politique d'investissement soutenue.
- **+41K€ de frais d'actes et contentieux** : retour à un montant plus « classique » suite à la baisse de 2020 liée au COVID.
- **+28K€ de charges exceptionnelles diverses** : charges exceptionnelles suite à litige ou sinistre
- **+21K€ de VNC (valeur nette comptable) sortie** : ce montant affiche la part des composant non encore amorti au moment de leur remplacement.
- **-108K€ de dégrèvement TFPB** : dépend des travaux éligibles au dégrèvement livrés en N-1.

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

	2018	2019	2020	2021	Evolution
Remise en état suite EDL	472 739 €	574 017 €	535 850 €	793 931 €	+258 081€
<i>Refacturation EDL (en valeur)</i>	- 212 493 €	- 220 653 €	- 102 394 €	- 144 080 €	+41 686€
<i>Refacturation EDL (en %)</i>	44,9%	38,4%	19,1%	18,1%	- 1 point
<i>Coût moyen de remise en état d'un logement*</i>	1 347 €	1 799 €	1 861 €	2 528 €	
Entretien courant	781 607 €	716 116 €	768 002 €	837 355 €	+69 353€
Contrats de maintenance	171 735 €	170 368 €	196 138 €	195 651 €	-487€
<b>SOUS TOTAL ENTRETIEN</b>	<b>1 213 588 €</b>	<b>1 239 848 €</b>	<b>1 397 596 €</b>	<b>1 682 858 €</b>	<b>+285 262€</b>
% des loyers (702)	8,0%	8,0%	8,9%	10,4%	+1,6 points
% des loyers net de RLS (702 - 709)	8,4%	8,4%	9,5%	11,2%	+1,6 points
					+0€
<b>Gros entretien</b>	<b>617 841 €</b>	<b>428 507 €</b>	<b>440 009 €</b>	<b>516 290 €</b>	<b>+76 282€</b>
% des loyers (702)	4,1%	2,8%	2,8%	3,2%	+0,4 points
% des loyers net de RLS (702 - 709)	4,3%	2,9%	3,0%	3,4%	+0,4 points
Entretien suite sinistre (hors honoraires)	273 526 €	176 022 €	246 582 €	243 771 €	-2 811€
<i>Remboursement de sinistres</i>	- 222 118 €	- 165 594 €	- 201 894 €	- 282 210 €	+80 316€
Réparation locative	30 445 €	28 974 €	19 073 €	26 751 €	+7 678€
<i>Refacturation de réparation locative</i>	- 30 445 €	- 28 974 €	- 19 073 €	- 26 751 €	-7 678€
<b>SOUS TOTAL SINISTRES ET REPARATION</b>	<b>51 408 €</b>	<b>10 428 €</b>	<b>44 688 €</b>	<b>38 440 €</b>	<b>-83 127€</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 882 837 €</b>	<b>1 678 782 €</b>	<b>1 882 292 €</b>	<b>2 160 708 €</b>	<b>+278 416€</b>
% des loyers (702)	12,4%	10,8%	12,0%	13,4%	+1,4 points
% des loyers net de RLS (702 - 709)	13,0%	11,4%	12,8%	14,4%	+1,5 points

\*sur la base du nb de sortants par an

Malgré la perte importante de recettes due à la RLS (Réduction de Loyers Solidarité), la SEMIS a augmenté son effort de maintenance de son patrimoine.

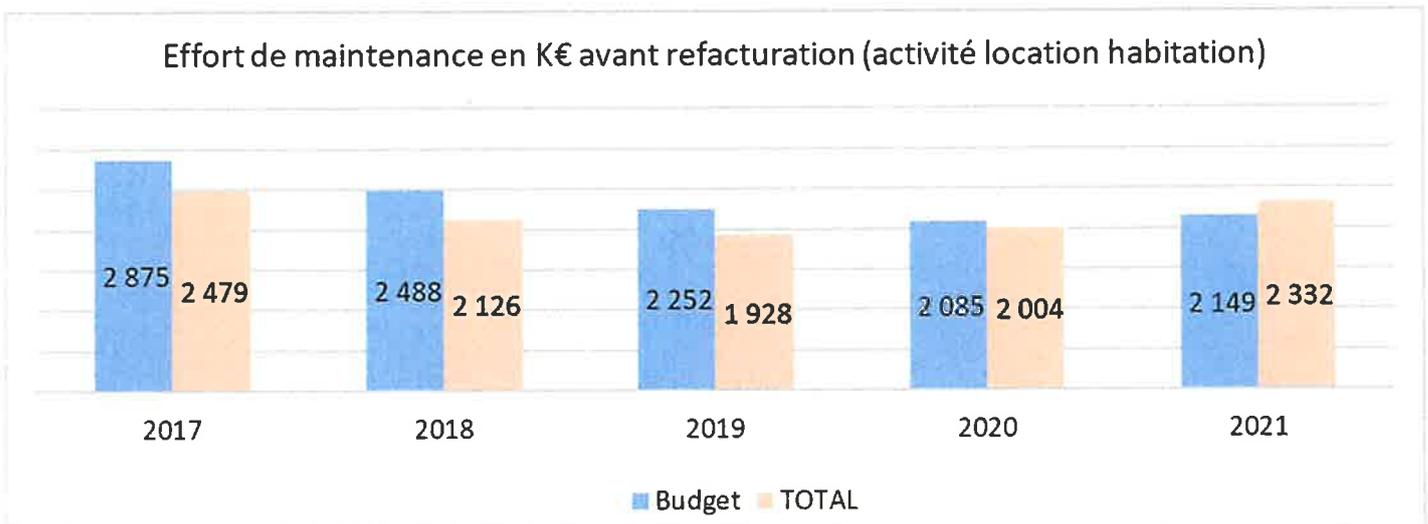
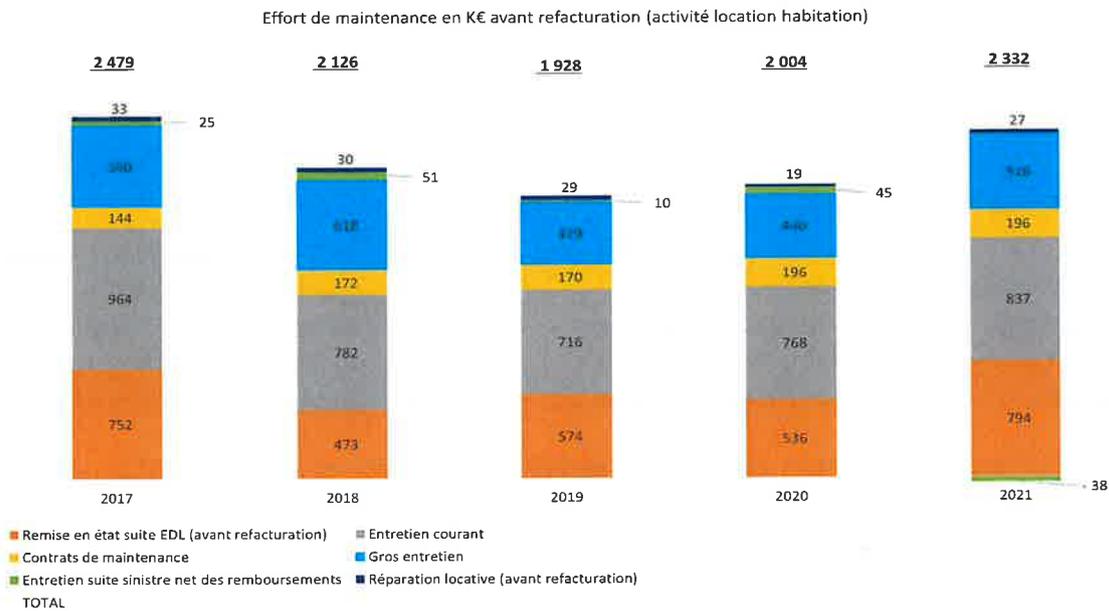
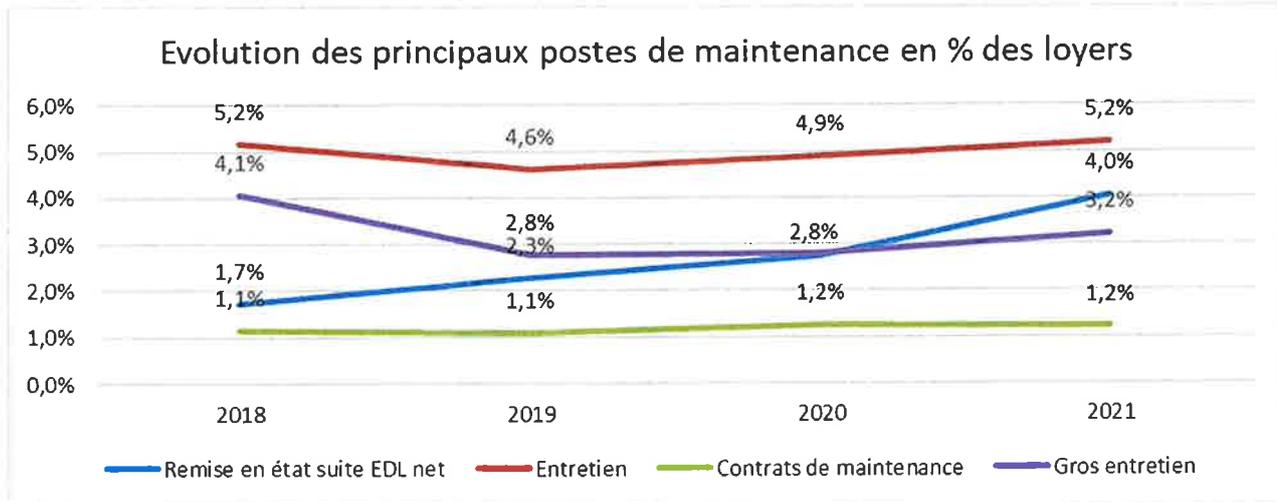
Au total, l'effort de maintenance représente **15,5%** des loyers (+1.8 point vs N-1). L'objectif inscrit dans le VISIAL était de 13,5 %.

L'entretien courant net représente **10,4% des loyers contre 8,9% en 2020**.

Le gros entretien représente **3,2% des loyers vs 2,8% en 2020**.

Effort de maintenance	2018	2019	2020	2021	Evolution
Remise en état suite EDL (avant refacturation)	472 739 €	574 017 €	535 850 €	793 931 €	258 081 €
Entretien courant	781 607 €	716 116 €	768 002 €	837 355 €	69 353 €
Contrats de maintenance	171 735 €	170 368 €	196 138 €	195 651 €	- 487 €
Gros entretien	617 841 €	428 507 €	440 009 €	516 290 €	76 282 €
Entretien suite sinistre net des remboursements	51 408 €	10 428 €	44 688 €	38 440 €	- 83 127 €
Réparation locative	30 445 €	28 974 €	19 073 €	26 751 €	7 678 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 125 774 €</b>	<b>1 928 409 €</b>	<b>2 003 760 €</b>	<b>2 331 539 €</b>	<b>327 779 €</b>
% des loyers (702)	14,0%	12,4%	12,7%	14,5%	+1,7 points
% des loyers net de RLS (702 - 709)	14,7%	13,1%	13,7%	15,5%	+1,8 points
Coût au logement	584 €	527 €	545 €	630 €	86 €

=> Il représente **630€/logement**, très proche de la moyenne régionale (631 € / logement).



En 2021, la SEMIS a dépassé l'objectif de maintenance de son patrimoine, ceci malgré l'effet négatif de la RLS.

Effort de maintenance au logement et en % des loyers net de RLS



Location habitation	Activité agréée		Activité non agréée		Evolution N-1 Agréé	Evolution N-1 Non Agréé
	2020	2021	2020	2021		
Comptes courants	4 731 251 €	4 984 640 €	158 616 €	92 494 €	+253 389€	-66 122€
Comptes exceptionnels	61 393 €	689 546 €	15 626 €	24 102 €	+628 153€	+8 477€
<b>Total général</b>	<b>4 792 644 €</b>	<b>5 674 187 €</b>	<b>174 241 €</b>	<b>116 596 €</b>	<b>+881 543€</b>	<b>-57 645€</b>

Le résultat de l'activité « Location Habitation » **agréée** est en hausse et atteint 5 674K€ (soit +882K€ vs 2020).

Le résultat de l'activité « Location Habitation » **non agréée** diminue et s'élève à 117K€ (58K€ vs 2020).

Cette baisse s'explique par des travaux de gros entretien et d'entretien courant particulièrement élevés sur les programmes de Ilot Saint Michel (combiné à un fort impayé), des programmes de La Fosse aux loups à Saint Jean d'Angély et Royan Félix Reutin. On notera également 11K€ de frais d'études de faisabilité du programme de Villars les bois, non refacturés (premier projet).

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

L'analyse Pareto portant sur les résultats moyens des programmes montrent que 80% du résultat de l'activité « Location Habitation » est réalisé par 27% des programmes. Ces programmes sont identifiés par la notation « 20/80 ».

Les notes de 0 à 20 sont déterminées sur la base des déciles des résultats moyens au logement des 3 dernières années (10 étant égal à un résultat à 0 et 20 étant le décil le plus élevé). L'ensemble des programmes est donc réparti à effectif égal sur chaque note.

N°	Libellés	2019	2020	2021	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt	Note financière au lgt	Analyse Pareto
1	BELLEVUE 1	277 891 €	268 509 €	290 911 €	279 104 €	190	1 469 €	14	20/80
2	BELLEVUE 2	240 312 €	280 996 €	276 164 €	265 824 €	203	1 309 €	13	20/80
3	BELLEVUE 3	160 567 €	130 781 €	208 553 €	166 634 €	108	1 543 €	14	20/80
4	BELLEVUE 4	141 979 €	184 368 €	214 756 €	180 367 €	103	1 751 €	15	20/80
6	BOIFFIERS 1 LOCATION	105 346 €	129 410 €	88 901 €	107 885 €	108	999 €	12	20/80
9	CHANIERS	10 654 €	9 382 €	6 519 €	8 851 €	5	1 770 €	15	
10	BOIFFIERS 3	64 892 €	88 549 €	27 956 €	60 466 €	111	545 €	10	20/80
12	VAUX-SUR-MER	2 892 €	5 820 €	887 €	3 200 €	2	1 600 €	15	
13	SAINT-PIERRE	26 934 €	35 671 €	49 862 €	37 489 €	20	1 874 €	16	20/80
16	ILOT SAINT MICHEL	14 345 €	17 771 €	10 642 €	14 253 €	18	792 €	11	
17	RUE GALLIENI OCP	49 317 €	44 852 €	30 666 €	41 612 €	22	1 891 €	16	20/80
19	15 RUE DE LA SOUCHE	4 983 €	3 262 €	6 603 €	4 949 €	3	1 650 €	15	
21	RUE DE LA GRANGE	55 941 €	29 383 €	31 399 €	38 908 €	9	4 323 €	19	20/80
22	CHARLES DANGIBEAUD	8 861 €	131 €	48 680 €	19 224 €	8	2 403 €	18	20/80
23	CASERNE TAILLEBOURG	127 422 €	123 311 €	138 132 €	129 622 €	62	2 091 €	17	20/80
24	DOMPIERRE-SUR-CHARENTE	18 432 €	31 908 €	46 351 €	32 231 €	9	3 581 €	19	20/80
27	ST PIERRE D'OLERON GRENETTE 1	60 366 €	72 883 €	83 261 €	72 170 €	39	1 851 €	16	20/80
28	VOUTE DE L'HOPITAL DE PONS	- 4 603 €	24 408 €	13 308 €	11 038 €	6	1 840 €	16	
29	PRESBYTERE DE TAILLEBOURG	- 8 503 €	- 5 561 €	931 €	- 4 378 €	2	- 2 189 €	2	
30	PORT LAROUSSELLE	37 861 €	7 684 €	6 914 €	17 486 €	8	2 186 €	17	
32	1, RUE DES 3 PRINCES	13 195 €	14 581 €	13 179 €	13 651 €	10	1 365 €	14	
33	ABBAYE AUX DAMES	10 400 €	5 722 €	22 625 €	12 916 €	21	615 €	11	
34	NIEULLE SUR SEUDRE	1 482 €	1 800 €	- 7 883 €	- 1 533 €	3	- 511 €	9	
35	SAINT DENIS D'OLERON LE BOURG	27 075 €	1 099 €	19 081 €	15 752 €	6	2 625 €	18	
36	RUE ARC DE TRIOMPHE	49 745 €	4 086 €	9 070 €	20 967 €	10	2 097 €	17	20/80
40	VILLAS BOIS MOULIN DE GUERRY	44 204 €	38 027 €	30 577 €	37 603 €	10	3 760 €	19	20/80
42	IMMEUBLE PAILLER PONS	14 479 €	- 12 279 €	29 846 €	10 682 €	11	971 €	12	
43	DOLUS D'OLERON	23 339 €	15 148 €	19 929 €	19 472 €	14	1 391 €	14	20/80
45	FOYER CAMUZET-ST JEAN D'ANGELY	- 7 916 €	7 434 €	- 3 310 €	- 1 264 €	6	- 211 €	9	
46	CAS. BOILEVE CHATEAU D'OLERON	39 592 €	22 073 €	13 737 €	25 134 €	11	2 285 €	17	20/80
52	ST GEORGES D'OLERON	40 935 €	46 073 €	48 957 €	45 321 €	12	3 777 €	19	20/80
53	MORNAC S/SEUDRE	772 €	2 919 €	- 1 248 €	814 €	5	163 €	10	
54	PRESBYTERE DE BUSSAC	6 493 €	6 251 €	- 5 171 €	2 524 €	3	841 €	12	

## AR Prefecture

017-211703475-20220922-2022\_09\_D16-DE

Reçu le 23/09/2022

Publié le 23/09/2022

N°	Libellés	2019	2020	2021	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt	Note financière au lgt	Analyse Pareto
55	LOTIST MARCADIER MONTGUYON	3 674 €	10 985 €	17 111 €	10 590 €	4	2 647 €	18	
56	SAINT SULPICE DE ROYAN	13 328 €	27 778 €	12 555 €	17 887 €	7	2 555 €	18	20/80
57	ANCIENNE BIBLIOTHEQUE ST JEAN	1 306 €	6 956 €	7 818 €	5 360 €	7	766 €	11	
58	PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	30 130 €	22 387 €	11 334 €	21 283 €	6	3 547 €	19	20/80
59	MORTAGNE S/GIRONDE	- 3 852 €	- 446 €	4 864 €	189 €	3	63 €	10	
63	11-12-12ter RUE PONT DES MONAR	7 351 €	4 541 €	12 762 €	8 218 €	7	1 174 €	13	
64	GRAND VILLAGE	21 267 €	13 022 €	12 467 €	15 585 €	8	1 948 €	16	
66	ZAC D'ANTIOCHAS ST DENIS D'OL.	660 €	20 293 €	- 7 662 €	4 430 €	8	554 €	11	
71	ILOT DU MUSEE	55 054 €	35 646 €	61 513 €	50 738 €	22	2 306 €	17	20/80
75	105, RUE SAINT EUTROPE	1 780 €	- 736 €	1 733 €	926 €	1	926 €	12	
76	SAINT SAUVANT	27 930 €	9 548 €	- 9 169 €	9 436 €	7	1 348 €	14	
77	RUE SAINT PALLAIS	- 240 €	7 163 €	265 €	2 396 €	1	2 396 €	17	
78	NERE	- 2 269 €	1 922 €	9 481 €	3 045 €	5	609 €	11	
80	ANGOULINS-SUR-MER	29 436 €	8 255 €	9 617 €	15 769 €	9	1 752 €	15	
83	19, RUE ANDRE LEMOYNE	1 084 €	188 €	821 €	698 €	1	698 €	11	
85	ST GEORGES DES COTEAUX 1	6 307 €	4 032 €	19 543 €	9 961 €	12	830 €	12	
96	RESIDENCE GORDON - PONS	2 188 €	35 784 €	27 049 €	21 674 €	13	1 667 €	15	20/80
97	LES BOUYERS MIRAMBEAU	- 13 620 €	3 618 €	- 7 441 €	- 5 814 €	12	- 485 €	9	
102	ST HILAIRE DE VILLEFRANCHE	28 911 €	25 178 €	32 763 €	28 951 €	15	1 930 €	16	20/80
106	BRIZAMBOURG	5 975 €	- 2 063 €	4 091 €	2 667 €	4	667 €	11	
107	St JEAN D'ANGELY Fief Aumonerie	25 968 €	22 363 €	15 027 €	21 119 €	12	1 760 €	15	20/80
108	TAILLEBOURG	25 627 €	14 767 €	15 454 €	18 616 €	7	2 659 €	18	20/80
112	RECOUVRANCE 32 logts	90 158 €	97 481 €	64 420 €	84 020 €	32	2 626 €	18	20/80
113	ST PIERRE OLERON La Louisiane	51 026 €	17 318 €	47 349 €	38 565 €	20	1 928 €	16	20/80
114	RIOUX	6 168 €	5 791 €	4 765 €	5 575 €	5	1 115 €	12	
115	LES EGLISES D'ARGENTEUIL	1 403 €	8 307 €	- 4 595 €	1 705 €	4	426 €	10	
116	ST SEVER DE SAINTONGE 1e tr.	12 010 €	6 892 €	8 013 €	8 972 €	5	1 794 €	15	
117	ST JEAN D'Y de Gaulle-4 Septembre	3 800 €	1 675 €	- 1 001 €	1 491 €	2	746 €	11	
118	DOLUS D'OLERON La Cossarde	22 960 €	- 2 435 €	34 820 €	18 448 €	9	2 050 €	17	20/80
119	RECOUVRANCE 18 logts	46 329 €	47 940 €	36 916 €	43 728 €	18	2 429 €	18	20/80
121	ECOYEUX	- 1 294 €	894 €	6 536 €	2 046 €	3	682 €	11	
122	SEMUSAC	45 283 €	35 806 €	40 981 €	40 690 €	14	2 906 €	19	20/80
123	LA TREMBLADE Mal Leclerc	36 341 €	4 158 €	16 423 €	18 974 €	8	2 372 €	17	20/80
124	DOMPIERRE S/Chte 4 pavillons	8 270 €	869 €	5 022 €	4 720 €	4	1 180 €	13	
125	SAUJON Le Logis de la Lande	- 4 214 €	7 059 €	- 4 055 €	- 404 €	12	- 34 €	9	
126	ST JEAN D'ANGELY Ilôt Olympia	4 908 €	9 284 €	- 520 €	4 557 €	12	380 €	10	
127	VENERAND Maison Dupuy	4 189 €	3 187 €	1 020 €	2 799 €	1	2 799 €	18	
129	ST AIGULIN 1	4 931 €	20 228 €	3 840 €	9 666 €	8	1 208 €	13	
130	PISANY 6 logts	18 151 €	11 190 €	14 453 €	14 598 €	6	2 433 €	18	
131	RECOUVRANCE 16 logts	53 630 €	50 712 €	54 802 €	53 048 €	16	3 315 €	19	20/80
133	LOULAY	14 677 €	12 648 €	18 946 €	15 424 €	7	2 203 €	17	

## AR Prefecture

017-211703475-20220922-2022\_09\_D16-DE

Reçu le 23/09/2022

Publié le 23/09/2022

N°	Libellés	2019	2020	2021	Moy des 3 dernières années	Nb de lgt	Moy des 3 dernières années au lgt	Note financière au lgt	Analyse Pareto
135	SONNAC	5 893 €	- 6 436 €	- 3 760 €	- 1 434 €	5	- 287 €	9	
136	COZES	10 031 €	15 295 €	3 032 €	9 453 €	5	1 891 €	16	
137	VENERAND Fontaines	3 716 €	1 644 €	4 558 €	3 306 €	3	1 102 €	12	
138	VILLENEUVE LA COMTESSE	8 711 €	5 327 €	11 383 €	8 474 €	6	1 412 €	14	
139	St Georges OLERON Trait Union	19 174 €	- 17 281 €	13 572 €	5 155 €	8	644 €	11	
140	ST VAIZE	3 308 €	4 677 €	13 385 €	7 123 €	6	1 187 €	13	
141	ST SEVER DE SAINTONGE 2e tr.	7 417 €	7 169 €	3 446 €	6 011 €	3	2 004 €	16	
142	BRIZAMBOURG rue du Dr Grand	4 406 €	15 223 €	7 892 €	9 174 €	7	1 311 €	13	
143	PONS R ST JACQUES ex rue Ecole	2 573 €	2 837 €	4 180 €	3 196 €	1	3 196 €	19	
144	SAUJON Immeuble Fovet	2 535 €	2 400 €	3 068 €	2 668 €	2	1 334 €	13	
145	15 rue des Trois Princes	1 852 €	4 635 €	869 €	2 452 €	1	2 452 €	18	
146	AUTHON EBEON	402 €	2 913 €	3 345 €	2 220 €	2	1 110 €	12	
147	ST JEAN D'Y - HOTEL DE FRANCE	14 €	1 850 €	4 267 €	2 044 €	3	681 €	11	
148	NANTILLE	3 892 €	2 248 €	2 050 €	2 730 €	2	1 365 €	14	
152	LES GONDS	13 296 €	14 797 €	14 258 €	14 117 €	6	2 353 €	17	
153	PORT D'ENVAUX	10 629 €	15 710 €	11 881 €	12 740 €	5	2 548 €	18	
154	St Hilaire Villefranche (gare)	625 €	81 €	- 7 422 €	- 2 239 €	3	- 746 €	8	
155	LA TREMBLADE Mal Foch	3 067 €	4 296 €	- 6 859 €	168 €	3	56 €	10	
156	ST GEORGES DES COTEAUX 2	23 641 €	32 371 €	27 156 €	27 723 €	10	2 772 €	18	20/80
157	THENAC	6 257 €	5 932 €	7 187 €	6 459 €	4	1 615 €	15	
158	ST DIZANT DU GUA	- 14 103 €	4 913 €	1 191 €	- 2 666 €	5	- 533 €	9	
159	ST DENIS D'OLERON Gens Voyage	3 481 €	- 9 €	- 14 552 €	- 3 693 €	1	- 3 693 €	1	
160	MARENNES ANC. CASERNE LUCAS	9 129 €	- 56 132 €	37 016 €	- 3 329 €	14	- 238 €	9	
161	COURPIGNAC	5 972 €	6 595 €	9 373 €	7 314 €	3	2 438 €	18	
162	ST PIERRE D'OLERON Le Québec	55 230 €	39 724 €	49 151 €	48 035 €	21	2 287 €	17	20/80
163	ECURAT	12 342 €	7 069 €	9 508 €	9 640 €	4	2 410 €	18	
164	ANGOULINS 32 rue Gambetta	11 673 €	9 394 €	12 713 €	11 260 €	8	1 407 €	14	
165	ST MARTIN D'ARY	- 6 932 €	9 509 €	13 389 €	5 322 €	4	1 331 €	13	
166	LANDES	16 392 €	10 472 €	13 660 €	13 508 €	4	3 377 €	19	
167	place Emile Combes	6 263 €	4 737 €	3 761 €	4 920 €	3	1 640 €	15	
170	135 rue Saint Pallais	131 €	1 244 €	- 216 €	386 €	1	386 €	10	
171	SAINT AIGULIN 2	17 976 €	15 946 €	17 517 €	17 147 €	8	2 143 €	17	
175	BURIE	11 375 €	27 374 €	16 264 €	18 338 €	6	3 056 €	19	20/80
176	DOLUS D'OLERON 'LES PEUX'	27 354 €	- 9 521 €	21 039 €	12 957 €	10	1 296 €	13	
177	PISANY 2 (3 LOGTS)	5 943 €	- 1 618 €	- 1 259 €	1 022 €	3	341 €	10	
179	BUSSAC FORET	10 002 €	13 879 €	558 €	8 147 €	5	1 629 €	15	
180	LA BETAUDIÈRE ST DENIS D'OLER.	10 733 €	14 534 €	16 100 €	13 789 €	8	1 724 €	15	
181	MAZERAY	7 124 €	9 817 €	4 481 €	7 141 €	5	1 428 €	14	
182	LA TREMBLADE - BD JOFFRE	34 277 €	23 718 €	23 882 €	27 292 €	15	1 819 €	16	20/80
184	COULONGES	18 991 €	14 366 €	10 321 €	14 559 €	4	3 640 €	19	
185	SAINT DENIS DU PIN	5 065 €	- 4 478 €	2 705 €	1 097 €	2	549 €	11	

## AR Prefecture

017-211703475-20220922-2022\_09\_D16-DE

Reçu le 23/09/2022

Publié le 23/09/2022

N°	Libellés	2019	2020	2021	Moy des 3 dernières années	Nb de lgt	Moy des 3 dernières années au lgt	Note financière au lgt	Analyse Pareto
186	LE FOUILLOUX	8 592 €	3 144 €	13 615 €	8 450 €	5	1 690 €	15	
187	ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	70 182 €	50 241 €	70 988 €	63 804 €	39	1 636 €	15	20/80
188	IMM.RIBEROT 20-24 rue A.Briand	4 761 €	7 558 €	5 994 €	6 104 €	3	2 035 €	16	
191	CROIX COMTESSE	6 976 €	5 890 €	3 034 €	5 300 €	2	2 650 €	18	
192	SAINTE MEME	3 669 €	3 487 €	4 014 €	3 723 €	2	1 862 €	16	
194	Paire Pouil CHATEAU D'OLERON	6 199 €	14 480 €	25 101 €	15 260 €	8	1 907 €	16	
196	SAINTHOMAS DE CONAC	2 743 €	13 964 €	-1 987 €	4 907 €	4	1 227 €	13	
197	SAINTHOMAS SUR GIRONDE	816 €	3 451 €	2 647 €	2 305 €	2	1 152 €	12	
198	MONTGUYON 2E TR	6 676 €	6 524 €	5 223 €	6 141 €	4	1 535 €	14	
199	AULNAY	222 €	-1 056 €	2 520 €	562 €	11	51 €	10	
200	CHATEAU OLERON logt urgence	2 322 €	2 706 €	1 709 €	2 246 €	1	2 246 €	17	
201	ANGOULINS S/MER 3 CENTRE BOURG	11 236 €	774 €	48 417 €	20 142 €	10	2 014 €	16	20/80
202	7 et 9 RUE PONT DES MONARDS	8 459 €	-4 344 €	4 037 €	2 718 €	4	679 €	11	
203	Marenes rue garesché	11 733 €	-13 052 €	10 233 €	2 971 €	8	371 €	10	
205	SAINTHOMAS PALAIS	18 304 €	17 007 €	-7 435 €	9 292 €	10	929 €	12	
208	Chaniers rue saint antoine	-5 272 €	8 151 €	-12 633 €	-3 251 €	2	-1 626 €	4	
210	SAUJON LIEU DIT L'HOPITAL	22 767 €	15 570 €	18 840 €	19 059 €	12	1 588 €	14	20/80
211	SAINTHOMAS DIZANT DU GUA	2 342 €	3 653 €	3 100 €	3 032 €	2	1 516 €	14	
212	SAINTHOMAS VAIZE 3 lots	755 €	4 893 €	5 602 €	3 750 €	3	1 250 €	13	
213	SAINTHOMAS JEAN D'Y LA FOSSE AUX LO	19 957 €	36 528 €	22 467 €	26 317 €	7	3 760 €	19	20/80
214	SAINTHOMAS PIERRE D'OLERON	42 623 €	19 879 €	- 914 €	20 530 €	13	1 579 €	14	20/80
215	MAZERAY	11 390 €	-3 551 €	-6 059 €	593 €	3	198 €	10	
216	SAINTHOMAS DENIS D'OLERON	10 899 €	13 657 €	3 667 €	9 407 €	8	1 176 €	13	
218	BRIZAMBOURG 2ème tranche	4 478 €	4 245 €	4 254 €	4 326 €	3	1 442 €	14	
220	GEMOZAC rue CARNOT	-5 264 €	-8 554 €	-8 155 €	-7 324 €	2	-3 662 €	1	
222	ILOT CARILLIER DOLUS	33 051 €	15 548 €	23 719 €	24 106 €	14	1 722 €	15	20/80
223	GEMOZAC	2 290 €	1 775 €	3 244 €	2 436 €	4	609 €	11	
224	Chaniers 4 logements	8 448 €	4 052 €	2 734 €	5 078 €	4	1 270 €	13	
226	SAINTHOMAS SAINTES 31 CH DES PEUPLIERS	-1 857 €	-6 348 €	-1 278 €	-3 161 €	1	-3 161 €	1	
227	LES MATHES	7 140 €	1 967 €	2 922 €	4 010 €	3	1 337 €	14	
228	MIRAMBEAU	18 321 €	12 493 €	22 761 €	17 858 €	7	2 551 €	18	20/80
229	PONS RUE CHARLES DE GAULLE	1 339 €	-1 406 €	258 €	64 €	1	64 €	10	
231	CHERMIGNAC	19 525 €	21 544 €	289 €	13 786 €	10	1 379 €	14	
234	Saint Sauvant lotissement	13 560 €	8 693 €	10 827 €	11 027 €	6	1 838 €	16	
235	LA VERGNE	13 237 €	8 364 €	15 369 €	12 324 €	5	2 465 €	18	
236	PORT D'ENVAUX ANCIENNE POSTE	3 945 €	2 365 €	-4 360 €	650 €	2	325 €	10	
237	PORT D'ENVAUX CORDERIE	1 420 €	1 572 €	2 668 €	1 886 €	2	943 €	12	
238	ECURAT	3 963 €	3 777 €	3 535 €	3 758 €	2	1 879 €	16	
239	BEAUVAIS SUR MATHA	2 497 €	-3 439 €	5 211 €	1 423 €	5	285 €	10	
240	MIGRE	7 979 €	6 325 €	5 111 €	6 472 €	4	1 618 €	15	
241	SAINTHOMAS GEORGES D'OLERON 2 TR	-27 451 €	1 329 €	2 430 €	-7 897 €	2	-3 949 €	1	

## AR Prefecture

017-211703475-20220922-2022\_09\_D16-DE

Reçu le 23/09/2022

Publié le 23/09/2022

N°	Libellés	2019	2020	2021	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt	Note financière au lgt	Analyse Pareto
244	SOUBRAN	9 877 €	4 640 €	2 901 €	5 806 €	4	1 451 €	14	
246	OZILLAC	-21 175 €	-8 785 €	3 521 €	-8 813 €	7	- 1 259 €	6	
247	ROYAN AV DE ROCHEFORT	34 379 €	42 199 €	31 427 €	36 002 €	27	1 333 €	13	20/80
248	PONS TOUTVENT 1ère tranche	56 524 €	21 419 €	41 427 €	39 790 €	12	3 316 €	19	20/80
252	GAMM VERT LOGEMENTS	-17 581 €	- 570 €	-4 135 €	-7 429 €	1	- 7 429 €	0	
253	SAINT DENIS DU PIN 2 LOGTS	9 615 €	3 759 €	- 735 €	4 213 €	2	2 106 €	17	
254	144 AVENUE DE NIVELLES SAINTES	- 519 €	748 €	- 162 €	22 €	1	22 €	10	
255	SAINT SEVER LOGT ADAPTE	2 217 €	2 235 €	1 700 €	2 051 €	1	2 051 €	17	
257	43 rue gautier	325 €	- 933 €	931 €	108 €	1	108 €	10	
258	LA GUYADERIE SAINTES	17 180 €	60 371 €	26 129 €	34 560 €	31	1 115 €	12	20/80
259	LA DEVISE	4 672 €	-2 564 €	-10 290 €	-2 727 €	7	- 390 €	9	
260	FONCOUVERTE	110 196 €	59 639 €	75 748 €	81 861 €	20	4 093 €	19	20/80
261	TAILLEBOURG	11 834 €	15 558 €	3 559 €	10 317 €	5	2 063 €	17	
262	VAUX SUR MER	1 514 €	2 314 €	3 936 €	2 588 €	2	1 294 €	13	
264	LES EGLISES D'ARGENTEUIL 2	4 667 €	3 633 €	3 124 €	3 808 €	2	1 904 €	16	
265	LA BREE LES BAINS	-19 696 €	17 952 €	13 197 €	3 818 €	9	424 €	10	
266	SAINT SEVER DE SAINTONGE	15 072 €	15 986 €	20 120 €	17 059 €	7	2 437 €	18	
267	LANDES 2 LOGEMENTS	-3 324 €	-6 136 €	-7 349 €	-5 603 €	2	- 2 801 €	1	
268	LA TREMBLADE 8 LOGTS	815 €	10 674 €	-1 010 €	3 493 €	8	437 €	10	
269	LA TREMBLADE LOGT ADAPTE	1 303 €	388 €	963 €	884 €	1	884 €	12	
270	SAUJON LE MARCHE	1 060 €	-1 477 €	-4 645 €	-1 687 €	4	- 422 €	9	
271	CHANIERS 9 LOGEMENTS	13 524 €	17 104 €	9 604 €	13 411 €	9	1 490 €	14	
272	SAINT GEORGES DES COTEAUX	12 309 €	7 852 €	11 460 €	10 540 €	5	2 108 €	17	
273	ROYAN CITE BLANCHE/PIERRE LIS	27 982 €	43 014 €	28 185 €	33 060 €	60	551 €	11	20/80
275	VAUX SUR MER	11 137 €	12 421 €	3 962 €	9 174 €	7	1 311 €	13	
278	LA CROIX COMTESSE	527 €	6 804 €	8 031 €	5 121 €	4	1 280 €	13	
279	BEAUVAIS SUR MATHA 2emeTR	2 599 €	3 563 €	3 457 €	3 206 €	2	1 603 €	15	
281	SAINT GEORGES D'OLERON	21 067 €	21 342 €	21 472 €	21 294 €	10	2 129 €	17	20/80
282	LES MATHES	3 378 €	3 208 €	3 400 €	3 329 €	5	666 €	11	
284	NERE 8 LOGEMENTS	9 626 €	17 693 €	15 466 €	14 262 €	8	1 783 €	15	
285	SAINT MARTIN DE COUX	2 388 €	2 559 €	206 €	1 718 €	3	573 €	11	
286	LA CHAPELLE DES POTS	-4 095 €	2 069 €	10 707 €	2 894 €	1	2 894 €	19	
288	BREUILLET	39 984 €	27 508 €	18 538 €	28 677 €	15	1 912 €	16	20/80
290	ARCHINGEAY	6 429 €	7 068 €	9 104 €	7 534 €	3	2 511 €	18	
291	ANGOULINS SUR MER	21 327 €	13 832 €	23 333 €	19 497 €	9	2 166 €	17	20/80
293	SAINT DIZANT DU GUA 7 logts	4 664 €	8 420 €	2 948 €	5 344 €	7	763 €	11	
295	LE CHATEAU D'OL Clos Sourbier	3 544 €	-3 369 €	- 89 €	29 €	3	10 €	9	
296	VARZAY	-2 071 €	-1 403 €	5 071 €	533 €	3	178 €	10	
297	DOLUS D'OL. (Fontaine) 17 logt	22 743 €	17 762 €	12 957 €	17 821 €	11	1 620 €	15	
298	LES MATHES 14 LOGEMENTS	16 926 €	27 578 €	29 147 €	24 550 €	14	1 754 €	15	20/80
299	LE CHATEAU D'OL. Place Eglise	-3 350 €	-1 103 €	580 €	-1 291 €	1	- 1 291 €	6	

## AR Prefecture

017-211703475-20220922-2022\_09\_D16-DE

Reçu le 23/09/2022

Publié le 23/09/2022

N°	Libellés	2019	2020	2021	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt	Note financière au lgt	Analyse Pareto
300	LE CHATEAU D'OL. Rue de Chanzy	-6 506 €	-10 235 €	1 277 €	-5 155 €	5	-1 031 €	7	
301	PONS TOUVENT 2ème tranche	8 398 €	11 634 €	14 325 €	11 453 €	15	764 €	11	
302	VENERAND LE BOURG	5 992 €	8 906 €	8 874 €	7 924 €	5	1 585 €	14	
305	ST DENIS D'OL AERIUM 8 LOGTS	4 791 €	6 947 €	7 441 €	6 393 €	8	799 €	11	
307	LE VALLON 22 LOGTS	21 833 €	22 434 €	28 180 €	24 149 €	22	1 098 €	12	20/80
310	SAINTEES - C DESMOULINS 4 LOGTS	13 353 €	12 408 €	-1 860 €	7 967 €	4	1 992 €	16	
312	VAUX/MER 21 BD GAL DE GAULLE	- 41 €	4 482 €	4 899 €	3 113 €	3	1 038 €	12	
315	Les Tilleuls CHERMIGNAC	6 607 €	28 185 €	20 458 €	18 417 €	12	1 535 €	14	20/80
318	LE VALLON 2 (8 logts neufs)	17 432 €	10 784 €	28 799 €	19 005 €	8	2 376 €	17	20/80
319	SAUJON PARC DU VAL DE SEUDRE	8 109 €	4 647 €	2 846 €	5 201 €	8	650 €	11	
320	RES MARYA BATB 6 LOGTS SAINTEES	3 100 €	2 371 €	2 486 €	2 652 €	6	442 €	10	
321	MORNAC SUR SEUDRE 4 LOGTS NEUF	5 285 €	4 552 €	4 496 €	4 778 €	4	1 194 €	13	
323	BUSSAC S/CHTE LA CROIX	12 141 €	10 350 €	13 540 €	12 010 €	11	1 092 €	12	
324	RESIDENCE ARENA 28 LOGEMENTS	33 714 €	36 032 €	38 376 €	36 041 €	28	1 287 €	13	20/80
325	HAUT BERLINGUE rue Garnier	13 118 €	15 335 €	18 690 €	15 714 €	13	1 209 €	13	
327	PORT D'ENVAUX R DES ARMATEURS	31 €	1 513 €	1 230 €	924 €	1	924 €	12	
330	RES ETUDIANTE ST JEAN D'ANGELY	-6 932 €	-7 205 €	-6 831 €	-6 989 €	1	-6 989 €	0	
331	ST GEORGES DES COTEAUX 6 logts	-7 877 €	- 420 €	12 489 €	1 397 €	8	175 €	10	
332	SAUJON GLYCINES 15 LOGTS VEFA	- 99 €	- 13 €	- 284 €	-132 €	15	- 9 €	9	
333	SAUJON L'ARTIMON 10 LOGTS VEFA	- 79 €	- 282 €	-2 689 €	-1 017 €	12	- 85 €	9	
334	PORT ROYAL ROYAN 6 LOGTS	4 298 €	5 526 €	5 034 €	4 953 €	6	825 €	11	
337	BURIE Les Plantes du Dessus	-7 066 €	-1 044 €	5 423 €	-895 €	8	- 112 €	9	
338	ROYAN bld de l'Espérance VEFA	-3 922 €	-3 301 €	-23 264 €	-10 162 €	29	- 350 €	9	
339	ROYAN FELIX REUTIN	7 988 €	26 832 €	9 977 €	14 933 €	20	747 €	11	
340	LES JARDINS DE SANTONE	17 756 €	15 233 €	24 285 €	19 091 €	17	1 123 €	12	20/80
341	SAUJON LA CHAILLE 13LOGTS VEFA	7 037 €	8 988 €	15 790 €	10 605 €	13	816 €	11	
342	FONTCOUVERTE CENTRE BOURG	- 407 €	-3 001 €	- 151 €	-1 187 €	2	- 593 €	8	
343	CHANIERS rue Abbé Vieulle	-7 412 €	- 533 €	8 776 €	277 €	9	31 €	10	
344	LANDES rue d'Aunis	-4 148 €	- 236 €	4 166 €	- 73 €	4	- 18 €	9	
347	PESSINES rue Saint Gilles			- €	- €	1	- €	9	
349	SAINTEES Le Barrot-18 logts gen	65 988 €	62 326 €	68 057 €	65 457 €	18	3 636 €	19	20/80
354	MARENNES rue le Terme	- 44 €		-5 344 €	-2 694 €	3	- 898 €	7	
357	CHANIERS av du 8 mai 1945			-6 323 €	-6 323 €	10	- 632 €	8	
360	VILLARS LES BOIS Chataubry			-11 129 €	-11 129 €	4	- 2 782 €	1	
410	LES ANEMONES	58 207 €	28 030 €	21 290 €	35 843 €	24	1 493 €	14	20/80
411	MOLIERE	52 828 €	49 118 €	23 750 €	41 899 €	25	1 676 €	15	20/80
412	SAINT SORLIN	129 774 €	152 594 €	110 494 €	130 954 €	82	1 597 €	14	20/80
413	LES BOIFFIERS 210	332 735 €	311 490 €	303 247 €	315 824 €	170	1 858 €	16	20/80
414	LES BOIFFIERS 250	213 837 €	190 474 €	197 314 €	200 542 €	165	1 215 €	13	20/80
415	LA FENETRE 116	63 563 €	58 970 €	54 445 €	58 993 €	36	1 639 €	15	20/80
416	LA FENETRE 130	197 631 €	172 199 €	137 392 €	169 074 €	130	1 301 €	13	20/80

## AR Prefecture

017-211703475-20220922-2022\_09\_D16-DE

Reçu le 23/09/2022

Publié le 23/09/2022

N°	Libellés	2019	2020	2021	Moy des 3 dernières années	Nb de lgt	Moy des 3 dernières années au lgt	Note financière au lgt	Analyse Pareto
417	PAUL DOUMER	150 373 €	98 856 €	60 249 €	103 159 €	40	2 579 €	18	20/80
418	PENSION MAGISTEL	6 249 €	5 559 €	11 584 €	7 797 €	4	1 949 €	16	
419	SAINT EUTROPE	15 784 €	2 083 €	5 219 €	7 695 €	25	308 €	10	
420	LA GRAND FONT 1	9 907 €	17 630 €	12 013 €	13 183 €	10	1 318 €	13	
421	LA GRAND FONT 2	2 184 €	5 928 €	2 685 €	3 599 €	3	1 200 €	13	
422	ECUREUIL 1	40 875 €	40 017 €	20 511 €	33 801 €	9	3 756 €	19	20/80
423	ECUREUIL 2	-23 484 €	13 210 €	3 182 €	-2 364 €	12	- 197 €	9	
426	EPINEUIL	-7 352 €	13 048 €	4 949 €	3 548 €	5	710 €	11	
427	LES JARDINS DE LA FENETRE	55 319 €	29 877 €	25 497 €	36 898 €	20	1 845 €	16	20/80
428	MONTPLAISIR	27 677 €	18 268 €	32 710 €	26 218 €	18	1 457 €	14	20/80
429	LA MARNE LEU	- 24 €	418 €	101 €	165 €	2	82 €	10	
430	LES IMMORTELLLES	10 568 €	16 294 €	15 195 €	14 019 €	7	2 003 €	16	
431	LE CHALEUIL 1	7 429 €	7 848 €	1 005 €	5 427 €	5	1 085 €	12	
432	SAINT LOUIS	2 863 €	4 465 €	1 298 €	2 875 €	3	958 €	12	
435	LES HAUTS DE LA GRAND FONT	- 880 €	- 872 €	22 752 €	7 000 €	1	7 000 €	20	
436	LE BOIS TAILLIS 1	17 612 €	17 219 €	24 568 €	19 800 €	8	2 475 €	18	20/80
437	GAUTHIER	4 412 €	1 308 €	3 963 €	3 227 €	3	1 076 €	12	
438	LE PIGEONNIER	9 689 €	10 092 €	1 910 €	7 230 €	6	1 205 €	13	
439	RESIDENCE LES TILLEULS	66 020 €	66 483 €	49 171 €	60 558 €	35	1 730 €	15	20/80
440	RESIDENCE LA GARENNE	-18 843 €	-29 638 €	-37 323 €	-28 601 €	24	- 1 192 €	6	
450	CLOS DE L'AIGUILLE 1	145 857 €	65 333 €	105 576 €	105 588 €	57	1 852 €	16	20/80
451	CLOS DE L'AIGUILLE 2	-7 126 €	3 596 €	4 270 €	247 €	3	82 €	10	
452	LA SOUCHE	1 004 €	1 036 €	1 345 €	1 128 €	1	1 128 €	12	
453	ADOLPHE BRUNAUD	1 753 €	1 253 €	1 660 €	1 556 €	1	1 556 €	14	
454	CONDORCET	916 €	1 515 €	665 €	1 032 €	1	1 032 €	12	
455	CHERMIGNAC 1	12 639 €	9 237 €	11 336 €	11 071 €	5	2 214 €	17	
456	CLOS DE L'AIGUILLE 3	16 366 €	12 457 €	2 423 €	10 415 €	7	1 488 €	14	
458	CHERMIGNAC 2	5 974 €	6 125 €	5 468 €	5 856 €	2	2 928 €	19	
459	CHERMIGNAC 3	7 258 €	7 792 €	7 771 €	7 607 €	2	3 803 €	19	
460	COURBIAC	7 563 €	3 225 €	1 785 €	4 191 €	1	4 191 €	19	
461	EUTERPE	12 343 €	10 708 €	10 763 €	11 271 €	12	939 €	12	
462	BUSSAC	11 498 €	18 619 €	18 973 €	16 363 €	6	2 727 €	18	
463	MONTPLAISIR	13 747 €	17 047 €	15 775 €	15 523 €	5	3 105 €	19	
464	MONTPLAISIR LEU	520 €	-1 255 €	722 €	- 4 €	1	- 4 €	9	
465	DANIEL MASSIOU	- 761 €	-10 332 €	4 512 €	-2 194 €	1	-2 194 €	2	
466	JACQUES BREL	23 742 €	22 180 €	11 631 €	19 185 €	10	1 918 €	16	20/80
467	LES GONDS	4 465 €	1 480 €	6 375 €	4 107 €	2	2 053 €	17	
468	QUAI DES ROCHES	1 760 €	2 068 €	- 4 019 €	- 64 €	1	- 64 €	9	
469	LE DOYENNÉ	52 089 €	28 066 €	21 531 €	33 895 €	16	2 118 €	17	20/80
480	BUSSAC 2	22 116 €	20 795 €	22 194 €	21 702 €	8	2 713 €	18	20/80
481	JOURDAN	4 618 €	2 751 €	1 917 €	3 095 €	1	3 095 €	19	

## AR Prefecture

017-211703475-20220922-2022\_09\_D16-DE  
 Reçu le 23/09/2022  
 Publié le 23/09/2022

N°	Libellés	2019	2020	2021	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt	Note financière au lgt	Analyse Pareto
482	LE BOIS TAILLIS 2	30 089 €	48 959 €	41 342 €	40 130 €	17	2 361 €	17	20/80
483	DEBUSSY	64 965 €	48 709 €	65 847 €	59 841 €	23	2 602 €	18	20/80
484	LE CLOS DU MAINE	34 181 €	32 478 €	28 960 €	31 873 €	10	3 187 €	19	20/80
485	LES TOURNEURS	- 368 €	2 586 €	2 670 €	1 629 €	1	1 629 €	15	
486	LES FRENES	10 691 €	11 893 €	13 404 €	11 996 €	3	3 999 €	19	
487	LE BOIS TAILLIS 3	34 434 €	35 885 €	41 087 €	37 135 €	12	3 095 €	19	20/80
488	LES HAUTS DE LORMONT	10 963 €	10 474 €	11 245 €	10 894 €	3	3 631 €	19	
489	LES TOURNEURS 2	1 546 €	2 143 €	2 720 €	2 137 €	1	2 137 €	17	
491	BATAILLON VIOLETTE	13 873 €	16 941 €	17 168 €	15 994 €	15	1 066 €	12	
492	LE CLOS DE FLANDRE	16 508 €	17 604 €	16 559 €	16 890 €	7	2 413 €	18	
493	CLOS DE MAGEZY	20 769 €	21 133 €	22 763 €	21 555 €	12	1 796 €	15	20/80

**Activité « Location Commerciale »**

Le résultat de l'activité « Location Commerciale » est de 385 K€, il progresse de +19K€.

Le résultat courant baisse de 12K€ en raison de la vacance constatée sur le groupe médical de Saint Jean d'Angély.

Le résultat exceptionnel est en hausse de 31K€ faisant suite à la vente de 3 box sur le programme de recouvrance (127K€ de marge sur immobilisation).

Commerces	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
Comptes courants	264 823 €	271 339 €	269 317 €	257 349 €	-11 968€
Comptes exceptionnels	239 422 €	- 2 409 €	96 195 €	127 734 €	+31 539€
Impôts			213 €		-213€
<b>Total général</b>	<b>504 245 €</b>	<b>268 930 €</b>	<b>365 725 €</b>	<b>385 083 €</b>	<b>+19 358€</b>

Commerces	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
<b>A- PRODUITS</b>	<b>804 565 €</b>	<b>558 382 €</b>	<b>685 064 €</b>	<b>710 894 €</b>	<b>+25 830€</b>
Divers	7 820 €	46 €	60 €	2 898 €	+2 838€
Loyers	487 523 €	501 935 €	530 474 €	512 614 €	-17 860€
Marge sur cession d'immobilisation	242 429 €		96 398 €	126 563 €	+30 165€
Produits des activités annexes	16 842 €	16 636 €	16 343 €	16 245 €	-98€
Produits des activités annexes (refacturations)	38 888 €	37 002 €	39 031 €	41 258 €	+2 227€
Quote part subventions d'investissements	11 064 €	2 763 €	2 759 €	11 316 €	+8 557€
<b>B- CHARGES</b>	<b>- 292 231 €</b>	<b>- 285 390 €</b>	<b>- 315 984 €</b>	<b>- 324 410 €</b>	<b>-8 426€</b>
Assurance	- 4 059 €	- 4 518 €	- 4 329 €	- 4 267 €	+62€
Coût Impayés	- 2 519 €	- 4 057 €	- 1 547 €	- 1 949 €	-3 496€
Coût lots inoccupés	- 1 733 €	- 970 €	- 528 €	- 635 €	-107€
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 1 333 €	- €	-	- 16 €	-16€
Coût net Gros entretien	- 15 033 €	- 2 343 €	- 5 855 €	- 1 172 €	+7 027€
Déplacements, missions et réceptions	- 1 €				+0€
Divers	- 3 301 €	- 73 €	- 0 €		+0€
Dotation aux amortissements	- 129 107 €	- 134 880 €	- 148 940 €	- 171 341 €	-22 401€
Entretien courant	- 3 988 €	- 8 439 €	- 28 978 €	- 27 019 €	+1 959€
Fluides et fournitures	- 452 €	- 833 €	- 920 €	- 966 €	-46€
Frais financiers	- 73 313 €	- 71 848 €	- 68 320 €	- 62 368 €	+5 952€
Frais postaux et de télécommunications			- 7 €	- 11 €	-4€
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 3 039 €	- 694 €	- 514 €	- 1 407 €	-893€
Impôts fonciers	- 54 294 €	- 49 783 €	- 50 128 €	- 50 311 €	-183€
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 1 118 €	- 1 122 €	- 1 194 €	- 1 223 €	-29€
Locations	- 15 €	- 15 €	- 15 €	- 30 €	-15€
Masse salariale NR			- €		+0€
Publicité, publications, relations publiques		- 22 €			+0€
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 4 559 €	- 3 420 €	- 7 140 €	- 3 548 €	+3 592€
Services bancaires et assimilés	- 722 €	- 127 €	- 79 €	- 36 €	+43€
VNC sorties	- 792 €	- 1 586 €			+0€
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 556 €	- 661 €	- 583 €	- 456 €	+127€
<b>C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)</b>	<b>- 1 478 €</b>	<b>- 824 €</b>	<b>- 203 €</b>	<b>- 1 171 €</b>	<b>+1 374€</b>
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 1 478 €	- 824 €	- 203 €	- 1 171 €	+1 374€
<b>D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)</b>	<b>- 3 130 €</b>	<b>- 3 238 €</b>	<b>- 3 365 €</b>	<b>- 2 916 €</b>	<b>+449€</b>
Intercos - frais de gestion	- 3 130 €	- 3 238 €	- 3 365 €	- 2 916 €	+449€
<b>E- Solde récupérable (Charges si négatif)</b>	<b>- 3 481 €</b>	<b>- 0 €</b>	<b>- 0 €</b>	<b>- 345 €</b>	<b>+345€</b>
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- 3 481 €	- 0 €	- 0 €	- 345 €	+345€
<b>F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)</b>			<b>213 €</b>		<b>-213€</b>
Impôt sur les bénéfices			213 €		-213€
<b>Total général</b>	<b>504 245 €</b>	<b>268 930 €</b>	<b>365 725 €</b>	<b>385 083 €</b>	<b>+19 358€</b>

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

Commerces	Agréé		Total Agréé	Non agréé		Total Non agréé	Evolution N-1 A	Evolution N-1 NA
	2020	2021		2020	2021			
Comptes courants	101 673 €	101 401 €	203 075 €	167 644 €	155 948 €	323 591 €	-272€	-11 696€
Comptes exceptionnels	- 203 €	127 734 €	127 530 €	96 398 €		96 398 €	+127 937€	-96 398€
Impôts	213 €		213 €				-213€	+0€
<b>Total général</b>	<b>101 683 €</b>	<b>229 135 €</b>	<b>330 818 €</b>	<b>264 042 €</b>	<b>155 948 €</b>	<b>419 990 €</b>	<b>+162 359€</b>	<b>-108 094€</b>

L'activité agréée courante reste stable avec une forte hausse du résultat exceptionnel suite à la vente de 3 box à recouvrance.

L'activité non agréée perd 12K€ de résultat courant (vacance du groupe médical Saint Jean d'Y).

Résultat par programme :

Commerces	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
<b>Activité agréée</b>	<b>97 564 €</b>	<b>99 084 €</b>	<b>101 683 €</b>	<b>229 135 €</b>	<b>+127 452€</b>
2 BELLEVUE 2	13 543 €	15 193 €	19 476 €	20 165 €	+688€
3 BELLEVUE 3	- 215 €	- 179 €	- 18 €	- 2 729 €	-2 711€
16 ILOT SAINT MICHEL	7 922 €	5 104 €	3 345 €	4 868 €	+1 523€
23 CASERNE TAILLEBOURG	- 1 679 €	- 2 204 €	- 3 137 €	- 3 146 €	-9€
45 FOYER CAMUZET-ST JEAN D'ANGELY	0 €	0 €	0 €	0 €	+0€
71 ILOT DU MUSEE	211 €	822 €	788 €	610 €	-178€
110 RECOUVRANCE 8 BOXS COMMERCIAUX	19 398 €	21 259 €	19 710 €	151 532 €	+131 822€
128 LA POSTE - BELLEVUE	7 864 €	7 750 €	9 327 €	9 298 €	-29€
187 ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	3 422 €	- 497 €	- 991 €	- 6 293 €	-5 302€
207 PONS COMMERCE place du Minage			- €		+0€
220 GEMOZAC rue CARNOT	8 210 €	8 447 €	8 243 €	8 840 €	+597€
282 LES MATHES	2 532 €	2 927 €	4 204 €	4 018 €	-186€
288 BREUILLET	11 909 €	14 891 €	15 282 €	16 509 €	+1 228€
411 MOLIERE	5 955 €	6 080 €	6 248 €	6 273 €	+25€
416 LA FENETRE 130	7 806 €	7 983 €	8 142 €	8 305 €	+163€
437 GAUTHIER	4 917 €	6 875 €	6 387 €	6 878 €	+492€
439 RESIDENCE LES TILLEULS	5 769 €	4 633 €	4 678 €	4 007 €	-670€
<b>Activité non agréée</b>	<b>406 681 €</b>	<b>169 846 €</b>	<b>264 042 €</b>	<b>155 948 €</b>	<b>-108 094€</b>
101 ANPE ST JEAN D'ANGELY	258 €	- 6 377 €	- 5 059 €	7 656 €	+12 714€
104 UR DISTRITEL (anc.GDAM)SEROM	121 322 €				+0€
169 USINE-RELAIS TECHMAN	- €				+0€
174 BUREAUX PLACE ST PIERRE	12 637 €	27 023 €	21 011 €	25 025 €	+4 014€
178 ANPE SAINTES	12 707 €				+0€
190 CCI AVENUE GAMBETTA	23 409 €	23 721 €	24 126 €	23 437 €	-689€
217 HOTEL D'ENTREPRISES	149 177 €	22 390 €	120 397 €	- 12 879 €	-133 276€
221 MSA	25 621 €	25 591 €	28 092 €	28 731 €	+639€
245 VILLAGE D'ENTREPRISES	12 534 €	18 716 €	19 600 €	17 629 €	-1 971€
249 GROUPE MEDICAL SAINT JEAN D'Y	37 804 €	40 837 €	43 532 €	32 173 €	-11 359€
276 LE CHATEAU 6 logts gend.+ locx	3 479 €	5 484 €	6 079 €	15 450 €	+9 371€
316 VEOLIA Bât B Village d'entrepr	- 5 860 €	- 6 227 €	- 5 336 €	- 1 699 €	+3 637€
322 AVIRON BAT A Village entrepris	5 955 €	7 399 €	7 367 €	3 387 €	-3 980€
336 LA GABARE BAT A LOTS 4 ET 5	2 148 €	3 141 €	3 170 €	2 770 €	-400€
339 ROYAN FELIX REUTIN	5 134 €	7 055 €	- 447 €	438 €	+886€
349 SAINTES Le Barrot-18 logts gen	- €				+0€
440 RESIDENCE LA GARENNE		680 €	1 210 €	13 723 €	+12 513€
468 QUAI DES ROCHES	358 €	414 €	301 €	106 €	-195€
<b>Total général</b>	<b>504 245 €</b>	<b>268 930 €</b>	<b>365 725 €</b>	<b>385 083 €</b>	<b>+19 358€</b>

**Activité « Vente d'immeuble »**

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

Le résultat est de -16 956€ principalement dû aux charges du programme Village d'entreprise, soit une baisse de -2K€. Cette activité est 100% non agréée.

Vente d'immeubles	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
<b>A- PRODUITS</b>	<b>144 575 €</b>	<b>52 283 €</b>	<b>5 422 €</b>	<b>2 130 €</b>	<b>-3 292€</b>
Divers	161 534 €	3 095 €	291 €	2 130 €	+1 839€
Marge sur cession d'immobilisation	- €				+0€
Marge sur vente d'immeuble	25 339 €	257 €	5 839 €		+5 839€
Produits des activités annexes (refacturations)	311 €		519 €		-519€
Produits financiers	1 €				+0€
Reprise de provision pour dépréciation	8 068 €	49 445 €	10 450 €		-10 450€
<b>B- CHARGES</b>	<b>- 118 726 €</b>	<b>- 37 625 €</b>	<b>- 20 629 €</b>	<b>- 19 086 €</b>	<b>+1 542€</b>
Assurance	- 1 420 €	- 519 €	- 738 €	- 494 €	+243€
Coût net des frais d'actes et contentieux	- €				+0€
Déplacements, missions et réceptions	- 1 000 €		1 €		+1€
Dépréciation du stock	- 55 283 €	- 5 379 €			+0€
Divers	- 34 €			- 1 500 €	-1 500€
Entretien courant	- 12 133 €	- 4 238 €	- 5 716 €	- 7 898 €	-2 182€
Fluides et fournitures	2 048 €	103 €	284 €	97 €	+187€
Frais financiers	- 22 811 €	- 19 930 €	- 4 476 €	- 4 750 €	-274€
Impôts fonciers	- 4 176 €	- 8 451 €	- 5 115 €	- 4 053 €	+1 062€
Locations	- 4 206 €	- 594 €		4 €	-4€
Publicité, publications, relations publiques		19 €			+0€
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 18 957 €	- 479 €	- 4 000 €	- 291 €	+3 709€
Services bancaires et assimilés	- 754 €	0 €	- 300 €	0 €	+300€
TVA		2 087 €			+0€
<b>Total général</b>	<b>25 849 €</b>	<b>14 658 €</b>	<b>- 15 207 €</b>	<b>- 16 956 €</b>	<b>-1 750€</b>

Vente d'immeubles	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
<b>221</b> MSA	- 750 €	830 €	4 321 €	146 €	4 467 €
<b>245</b> VILLAGE D'ENTREPRISES	- 18 779 €	- 10 820 €	- 13 235 €	- 15 018 €	1 783 €
<b>252</b> GAMM VERT LOGEMENTS	169 402 €	2 557 €	226 €	1 733 €	1 508 €
<b>297</b> DOLUS D'OL. (Fontaine) 17 logt	- €				- €
<b>440</b> RESIDENCE LA GARENNE	- 124 024 €	27 205 €	- 6 067 €	59 €	6 008 €
<b>Total général</b>	<b>25 849 €</b>	<b>14 658 €</b>	<b>- 15 207 €</b>	<b>- 16 956 €</b>	<b>1 750 €</b>

- Les résultats sont négatifs liés aux charges d'entretien des lots et réserves.
- Aucune vente n'a eu lieu en 2021.

**Activité « Vente de terrain »**

Il s'agit de lots à bâtir issus d'opérations d'aménagement.

Le résultat est de -22 834€, soit une baisse de 34K€. Cette activité est 100% non agréée.

Vente de terrain	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
<b>A- PRODUITS</b>	<b>31 168 €</b>	<b>26 200 €</b>	<b>28 589 €</b>	<b>56 757 €</b>	<b>+28 168€</b>
Divers	220 €	185 €			+0€
Marge sur vente de terrain	27 905 €	26 015 €	25 591 €		-25 591€
Produits financiers				1 €	+1€
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	3 043 €		2 997 €		-2 997€
Variation des stocks (en-cours de production, produits)				56 756 €	+56 756€
<b>B- CHARGES</b>	<b>- 15 374 €</b>	<b>- 17 074 €</b>	<b>- 17 313 €</b>	<b>- 79 591 €</b>	<b>-62 278€</b>
Achats de travaux				- 56 756 €	-56 756€
Coût net des frais d'actes et contentieux			- €	- €	+0€
Déplacements, missions et réceptions	- 2 €		- 1 €		+1€
Entretien courant	- 7 826 €	- 7 693 €	- 14 496 €	- 15 377 €	-881€
Fluides et fournitures		- 970 €		- €	+0€
Frais financiers	- 5 287 €	- 5 001 €	- 1 763 €	- 1 738 €	+25€
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- €	- 1 209 €		- 694 €	-694€
Impôts fonciers	- 1 615 €	- 1 281 €	- 1 053 €	- 933 €	+120€
Publicité, publications, relations publiques				- 2 240 €	-2 240€
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 645 €			- 1 250 €	-1 250€
Services bancaires et assimilés		- 920 €		- 603 €	-603€
<b>Total général</b>	<b>15 794 €</b>	<b>9 126 €</b>	<b>11 275 €</b>	<b>- 22 834 €</b>	<b>-34 110€</b>

Aménagement	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
<b>250</b> LOTIST LA GREVE - LES GRIFFONS	- 233 €	- 238 €	- 7 272 €	- 7 911 €	- 639 €
<b>263</b> LOTISSEMENT CHANIER	3 479 €	- 7 360 €	- 2 840 €	- 6 270 €	3 430 €
<b>287</b> LOTISSEMENT BUSSAC	- 9 108 €	- 6 084 €	- 3 900 €	- 5 550 €	1 650 €
<b>294</b> LOTISSEMENT DOLUS D'OLERON	21 656 €	22 808 €	25 288 €	844 €	26 133 €
<b>350</b> FONTCOUVERTE c/Pillet aménagt			- 1 €	- 2 258 €	2 257 €
<b>Total général</b>	<b>15 794 €</b>	<b>9 126 €</b>	<b>11 275 €</b>	<b>- 22 834 €</b>	<b>34 110 €</b>

- Les résultats sont négatifs liés aux charges d'entretien des lots et réserves.
- Des frais de bornage ont eu lieu début 2021 sur le programme de Dolus (il manquait une borne sur un terrain vendu en 2020).
- Aucune vente n'a eu lieu en 2021 mais 3 compromis ont été signé sur 2022 (Bussac et Fontcouverte).

**Activité « Régie »**

Le résultat est de -12 281€, soit une amélioration de 14K€.

Il s'agit d'une activité 100% agréée.

Régie	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
<b>A- PRODUITS</b>	<b>267 294 €</b>	<b>258 387 €</b>	<b>214 757 €</b>	<b>261 231 €</b>	<b>+46 474€</b>
Divers		114 €		202 €	+202€
Produits des activités annexes (refacturations)	1 935 €	4 906 €	1 755 €	2 483 €	+728€
Refacturation régie	240 825 €	219 179 €	192 715 €	231 560 €	+38 844€
Refacturation régie (récupérable)	24 533 €	34 187 €	20 287 €	26 987 €	+6 700€
<b>B- CHARGES</b>	<b>-316 655 €</b>	<b>-260 071 €</b>	<b>-241 059 €</b>	<b>-273 513 €</b>	<b>-32 453€</b>
Assurance	- 2 391 €	- 2 427 €	- 2 076 €	- 2 137 €	-61€
Cotisations et dons	- 77 €	- 77 €	- 77 €	- 77 €	+0€
Déplacements, missions et réceptions	- 806 €	- 598 €	- 210 €	- 217 €	-7€
Divers	- 15 079 €	- 15 057 €	- 9 003 €	- 8 950 €	+53€
Dotation aux amortissements	- 5 196 €	- 4 502 €	- 4 338 €	- 4 969 €	-632€
Entretien courant	- 11 390 €	- 7 316 €	- 8 562 €	- 11 797 €	-3 235€
Fluides et fournitures	- 17 439 €	- 18 256 €	- 21 326 €	- 20 228 €	+1 098€
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)		- 21 €		- 34 €	-34€
Impôts fonciers	- 1 348 €	- 1 360 €	- 1 429 €	- 1 470 €	-41€
Intéressement du personnel	- 17 603 €	- 17 507 €	- 13 975 €	- 8 037 €	+5 938€
Masse salariale NR	-199 987 €	-144 698 €	-139 172 €	-167 687 €	-28 515€
Publicité, publications, relations publiques				- 118 €	-118€
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 250 €	- 235 €	- 241 €	- 244 €	-3€
Variation de stock	- 41 555 €	- 43 378 €	- 36 073 €	- 42 464 €	-6 390€
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 3 534 €	- 4 640 €	- 4 577 €	- 5 084 €	-507€
<b>E- Solde récupérable (Charges si négatif)</b>	<b>- €</b>				<b>+0€</b>
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- €				+0€
<b>Total général</b>	<b>- 49 362 €</b>	<b>- 1 684 €</b>	<b>- 26 302 €</b>	<b>- 12 281 €</b>	<b>+14 021€</b>

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

Le résultat s'est amélioré. Cependant, il reste négatif, la réduction du nombre d'ouvriers (4 à 3) rend plus difficile l'absorption des coûts fixes.

Pour rappel, cette activité n'a pas vocation à être bénéficiaire. C'est un service rendu aux locataires de la SEMIS.

**Activité « Foyers »**

Le résultat de l'activité est cette année négatif à hauteur de -24 K€. Il baisse de -132K€ par rapport à 2020.

Foyers	2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
<b>A- PRODUITS</b>	<b>1 171 147 €</b>	<b>1 187 697 €</b>	<b>1 170 650 €</b>	<b>1 193 811 €</b>	<b>+23 161€</b>
Dégrèvement TFPB	6 426 €	170 €	14 213 €	34 742 €	+20 529€
Divers		1 812 €	309 €		-309€
Loyers	1 093 846 €	1 113 307 €	1 086 976 €	1 089 579 €	+2 604€
Produits financiers				122 €	+122€
Quote part subventions d'investissements	70 875 €	72 408 €	69 153 €	69 368 €	+215€
<b>B- CHARGES</b>	<b>- 1 144 823 €</b>	<b>- 1 009 231 €</b>	<b>- 976 297 €</b>	<b>- 1 130 543 €</b>	<b>-154 246€</b>
Assurance	- 7 243 €	- 7 181 €	- 7 745 €	- 15 176 €	-7 431€
Cotisation CGLLS	- 19 150 €	- 27 134 €	- 29 365 €	- 27 719 €	+1 646€
Coût net des frais d'actes et contentieux	36 €				+0€
Coût net Gros entretien	- 185 304 €	- 26 643 €	- 4 784 €	- 148 387 €	-143 603€
Divers	- 0 €	- 6 €	- 12 €		+12€
Dotation aux amortissements	- 608 449 €	- 621 809 €	- 630 553 €	- 630 934 €	-380€
Entretien courant	- 27 992 €	- 43 104 €	- 39 023 €	- 54 575 €	-15 553€
Fluides et fournitures	- 28 €		- 623 €	- 39 €	+584€
Frais financiers	- 187 136 €	- 175 017 €	- 159 274 €	- 130 254 €	+29 020€
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 1 529 €	- 1 790 €	- 1 016 €	- 5 376 €	-4 359€
Impôts fonciers	- 70 849 €	- 74 851 €	- 71 486 €	- 80 647 €	-9 161€
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 2 729 €	- 3 405 €	- 2 926 €	- 3 518 €	-592€
Locations	- 46 €	- 46 €	- 46 €	- 46 €	+0€
Provision GE & RC des Foyers	- 21 406 €	- 25 037 €	- 26 582 €	- 20 914 €	+5 668€
Publicité, publications, relations publiques	- 96 €			- 51 €	-51€
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		- 1 952 €	- €	- 7 689 €	-7 689€
Services bancaires et assimilés		- 330 €	- 136 €	- 3 273 €	-3 136€
VNC sorties	- 12 901 €	- 927 €	- 2 725 €	- 1 944 €	+780€
<b>D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)</b>	<b>- 77 324 €</b>	<b>- 83 397 €</b>	<b>- 84 571 €</b>	<b>- 87 161 €</b>	<b>-2 590€</b>
Intercos - frais de gestion	- 77 324 €	- 83 397 €	- 84 571 €	- 87 161 €	-2 590€
<b>E- Solde récupérable (Charges si négatif)</b>	<b>- 3 472 €</b>	<b>0 €</b>	<b>- 1 207 €</b>	<b>0 €</b>	<b>+1 207€</b>
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- 3 472 €	0 €	- 1 207 €	0 €	+1 207€
<b>Total général</b>	<b>- 54 472 €</b>	<b>95 069 €</b>	<b>108 575 €</b>	<b>- 23 892 €</b>	<b>-132 467€</b>

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'écritures pouvant provoquer des produits et des charges / la procédure est en cours de révision).

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

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

Foyers		2018	2019	2020	2021	Evolution N-1
15	FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS	4 881 €	4 385 €	3 614 €	2 651 €	+963€
18	PRESBYTERE DE VENERAND	612 €	669 €	726 €	817 €	+91€
92	LOGEMENTS JEUNES TRAVAILLEURS	1 717 €	3 376 €	3 485 €	3 985 €	-7 470€
105	LOGEMENTS ETUDIANTS BELLEVUE	17 422 €	4 820 €	5 049 €	5 650 €	+601€
219	FOYER LE LOGIS DE VAUX	123 410 €	15 042 €	3 146 €	83 908 €	-87 054€
256	EHPAD DE RECOUVRANCE	19 168 €	10 436 €	21 738 €	2 992 €	-18 746€
277	RESIDENCE SOCIALE LE LOGIS	31 366 €	38 347 €	41 622 €	37 276 €	-4 346€
314	ST ROMAIN DE BENET EMMAUS	252 €	425 €	958 €	1 374 €	-416€
335	MAISON RELAIS ROYAN 15 CHBRES	13 348 €	5 398 €	2 €	412 €	+415€
352	SAINTES Halte urgence Gallieni			15 €	7 441 €	-7 426€
359	MONTILS Foyer personnes âgées				11 522 €	-11 522€
471	FOYER SOLEIL	32 208 €	32 588 €	37 399 €	39 843 €	+2 444€
<b>Total général</b>		<b>54 472 €</b>	<b>95 069 €</b>	<b>108 575 €</b>	<b>23 892 €</b>	<b>-132 467€</b>

**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	2021
0126	Ilot Olympia - ST JEAN D'ANGELY	- 520,48 €
0147	14 rue de l'Echelle - ST JEAN D'ANGELY	4 267,42 €
0213	ST JEAN D'ANGELY – La fosse aux loups (ex Gendarmerie)	22 467,29 €

**Avec garantie d'exploitation**

N°	PROGRAMMES	Montant comptabilisé Exercice 2021	Cumul au 31/12/2021
45	St Jean d'Angely Foyer Camuzet	- 4 480,52 €	- 22 769,40 €
57	St Jean d'Angely Ancienne Bibliothèque	7 818,44 €	- 65 318,34 €
107	Fief Aumônerie St Jean d'Angely	15 027,11 €	119 301,04 €
117	St Jean d'Angely Av. Gal de Gaulle	- 1 000,62 €	26 945,97 €

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

N°	Nom du Groupe	2021
101	C.R.C.A. CREDIT AGRICOLE	7 655,70 €
249	Groupe médical de Saint Jean d'Angély	32 172,84 €

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

N°	Nom du groupe	solde restant dû au 31/12/2021
45	St Jean d'Angely Foyer Camuzet	0 €
57	St Jean d'Angely Ancienne Bibliothèque	52 402,84 €
107	Fief Aumônerie St Jean d'Angely	130 450,17 €
126	Ilot Olympia Saint Jean d'Angély	148 025,08 €
147	14 rue de l'Echelle - Saint Jean d'Angély	36 763,91 €
249	Groupe médical de Saint Jean d'Angély	201 538,18 €

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver le rapport d'activités 2021 de la SEMIS.

Le Conseil municipal, après délibération,

**ADOpte** les propositions de M. le Rapporteur, à l'unanimité des suffrages exprimés (25) :

- Pour : 25
- 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° 017-211703475-20220922-  
2022\_09\_D16-DE

AR Sous-préfecture le **23 SEP. 2022**

Publication dématérialisée le **23 SEP. 2022**

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.