

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 18.115

L'An Deux Mille Dix-Huit, le 15 octobre, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 08 octobre 2018

DATE D'AFFICHAGE

Le 08 octobre 2018

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, M. Jean-Paul CLECH, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, M. Gérard FILOCHE, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, M. Daniel COASSIN, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, Mme Alexandra COUDIGNAC, M. Jean-Michel DENIS, Mme Marie-José DOUMECQ, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON'S, M. Bruno JARROIR, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, M. Pierre PAPEIX, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Didier QUENTIN, M. Thierry ROGISTER, Mme Eva ROY, conseillers municipaux

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : Mme Marie-José DAUZIDOU représentée par Mme CIRAUD-LANOUE
M. René-Luc CHABASSE représenté par Mme BARRAUD DUCHÉRON
M. Julien DURESSAY représenté par M. Patrick MARENGO
Mme Marie-Claire SEURAT représentée par M. Pierre PAPEIX

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : Mme Nancy LEFÈBVRE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 28

Nombre de votants : 32

M. Yannick PAVON a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE DE LA SAINTONGE
(SÉMIS) – APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2017

RAPPORTEUR : M. JARROIR

VOTE : 7 ABSTENTIONS
UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

La SÉMIS a transmis, à la Ville, les bilans 2017 certifiés conformes par le Commissaire aux comptes, des opérations de construction et de rénovation de logements locatifs, réalisées sur la commune, conformément aux conventions ci-après, ainsi que le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels.

Date de convention	N° de Programme	Nom du Groupe	Résultat 2017
28/12/2001	0219	Foyer Le Logis de Vaux	13 069,45 €
	0247	Royan – Félix Reutin et Le Fief	- 23 438,64 €
21/07/2006	0273	Royan – Cité Blanche	19 404,82 €
	0339	Royan Le Fief	13 141,37 €
TOTAL RÉSULTATS			22 177,00 €

Conformément à l'article L 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal doit émettre un avis sur l'exercice écoulé et donner quitus au mandataire pour cette période.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver les comptes des opérations ci-dessus arrêtés au 31/12/2017 et laissant apparaître un excédent cumulé sur la Commune de ROYAN de 22 177,00 €.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu l'article L1524-5 du C.G.C.T,
- Vu les bilans 2017 des opérations SÉMIS sur la Commune de ROYAN et le rapport du Commissaire aux comptes,
- Vu l'avis de la Commission des Finances,
- Après avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver les comptes des opérations ci-dessus arrêtés au 31/12/2017 et laissant apparaître un excédent cumulé sur la Commune de ROYAN de 22 177 €.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,

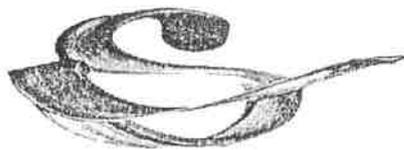
Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 17 octobre 2018
Certifié Conforme

Pour le Maire,
Et par délégation,
Le Premier Adjoint,
Jean-Paul CLECH

Mairie de Royan le
Par délégation du Maire,
Le Directeur Général des Services
HUBERT THOMAS





SEMIS

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE DE LA SAINTONGE

*Autographe
copie gte*



Monsieur le Maire
Mairie
80 avenue de Pontailiac
CS n°80218

17205 ROYAN Cedex

N.Réf. CM/EP/18

☎ Secrétariat 05.46.93.81.92

Objet. Logements locatifs sociaux
Garantie d'emprunt

Saintes, le 10 juillet 2018

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver ci-joint les bilans 2017 des opérations réalisées sur votre commune, conformément aux conventions ci-après, ainsi que le rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice.

Les résultats au 31 décembre 2017 sont les suivants :

Date de convention	N° de programme	Nom du groupe	Résultat 2017
28/12/2001	0219	Foyer Le Logis de Vaux	13 069,45 €
	0247	Royan - Félix Reutin	- 23 438,64 €
21/07/2006	0273	Royan - Cité Blanche	19 404,82 €
	0339	Royan - Le Fief	13 141,37 €
TOTAL RESULTATS			22 177,00 €

Conformément à l'article L 1524-5 du Code général des collectivités territoriales, les organes délibérants des Collectivités Territoriales émettent un avis sur l'exercice écoulé et donnent quitus au mandataire pour cette période.

Je vous remercie de nous transmettre votre délibération concernant l'exercice 2017.

Je reste à votre disposition, ainsi que l'ensemble du personnel de la SEMIS, pour tout renseignement complémentaire.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

La Directrice Générale Déléguée

Christine MOUNIER

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016
	Brut	Amortissements ou Provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
<i>S/Total Immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Constructions	2 514 430,93	1 580 408,94	934 021,99	1 061 851,47
<i>S/Total Immobilisations corporelles</i>	2 514 430,93	1 580 408,94	934 021,99	1 061 851,47
<i>Immobilisations mises en concession</i>				
<i>S/Total Immob. mises en concession</i>	-	-	-	-
<i>Immobilisations en cours</i>				
Opérations de construction	10 717,20	-	10 717,20	204,00
<i>S/Total Immobilisations en cours</i>	10 717,20	-	10 717,20	204,00
<i>Immobilisations financières</i>				
<i>S/Total Immobilisations financières</i>	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	2 525 148,13	1 580 408,94	944 739,19	1 062 055,47
ACTIF CIRCULANT				
<i>Stocks</i>				
<i>S/Total Stocks</i>	-	-	-	-
<i>Créances</i>				
Clients et comptes rattachés	14 728,23	-	14 728,23	17 289,39
<i>S/Total Créances</i>	14 728,23	-	14 728,23	17 289,39
<i>Comptes financiers</i>				
<i>S/Total Comptes financiers</i>	-	-	-	-
<i>Comptes de régularisation divers</i>				
<i>S/Total Comptes de régularisation divers</i>	-	-	-	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT	14 728,23	-	14 728,23	17 289,39
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	9 689,04	-	9 689,04	27 482,51
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION	9 689,04	-	9 689,04	27 482,51
COMPTES D'ORDRE				
Avances à la Société	167 081,15	-	167 081,15	153 279,25
TOTAL COMPTES D'ORDRE	167 081,15	-	167 081,15	153 279,25
TOTAL ACTIF	2 716 646,55	1 580 408,94	1 136 237,61	1 260 106,62

PASSIF		Exercice clos le 31/12/2017		Exercice clos le 31/12/2016	
CAPITAUX PROPRES					
Résultat exercice		13 069,45		10 201,86	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES		13 069,45		10 201,86
PROVISIONS REGLEMENTEES					
	TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES		-		-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
	TOTAL PROV. PR RISQUES ET CHARGES		-		-
DROITS DU CONCEDANT					
	TOTAL DROITS DU CONCEDANT		-		-
DETTES					
Emprunts et dettes auprès Ets crédit		1 087 070,20		1 192 363,80	
Intérêts et frais courus s/emprunts et dettes		35 231,85		56 398,08	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		866,11		1 142,88	
	TOTAL DETTES		1 123 168,16		1 249 904,76
COMPTES DE REGULARISATION					
	TOTAL COMPTES DE REGULARISATION		-		-
COMPTES D'ORDRE					
	TOTAL COMPTES D'ORDRE		-		-
	TOTAL PASSIF		1 136 237,61		1 260 106,62

Durée de l'exercice : 12 mois

Durée de l'exercice précédent : 12 mois

CHARGES	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016		
CHARGES D'EXPLOITATION						
<i>Achats de terrains et d'immeubles existants</i>	-			-		
<i>Consommations en provenance de tiers</i>	16 711,94			18 022,41		
<i>Services extérieurs</i>		5 930,59			5 576,13	
Entretiens et réparations			4 319,08			3 967,19
Primes d'assurance			1 611,51			1 608,94
Autres services extérieurs		10 781,35			12 446,28	
Rémunération d'intermédiaires et honoraires			6 843,79			6 673,94
Divers			3 937,56			5 772,34
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	12 408,00			12 361,00		
Impôts directs		12 408,00			12 361,00	
<i>Charges de personnel</i>	-			-		
<i>Autres charges de gestion courante</i>	-			-		
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions</i>	127 829,48			127 305,54		
Sur immobilisations - Dotations aux amortissements		127 829,48			127 305,54	
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	156 949,42			157 688,95		
CHARGES FINANCIERES						
<i>Intérêts et charges assimilées</i>	21 952,30			24 793,20		
<i>Ristournes obtenues sur frais financiers</i>	-			-		
<i>Dotation aux amortissements</i>	17 793,47			20 696,26		
<i>Dotation aux provisions</i>	-			-		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	39 745,77			45 489,46		
CHARGES EXCEPTIONNELLES						
<i>Sur opérations de gestion</i>	-			-		
<i>Engagement société envers les communes</i>	-			-		
<i>Sur opérations en capital</i>	-			744,66		
Valeurs comptables éléments d'actifs cédés					744,66	
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions</i>	-			-		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	-			744,66		
REPORT EN ARRIERE DES DEFICITS	-			-		
IMPOT SUR LES BENEFICES	-			-		
IMPOSITION FORFAITAIRE ANNUELLE SOCIETES	-			-		
RESULTAT DE L'EXERCICE	13 069,45			10 201,86		
TOTAL CHARGES	209 764,64			214 124,93		

Durée de l'exercice : 12 mois

Durée de l'exercice précédent : 12 mois

PRODUITS	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016		
PRODUITS D'EXPLOITATION						
<i>Production vendue</i>	209 206,93			210 704,93		
Loyers		209 206,93			210 704,93	
Logements et annexes			209 206,93			210 704,93
<i>Production stockée</i>	-			-		
<i>Production immobilisée</i>	-			-		
<i>Subventions d'exploitation</i>	-			-		
<i>Autres produits</i>	-			-		
<i>Reprises sur amortissements et provisions</i>	-			3 420,00		
Pour risques et charges					3 420,00	
<i>Transferts de charges</i>	557,71			-		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	209 764,64			214 124,93		
PRODUITS FINANCIERS						
<i>Revenus des titres de participation</i>	-			-		
<i>Intrêts des prêts</i>	-			-		
<i>Intrêts des créances à terme</i>	-			-		
<i>Revenus des valeurs mobilières de placement</i>	-			-		
<i>Produits nets cessions valeurs mob. de plac</i>	-			-		
<i>Intrêts des comptes de trésorerie</i>	-			-		
<i>Reprises sur provisions</i>	-			-		
<i>Transferts de charges</i>	-			-		
<i>Autres produits financiers</i>	-			-		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	-			-		
PRODUITS EXCEPTIONNELS						
<i>Sur opérations de gestion</i>	-			-		
<i>Engagement des communes envers la société</i>	-			-		
<i>Sur opérations en capital</i>	-			-		
<i>Reprises provisions risques et charges exceptionnels</i>	-			-		
<i>Transferts de charges</i>	-			-		
<i>Autres produits exceptionnels</i>	-			-		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	-			-		
TOTAL PRODUITS	209 764,64			214 124,93		

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016
	Brut	Amortissements ou Provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
<i>S/Total Immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains	13 995,00	-	13 995,00	39 150,00
Constructions	1 000 259,87	427 241,29	573 018,58	1 653 196,28
<i>S/Total Immobilisations corporelles</i>	1 014 254,87	427 241,29	587 013,58	1 692 346,28
<i>Immobilisations mises en concession</i>				
<i>S/Total Immob. mises en concession</i>	-	-	-	-
<i>Immobilisations en cours</i>				
Opérations de construction	-	-	-	204,00
<i>S/Total Immobilisations en cours</i>	-	-	-	204,00
<i>Immobilisations financières</i>				
<i>S/Total Immobilisations financières</i>	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 014 254,87	427 241,29	587 013,58	1 692 550,28
ACTIF CIRCULANT				
<i>Stocks</i>				
<i>S/Total Stocks</i>	-	-	-	-
<i>Créances</i>				
Fournisseurs débiteurs	150,54	-	150,54	3 589,79
Clients et comptes rattachés	6 995,12	3 498,25	3 496,87	6 100,00
Etat - Autres	-	-	-	83 693,00
Débiteurs divers	2 194,77	-	2 194,77	19 579,29
<i>S/Total Créances</i>	9 340,43	3 498,25	5 842,18	112 962,08
<i>Comptes financiers</i>				
<i>S/Total Comptes financiers</i>	-	-	-	-
<i>Comptes de régularisation divers</i>				
<i>S/Total Comptes de régularisation divers</i>	-	-	-	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT	9 340,43	3 498,25	5 842,18	112 962,08
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION	-	-	-	-
COMPTES D'ORDRE				
Avances à la Société	28 740,34	-	28 740,34	-
TOTAL COMPTES D'ORDRE	28 740,34	-	28 740,34	-
TOTAL ACTIF	1 052 335,64	430 739,54	621 596,10	1 805 512,36

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2017		Exercice clos le 31/12/2016	
CAPITAUX PROPRES				
Résultat exercice	23 438,64		120 061,18	
Subventions d'investissement	-		1 799,90	
TOTAL CAPITAUX PROPRES		23 438,64		121 861,08
PROVISIONS REGLEMENTEES				
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES		-		-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour charges	22 408,00		4 330,00	
TOTAL PROV. PR RISQUES ET CHARGES		22 408,00		4 330,00
DROITS DU CONCEDANT				
TOTAL DROITS DU CONCEDANT		-		-
DETTES				
Emprunts et dettes auprès Ets crédit	571 650,63		1 457 564,67	
Emprunts et dettes financières divers	9 487,92		9 306,35	
Intérêts et frais courus s/emprunts et dettes	9 991,53		21 271,49	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 694,25		12 848,16	
Dettes/immob et comptes rattachés	10 960,40		-	
Clients et comptes rattachés	6 857,01		6 259,55	
Etat	-		3 231,57	
Produits constatés d'avance	1 985,00		-	
TOTAL DETTES		622 626,74		1 510 481,79
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION		-		-
COMPTES D'ORDRE				
Avances de la Société			168 839,49	
TOTAL COMPTES D'ORDRE		-		168 839,49
TOTAL PASSIF		621 596,10		1 805 512,36

Durée de l'exercice : 12 mois

Durée de l'exercice précédent : 12 mois

CHARGES	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016		
CHARGES D'EXPLOITATION						
<i>Achats de terrains et d'immeubles existants</i>	-			-		
<i>Consommations en provenance de tiers</i>	80 049,59			103 193,99		
Achats non stockés		17 405,71			46 290,39	
Services extérieurs		59 926,62			54 036,89	
Entretiens et réparations			59 072,38			51 822,87
Primes d'assurance			854,24			2 213,82
Autres services extérieurs		2 717,26			2 866,91	
Rémunération d'intermédiaires et honoraires			2 717,26			2 470,81
Publicité, publications, relations publiques			-			36,10
Services bancaires et assimilés			-			360,00
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	29 404,00			50 773,00		
Impôts directs		29 404,00			50 773,00	
<i>Charges de personnel</i>	-			-		
<i>Autres charges de gestion courante</i>	2 201,10			8 435,11		
Charges diverses		2 201,10			8 435,11	
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions</i>	57 535,32			99 788,10		
Sur immobilisations - Dotations aux amortissements		33 510,28			95 019,38	
Sur actif circulant - Dotations aux provisions		1 617,04			438,72	
Pour risques et charges - Dotations aux provisions		22 408,00			4 330,00	
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	169 190,01			262 190,20		
CHARGES FINANCIERES						
<i>Intérêts et charges assimilées</i>	23 953,87			25 667,19		
<i>Ristournes obtenues sur frais financiers</i>	-			-		
<i>Dotation aux amortissements</i>	-			-		
<i>Dotation aux provisions</i>	-			-		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	23 953,87			25 667,19		
CHARGES EXCEPTIONNELLES						
<i>Sur opérations de gestion</i>	-			2 806,60		
<i>Engagement société envers les communes</i>	-			-		
<i>Sur opérations en capital</i>	434,96			-		
Valeurs comptables éléments d'actifs cédés		434,96				
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions</i>	-			-		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	434,96			2 806,60		
REPORT EN ARRIERE DES DEFICITS	-			-		
IMPOT SUR LES BENEFICES	-			-		
IMPOSITION FORFAITAIRE ANNUELLE SOCIETES	-			-		
RESULTAT DE L'EXERCICE	23 438,64			120 061,18		
TOTAL CHARGES	170 140,20			410 725,17		

Durée de l'exercice : 12 mois

Durée de l'exercice précédent : 12 mois

PRODUITS	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016		
PRODUITS D'EXPLOITATION						
<i>Production vendue</i>	141 515,79			308 210,71		
Loyers		105 931,16			216 439,74	
Logements et annexes			105 931,16			216 439,74
Charges locatives récupérées		35 379,52			74 434,91	
Produits des activités annexes		205,11			17 336,06	
<i>Production stockée</i>	-			-		
<i>Production immobilisée</i>	-			-		
<i>Subventions d'exploitation</i>	-			-		
<i>Autres produits</i>	-			0,17		
<i>Reprises sur amortissements et provisions</i>	6 399,66			14 847,18		
Sur actif circulant		2 059,66			1 317,18	
Pour risques et charges		4 330,00			13 530,00	
<i>Transferts de charges</i>	18 540,75			-		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	166 456,20			323 058,06		
PRODUITS FINANCIERS						
<i>Revenus des titres de participation</i>	-			-		
<i>Intrêts des prêts</i>	-			-		
<i>Intrêts des créances à terme</i>	-			-		
<i>Revenus des valeurs mobilières de placement</i>	-			-		
<i>Produits nets cessions valeurs mob. de plac</i>	-			-		
<i>Intrêts des comptes de trésorerie</i>	-			-		
<i>Reprises sur provisions</i>	-			-		
<i>Transferts de charges</i>	-			-		
<i>Autres produits financiers</i>	-			-		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	-			-		
PRODUITS EXCEPTIONNELS						
<i>Sur opérations de gestion</i>	3 684,00			87 574,25		
<i>Engagement des communes envers la société</i>	-			-		
<i>Sur opérations en capital</i>	-			92,86		92,86
Subventions d'invest. virées à résultat						
<i>Reprises provisions risques et charges exceptionnels</i>	-			-		
<i>Transferts de charges</i>	-			-		
<i>Autres produits exceptionnels</i>	-			-		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 684,00			87 667,11		
TOTAL PRODUITS	170 140,20			410 725,17		

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016
	Brut	Amortissements ou Provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
<i>S/Total Immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Constructions	4 507 205,54	970 437,70	3 536 767,84	3 690 749,52
<i>S/Total Immobilisations corporelles</i>	4 507 205,54	970 437,70	3 536 767,84	3 690 749,52
<i>Immobilisations mises en concession</i>				
<i>S/Total Immob. mises en concession</i>	-	-	-	-
<i>Immobilisations en cours</i>				
<i>S/Total Immobilisations en cours</i>	-	-	-	-
<i>Immobilisations financières</i>				
<i>S/Total Immobilisations financières</i>	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	4 507 205,54	970 437,70	3 536 767,84	3 690 749,52
ACTIF CIRCULANT				
<i>Stocks</i>				
<i>S/Total Stocks</i>	-	-	-	-
<i>Créances</i>				
Clients et comptes rattachés	22 296,40	16 786,42	5 509,98	5 226,90
Etat - Autres	969,99		969,99	1 162,12
Débiteurs divers	884,84	-	884,84	-
<i>S/Total Créances</i>	24 151,23	16 786,42	7 364,81	6 389,02
<i>Comptes financiers</i>				
<i>S/Total Comptes financiers</i>	-	-	-	-
<i>Comptes de régularisation divers</i>				
<i>S/Total Comptes de régularisation divers</i>	-	-	-	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT	24 151,23	16 786,42	7 364,81	6 389,02
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION	-	-	-	-
COMPTES D'ORDRE				
TOTAL COMPTES D'ORDRE	-	-	-	-
TOTAL.ACTIF	4 531 356,77	987 224,12	3 544 132,65	3 697 138,54

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2017		Exercice clos le 31/12/2016	
CAPITAUX PROPRES				
Résultat exercice	19 404,82		77 547,91	
Subventions d'investissement	1 049 870,33		1 095 554,51	
TOTAL CAPITAUX PROPRES		1 069 275,15		1 173 102,42
PROVISIONS REGLEMENTEES				
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES		-		-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour charges	4 785,00		14 004,00	
TOTAL PROV. PR RISQUES ET CHARGES		4 785,00		14 004,00
DROITS DU CONCEDANT				
TOTAL DROITS DU CONCEDANT		-		-
DETTES				
Emprunts et dettes auprès Ets crédit	2 346 805,15		2 404 100,51	
Emprunts et dettes financières divers	15 031,26		15 167,65	
Intérêts et frais courus s/emprunts et dettes	17 838,27		18 250,33	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 617,16		4 576,89	
Dettes/immob.et comptes rattachés	5 918,78		9 159,45	
Clients et comptes rattachés	444,56		458,43	
Produits constatés d'avance	1 942,76		2 137,62	
TOTAL DETTES		2 395 597,94		2 453 850,88
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION		-		-
COMPTES D'ORDRE				
Avances de la Société	74 474,56		56 181,24	
TOTAL COMPTES D'ORDRE		74 474,56		56 181,24
TOTAL PASSIF		3 544 132,65		3 697 138,54

Durée de l'exercice : 12 mois

Durée de l'exercice précédent : 12 mois

CHARGES	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016		
CHARGES D'EXPLOITATION						
<i>Achats de terrains et d'immeubles existants</i>	-			-		
<i>Consommations en provenance de tiers</i>	61 595,28			43 289,65		
Achats non stockés		147,26			131,75	
Services extérieurs		44 336,83			23 941,96	
Locations			15,24			15,24
Entretiens et réparations			43 045,97			22 653,13
Primes d'assurance			1 275,62			1 273,59
Autres services extérieurs		17 111,19			19 215,94	
Rémunération d'intermédiaires et honoraires			17 009,94			19 102,52
Divers			101,25			113,42
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	6 456,00			7 090,00		
Impôts directs		6 456,00			7 090,00	
<i>Charges de personnel</i>	-			-		
<i>Autres charges de gestion courante</i>	276,66			181,99		
Créances irrécouvrables		2,22			4,99	
Charges diverses		274,44			177,00	
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions</i>	158 683,24			177 056,24		
Sur immobilisations - Dotations aux amortissements		153 824,65			153 216,61	
Sur actif circulant - Dotations aux provisions		3 661,59			11 355,63	
Pour risques et charges - Dotations aux provisions		1 197,00			12 484,00	
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	227 011,18			227 617,88		
CHARGES FINANCIERES						
<i>Intérêts et charges assimilées</i>	24 805,84			25 412,27		
<i>Ristournes obtenues sur frais financiers</i>	-			-		
<i>Dotation aux amortissements</i>	-			-		
<i>Dotation aux provisions</i>	-			-		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	24 805,84			25 412,27		
CHARGES EXCEPTIONNELLES						
<i>Sur opérations de gestion</i>	-			-		
<i>Engagement société envers les communes</i>	-			-		
<i>Sur opérations en capital</i>	-			-		
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions</i>	-			-		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	-			-		
REPORT EN ARRIERE DES DEFICITS	-			-		
IMPOT SUR LES BENEFICES	-			-		
IMPOSITION FORFAITAIRE ANNUELLE SOCIETES	-			-		
RESULTAT DE L'EXERCICE	19 404,82			77 547,91		
TOTAL CHARGES	271 221,84			330 578,06		

Durée de l'exercice : 12 mois

Durée de l'exercice précédent : 12 mois

PRODUITS	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016		
PRODUITS D'EXPLOITATION						
<i>Production vendue</i>	213 704,66			218 980,62		
Loyers		194 294,88			194 721,44	
Logements et annexes			194 294,88			194 721,44
Charges locatives récupérées		15 758,41			15 827,34	
Produits des activités annexes		3 651,37			8 631,84	
<i>Production stockée</i>	-			-		
<i>Production immobilisée</i>	-			-		
<i>Subventions d'exploitation</i>	-			-		
<i>Autres produits</i>	1,45			-		
<i>Reprises sur amortissements et provisions</i>	10 420,92			22 546,03		
Sur actif circulant		4,92			1 318,03	
Pour risques et charges		10 416,00			21 228,00	
<i>Transferts de charges</i>	1 402,97			2 393,22		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	225 530,00			243 919,87		
PRODUITS FINANCIERS						
<i>Revenus des titres de participation</i>	-			-		
<i>Intrêts des prêts</i>	-			-		
<i>Intrêts des créances à terme</i>	-			-		
<i>Revenus des valeurs mobilières de placement</i>	-			-		
<i>Produits nets cessions valeurs mob. de plac</i>	-			-		
<i>Intrêts des comptes de trésorerie</i>	-			-		
<i>Reprises sur provisions</i>	-			-		
<i>Transferts de charges</i>	-			-		
<i>Autres produits financiers</i>	3,83			-		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	3,83					
PRODUITS EXCEPTIONNELS						
<i>Sur opérations de gestion</i>	3,83			-		
<i>Engagement des communes envers la société</i>	-			-		
<i>Sur opérations en capital</i>	45 684,18			45 684,18		
Subventions d'invest. virées à résultat		45 684,18			45 684,18	
<i>Reprises provisions risques et charges exceptionnels</i>	-			-		
<i>Transferts de charges</i>	-			40 974,01		
<i>Autres produits exceptionnels</i>	-			-		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	45 688,01			86 658,19		
TOTAL PRODUITS	271 221,84			330 578,06		

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016
	Brut	Amortissements ou Provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
<i>S/Total Immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains	25 155,00	-	25 155,00	-
Constructions	1 373 249,37	353 453,07	1 019 796,30	-
<i>S/Total Immobilisations corporelles</i>	1 398 404,37	353 453,07	1 044 951,30	-
<i>Immobilisations mises en concession</i>				
<i>S/Total Immob. mises en concession</i>	-	-	-	-
<i>Immobilisations en cours</i>				
Opérations de construction	204,00	-	204,00	-
<i>S/Total Immobilisations en cours</i>	204,00	-	204,00	-
<i>Immobilisations financières</i>				
<i>S/Total Immobilisations financières</i>	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 398 608,37	353 453,07	1 045 155,30	-
ACTIF CIRCULANT				
<i>Stocks</i>				
<i>S/Total Stocks</i>	-	-	-	-
<i>Créances</i>				
Fournisseurs débiteurs	941,04	-	941,04	-
Clients et comptes rattachés	9 907,53	2 194,52	7 713,01	-
Débiteurs divers	172,58	-	172,58	-
<i>S/Total Créances</i>	11 021,15	2 194,52	8 826,63	-
<i>Comptes financiers</i>				
<i>S/Total Comptes financiers</i>	-	-	-	-
<i>Comptes de régularisation divers</i>				
<i>S/Total Comptes de régularisation divers</i>	-	-	-	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT	11 021,15	2 194,52	8 826,63	-
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION	-	-	-	-
COMPTES D'ORDRE				
TOTAL COMPTES D'ORDRE	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	1 409 629,52	355 647,59	1 053 981,93	-

PASSIF		Exercice clos le 31/12/2017		Exercice clos le 31/12/2016	
CAPITAUX PROPRES					
Résultat exercice		13 141,37			
Subventions d'investissement		1 707,04			
TOTAL CAPITAUX PROPRES			14 848,41		-
PROVISIONS REGLEMENTEES					
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES			-		-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Provisions pour charges		13 900,00			
TOTAL PROV. PR RISQUES ET CHARGES			13 900,00		-
DROITS DU CONCEDANT					
TOTAL DROITS DU CONCEDANT			-		-
DETTES					
Emprunts et dettes auprès Ets crédit		798 176,40			
Emprunts et dettes financières divers		9 185,38			
Intérêts et frais courus s/emprunts et dettes		9 942,81			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		4 168,85			
Clients et comptes rattachés		10 189,79			
TOTAL DETTES			831 663,23		-
COMPTES DE REGULARISATION					
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION			-		-
COMPTES D'ORDRE					
Avances de la Société		193 570,29			
TOTAL COMPTES D'ORDRE			193 570,29		-
TOTAL PASSIF			1 053 981,93		-

Durée de l'exercice 12 mois

Durée de l'exercice précédent 12 mois

CHARGES	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016		
CHARGES D'EXPLOITATION						
<i>Achats de terrains et d'immeubles existants</i>	-			-		
<i>Consommations en provenance de tiers</i>	28 294,83			-		
Achats non stockés		14 718,01		-		
Services extérieurs		12 323,41		-		
Entretiens et réparations			11 949,88	-		
Primes d'assurance			373,53	-		
Autres services extérieurs		1 253,41		-		
Rémunération d'intermédiaires et honoraires			1 253,41	-		
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	21 562,00			-		
Impôts directs		21 562,00		-		
<i>Charges de personnel</i>	-			-		
<i>Autres charges de gestion courante</i>	22,35			-		
Charges diverses		22,35		-		
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions</i>	68 079,75			-		
Sur immobilisations - Dotations aux amortissements		51 985,23		-		
Sur actif circulant - Dotations aux provisions		2 194,52		-		
Pour risques et charges - Dotations aux provisions		13 900,00		-		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	117 958,93			-		
CHARGES FINANCIERES						
<i>Intérêts et charges assimilées</i>	2 446,59			-		
<i>Ristournes obtenues sur frais financiers</i>	-			-		
<i>Dotation aux amortissements</i>	-			-		
<i>Dotation aux provisions</i>	-			-		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	2 446,59			-		
CHARGES EXCEPTIONNELLES						
<i>Sur opérations de gestion</i>	397,44			-		
<i>Engagement société envers les communes</i>	-			-		
<i>Sur opérations en capital</i>	-			-		
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions</i>	-			-		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	397,44			-		
REPORT EN ARRIERE DES DEFICITS	-			-		
IMPOT SUR LES BENEFICES	-			-		
IMPOSITION FORFAITAIRE ANNUELLE SOCIETES	-			-		
RESULTAT DE L'EXERCICE	13 141,37			-		
TOTAL CHARGES	133 944,33			-		

PRODUITS	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016		
PRODUITS D'EXPLOITATION						
<i>Production vendue:</i>	133 851,47			-		
Loyers		108 341,59		-		
Logements et annexes			109 341,59	-		
Charges locatives récupérées		24 714,89		-		
Produits des activités annexes		794,99		-		
<i>Production stockée</i>	-			-		
<i>Production immobilisée</i>	-			-		
<i>Subventions d'exploitation</i>	-			-		
<i>Autres produits</i>	-			-		
<i>Reprises sur amortissements et provisions</i>	-			-		
<i>Transferts de charges</i>	-			-		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	133 851,47			-		
PRODUITS FINANCIERS						
<i>Revenus des titres de participation</i>	-			-		
<i>Intrêts des prêts</i>	-			-		
<i>Intrêts des créances à terme</i>	-			-		
<i>Revenus des valeurs mobilières de placement</i>	-			-		
<i>Produits nets cessions valeurs mob. de plac</i>	-			-		
<i>Intrêts des comptes de trésorerie</i>	-			-		
<i>Reprises sur provisions</i>	-			-		
<i>Transferts de charges</i>	-			-		
<i>Autres produits financiers</i>	-			-		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	-			-		
PRODUITS EXCEPTIONNELS						
<i>Sur opérations de gestion</i>	-			-		
<i>Engagement des communes envers la société</i>	-			-		
<i>Sur opérations en capital</i>	92,86			-		
Subventions d'invest. virées à résultat		92,86		-		
<i>Reprises provisions risques et charges exceptionnels</i>	-			-		
<i>Transferts de charges</i>	-			-		
<i>Autres produits exceptionnels</i>	-			-		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	92,86			-		
TOTAL PRODUITS	133 944,33			-		



KPMG AUDIT OUEST
7 Boulevard Albert Einstein
44311 Nantes Cedex 3
France

Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 10
Télécopie : +33 (0)2 28 24 10 16
Site internet : www.kpmg.fr

*Société d'Economie Mixte
Immobilière de la Saintonge
(S.E.M.I.S.)*

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

Exercice clos le 31 décembre 2017

Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (S.E.M.I.S.)

Hôtel de Ville - 17100 Saintes

Ce rapport contient 26 pages

Référence : BJ/FM



KPMG AUDIT OUEST
7 Boulevard Albert Einstein
44311 Nantes Cedex 3
France

Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 10
Télécopie : +33 (0)2 28 24 10 16
Site internet : www.kpmg.fr

Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (S.E.M.I.S.)

Siège social : Hôtel de Ville - 17100 Saintes
Capital social : €.1 937 300

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée générale de la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (S.E.M.I.S.) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

La note 1.2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables résultant de l'application du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de ladite réglementation comptable et de la présentation qui en est faite.

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux membres de l'Assemblée générale

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

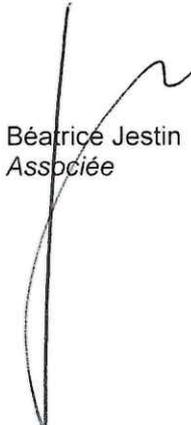
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Nantes, le 4 juin 2018

KPMG Audit Ouest



Béatrice Jestin
Associée

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016
	Brut	Amortissements ou Provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Logiciels	413 484,56	299 670,02	113 814,54	161 204,11
Droits immobiliers sur bail emphytéotique	596 389,63	148 684,29	447 705,34	456 949,34
Autres immobilisations incorporelles	338 702,56	132 237,61	206 464,95	240 788,46
S/Total Immobilisations incorporelles	1 348 576,75	580 591,92	767 984,83	858 941,91
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains	7 533 290,04	1 224 497,93	6 308 792,11	5 934 469,10
Constructions	208 818 214,36	81 363 342,77	127 454 871,59	128 337 342,30
Constructions sur sol d'autrui	731 470,65	362 611,79	368 858,86	388 707,72
Autres immobilisations corporelles	449 383,56	376 970,73	72 412,83	93 448,26
S/Total Immobilisations corporelles	217 532 358,61	83 327 423,22	134 204 935,39	134 753 967,38
<i>Immobilisations mises en concession</i>				
S/Total Immob. mises en concession	-	-	-	-
<i>Immobilisations en cours</i>				
Opérations de construction	5 101 310,19	-	5 101 310,19	4 380 293,62
TVA sur LASM	122 955,90	-	122 955,90	28 337,33
S/Total Immobilisations en cours	5 224 266,09	-	5 224 266,09	4 408 630,95
<i>Immobilisations financières</i>				
Titres immobilisés	76 235,00	-	76 235,00	76 235,00
Prêts	2 608,00	-	2 608,00	3 650,00
Dépôts et cautionnements versés	25 153,72	-	25 153,72	187 106,76
S/Total Immobilisations financières	103 996,72	-	103 996,72	266 991,76
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	224 209 198,17	83 908 015,14	140 301 183,03	140 288 532,00
ACTIF CIRCULANT				
<i>Stocks</i>				
Terrains à aménager	171 798,18		171 798,18	171 798,18
Fournitures consommables	46 565,37		46 565,37	47 671,64
Immeubles achevés	4 578 999,35	46 937,00	4 532 062,35	5 391 525,61
S/Total Stocks	4 797 362,90	46 937,00	4 750 425,90	5 610 995,43
<i>Créances</i>				
Fournisseurs débiteurs	181 434,38		181 434,38	51 304,49
Clients et comptes rattachés	2 188 152,91	1 348 703,55	839 449,36	860 820,65
Personnel et organismes sociaux	53 149,00		53 149,00	24 824,03
Etat - Subventions à recevoir	471 315,00		471 315,00	889 928,36
Etat - Autres	355 792,91		355 792,91	802 216,48
Collectivités publiques - Subventions à recevoir	672 982,20		672 982,20	91 593,20
Collectivités publiques - Engagements conventionnels	1 314 422,70		1 314 422,70	1 420 316,90
Groupe et associés	33 862,65		33 862,65	37 063,15
Débiteurs divers	523 868,17		523 868,17	611 296,24
S/Total Créances	5 794 979,92	1 348 703,55	4 446 276,37	4 789 363,50
<i>Comptes financiers</i>				
Banques - Ets financiers et assimilés	19 499 303,69		19 499 303,69	16 027 460,69
Caisse	57,79		57,79	1,45
S/Total Comptes financiers	19 499 361,48	-	19 499 361,48	16 027 462,14
<i>Comptes de régularisation divers</i>				
Charges constatées d'avance	76 995,78		76 995,78	34 925,85
S/Total Comptes de régularisation divers	76 995,78	-	76 995,78	34 925,85
TOTAL ACTIF CIRCULANT	30 168 700,08	1 395 640,55	28 773 059,53	26 462 746,92
COMPTE DE REGULARISATION				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	28 713,12		28 713,12	77 904,40
TOTAL COMPTE DE REGULARISATION	28 713,12	-	28 713,12	77 904,40
TOTAL ACTIF	254 406 611,37	85 303 655,69	169 102 955,68	166 829 183,32

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2017		Exercice clos le 31/12/2016	
CAPITAUX PROPRES				
Capital social	1 937 300,00		1 937 300,00	
Primes liées au capital social	4 289 091,85		4 289 091,85	
Réserve légale	193 730,00		193 730,00	
Réserves statutaires non agréées	348 895,60		107 734,72	
Autres réserves agréées	16 079 926,98		13 252 278,94	
Résultat exercice	992 876,44		3 088 808,92	
	<i>Dont activité agréée</i>	<i>1 294 632,34</i>	<i>2 827 648,04</i>	
	<i>Dont activité non agréée</i>	<i>301 755,90</i>	<i>241 160,88</i>	
SITUATION NETTE	23 841 820,87		22 848 944,43	
	<i>Dont activité agréée</i>	<i>23 794 681,17</i>	<i>22 500 048,83</i>	
	<i>Dont activité non agréée</i>	<i>47 139,70</i>	<i>348 895,60</i>	
Subventions d'investissement	21 829 902,21		21 787 688,52	
TOTAL CAPITAUX PROPRES		45 671 723,08		44 636 632,95
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	194 905,77		177 941,92	
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES		194 905,77		177 941,92
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour risques	255 626,71		335 148,87	
Provisions pour charges	2 296 677,62		2 447 817,29	
TOTAL PROV. PR RISQUES ET CHARGES		2 552 304,33		2 782 966,16
DROITS DU CONCEDANT				
TOTAL DROITS DU CONCEDANT		-		-
DETTES				
Emprunts et dettes auprès Ets crédit	112 836 249,30		110 727 806,70	
Emprunts et dettes financières divers	2 480 174,22		2 412 552,05	
Intérêts et frais courus s/emprunts et dettes	898 418,47		993 838,27	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	830 127,17		831 208,13	
Dettes/immob et comptes rattachés	394 148,69		577 148,17	
Clients et comptes rattachés	204 717,13		347 665,54	
Personnel et comptes rattachés	604 481,50		665 882,40	
Sécurité sociale et organismes sociaux	471 029,92		450 920,77	
Etat	318 705,20		602 048,43	
Collectivités publiques - Engagements conventionnels	389 694,04		255 200,26	
Groupe et associés	-		-	
Autres dettes	206 517,93		264 042,95	
Produits constatés d'avance	1 049 758,93		1 103 330,62	
TOTAL DETTES		120 684 022,50		119 231 642,29
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION		-		-
TOTAL PASSIF		169 102 955,68		166 829 183,32

Durée de l'exercice : 12 mois

Durée de l'exercice précédent : 12 mois

CHARGES	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016		
	Toutes activités	Activités agréées	Activités non agréées	Toutes activités	Activités agréées	Activités non agréées
CHARGES D'EXPLOITATION						
<i>Achats de terrains et d'immeubles existants</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Consommations en provenance de tiers</i>	5 741 354,96	5 429 716,23	311 638,73	6 027 916,89	5 357 359,55	670 557,34
Achats stockés	51 226,22	51 226,22	-	47 472,48	47 472,48	-
Variation des stocks	1 106,27	1 106,27	-	8 415,23	8 415,23	-
Achats études et prestations	7 967,20	-	7 967,20	10 586,20	-	10 586,20
Achats de travaux	680,00	-	680,00	290 393,04	-	290 393,04
Achats non stockés	789 921,38	734 083,55	55 837,83	793 756,34	716 435,98	77 320,36
Services extérieurs	3 784 719,05	3 606 701,33	178 017,72	3 886 228,38	3 693 420,50	192 807,88
<i>Sous-traitance générale</i>	10 081,83	9 407,44	674,39	9 862,00	9 048,09	813,91
<i>Locations</i>	29 347,31	23 414,06	5 933,25	22 374,00	20 944,98	1 429,02
<i>Charges locales et de copropriété</i>	29 987,43	21 170,13	8 817,30	-	-	-
<i>Entretiens et réparations</i>	3 523 513,85	3 371 398,14	152 115,71	3 667 677,37	3 489 951,37	177 726,00
<i>Primes d'assurance</i>	179 603,85	169 928,54	9 675,31	175 133,80	163 200,53	11 933,27
<i>Divers</i>	12 184,78	11 383,02	801,76	11 181,21	10 275,53	905,68
Autres services extérieurs	1 105 734,84	1 036 598,86	69 135,98	991 065,22	891 615,36	99 449,86
<i>Personnel extérieur à l'entreprise</i>	26 972,72	25 290,93	1 681,79	6 587,02	6 160,33	406,69
<i>Rémunération d'intermédiaires et honoraires</i>	419 685,54	397 104,29	22 581,25	456 846,90	409 786,25	47 060,65
<i>Publicité, publications, relations publiques</i>	45 353,16	19 585,43	25 767,73	41 239,71	8 023,56	33 216,15
<i>Transport de biens et collectifs du personnel</i>	133,33	130,02	3,31	272,63	253,05	19,58
<i>Déplacements - missions et réceptions</i>	34 784,62	31 713,35	3 071,27	42 599,49	39 297,60	3 301,89
<i>Frais postaux et télécommunications</i>	91 221,37	85 896,51	5 324,86	85 758,53	79 503,36	6 255,17
<i>Services bancaires et assimilés</i>	25 459,47	18 788,29	6 671,18	22 194,74	17 917,19	4 277,55
<i>Divers</i>	462 124,63	458 090,04	4 034,59	335 586,20	330 674,02	4 912,18
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	2 323 486,66	2 140 383,68	183 102,98	2 328 037,89	2 127 316,07	200 721,82
<i>Sur rémunérations</i>	266 147,71	260 997,56	5 150,15	307 392,91	300 123,77	7 269,14
<i>Impôts directs</i>	1 964 597,32	1 793 496,90	171 100,42	1 930 549,65	1 746 880,52	183 669,13
<i>TVA</i>	92 741,63	85 889,22	6 852,41	89 720,57	79 937,02	9 783,55
<i>Droits d'enregistrement et de timbre</i>	-	-	-	374,76	374,76	-
<i>Charges de personnel</i>	3 356 741,52	3 187 190,72	169 550,80	3 386 919,94	3 177 376,34	209 543,60
<i>Rémunérations</i>	2 293 857,61	2 176 651,83	117 205,78	2 350 608,06	2 204 080,10	146 527,96
<i>Charges sociales</i>	1 062 883,91	1 010 538,89	52 345,02	1 036 311,88	973 296,24	63 015,64
<i>Autres charges de gestion courante</i>	276 111,66	271 419,30	4 692,36	278 844,35	267 883,46	10 960,89
<i>Créances irrécouvrables</i>	117 480,04	117 047,82	432,22	84 420,62	83 793,37	627,25
<i>Charges diverses</i>	158 631,62	154 371,48	4 260,14	194 423,73	184 090,09	10 333,64
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions</i>	8 452 969,22	7 881 033,18	571 936,04	8 956 826,56	8 485 378,53	471 448,03
<i>Sur immobilisations - Dotations aux amortissements</i>	6 974 635,44	6 555 364,43	419 271,01	6 806 849,90	6 361 135,60	445 714,30
<i>Sur actif circulant - Dotations aux provisions</i>	426 732,50	370 791,82	55 940,68	381 325,73	380 535,06	790,67
<i>Pour risques et charges - Dotations aux provisions</i>	1 051 601,28	954 876,93	96 724,35	1 768 650,93	1 743 707,87	24 943,06
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	20 150 664,02	18 909 743,11	1 240 920,91	20 978 545,63	19 415 313,95	1 563 231,68
CHARGES FINANCIERES						
<i>Intérêts et charges assimilés</i>	1 650 754,73	1 492 814,58	157 940,15	1 743 763,44	1 556 772,47	186 990,97
<i>Ristournes obtenues sur frais financiers</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Dotation aux amortissements</i>	49 191,28	49 191,28	-	76 726,41	76 726,41	-
<i>Dotation aux provisions</i>	-	-	-	-	-	-
TOTAL CHARGES FINANCIERES	1 699 946,01	1 542 005,86	157 940,15	1 820 489,85	1 633 498,88	186 990,97
CHARGES EXCEPTIONNELLES						
<i>Sur opérations de gestion</i>	54 031,56	53 634,12	397,44	87 274,89	77 017,33	10 257,56
<i>Engagement société envers les communes</i>	300 789,43	299 521,45	1 267,98	189 079,47	187 383,78	1 695,69
<i>Sur opérations en capital</i>	159 607,39	154 576,40	5 030,99	187 359,58	112 466,13	74 893,45
<i>Valeurs comptables éléments d'actifs cédés</i>	159 607,39	154 576,40	5 030,99	187 359,58	112 466,13	74 893,45
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions</i>	16 963,85	-	16 963,85	16 963,85	-	16 963,85
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	531 392,23	507 731,97	23 660,26	480 677,79	376 867,24	103 810,55
REPORT EN ARRIERE DES DEFICITS						
IMPOT SUR LES BENEFICES	7 800,00	-	7 800,00	24 894,00	-	24 894,00
RESULTAT DE L'EXERCICE	992 876,44	1 294 632,34	301 755,90	3 068 808,92	2 827 648,04	241 160,88
TOTAL CHARGES	23 367 078,70	22 254 113,28	1 112 965,42	26 373 416,19	24 253 328,11	2 120 088,08

Durée de l'exercice : 12 mois

PRODUITS	Exercice clos le 31/12/2017			Exercice clos le 31/12/2016		
	Toutes activités	Activités agréées	Activités non agréées	Toutes activités	Activités agréées	Activités non agréées
PRODUITS D'EXPLOITATION						
<i>Production vendue</i>	19 073 749,82	17 815 849,11	1 257 900,71	19 628 321,09	18 035 310,02	1 593 011,07
Vente d'immeubles	204 600,00	-	204 600,00	438 992,89	-	438 992,89
Vente terrains lotis	-	-	-	110 988,66	-	110 988,66
Loyers	16 550 946,07	15 695 493,74	855 452,33	16 398 522,20	15 587 056,63	811 465,57
Logements et annexes	16 028 326,08	15 533 249,84	495 076,24	15 828 001,44	15 396 257,72	431 743,72
Locaux industriels et commerciaux	433 655,80	155 119,71	278 536,09	475 186,71	177 304,86	297 881,85
Redevances crédit-ball	81 840,00	-	81 840,00	81 840,00	-	81 840,00
Autre loyers	7 124,19	7 124,19	-	13 494,05	13 494,05	-
Charges locatives récupérées	1 871 129,82	1 794 446,78	76 683,04	1 830 552,98	1 741 861,11	88 691,87
Autres prestations de services	66 340,91	-	66 340,91	75 188,80	880,00	74 308,80
Produits des activités annexes	380 733,02	325 908,59	54 824,43	774 075,56	705 512,28	68 563,28
<i>Production stockée</i>	-	-	-	-	-	-
Variation stocks de produits	222 233,69	-	222 233,69	199 450,62	-	199 450,62
<i>Production immobilisée</i>	18 970,00	12 870,00	6 100,00	108 158,43	100 669,89	7 488,54
Subventions d'exploitation	99 233,18	98 924,22	308,96	80 962,91	80 922,35	40,56
Autres produits	191 287,94	191 058,73	229,21	3 643,91	3 643,25	0,66
<i>Reprises sur amortissements et provisions</i>	1 525 061,87	1 490 355,26	34 706,61	1 925 635,72	1 845 932,88	79 702,84
Sur actif circulant	280 651,04	241 505,16	19 145,88	191 642,82	189 156,98	2 485,84
Pour risques et charges	1 264 410,83	1 248 850,10	15 560,73	1 733 993,10	1 656 775,90	77 217,20
<i>Transferts de charges</i>	631 266,85	625 098,92	6 169,93	508 835,02	454 674,40	54 160,62
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	21 317 335,97	20 234 154,24	1 083 181,73	22 056 106,46	20 521 152,79	1 534 953,67
PRODUITS FINANCIERS						
<i>Revenus des titres de participation</i>	1 219,52	1 219,52	-	1 333,85	1 333,85	-
Intrêts des prêts	48,07	48,07	-	46,66	46,66	-
Intrêts des créances à terme	127 271,84	127 271,84	-	129 710,10	129 710,10	-
Revenus des valeurs mobilières de placement	-	-	-	311,13	311,13	-
Produits nets cessions valeurs mob. de plac	46 589,71	46 589,71	-	49 358,85	49 358,85	-
Intrêts des comptes de trésorerie	17 852,28	17 852,28	-	17 852,28	17 852,28	-
Reprises sur provisions	7 912,67	7 912,67	-	73 874,41	73 874,41	-
Transferts de charges	2 004,19	1 848,41	155,78	1 828,22	1 390,05	438,17
Autres produits financiers	-	-	-	-	-	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	202 898,28	202 742,50	155,78	274 315,50	273 877,33	438,17
PRODUITS EXCEPTIONNELS						
<i>Sur opérations de gestion</i>	599 120,47	591 954,87	7 165,60	2 303 013,04	2 215 338,35	87 674,69
Engagement des communes envers la société	60 401,45	60 401,45	-	172 337,13	172 337,13	-
<i>Sur opérations en capital</i>	1 187 322,53	1 164 860,22	22 462,31	1 526 670,05	1 029 648,50	497 021,55
Produits des cessions d'éléments d'actif	139 578,70	138 959,08	619,62	471 701,00	5 466,10	466 234,90
Subventions d'invest. virées à résultat	1 047 743,83	1 025 901,14	21 842,69	1 054 969,05	1 024 182,40	30 786,65
<i>Reprises provisions risques et charges exceptionnels</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Transferts de charges</i>	-	-	-	40 974,01	40 974,01	-
Autres produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 846 844,45	1 817 216,54	29 627,91	4 042 984,23	3 456 297,99	584 696,24
TOTAL PRODUITS	23 367 078,70	22 254 113,28	1 112 965,42	26 373 416,19	24 253 328,11	2 120 088,08

A N N E X E

PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES**Faits caractéristiques de l'exercice :**

- Mise en location de 6 logements non conventionnés, initialement prévus à la vente (Résidence La Garenne), et immobilisés sur la base de 728 457 euros
- Mise en service d'une caserne de Gendarmerie (Le Barrot) précédemment gérée en « opération pour compte », et acquise pour 1 072 700 euros
- La réalisation de réhabilitations lourdes de plusieurs programmes :
 - Bellevue 1 à 4, achèvement des travaux de réhabilitation et résidentialisation pour 3 578 330 euros dans le cadre du PRU (projet de rénovation urbaine)
 - Groupe médical Saint Jean d'Angély, pour 76 070 euros
 - Presbytère de Vénérand, pour 35 679 euros
- La reprise du programme Pons, place du minage par la commune (un logement et un commerce)

1. RÈGLES ET PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLIQUÉS**1.1 Présentation des comptes annuels**

Les comptes annuels clos au 31 décembre 2017 ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2015-06 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 4 décembre 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social. Ces comptes sont établis dans le respect des principes suivants :

- Continuité de l'exploitation.
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- Indépendance des exercices.
- Principe de prudence.

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

La présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 est conforme aux règles légales et, plus spécialement, aux dispositions particulières du plan comptable des Sociétés d'Economie Mixte Locales sur lequel le Conseil National de la Comptabilité a émis un avis de conformité en date du 12 juillet 1984 et, par suite de modifications ou d'adaptations, dans son avis de conformité du 8 décembre 1993.

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

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

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

1.2 Informations complémentaires liées à la modification des états financiers suite à la réforme issue de l'article 111 de la loi ALUR

Les SEM agréées doivent dissocier le résultat relevant de l'agrément conformément à l'article L.481-8 du CCH à compter de 2015.

Les modalités de ce changement sont définies par les articles 171-1 à 171-3 du règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) faisant suite à l'article 821-1 du règlement n° 2014-3 du 5 juin 2014.

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

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

1.3 Principales méthodes utilisées

- Subventions

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

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

Cette subvention d'investissement est reprise au même rythme que l'amortissement du terrain.

Il reste à reprendre au 31 décembre 2017, la somme de 50 595 euros.

En 2017, les produits de cession des certificats d'économie d'énergie (CEE) dégagés lors de travaux immobilisés, sont comptabilisés comme des subventions d'investissement, et, en conséquence repris annuellement par le compte 777 au rythme des amortissements des biens qu'ils financent.

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

- Immobilisations

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur prix de revient, et incluent les frais financiers afférents à la période de construction jusqu'à l'achèvement des immeubles. Le montant incorporé au titre de l'exercice 2017 s'élève à 7 913 euros comptabilisés en contrepartie en transfert de charges financières.

La mise en application des nouvelles normes comptables à partir du 01/01/2005 avait conduit à ventiler forfaitairement le coût des constructions selon le barème défini par le CSTB.

Depuis 2008, les prix de revient des nouvelles opérations sont ventilés par composant selon le montant réel des dépenses.

- Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours sont constituées essentiellement de 3 VEFA (29 logements à Royan Bld de l'Espérance, 17 logements à Saintes Les Jardins de Santone et 13 logements à Saujon La Chaille) et du transfert du terrain et du bâtiment de l'opération louée antérieurement à l'ANPE de Royan vers les deux nouvelles opérations qui sont une maison-relais de 15 chambres et une opération de 6 logements locatifs sociaux neufs.

- Amortissement des immobilisations

Les biens sont amortis sur le mode linéaire. En ce qui concerne les biens faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail, il est également constaté un amortissement dérogatoire.

Les durées d'amortissements sont consignées dans les tableaux ci-après.

- **Amortissement des terrains en dévolution :**

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

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

- **Amortissement des immeubles locatifs :**

Habitation locative	DUREE
Structure	40 ans
Menuiserie extérieure	20 ans
Chauffage collectif	20 ans
Chauffage individuel	12 ans
Etanchéité	12 ans
Ravalement	12 ans
Electricité	20 ans
Plomberie sanitaire	20 ans
Ascenseur	12 ans
Equipement de sécurité (détecteurs de fumée)	5 ans
Equipement de sécurité (barrières)	10 ans
Photovoltaïque	20 ans

Pour le programme de l'EHPAD de Recouvrance à Saintes, le conseil d'administration de la SEMIS du 24 novembre 2011 a décidé, compte tenu de la qualité du bâti (bâtiment en pierre) d'amortir le composant structure sur une durée de 50 ans.

- **Amortissements des immobilisations « usine-relais » et « location commerciale » :**

Commerce et Usine relais	DUREE
Structure	20 ans
Menuiserie extérieure	20 ans
Chauffage individuel	15 ans
Ravalement	15 ans

Les amortissements des usines-relais sont déterminés en application des règles fiscales en vigueur, notamment des dispositions de la documentation administrative réf. FE 4.4.1321 du 1.4.72 et des textes subséquents.

Pour les constructions des bâtiments commerciaux du Village d'entreprises de Courbiac, le conseil d'administration du 24 mai 2012 a décidé, compte tenu de la qualité du bâti, d'amortir le composant structure sur 40 ans.

• **Amortissement des autres immobilisations corporelles :**

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

- **Charges à répartir sur plusieurs exercices et intérêts compensateurs :**

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

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

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

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

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

- **Stocks et en-cours**

Les produits et en-cours de production sont évalués selon la méthode du prix de revient, et incluent les frais financiers afférents à la période de construction, dont aucun n'a été incorporé au titre de l'exercice 2017. Les résultats des opérations sont constatés à l'achèvement. Une provision pour dépréciation du stock est constituée dès que le prix de vente prévisionnel tel qu'il ressort d'un acte est inférieur au prix de revient. Pour l'exercice 2017, il a été constitué une provision d'un montant de 46 937 euros.

- **Créances et dettes**

Les créances et les dettes sont évaluées pour leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu. Les créances des locataires sont appréciées par masse de mois de loyer et non par date d'origine. En application du nouveau règlement comptable de l'ANC n° 2015-04, la SEMIS a décidé d'utiliser des méthodes statistiques issues des données de son exploitation pour calculer les provisions pour créances douteuses. En conséquence, pour l'exercice 2017, les principes généraux suivants sont adoptés :

- ⇒ Dettes des locataires partis : provision 100 %
- ⇒ Dettes des locataires en place :
 - dettes de 0 à 2 mois : pas de provision
 - dettes de 2 à 4 mois : 54 %
 - dettes de 4 à 6 mois : 70 %
 - dettes de 6 mois à 12 mois : 82 %
 - dettes supérieures à 12 mois : 100 %.

Cette provision s'élève à 1 271 507 euros au 31/12/2017.

Les autres créances douteuses (acquéreurs, loyers commerciaux, crédit-bail, débiteurs divers) sont provisionnées à 100%.

Cette provision s'élève à 77 197 euros au 31/12/2017.

- Trésorerie

Les disponibilités en banque sont évaluées pour leur valeur nominale.

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

Le compte courant du Crédit Mutuel, d'un solde à la clôture de 16 216 586 euros, fait l'objet de placements dont le taux de rendement brut sur l'exercice est de 1,06% :

- Comptes à terme pour 7 560 000 euros, le taux moyen de ces placements varie entre 1 % et 4,21%
- Livret social pour 8 150 535 euros, le taux de placement est de 0,50%.

La SEMIS possède également d'autres comptes et placements, dont un Livret A à la caisse d'Epargne, d'un solde de 2 393 678 euros, ayant produit un rendement brut sur l'exercice de 0.75%.

- Charges et Produits exceptionnels

Les comptes de charges et de produits exceptionnels intègrent notamment les engagements de garantie d'exploitation accordés, par convention, à la S.E.M.I.S.

En application de ces conventions, la situation de ces engagements se présente de la manière suivante au 31 décembre 2017 :

	Résultat 2017	Engagement de la collectivité au 31/12/2017
CHANIERS, convention du 10 mars 1992	8 853,34	29 039,11
AVY, convention du 22 mai 1992	- 11 714,30	- 48 291,59
VAUX SUR MER, convention du 1er avril 1992	1 667,82	- 28 364,67
DOMPIERRE SUR CHARENTE, avenant n° 2 du 17 octobre 1989 à la convention du 27 juin 1984 (1ère tranche) et convention du 27 novembre 1985 (2ème tranche)	20 890,60	- 35 550,09
PONS (Voûte de l'hôpital), convention du 11 avril 1985	- 12 889,26	- 170 958,60
TAILLEBOURG, convention du 11 avril 1984	- 4 608,08	- 60 843,76
NIEULLE SUR SEUDRE, avenant n° 1 du 31 mars 1987 à la convention du 13 septembre 1984	- 18 374,06	- 76 125,71
SAINT DENIS D'OLERON, convention du 1er juillet 1985	5 422,60	- 128 475,68
PONS (immeuble PAILLER), convention du 24 octobre 1986	12 996,11	- 57 992,89
SAINT JEAN D'ANGELY (foyer Camuzet), convention du 16 janvier 1987	2 616,07	- 25 119,49
LE CHATEAU D'OLERON (casernes Boilève), convention du 21 novembre 1986	10 108,03	29 342,60
SAINT GEORGES D'OLERON, convention du 8 octobre 1987	34 014,62	70 914,64
MORNAC SUR SEUDRE, convention du 29 juin 1987	15 108,62	28 199,04
BUSSAC, convention du 13 janvier 1988	5 533,53	- 29 682,18
MONTGUYON (lotissement Marcadier), convention du 2 août 1988	134,54	- 71 849,35
SAINT SULPICE DE ROYAN, conventions du 20 avril 1988 (1ère tranche) et du 8 mars 1991 (2ème tranche)	- 1 018,84	- 64 242,27
SAINT JEAN D'ANGELY (ancienne bibliothèque), convention du 19 juillet 1988	9 846,49	- 80 462,60
MORTAGNE SUR GIRONDE, convention du 20 juillet 1988	3 081,78	- 36 856,35
GRAND VILLAGE PLAGE, convention du 4 mai 1990	13 671,28	6 428,01

	Résultat 2017	Engagement de la collectivité au 31/12/2017
SAINT DENIS D'OLERON (ZAC d'Antiochas), convention du 18 mai 1989	11 770,62	- 12 469,88
SAINT SAUVANT, convention du 22 mars 1991	5 017,99	- 71 784,58
NERE, convention du 12 mars 1991	17 607,39	6 639,81
ANGOULINS SUR MER, convention du 18 mars 1991	15 460,33	50 174,85
SAINT GEORGES DES COTEAUX, convention du 8 mars 1991	16 114,37	80 927,40
PONS (résidence GORDON), convention du 21 janvier 1992	5 839,42	- 83 713,66
MIRAMBEAU (lotissement « Les Bouyers »), convention du 20 mai 1992	14 923,15	- 152 085,50
SAINT HILAIRE DE VILLEFRANCHE, conventions du 13 mars 1992 (1ère tranche), du 28 juin 1993 (2ème tranche) et du 15 juillet 1994 (3ème tranche)	24 440,77	24 965,38
BRIZAMBOURG, convention du 23 septembre 1992	7 344,19	- 33 508,43
SAINT JEAN D'ANGELY (fief de l'aumônerie), convention du 21 décembre 1992	11 661,16	35 816,59
TAILLEBOURG (place du champ de foire), convention du 20 janvier 1993	12 866,93	33 923,42
RIOUX, convention du 10 juin 1993	11 070,75	- 32 518,05
LES EGLISES D'ARGENTEUIL, convention du 6 septembre 1993	- 7 882,56	- 76 104,84
SAINT SEVER DE SAINTONGE, convention du 2 septembre 1993	- 969,73	- 26 864,53
SAINT JEAN D'ANGELY (105 avenue Charles de Gaulle et 47 rue du 4 septembre), convention du 31 août 1993	2 456,43	19 702,19
DOLUS D'OLERON (la cossarde), convention du 20 octobre 1993	- 2 674,12	50 813,21
	240 387,98	936 978,45

(les signes négatifs signifient que la SEMIS dispose d'une créance envers la collectivité)

1.4 Honoraires commissaires aux comptes

Les honoraires du commissaire aux comptes au cours de l'exercice 2017 s'élèvent à 26 009,10 euros hors taxes au titre de sa seule mission légale.

2. CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2017 le capital social s'élève à 1 937 300 euros, divisé en 19 373 actions de 100 euros chacune, dont :

- Capital public..... 10 220 actions – 52.75 %
- Capital privé..... 9 153 actions – 47.25 %

TOTAL..... 19 373 actions

En application de l'article 356.3 de la loi du 12 juillet 1985 modifié par la loi 87.416 du 17 juin 1987, nous vous précisons l'identité des personnes physiques ou morales possédant plus de 5 % du capital social :

- VILLE DE SAINTES.....8 079 actions : 41.70 %
- OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA VILLE DE SAINTES
52, cours Genêt - SAINTES4 373 actions : 22.57 %
- CREDIT MUTUEL OCEAN
34, rue Léandre Merlet - LA ROCHE S/YON1 536 actions : 7.93 %

- SA Cie DE FINANCEMENT
DE SAINTONGE ET D'AUNIS - COFISA
12, boulevard Guillet Maillet - SAINTES.....1 535 actions : 7.92 %
- VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY1 070 actions : 5.52 %
- VILLE DE PONS1 070 actions : 5.52 %

3. TABLEAU D'AFFECTATIONS DES RESULTATS DE L'EXERCICE PRECEDENT

	Résultat 2016		Dont résultat activités agréés	
ORIGINES :				
Report à nouveau avant affectation du résultat				
Résultat de l'exercice		3 068 808,92		2 827 648,04
- Prélèvement sur les réserves		0		0
AFFECTATIONS :				
- Affectation aux réserves				
Réserve légale	0		0	
Autres Réserves	3 068 808,92		2 827 648,04	
Dividendes	0		0	
Report à nouveau après affectation du Résultat				
TOTAL		3 068 808,92	3 068 808,92	2 827 648,04
			2 827 648,04	2 827 648,04

4. TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

TABLEAU DE VARIATION	31/12/2016	Affectation du résultat 2016	+	-	31/12/2017
Capital social	1 937 300	-	-	-	1 937 300
Prime émission	4 289 092	-	-	-	4 289 092
Réserve Légale	193 730	-	-	-	193 730
Réserves statutaires non agréées	107 735	241 161	-		348 896
Autres réserves agréées	13 252 279	2 827 648	-	-	16 079 927
Report à nouveau	-		-		-
Résultat de l'exercice activité agréée	2 827 648	- 2 827 648	1 294 632	-	1 294 632
Résultat de l'exercice activité non agréée	241 161	- 241 161	- 301 756	-	- 301 756
Subvention d'investissement	21 787 689	-	1 089 958	1 047 745	21 829 902
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	44 636 634	-	2 082 834	1 047 745	45 671 723

IMMOBILISATIONS - EXERCICE 2017

IMMOBILISATIONS	Valeur brute des immobilisations au 01/01/17	Augmentations	Diminutions		Valeur brute des immobilisations au 31/12/17
		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste	par virement de poste à poste	par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence	
<u>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>					
Frais d'établissement et de développement	-	-	-	-	-
<u>TOTAL 1</u>	-	-	-	-	-
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 320 364	29 088	-	876	1 348 576
<u>TOTAL 2</u>	1 320 364	29 088	-	876	1 348 576
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>					
<u>Terrains</u>	7 149 488	383 802	-	-	7 533 290
<u>Constructions</u>					
- sur sol propre	201 993 863	6 056 113		617 655	207 432 321
- sur sol d'autrui	731 494	-	23	-	731 471
- installations générales, agencements et aménagements des constructions	1 385 894	-	-	-	1 385 894
<u>Installations techniques, mat et outillage industriels</u>	18 094	-	-	-	18 094
<u>Autres immobilisations corporelles</u>					
- Installations générales, agencements, aménagements divers	27 317	-	-	-	27 317
- Matériel de transport	225 759	-	-	32 275	193 484
- Matériel de bureau et mobilier informatique	194 361	16 558	-	430	210 489
- Emballages récupérables et divers	-	-	-	-	-
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</u>	4 399 915	5 298 671	4 474 320	-	5 224 266
<u>AVANCES ET ACOMPTES</u>	-	-	-	-	-
<u>TOTAL 3</u>	216 126 185	11 755 144	4 474 343	650 360	222 756 626
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>					
Participations évaluées par mise en équivalence	-	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	76 235	-	-	-	76 235
Prêts et autres immobilisations financières	190 757	16 891	178 831	1 055	27 762
<u>TOTAL 4</u>	266 992	16 891	178 831	1 055	103 997
<u>TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4)</u>	217 713 541	11 801 123	4 653 174	652 291	224 209 199

AMORTISSEMENTS - EXERCICE 2017

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF)				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant des amortissements au 01/01/17	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements au 31/12/17
Frais d'établissement et de développement	-	-	-	-
<u>TOTAL 1</u>	-	-	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	452 706	128 761	875	580 592
<u>TOTAL 2</u>	452 706	128 761	875	580 592
Terrains	1 215 019	9 479	-	1 224 498
Constructions				
- sur sol propre	73 660 348	6 777 878	458 048	79 980 178
- sur sol d'autrui	342 786	19 825	-	362 611
- installations générales, agencements et aménagements des constructions	1 382 067	1 098	-	1 383 165
Installations techniques, matériel et outillage industriels	16 948	481	-	17 429
Autres immobilisations corporelles				
- Installations générales, agencements, aménagements divers	23 327	559	-	23 886
- Matériel de transport	188 018	11 190	32 275	166 933
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	143 790	25 363	430	168 723
- Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
<u>TOTAL 3</u>	76 972 303	6 845 873	490 753	83 327 423
<u>TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3)</u>	77 425 009	6 974 634	491 628	83 908 015
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Montant net au 01/01/2017	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net au 31/12/17
Frais d'émission d'emprunt à étaler	77 904	- 49 191	-	28 713
Prime de remboursement des obligations	-	-	-	-

TABLEAU DES PROVISIONS AU 31/12/2017

	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées				
Amortissements dérogatoires (1)	177 942	16 964	-	194 906
TOTAL 1	177 942	16 964	-	194 906
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour gros entretien (2)	2 111 583	854 807	967 970	1 998 420
Provisions pour charges d'exploitation (3)	246 388	196 794	216 918	226 264
Provisions pour charges financières (4)	89 846		17 852	71 994
Provisions pour risques (5)	335 149		79 522	255 627
TOTAL 2	2 782 966	1 051 601	1 282 262	2 552 305
Provisions pour dépréciation				
Sur stocks et en cours	16 391	46 937	16 391	46 937
Sur compte clients	1 213 168	379 795	244 260	1 348 703
Sur autres comptes débiteurs	-	-	-	-
TOTAL 3	1 229 559	426 732	260 651	1 395 640
TOTAL 1 + 2 + 3	4 190 467	1 495 297	1 542 913	4 142 851

- 1) Jusqu'en 2002 les opérations de crédit-bail faisaient l'objet d'une provision pour risques constituée dans le cadre des dispositions légales. A compter du 1^{er} janvier 2003, suite à l'avis du CNC relatif aux passifs, il est pratiqué un amortissement dérogatoire.
Au 31 décembre 2017, cette provision ne concerne plus qu'une opération.
- 2) Jusqu'au 31/12/2015, les dépenses de gros entretien assises sur un plan de travaux triennal étaient provisionnées à 100% pour les trois années.
Il a été décidé de maintenir le calcul sur une période triennale.
A compter de l'exercice 2015 est applicable le règlement de l'ANC n° 2015-04. La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé de l'immeuble, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien doit être immédiatement constatée.
Le retrait d'une dépense du programme pluriannuel (réalisation de la dépense ou déprogrammation des travaux) entraîne la reprise de la provision constituée à ce titre.

Au 31/12/2017, le montant de la provision pour travaux de gros entretien est de 1 998 420 euros, elle se ventile comme suit :

- au titre de 2018 : 798 003 euros
- au titre de 2019 : 630 066 euros
- au titre de 2020 : 570 351 euros.

- 3) Les provisions pour charges d'exploitation s'élèvent au 31/12/2017 à 226 264 euros, elles comprennent :
- Les provisions sur lots inoccupés pour 51 700 euros.
 - Les provisions constituées pour les logements foyers à hauteur de 53 913 euros. Elles correspondent aux provisions pour grosses réparations ajustées en fonction des obligations contractuelles de reversement de la quote-part non consommée.
 - Les provisions pour les dépenses liées aux repérages d'amiante avant travaux d'un montant de 97 909 euros.
 - La provision constituée pour un sinistre à Saint-Pierre d'Oléron (franchise) d'un montant de 15 695 euros et divers sinistres sur plusieurs communes (franchise tempête Ana) d'un montant de 7 047 euros.
- 4) La reprise des provisions pour charges financières constituées les années précédentes concerne uniquement les programmes financés par des emprunts « PLA CDC » à intérêt progressif et à différé de paiement des intérêts de 2 ans.
- 5) Suite à l'arrêt du 11/12/2015 de la Cour d'Appel de Poitiers, le contentieux de l'opération de Courbiac a été provisionné à hauteur de 160 000 euros soit 150 000 euros représentant 50% de la réalisation des travaux d'étanchéité du mur extérieur (montant repris dans le jugement du 6 mai 2014 suite à estimation de l'expert saisi par le Juge des Référéés de Saintes), la SEMIS ayant été jugée responsable pour moitié avec le maître d'œuvre. A cela s'ajoutent 10 000 euros pour indemnités, dommages et intérêts et honoraires d'avocat prévisionnels.
- Conformément au jugement du 6 mai 2014, des travaux ont été réglés et comptabilisés en charge pour un montant de 22 303 euros. En raison de la condamnation in solidum des entreprises, il a été constaté un produit à recevoir pour un montant de 10 676 euros.

Il a été formé un pourvoi en cassation en 2016, rejeté par la Cour le 27 avril 2017 et condamnant la SEMIS « in solidum » avec la société d'architecture, à relever indemne le syndicat des copropriétaires de la condamnation prononcée en première instance à son encontre.

Après approbation du Conseil d'Administration le 21 janvier 2016, une négociation de rachat, dont les termes ont été validés par le Conseil d'Administration du 5 octobre 2017, et approuvés par la partie adverse, a abouti à la signature d'un compromis de vente le 5 janvier 2018. La signature définitive à réaliser devrait permettre de substituer la SEMIS dans les actions menées par l'actuel propriétaire, envers le syndicat de copropriétaires et permettre la réduction de la réalisation et des coûts de travaux ayant fait l'objet du litige. Le logement serait alors mis en location dans le secteur libre.

Aucune reprise de provision n'est constatée en 2017, avant le dénouement complet des actions en cours.

Aucune nouvelle provision pour risque n'est constituée durant l'exercice 2017.

Une condamnation d'un ancien salarié ayant engagé une action contentieuse au Conseil des Prud'hommes, et ayant renoncé à faire appel de cette décision, la Société a perçu le 24 janvier 2018 le versement des indemnités de préavis non effectué et de l'article 700 pour 10 873 euros.

Une reprise totale de la provision constatée en 2016 dans le cadre de cette affaire a été opérée au 31 décembre 2017 pour 79 522 euros.

Restent comptabilisées depuis 2016 les provisions suivantes :

- 70 527 euros concernant un contentieux au Conseil des Prud'hommes avec un salarié parti et ayant fait appel de la décision rendue en première instance
- 25 100 euros concernant des pénalités contestées par deux entreprises pour le chantier des Tilleuls.

5. PRODUITS A RECEVOIR SUR CRÉANCES

La récapitulation, par nature des créances, des produits à recevoir en fin d'exercice, se présente comme suit :

• Fournisseurs – avoirs non parvenus	12 291 euros
• Assurance – avoirs non parvenus	78 998 euros
• Organismes sociaux – produits à recevoir	31 163 euros
• Sinistres à recouvrer	27 354 euros
• Remboursement frais de contentieux à recevoir	10 676 euros
• Loyers à recevoir sur foyers.....	43 547 euros
• Factures à établir EDF vente CEE (certificats d'économie d'énergie)	219 765 euros
• Factures à établir régularisation des charges	23 764 euros
• Remboursement réparations locatives à recevoir	7 509 euros
• Indemnité à recevoir suite jugement	10 873 euros
• Etat – dégrèvements taxe foncière à recevoir	239 246 euros
• Etat – prime apprenti constatée d'avance	379 euros
• Banque - Intérêts courus à recevoir	179 852 euros
• Facture à établir rémunération SEMIS	20 574 euros

	905 991 euros

6. CHARGES A PAYER SUR DETTES

La récapitulation, par nature de dettes, des charges à payer en fin d'exercice, se présente comme suit :

• Autres emprunts et dettes assimilées : intérêts courus.....	898 418 euros
• Fournisseurs : factures non parvenues	158 066 euros
• Locataires à payer – régularisations des charges	191 325 euros
• Personnel :	
• Congés à payer	157 656 euros
• Compte épargne temps	253 443 euros
• Divers à payer.....	193 383 euros
• Organismes sociaux : charges à payer	322 540 euros
• Etat : charges à payer	23 145 euros

	2 197 976 euros

7. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Ils sont constitués :

- des subventions de la Région bonifiant les intérêts des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations : 732 470 euros
- des subventions FDAIDE et ANRU : 258 447 euros
- des indemnités des assurances suite sinistres : 12 244 euros
- de l'antenne SFR : 6 598 euros
- de la subvention FNAVDL : 40 000 euros

8. TRANSFERTS DE CHARGES

NATURE	MONTANT
Travaux régie	293 525
Travaux espaces verts	50 298
Sinistres	283 612
Charges financières	7 913
Charges exceptionnelles	0
Autres	3 831
TOTAL	639 179

ETAT DES CREANCES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

ETAT DES CREANCES		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d' un an	
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations	-	-	-	
	Prêts (1) (2)	2 608	2 608	-	
	Autres immobilisations financières	25 154	16 563	8 591	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	1 422 281		1 422 281	
	Autres créances clients	765 872	765 872	-	
	Personnel et comptes rattachés	1 961	461	1 500	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	51 188	51 188	-	
	Etat et autres collectivités publiques	IS- IFAS	55 736	46 033	9 703
		Taxe sur la valeur ajoutée	60 432	45 585	14 847
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	239 625	239 625	-
		Divers	2 458 720	892 389	1 566 331
	Groupe et associés (2)	33 863	2 990	30 873	
	Débiteurs divers	705 303	690 453	14 850	
Charges constatées d'avance	76 996	55 760	21 236		
TOTAUX		5 899 739	2 809 527	3 090 212	
RENOIS	(1)	Montant des	Prêts accordés en cours d'exercice	-	
			Remboursements obtenus en cours d'exercice	1 042	
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes phys.)	-		

ETAT DES ECHEANCES DES DETTES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

ETAT DES DETTES		Montant brut	A un an au plus	Plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires (1)		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	A 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	A plus d'un an à l'origine	112 836 249	6 671 742	23 091 486	83 073 021
Emprunts et dettes financières divers (1)		3 378 593	912 729	81 122	2 384 742
Fournisseurs et comptes rattachés		830 127	815 280	14 848	-
Personnel et comptes rattachés		604 482	604 482	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		471 030	471 030	-	-
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	264 755	239 798	24 957	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	53 950	53 950	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		394 149	310 192	83 957	-
Groupe et associés (2)		-	-	-	-
Autres dettes		800 929	324 918	74 120	401 891
Produits constatés d'avance		1 049 759	346 910	283 596	419 253
TOTAUX		120 684 023	10 751 031	23 654 086	86 278 907
R E N V O I S	(1)	Emprunts et avances souscrits en cours d'exercice	12 132 959		
		Emprunts et avances remboursés en cours d'exercice	9 990 384		
	(2)	Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés (personnes physiques)	-		

Dans le poste "emprunts et dettes financières divers" ont été comptabilisés en intérêts courus le montant des intérêts compensateurs au 31/12/2017.

9. EFFECTIF EQUIVALENT TEMPS PLEIN DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ AU 31/12/2017

	Personnel salarié
Cadres et assimilés	14
Agents de maîtrise	29
Employés administratifs et comptables	5
Employés des immeubles et d'entretien	18
TOTAL	67

10. ENGAGEMENT POUR INDEMNITÉ DE DÉPART A LA RETRAITE

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

Au 31/12/2017, les droits représentatifs des indemnités de départ en retraite des salariés de la SEMIS s'élèvent à 273 742 euros dont 50 % de charges sociales. Ce passif est couvert par l'externalisation auprès de l'organisme habilité, le montant des versements effectués s'élève à 268 813 euros au 31 décembre 2017 augmenté des intérêts et participation aux bénéficiaires soit un total de 280 845 euros.

11. DROIT INDIVIDUEL A LA FORMATION

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le dispositif du DIF étant supprimé et remplacé par le CPF (compte personnel de formation), les entreprises n'ont plus l'obligation de tenir à jour le compte des heures acquises par le salarié au titre de la formation.

Le CPF est tenu par la Caisse des Dépôts et Consignations. L'alimentation du compte s'effectue à partir des données indiquées dans la DADS (déclaration annuelle des données sociales) des employeurs.

12. CREDIT D'IMPOT POUR LA COMPETITIVITE ET L'EMPLOI

Le CICE 2017 totalise 5 043 euros.

Il a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises.

La comptabilisation du CICE a été réalisée par l'option :

- D'une diminution des charges de personnel, crédit d'un sous compte 64 (ANC, (Autorité des normes comptables), note d'information du 28 février 2013),

Les impacts de la prise en compte du CICE sur les états financiers, sont les suivants :

- Baisse des charges de personnel de 5 043 euros.

Il est utilisé au financement des efforts de l'entreprise en matière d'investissement, de formation, de recrutement, de prospection de nouveaux marchés, de transition écologique et énergétique et de reconstitution du fond de roulement.

13. ENGAGEMENTS PARTICULIERS FINANCIERS

1) ENGAGEMENTS RECUS

- **Engagements conventionnels**
 - Ville de Saintes 0 €
 - Autres collectivités publiques 924 729 €

Cautions bancaires des entreprises pour retenues de garanties sur travaux

Boiffiers 1 - Incendie appartement n°99	675,83 €
Vénérand – Presbytère – remise en état d'un logement	223,92 €
Place de l'Abbaye - restructuration 21 logements	15 892,45 €
Royan - Port Royal - construction 6 logements + maison relais 15 chambres	36 951,47 €
Boiffiers Nouveaux - résidentialisation + réhabilitation	11 107,07 €
Les Tilleuls - 35 logements	10 978,96 €
Composants 2016 – remplacement chaudières	10 558,77 €
Composants 2016 – remplacement convecteurs	7 844,47 €
Divers Programmes - PGE 2017 - lot 4	7 993,09 €
TOTAL	102 226,03 €

- **Engagements particuliers financiers**

A la fin de l'exercice, six compromis de vente, réalisés définitivement depuis le 1^{er} janvier 2018, sont en cours:

- ◆ 276 204 euros toutes taxes comprises pour les lots A109, et B105, des logements de la Résidence La Garenne à Saintes. Les signatures des actes sont intervenues respectivement les 1^{er} février et 2 mars 2018
- ◆ 204 000 euros toutes taxes comprises pour un local professionnel ZI des Charriers à Saintes. La signature de l'acte est intervenue le 13/02/2018
- ◆ 108 300 euros toutes taxes comprises sur les lots 4 et 19 des terrains de Dolus d'Oléron, quartier Fontaine. La signature des actes est intervenue le 23 avril 2018.

- **Engagements reçus des organismes de crédit**

A compter de l'exercice 2000, les emprunts et les ouvertures de crédit sont comptabilisés au bilan lors des déblocages des fonds et non plus à la signature du contrat d'emprunt ; les sommes restant à réaliser figurent en engagement hors bilan (comptes 8).

Au 31/12/2017, tous les emprunts sont réalisés, les comptes sont à zéro.

2) ENGAGEMENTS DONNES :

- En date du 16 novembre 2017, il a été signé un contrat de réservation pour un bâtiment comportant 3 logements sociaux situé à Vaux sur Mer, 21 bd de Gaulle, pour le prix de 331 269 € toutes taxes comprises.

3) DETTES GARANTIES PAR LES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES ENVERS LES PRÊTEURS

• Emprunts auprès des établissements de crédit.....	103 996 746 €
• Emprunts auprès des organismes collecteurs de la participation à l'effort construction....	30 159 €
	<hr/>
TOTAL.....	<u>104 026 905 €</u>