

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2023**

**NOMBRE DE CONSEILLERS :**

- en exercice	29
- présents	25
- votant par procuration	4
- absent	0
- total des votants	29

xxx

Affichage en mairie et publication sur le site Internet de la Ville de la liste des délibérations  
examinées en séance faits le 29 septembre 2023.

xxx

L'an deux mille vingt-trois, le jeudi vingt-huit septembre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Lillebonne, légalement convoqué le vingt et un septembre, s'est assemblé en session ordinaire accessible au public dans la salle de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Mme Christine DÉCHAMPS, Maire.

**Étaient présents :**

Mme Christine DÉCHAMPS, Maire,

M. Kamel BELGHACHEM, Mme Emmanuelle PATIN, Mme Marie-Hélène LONGO, M. Franck LEMAÎTRE, Mme Fabienne MANDEVILLE, M. Pascal SZALEK, Mme Evelyne BAILLEUL, Adjoints,

Mme Chantal BEAUDOIN, Mme Michelle DAJON, Mme Brigitte POLLET, Mme Nathalie CASTEL, M. Sébastien MORO, M. Junior MOUDJIH A FIONG, M. Tarek HAMMAN, M. Fabrice LEPAREUX, M. Omar BELGHACEM, M. Johan GONZALEZ, Mme Arlette LECACHEUR, Mme Sylvie DE MILLIANO, M. Patrick CIBOIS, M. Jean-Yves GOGNET, M. Thierry GIMAY, Mme Djémaïa TAKARLI, Mme Sourayo OUF, Conseillers Municipaux.

**Excusés :**

M. Yves GIMAY	qui donne pouvoir à	Mme Chantal BEAUDOIN
Mme Marianne DUHAMEL	qui donne pouvoir à	M. Franck LEMAÎTRE
M. Patrick WALCZAK	qui donne pouvoir à	M. Jean-Yves GOGNET
Mme Anne-Lise COUTURE	qui donne pouvoir à	M. Patrick CIBOIS

**Absent :**

//

formant la majorité des membres en exercice.

M. Jean-Yves GOGNET est nommé secrétaire par le Conseil Municipal à l'ouverture de la séance.

**Communication n°:**

**C.03/09.23**

**Objet :**

**SEMINOR**

**Rapport de gestion - Année 2022**

**Communication au Conseil Municipal**

VILLE DE LILLEBONNE  
Réunion du Conseil Municipal  
Séance ordinaire du 28.09.2023

**Communication n°:** C.03/09.23  
**Objet :** SEMINOR  
Rapport de gestion - Année 2022  
Communication au Conseil Municipal

Acteur responsable du développement local et engagé dans l'habitat Sénior, SEMINOR, Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie offre des compétences pluridisciplinaires de constructeur, de gestionnaire de patrimoine locatif et de résidence d'économie qui lui confère une position privilégiée au service des élus du territoire et de ses habitants. SEMINOR a également à son actif la construction d'équipements publics afin de soutenir le développement du territoire.

La Ville de Lillebonne est actionnaire de SEMINOR et, à ce titre, est destinataire de son rapport de gestion annuel.

Conformément aux dispositions de l'article L1524-5 - *alinéa 14°* - du Code Général des Collectivités Territoriales, modifié par l'article 210 de la loi 3DS n°2022-217 du 21 février 2022, ce rapport doit faire l'objet d'une communication au Conseil Municipal afin qu'il se prononce sur celui-ci.

Aussi, au regard de ce qui précède,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L1524-5 -*alinéa 14-*, (modifié par l'article 210 de la loi 3DS n°2022-217 du 21 février 2022) et L2121-29,

Considérant que le rapport de gestion établi par la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie (SEMINOR) au titre de l'année 2022 doit faire l'objet d'une présentation au Conseil Municipal,

Monsieur BELGHACEM invite le Conseil Municipal :

- à prendre acte du rapport de gestion 2022 de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie (SEMINOR), dont l'intégralité est consultable au Secrétariat Général.

**RAPPORT ACTÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL.**

*Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.  
Pour extrait certifié conforme,*

Le Maire de Lillebonne,



Christine DÉCHAMPS.

Le secrétaire de séance,

Jean-Yves GOGNET.



***RAPPORT DE GESTION EXERCICE 2022***



**Résidence la Voûte à Fécamp**



**Résidence Côte d'Albâtre à Froberville**



**Résidence Le Goderville à Saint Romain de Colbosc**



<b>1. INTRODUCTION</b> .....	4
<b>2. ACTIVITE DE LA SOCIETE</b> .....	6
<b>2.1 Organisation &amp; Personnel</b> .....	6
<b>2.2 Principaux chiffres clés</b> .....	8
2.2.1 Occupation et recouvrement.....	8
2.2.2 Activité de la CALEOL.....	11
2.2.3 Enquête SLS .....	11
2.2.4 Conseil de Concertation Locative .....	12
2.2.5 Logements démolis.....	13
2.2.6 Dévolution .....	13
<b>2.3 Le développement du patrimoine</b> .....	13
<b>2.4 Amélioration du patrimoine</b> .....	13
<b>2.5 la vente aux locataires ou à des tiers</b> .....	13
<b>3. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS LORS DE L'EXERCICE</b> .....	14
<b>3.1 la livraison de six programmes :</b> .....	14
<b>3.2 Les changements de méthode comptable :</b> .....	14
<b>3.3 Titres participatifs souscrits par la banque des territoires</b> .....	14
<b>4. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE</b> .....	14
<b>4.1 Evolution Taux Livret A</b> .....	14
<b>5. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR</b> .....	15
<b>5.1 Patrimoine</b> .....	15
<b>5.2 Prévisionnel financier à moyen terme</b> .....	15
<b>6. PRISE OU CESSION DE PARTICIPATIONS</b> .....	17
<b>7. RESULTAT - AFFECTATION</b> .....	17
<b>7.1 Examen des comptes et résultats</b> .....	17
7.1.1 Le compte de résultat.....	17
7.1.2 Le bilan.....	21
7.1.3 Délais de paiement des créances clients et des fournisseurs .....	23
7.1.4 Proposition d'affectation du résultat et de distribution de dividendes.....	23
7.1.5 Dividendes.....	24
7.1.6 Dépenses non déductibles fiscalement .....	24
7.1.7 Tableau des résultats.....	24
7.1.8 Informations concernant les mandats sociaux.....	24

7.1.9	Conventions.....	26
7.1.10	Délégations .....	26
7.1.11	Modalités d'exercice de la Direction générale prévue à l'article L225-51-1.....	26
7.1.12	Montant des versements effectués selon l'article 238 bis du CGI : .....	26
7.1.13	Autres informations juridiques .....	27
7.1.14	Informations concernant l'actionnariat salarié (Article L225-102 du code de commerce) .....	28
CONCLUSION		29
ANNEXE FINANCIERE		30
RAPPORT GENERAL ET RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES		31
RESOLUTIONS		32

**Ce rapport est provisoire, et sera définitif à l'approbation des comptes et du rapport de gestion par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale**

## 1. **INTRODUCTION**

Mesdames et Messieurs les Maires,  
Mesdames et Messieurs les Actionnaires,  
Chères collaboratrices et chers collaborateurs,  
Chers amis,

L'année 2022 a été marquée par le retour de la guerre en Europe, la montée des crises énergétiques, économiques, mais aussi climatiques et environnementales. Une année qui a mis en exergue notre vulnérabilité face à ces sujets dont les dimensions dépassent très largement les frontières de notre pays. Des fragilités multiples qui ne laissent pas notre secteur sans conséquences, mais qui confirme l'intérêt de son action sur nos territoires auprès des plus fragiles. L'année 2022 a mis en lumière les enjeux forts autour de la rénovation énergétique des logements afin de répondre à la hausse des coûts de l'énergie, mais aussi le défi de l'urgence climatique et la réduction de l'empreinte carbone. C'est dans ce contexte que nous avons mené notre mission d'intérêt général et avons entrepris d'apporter à notre échelle des réponses à ces enjeux sociétaux.

En effet, ce contexte a retardé le lancement de certains projets, mais a permis de réorienter nos priorités, et notamment l'accélération de la rénovation de notre parc, avec notamment le lancement d'une campagne de rénovation énergétique pour une centaine de pavillons répartis sur plusieurs sites, dans le cadre du plan de relance lancé par l'Etat.

Nous avons durant l'année 2022 livré 6 nouveaux programmes, et avons fait l'acquisition d'une bâtisse du 16<sup>ème</sup> siècle à Fécamp dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration. L'ensemble représente 198 logements soit près de 5% d'évolution de notre parc en une seule année.

Les équipes de SEMINOR ont travaillé sans relâche sur les opérations de rénovation du parc, avec le lancement des travaux de réhabilitation de plus de 300 logements, soit 6 % de notre parc existant. En priorité, l'éradication des étiquettes F&G mais également une partie des étiquettes E.

Convaincus que l'adaptation et l'évolution du parc ne suffisent pas à répondre aux transformations sociétales que nous traversons, nous avons élaboré et déployé plusieurs projets d'habitat inclusifs en lien étroit avec les services des départements du calvados et de la Seine-Maritime et la CNSA (caisse nationale de solidarité pour l'autonomie). Le dispositif de l'habitat inclusif permet d'apporter un cadre bienveillant et collaboratif à des Séniors/personnes en situation d'Handicap, qui tout en ayant un logement autonome, bénéficient d'un projet social de vie partagée.

Devant l'afflux des réfugiés Ukrainiens, SEMINOR a pris part au relogement de ces populations à son échelle, ce qui a permis d'offrir rapidement des solutions d'habitat en lien étroit avec les associations.

Enfin, en lien étroit avec nos partenaires de T&HN (Territoire & Habitat Normand), nous avons mené plusieurs projets en commun et mutualisé nos compétences et nos moyens afin d'améliorer notre performance. Dans ce cadre, et afin d'évaluer l'impact de notre action commune sur chaque société, nous avons constaté la plus-value de T&HN sur les membres et les territoires au travers de nos actions. Cette analyse consolide l'existence de notre société de coordination au service de nos clients-locataires et des territoires, et confirme la pertinence du choix que nous avons fait de la proximité et de l'ancrage territorial d'opérer ce rapprochement en 2020.

L'année 2023 a démarré dans un climat social tendu, marquée par une crise énergétique, et une inflation très forte impactant fortement le pouvoir d'achat des Français. Il est à déplorer l'augmentation du taux de livret A, et la forte inflation impactant nos investissements ; pour soutenir l'investissement des bailleurs sociaux, le gouvernement a annoncé le 14 février dernier « un bouclier financier » s'appuyant sur deux propositions phares : une remise d'intérêt de 1 point sur les flux d'emprunts 2023, et une augmentation à 6M€ de l'enveloppe de l'Eco-Prêt sur la période 2023-2027 pour financer les travaux de rénovation énergétique. Bien que le secteur salue ces mesures, il regrette qu'elles ne soient pas à la hauteur des charges d'intérêt supplémentaires, et attend les éclaircissements des modalités d'apport en subventions du Fonds national des aides à la pierre (Fnap) pour la période 2023-2027 et les capacités de mobilisation de fonds propres des organismes Hlm, actuellement suspendues au maintien ou non de la RLS<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Article paru dans le numéro du 28 février 2023 d'Actualités Habitat

Malgré ce contexte, nous abordons cette nouvelle année, avec une ambition intacte pour mener nos projets à bien, tout en accordant une attention particulière à l'accompagnement social de nos locataires, et le bien-être de nos collaboratrices et collaborateurs qui font la réussite de notre entreprise.

Nous avons l'ambition pour cette nouvelle année de formaliser nos objectifs RSE (Responsabilité Sociétale et Environnementale), de mesurer notre empreinte carbone et établir un plan d'actions visant à réduire l'impact carbone de notre activité, et de nous inscrire dans une trajectoire de décarbonation. Il s'agit pour notre société de prendre pleinement part à l'effort collectif de la réduction de cette empreinte carbone.

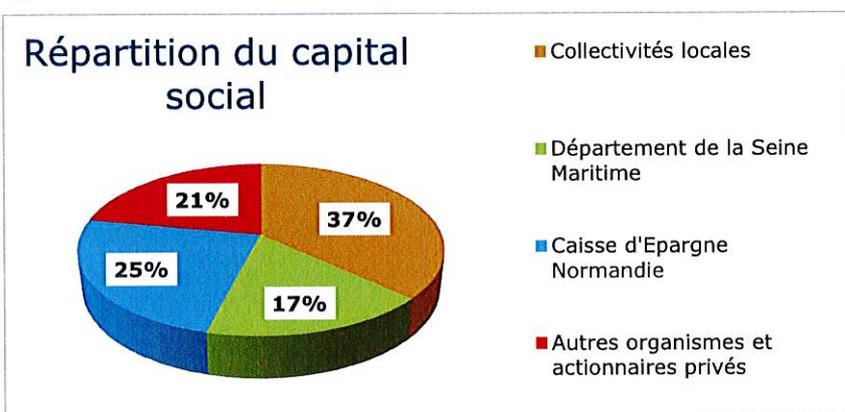
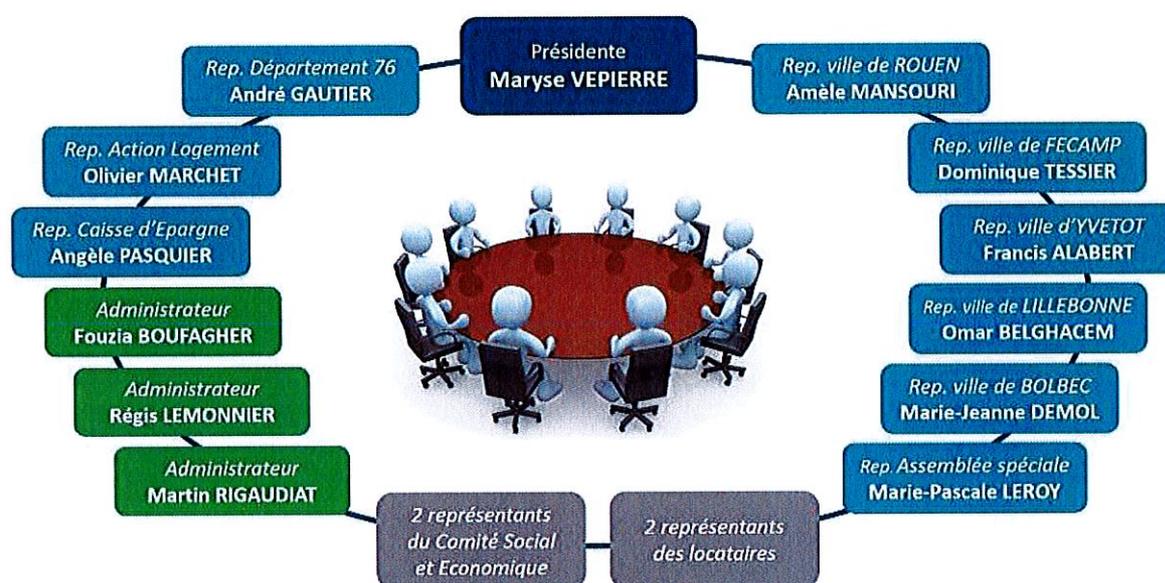
Cette année encore une fois a été marquée par la très forte implication de notre personnel chacun dans des missions différentes au profit de nos clients-locataires et de nos territoires. A tous les niveaux que ce soient, les équipes de gestion, techniques ou des métiers supports, tous ont participé à ce travail dans des conditions complexes, et ont fait face aux difficultés quotidiennes afin de mener au mieux les missions qui sont les leurs.

## 2. ACTIVITE DE LA SOCIETE

### 2.1 Organisation & Personnel

#### (a) La gouvernance :

- Statut : **Société d'Economie Mixte** avec un capital détenu majoritairement par des personnes publiques
- Création : 1959 à Fécamp (76)
- Capital social : 1 080 000 €
- CA : **27 007 193 €**

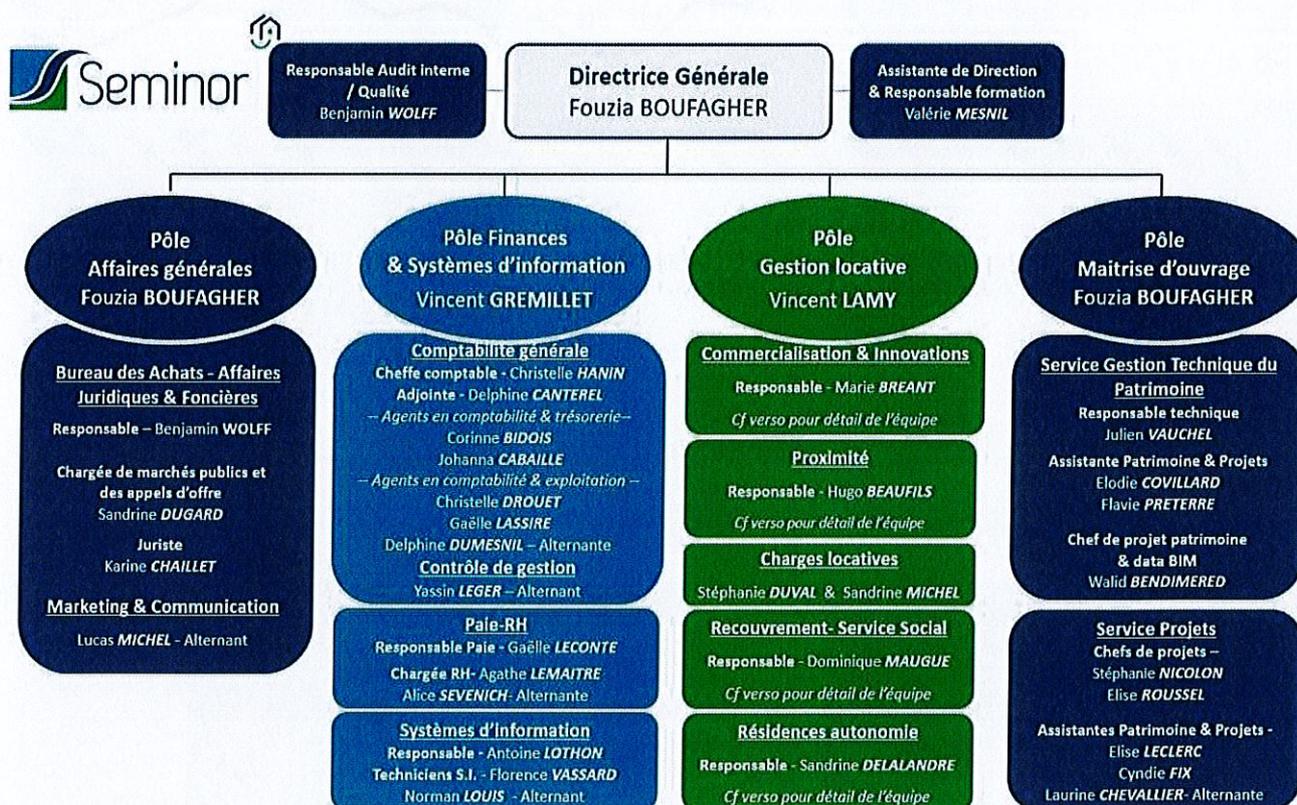


**(b) Le personnel :**

Au 31 décembre 2022, notre société employait 97 personnes dont 77 femmes. 65 salariés étaient rattachés à la Convention Collective Nationale de l'Immobilier dont 22 ont atteint l'âge d'au moins 50 ans.

Les 32 autres sont rattachés à la Convention Collective Nationale des Gardiens Concierges et Employés d'Immeubles dont 20 ont également atteint l'âge d'au moins 50 ans.

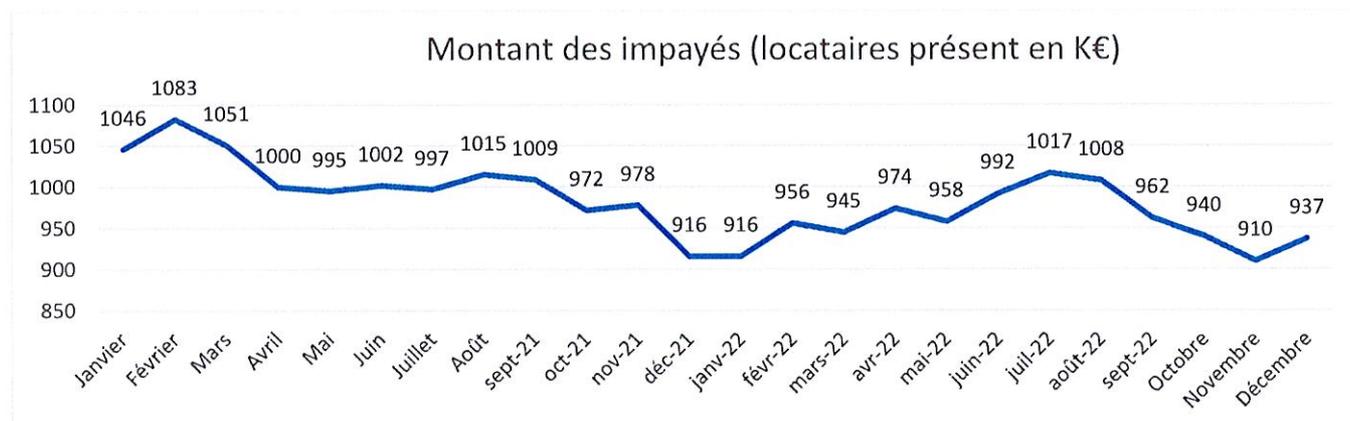
Cet effectif représente 87,25 équivalents temps plein. Comme l'an passé, le remplacement de personnel en congés payés ou pour maladie mais également certains travaux administratifs particuliers nous ont conduit à recruter du personnel sous contrat à durée déterminée. L'âge moyen du personnel sous contrat à durée indéterminée s'établit à 47,78 ans pour les femmes et 46,87 ans pour les hommes.



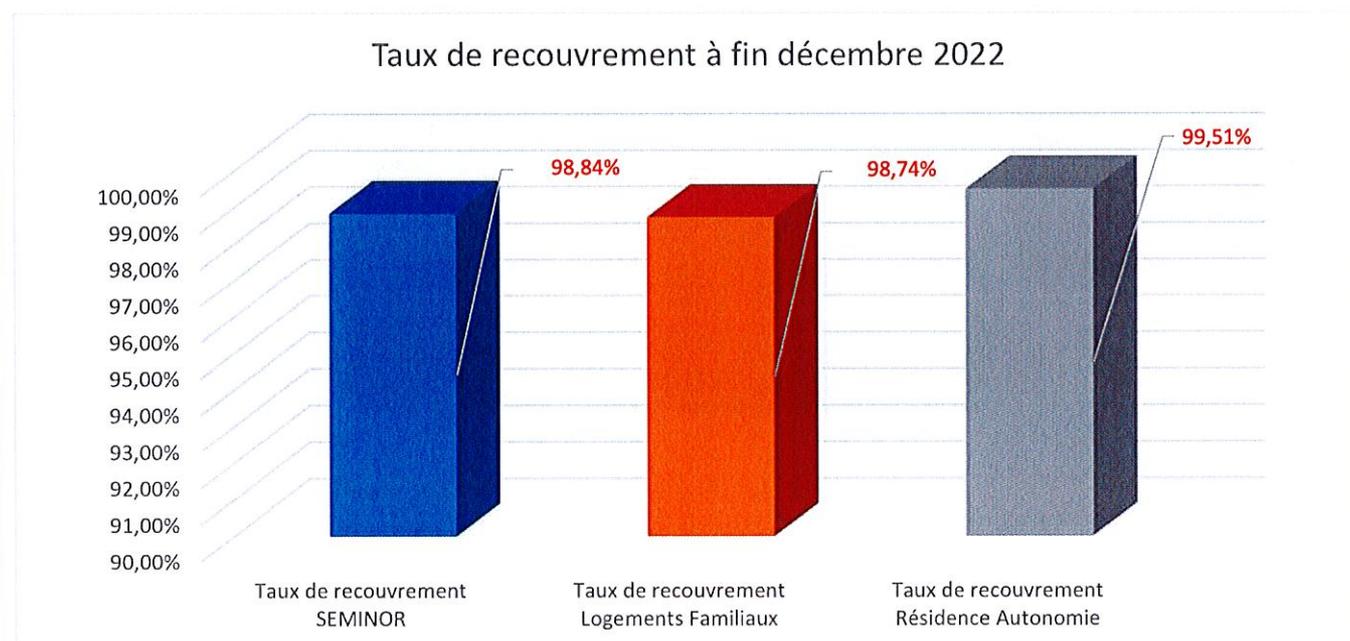
## 2.2 Principaux chiffres clés

### 2.2.1 Occupation et recouvrement

Un niveau des impayés stable en 2022



Le montant des impayés des locataires présents en Logements Locatifs est stable sur l'exercice 2022. Les impayés des résidents en Résidence Autonomie restent très bas.



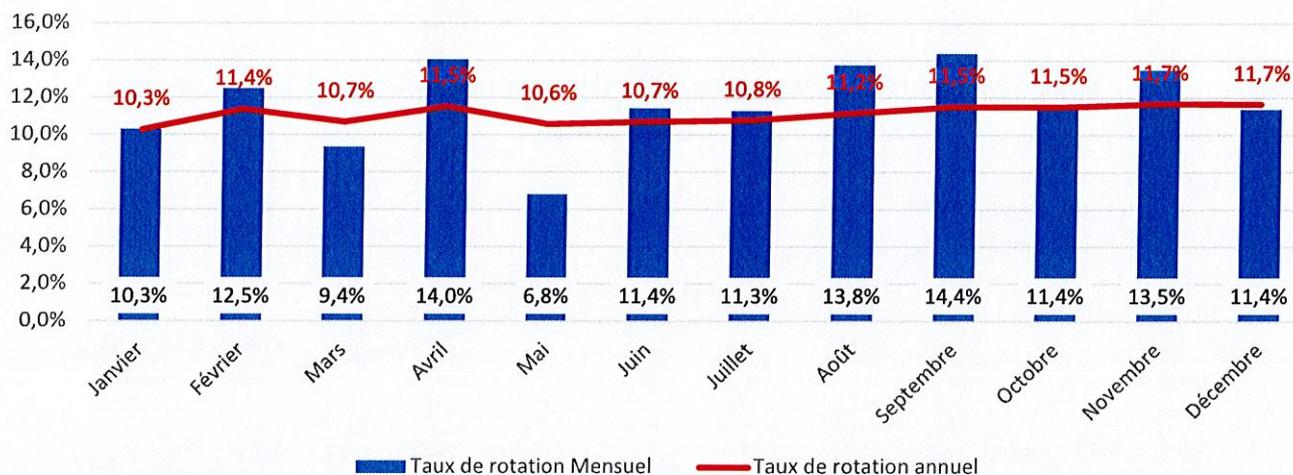
Le taux d'impayés global est essentiellement impacté par les passages en pertes issus des plans de redressement personnel de nos locataires qui en 2022 sont à 147 k€ ce qui représente 75% de ces impayés.

Ces passages en pertes concernent 41 locataires avec un montant moyen d'effacement de dette de l'ordre de 3 500€. Le montant de passage en pertes est stable (143 k€ en 2021).

Le taux de recouvrement des Résidences Autonomie reste supérieur à la moyenne de recouvrement de SEMINOR.

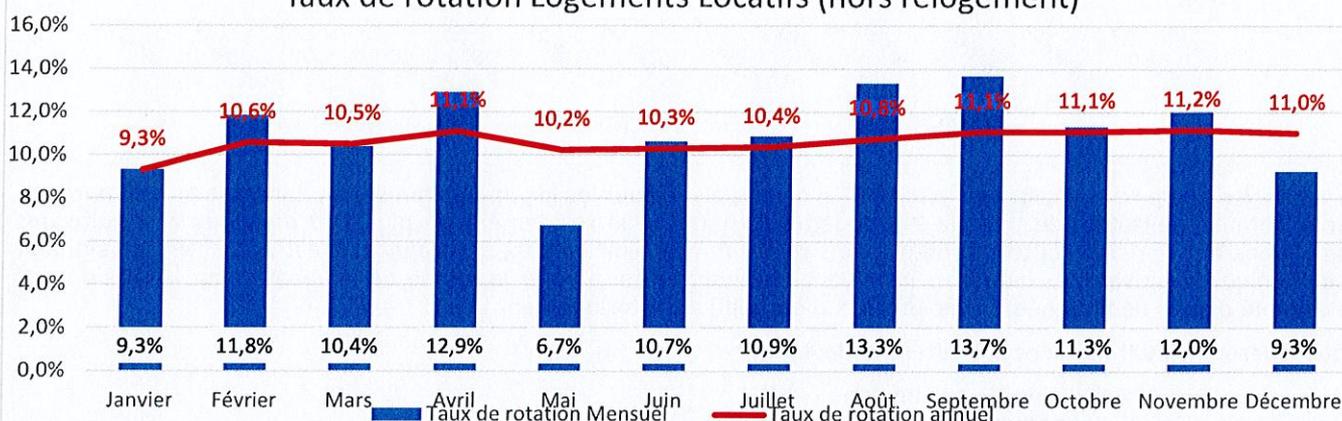
Il est à noter également la poursuite de la baisse des APL qui passe de 22,5% à 21,8% des loyers des logements conventionnés (LL et RA).

### Taux de rotation SEMINOR



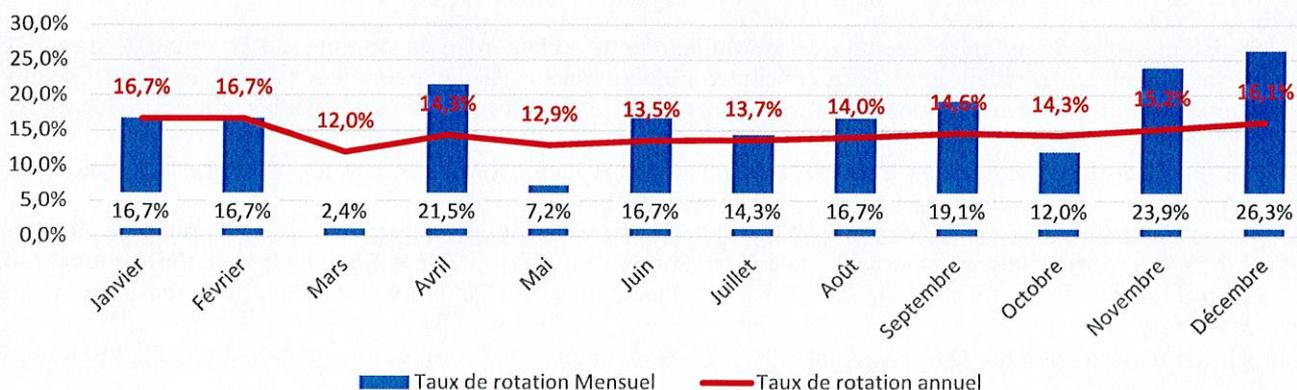
Le taux de rotation de Seminor est à analyser entre les Logements locatifs et les Résidences Autonomie.

### Taux de rotation Logements Locatifs (hors relogement)

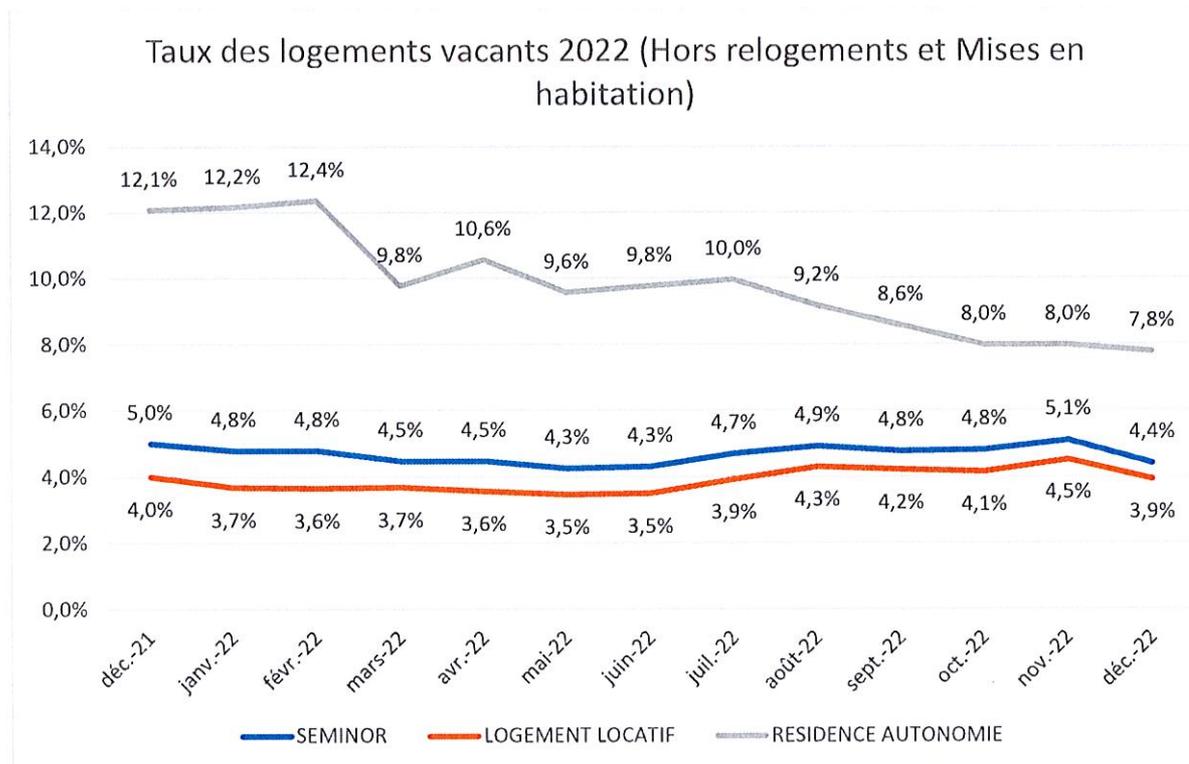


Le taux de rotation de 2022 est en sensible hausse de 10,7% à 11%. Nos actions entreprises autour de la « satisfaction client » devraient nous permettre de réduire ce taux.

### Taux de rotation des Résidences Autonomie



Taux en forte baisse en 2022 de 18,6% à 16,1%. La baisse de ce taux a fortement contribué à l'amélioration du taux d'occupation de nos résidences.



La vacance globale reste malgré les efforts à un niveau élevé pour les logements familiaux, dans une année marquée par la commercialisation de plus de 200 logements neufs et le relogement de plus de 100 ménages à la suite des démolitions entreprises. Toutefois, nous avons réussi à maintenir ce taux de vacance. Il est nécessaire de signaler la dynamique positive dans laquelle s'inscrivent ces indicateurs, à noter la baisse de la vacance sur les résidences autonomie depuis deux années, avec un taux d'occupation historiquement inédit.

Nous agissons simultanément sur différents leviers :

- Amélioration du patrimoine
- Développement de partenariat (IDEFHI, CLHAJ, CLLAJ ...)
- Développement d'une offre de logement meublé sur Fécamp
- Renforcement des actions commerciales (Publicités, annonces ...)
- Accueil de public jeune en Résidences Autonomie
- Adaptation des logements
- Amélioration de la qualité de service pour les locataires (Astreinte, portail web ...)

#### En 2022 :

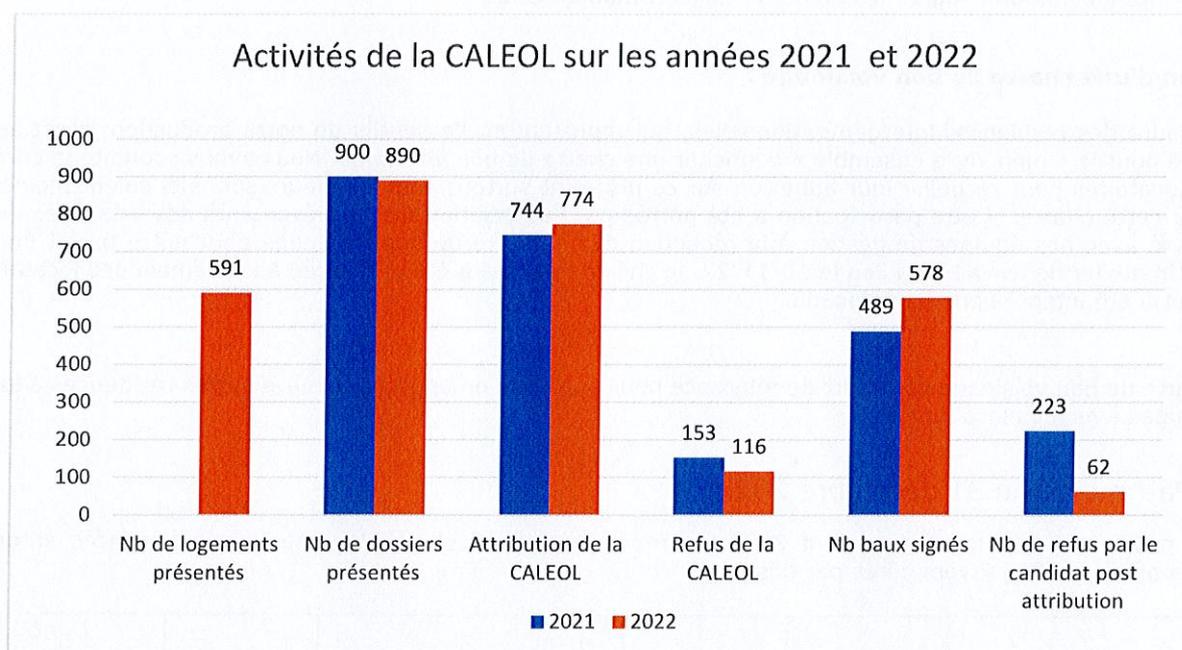
- Dans le cadre de la mise en jeu de garanties, nous avons reçu la somme de 3 263,01€ des FSL départementaux. L'action des FSL se concentre aujourd'hui sur l'accompagnement à l'entrée dans les lieux (Dépôt de garantie et premier loyer), en 2022 cela représente 16 450,19€ d'aides pour nos locataires (montant en forte baisse).
- Les Familles rencontrant des difficultés de paiement de leurs termes courants ont bénéficié d'aides au maintien dans le logement par les FSL pour un montant de 2 044,95 €.
- Au 31 décembre 2022, on dénombrait 90 baux locatifs résiliés pour impayés de loyers, 15 ménages se sont vu accorder des délais de paiement par les tribunaux. Il a été procédé à 6 expulsions. Enfin, 9 nouveaux protocoles ont été signés en 2022 et 26 protocoles signés antérieurement étaient toujours en cours au 31/12/2022.
- 21 demandes d'Aide Sur Quittance Soli'Aide ont été acceptées en 2022 avec un versement effectif de 16 835€

## 2.2.2 Activité de la CALEOL

L'activité 2022 de la CALEOL a été remarquable à plus d'un titre. On retient d'abord la mise en habitation de 5 résidences soit 215 logements neufs à commercialiser générant un surcroît d'activité. En parallèle, la mise en place du logiciel SYMBIOSE a permis d'assurer le rapprochement de l'offre et de la demande, l'ensemble de l'instruction des dossiers et la gestion de la CALEOL. Enfin, l'instruction de la demande a été enrichie par la visite systématique des logements par les candidats en amont de la CALEOL.

Ces changements d'organisation ont produit leurs effets :

- Malgré le surcroît d'activité lié à la commercialisation de programmes neufs, le nombre de dossiers présentés en CALEOL est stable par rapport à 2021.
- Le taux d'attributions des CALEOL a augmenté de 4 points de 83 à 87%.
- Le taux de refus par le candidat post attribution a chuté de 30% en 2021 à 8% en 2022. C'est un résultat très satisfaisant qui prouve la pertinence des visites en amont de la CALEOL.



## 2.2.3 Enquête SLS

L'enquête porte sur la situation familiale, les ressources et l'activité professionnelle des occupants des logements sociaux. Elle a été lancée en octobre 2022. Elle est basée sur les avis d'imposition 2022 (revenus 2021). Cette enquête annuelle concerne l'ensemble du patrimoine conventionné.

Sont exclus du SLS, les ZRR (zones de revitalisation rurale), les zones exclus suivant le PLH et les bénéficiaires de l'APL.

Dans le cadre de cette enquête, nous avons obtenu :

- 1198 dossiers complets
- 27 dossiers sans réponse et 8 dossiers avec pièces manquantes. En conséquence, 35 dossiers, se sont vus appliquer le SLS au taux maximum

85 locataires sont éligibles au SLS (soit 6.8%) avec la répartition suivante :

- Dépassement entre 20 et 40% du plafond : 53 ménages (4,2% des ménages enquêtés)
- Dépassement entre 41 et 80% du plafond : 32 ménages (2.5% des ménages enquêtés)
- Aucun dépassement au-delà de 80% du plafond

Les ressources de 201 ménages (16.7% des ménages enquêtés) sont supérieures au plafond mais non assujetties (dépassement inférieur à 20%).

76.1% des ménages enquêtés (non bénéficiaire de l'APL) ont des ressources inférieures au plafond.

## 2.2.4 Conseil de Concertation Locative

### CCL du 26 janvier 2023 :

- Présentation du contrat Multi-Service.
- Présentation des modalités de l'élection des représentants des locataires pour T&HN
- Information sur les concertations locatives menées dans le cadre des opérations de réhabilitation

### Concertations réalisées dans le cadre des réhabilitations :

- Réhabilitation Urville Nacqueville - 87% d'avis favorable (13 accords) - Limite de vote le 23/12/21
- Réhabilitation Fécamp - Saint Benoist 85% d'avis favorable (79 accords) - Limite de vote le 30/12/21
- Réhabilitation Gonneville 100% d'avis favorable (9 accords) - Limite de vote le 16/01/22
- Réhabilitation opération 107 pavillons - concertation en cours
- Réhabilitation L'Aigle - les archers - concertation en cours

### Rédaction d'une charte de bon voisinage :

Dans le cadre des résidences intergénérationnelles, qui représentent l'essentiel de notre production, il est apparu nécessaire pour le « bien vivre ensemble » d'afficher une charte de bon voisinage. Nous avons souhaité la co-écrire avec les locataires pour recueillir leur adhésion sur ce projet et surtout pour que leurs souhaits soient pleinement intégrés à cette charte. Cette participation a été portée par l'association des représentants des locataires qui ont donc œuvré avec nos équipes de gestion à la rédaction d'une charte de bon voisinage pour notre projet de Cany Barville. Un atelier de travail a eu lieu le 18/11/22, la charte finalisée a été présentée à l'ensemble des locataires le 7/02/23 et a été intégrée aux baux locatifs.

Cette charte de bon voisinage nous sert de référence pour une mise en application sur d'autres résidences à la suite des échanges avec nos locataires.

### Patrimoine au 31 décembre 2022

Seminor possède 5 014 logements dont 3680 logements ordinaires et 518 logements en résidences autonomie gérées en direct, et 816 foyers gérés par des tiers.

	Chambres/Lits	App.	Pavillons Individuels	TOTAL	Dont logements conventionnés
Logts familiaux		2700	980	<b>3680</b>	<b>3 275</b>
Résidences Autonomie en Gestion Directe		518		<b>518</b>	<b>518</b>
Etablissements en gestion déléguée Y Cps RA	212	604		<b>816</b>	<b>629</b>
<b>TOTAL</b>	<b>212</b>	<b>3 822</b>	<b>9 80</b>	<b>5 014</b>	<b>4 422</b>

Le pourcentage de logements conventionnés au 31 décembre 2022 s'établit à 88.19 % contre 87,68% en 2021.

### **2.2.5 Logements démolis**

En 2022, Seminor a donné l'ordre de service de démolition de 60 logements à Blangy sur Bresle. Nous avons obtenu l'agrément pour la démolition de 56 logements à Yvetot.

### **2.2.6 Dévolution**

Aucun patrimoine n'a fait l'objet d'une dévolution cette année.

## **2.3 Le développement du patrimoine**

Nous avons poursuivi notre politique en faveur du logement locatif social et avons obtenu, pour l'année 2022, 98 agréments pour la construction de nouveaux logements locatifs aidés, dont une résidence pour jeunes à Fécamp.

Nous avons livré 188 logements locatifs ordinaires neufs et acquis 10 logements en acquisition-amélioration d'un bâtiment remarquable du 16<sup>ème</sup> siècle à Fécamp.

Ont été obtenus en 2022 les agréments suivants pour :

- La construction de 38 logements à Blangy sur Bresle en reconstitution de l'offre
- La construction de 13 logements à Gruchet le Valasse
- L'acquisition de 10 logements à Fécamp en acquisition-amélioration
- La construction de 25 logements à Etretat
- La construction de 10 logements à Sainte Adresse
- La construction de 12 logements au Havre
- La construction de 16 logements à Fécamp

A été lancée en ordre de service travaux l'opération suivante :

- La construction de 13 logements à Criquetot l'Esneval

## **2.4 Amélioration du patrimoine**

Nous avons durant l'année 2022 porté notre candidature pour le financement de plusieurs opérations au titre du plan de relance, soit 11 opérations au total.

Nous avons également livré les opérations suivantes :

- BOLBEC résidence Tetlow – 81 logements
- GONNEVILLE LA MALLET – Résidence les calètes – 12 logements

Les travaux de réhabilitation thermique en BBC rénovation ou HPE rénovation des résidences suivantes ont été engagés :

- 80 logements à Blangy sur Bresle
- 30 logements de la résidence Autonomie à Fontaine le Dun
- 41 logements de la résidence Europe à Caudebec en Caux
- 21 logements de la résidence des Archers à l'Aigle
- 12 logements de la résidence la foirière Marchand à Herqueville (la Hague)
- La réhabilitation de 108 pavillons sur 9 résidences

Enfin les travaux d'adaptation de salles de bain se sont poursuivis malgré une très forte inflation avec la réalisation de 85 salles de bain totalement adaptées.

## **2.5 La vente aux locataires ou à des tiers**

Ont été vendus :

- Deux logements individuels IV et V à la résidence le Bel Air à Petit Caux
- Un pavillon de type IV à la résidence La mare blonde à Froberville
- Quatre pavillons de type IV et V à la résidence le Toupin à Lillebonne
- Deux appartements de type III et IV à la résidence Cap Fagnet à Fécamp
- Deux appartements de type III à la résidence Le Val Ricard à Bolbec

- Deux lots à bâtir à la résidence Sontheim à Saint Valéry en Caux

### **3. Evénements importants survenus lors de l'exercice**

- Le résultat 2022 bénéficie de dégrèvements de taxe foncière à hauteur de 1,1 M€.
- Le niveau d'investissement est particulièrement élevé avec des dépenses autour de 22,4 M€.

#### **3.1 La livraison de six programmes :**

- La Résidence Croquet du Bosc à Gournay en Bray - 90 logements
- La Résidence le Goderville à Saint Romain de Colbosc - 36 logements
- La Résidence La Côte d'Albâtre à Froberville - 20 logements
- La Résidence le Val Budel à Saint Romain de Colbosc - 22 logements
- La Résidence le Verger Habité à Cany-Barville - 20 logements
- L'acquisition-amélioration de 10 logements à Fécamp

#### **3.2 Les changements de méthode comptable :**

- Changement de méthode comptable sur les foyers (« gérés par tiers ») = reprise au compte de résultat de 2,8 M€ de Produits Constatés d'Avance
- Changement de méthode comptable sur les Résidences Autonomie (en gestion) = les redevances sont comptabilisées à 100% en loyer (au lieu de 60% en loyer et 40% en provision). Parallèlement toutes les charges de ces résidences sont comptabilisées en charges non récupérables.

#### **3.3 Titres participatifs souscrits par la banque des territoires**

Dans le cadre du Plan Logement 2 de la banque des territoires structuré en vue de soutenir le programme d'investissement en matière de production et de réhabilitation des logements sociaux par les bailleurs sociaux et s'inscrivant dans le cadre de l'accord politique signé le 25 avril 2019 entre l'Etat, les fédérations des bailleurs sociaux, la banque des territoires et le groupe Action Logement, la banque des territoires s'est engagée à souscrire, en plusieurs fois, à des titres participatifs pour un montant total de 1.000.000.000 € devant être émis entre 2020 et 2022 par des organismes de logement social, comme les y autorisent les dispositions de l'article L. 213-32 du Code monétaire et financier telles que modifiées par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Dans ce cadre, le Comité d'Engagement de la banque des territoires a étudié la possibilité de souscrire à l'émission de titres participatifs envisagée par la Société SEMINOR, et a décidé d'autoriser la souscription de ces Titres Participatifs par la banque des territoires à hauteur d'un montant nominal total de **3 300 000 €**.

Cette souscription vise à accompagner la réalisation de notre programme d'investissement, en particulier d'accompagner notre programme de construction de logement sociaux neufs.

Il est important de souligner que l'émission de ces titres ne modifie pas la gouvernance de la société.

### **4. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

#### **4.1 Evolution Taux Livret A**

Le taux du livret A est passé de 0,5% à 1% au 01/02/2022, puis à 2% au 01/08/2022 et enfin à 3% au 01/02/2023. Or, 89% des emprunts de SEMINOR sont indexés sur le livret A. L'impact sur 2023 est conséquent même si des effets de lissage sont prévus (double révisabilité).

**Evolution prévisionnelle des annuités d'emprunts locatifs :**

<i>en k€</i>	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Prévisionnel 2023
Amortissements	3 921	3 807	3 580
<b>Remboursement du capital</b>	<b>3 921</b>	<b>3 807</b>	<b>3 580</b>
Intérêts	929	934	1 900
Variation d'ICNE	-43	298	960
<b>Charges financières</b>	<b>886</b>	<b>1 232</b>	<b>2 860</b>
<b>TOTAL remboursement du capital + charges financières</b>	<b>4 807</b>	<b>5 039</b>	<b>6 440</b>

Ces montants ont été calculés sur la base d'un livret A à 3% au 01/02/2023 puis 4% au 01/08/2023.

Les charges financières (intérêts + variation d'Intérêts Courus Non Echus) s'élèveraient en 2023 à 2 860 k€, soit +1,4 M€ (impact sur le résultat).

L'impact sur l'autofinancement serait partiellement amorti par la double révisabilité sur les prêts de la Banque des Territoires qui provoque la baisse des amortissements d'emprunts de 200 k€ environ.

## **5. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

### **5.1 Patrimoine**

L'année 2022 verra la livraison des opérations retardées, mais également celles en cours.

- La résidence le Verger Habité à Cany-Barville de 27 logements
- La résidence la Forge à Saint Romain de Colbosc de 14 logements

**Soit la livraison de 41 logements.**

Les opérations de constructions neuves suivantes seront lancées en ordre de service travaux en 2023 :

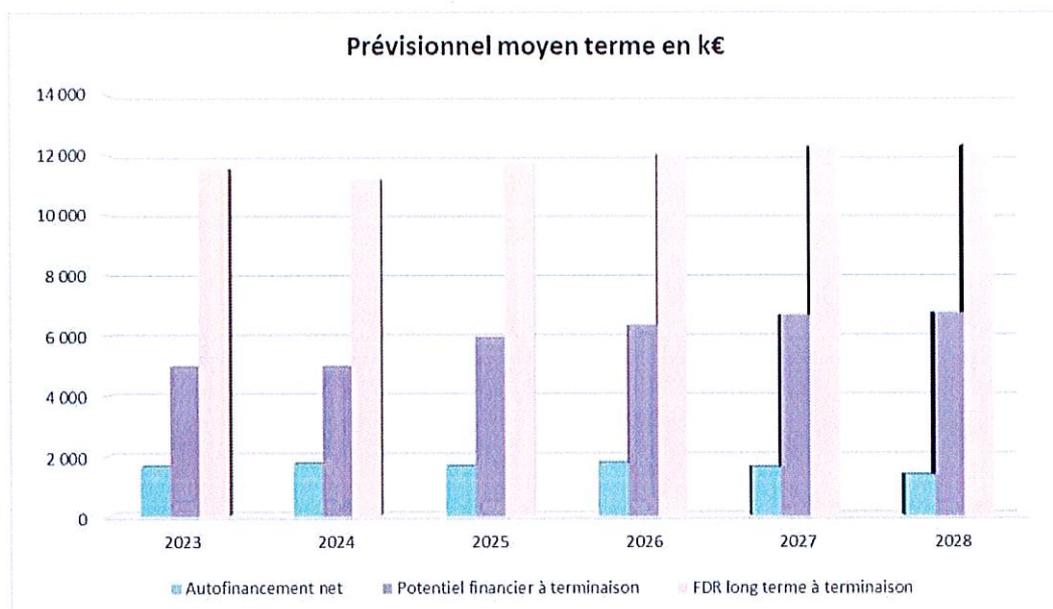
- La résidence le Vallon IV à Criquetot l'Esneval - 13 logements
- La réalisation de la maison médicale et 12 logements au Havre
- La réalisation de 10 logements à Sainte-Adresse
- La réalisation de 20 logements à Gournay en Bray

Concernant les opérations d'amélioration du patrimoine, l'année 2023 verra le lancement des travaux de plusieurs résidences :

- La résidence du Camp Comtois à Blangy sur Bresle
- La résidence de Jean Jaurès à Lillebonne
- La résidence Clos Bonheur à Saint Romain de Colbosc
- Les deux résidences autonomie Jean Pellot et Les Tilleuls respectivement à Saint romain de Colbosc et à Luneray.

### **5.2 Prévisionnel financier à moyen terme**

Sur la base des objectifs d'investissement du PSP et de la CUS, soit un développement de 80 logements par an et près de 180 logements réhabilités par an, le prévisionnel à moyen terme semble confirmer les capacités de SEMINOR à honorer ce programme ambitieux.



## 1. Patrimoine sous dévolution

Seminor possède une partie de son patrimoine sous baux emphytéotiques associés à des conventions de construction qui permettent au bailleur (commune ou association) de bénéficier de la remise en pleine propriété des constructions gratuitement à l'issue desdites conventions, soit généralement 18 mois après le remboursement de la dernière échéance de l'emprunt le plus long. Cette disposition nous amène à négocier avec les bailleurs le prolongement de durée de la convention ou l'acquisition par Seminor de la pleine propriété des ensembles immobiliers. Pour les deux décennies à venir (2030 et 2040), a été établi un plan de résiliation de ces baux emphytéotiques afin de limiter le risque de sortie du patrimoine.

En 2022, nous avons signé les actes d'acquisition/résiliation de bail de 184 logements correspondant à 9 résidences. En 2022, nous avons obtenu l'accord de principe sur 7 résidences, soit 244 logements. Une commune a souhaité prolonger sa convention de 52 ans.

<b>PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022</b>					
<b>DEVOLUTIONS ANTERIEURES A 2020</b>					
Statut	Acquisition réalisée	Acquisition en cours	Nombre de logements	Programmes cédés	Date de dévolution reportée
Logements familiaux	0	0	0	0	0
Résidences Autonomi	0	0	0	0	0
Gérés par tiers	0	0	0	0	1
<b>DEVOLUTIONS ENTRE 2020 ET 2030</b>					
Statut	Acquisition réalisée	Acquisition en cours	Nombre de logements	Programmes cédés	Date de dévolution reportée
Logements familiaux	4	1	147	0	0
Résidences Autonomi	2	1	125	0	2
Gérés par tiers	0	0	0	0	1
<b>DEVOLUTIONS ENTRE 2031 ET 2079</b>					
Statut	Acquisition réalisée	Acquisition en cours	Nombre de logements	Programmes cédés	Date de dévolution reportée
Logements familiaux	3	4	112	0	0
Résidences Autonomi	0	1	44	0	0
Gérés par tiers	0	0	0	0	0

## Activité en matière de recherche et de développement

Dans le cadre de son regroupement avec les 8 bailleurs Normands dans Territoire & Habitat Normand, des projets ambitieux et innovants sont en cours d'élaboration et se sont poursuivis sur l'année 2023 comme :

- La passation d'un contrat multiservices pour les réparations locatives
- La politique liée à la maquette numérique 3D en phase conception et exploitation de notre parc
- La politique technique commune s'agissant de l'amiante

## 6. **PRISE OU CESSION DE PARTICIPATIONS**

La société a pris des participations dans la société **LE L'HAB NORMANDIE INNOVATION ET HABITAT**.

A ce titre, il est prévu qu'une part sociale de SEINE MANCHE PROMOTION soit cédée à SEMINOR pour un montant de 15.24 € par LOGEAL IMMOBILIERE afin de lui permettre d'entrer au capital.

## 7. **RESULTAT - AFFECTATION**

### 7.1 **Examen des comptes et résultats**

#### 7.1.1 **Le compte de résultat**

##### (a) **Changement de mode de comptabilisation et impact sur le résultat :**

##### - **Comptabilisation des soldes de PCRC des « gérés par tiers » :**

Au 31/12/2021, le bilan de la SEMINOR présente des produits constatés d'avance et emprunts relatifs à ces établissements à hauteur de 3 048 679,44 €, composés pour :

- 1 657 788,50 € des soldes de PCRC,
- 1 390 890,64 € des écarts entre amortissements techniques et financiers.

Les redevances de ces foyers sont calculées en fonction d'items définis dans des notes ministérielles de 1981 et 1983 et rappelés dans les conventions établies entre chaque gestionnaire et SEMINOR, à savoir les annuités d'emprunt, la PCRC (Participation pour Couverture du Renouvellement des Composants), la taxe foncière, l'assurance multirisques et les frais de gestion. La différence entre le montant appelé et les dépenses réelles de l'année vient alimenter une réserve servant à financer les futurs travaux de réhabilitation ou remplacement de composant : il s'agit du solde de la PCRC.

Les conventions de gestion peuvent prévoir une restitution du solde de PCRC à l'échéance. Lorsque c'est le cas, une provision couvrant ce risque doit être constituée. Ainsi, ce risque a été provisionné à hauteur de 1 202 200,67 € au 31/12/2022, en lieu et place des produits constatés d'avance qui avaient partiellement le même objet.

Par ailleurs, les produits constatés d'avance « techniques » liés aux écarts AT/AF n'ont plus lieu d'être reconstitués.

L'impact positif sur le compte de résultat est de  $3\,048\,679,55\text{ €} - 1\,202\,200,67\text{ €} = 1\,846\,478,88\text{ €}$ .

##### - **Comptabilisation des redevances des résidences autonomie :**

Les redevances sont composées de deux éléments : un forfait loyer et un forfait charge.

Le forfait charge représente 40% de la redevance totale. S'agissant d'un forfait, il ne donne pas lieu à régularisation de charge auprès des résidents contrairement aux provisions de charge des logements sociaux familiaux.

Ainsi, sur les comptes 2022, le forfait charge n'est plus comptabilisé en provision de charges mais en loyer et toutes les charges liées à ces résidences sont comptabilisées en charges non récupérables.

Cette évolution n'a pas d'impact sur le résultat.

**(b) Les produits**

Globalement les produits sont en augmentation de 5,1 M€ (35 327 k€ contre 30 196 k€ en 2021). Cependant, le chiffre d'affaires hors provision de charges locatives progresse peu hors régularisations évoquées ci-dessus, les loyers générés par les livraisons étant en partie compensés par les pertes de loyer liées aux démolitions.

**Evolution du chiffre d'affaires en k€**

	2020	2021	2022
Loyers Immeubles	18 306	18 401	23 137
Loyers Locaux annexes	862	888	962
Surloyer	30	20	42
Produits des activités annexes	141	160	189
Réductions sur loyers	-803	-794	-770
	<b>18 537</b>	<b>18 675</b>	<b>23 560</b>

Les loyers et produits annexes augmentent de 4 885 k€ par rapport à 2021 essentiellement du fait :

- de la reprise au compte de résultat de plus de 3 M€ de produits constatés d'avance.
- de la comptabilisation à 100% en loyers des immeubles des redevances des résidences autonomie (+1,1 M€).
- de la hausse des redevances des « gérés par tiers » (+350 k€) et de l'arrêt de la correction des écarts AT/AF.
- de la hausse annuelle des loyers de 0,42% pour les logements conventionnés et 1,61% pour les logements non conventionnés (+80 k€).
- de la livraison de 198 logements (+600 k€ pour les logements et +70 k€ pour les parkings).
- Ces effets sont atténués par l'impact des projets de démolition (Fief de Caux à Yvetot, Camp Comtois à Blangy) estimé à 285 k€ et des cessions (-50k€).

La RLS est en légère baisse (-30k€). Elle représente 5,4% des loyers des logements conventionnés.

**Evolution des loyers des immeubles en k€**

	2021	2022	écart	écart sans régul	Commentaires
Logements non conventionnés	1 628	1 619	- 9	- 9	ventes
Logements conventionnés	14 075	14 178	103	103	livraisons, mais hausse vacance 2nd semestre et démolitions
Résidences Autonomie	1 530	2 764	1 234	128	acquisition Fontaine le Dun + baisse vacance
Gérés par tiers	1 168	4 576	3 408	359	hausse ICC et livret A
	18 401	23 137	4 736	581	

Concernant les autres produits d'exploitation, on notera le versement de subventions d'exploitation pour 352 k€ (+72 k€), la production immobilisée pour 327 k€ (+20 k€) et la reprise de provision pour gros entretien pour 1 399 k€ (-730 k€). La vente de CEE se situe quant à elle à 875 k€ en 2022 contre 92 k€ en 2021 et 408 k€ en 2020.

Les produits exceptionnels restent à un niveau élevé. Ils passent de 2,3 M€ en 2019, à 2,8 M€ en 2020, puis à 3,4 M€ en 2021 et 2022. Cette évolution est principalement liée aux dégrèvements de taxe foncière obtenus et aux cessions qui s'élèvent respectivement à plus d'1,1 M€ et 1,2 M€.

**(c) Les charges**

Globalement, les charges augmentent de 2,2 M€ environ (27 296 k€ en 2020, 28 545 k€ en 2021, 30 743 k€ en 2022).

Cette hausse se constate particulièrement sur les charges récupérables, les dotations aux amortissements et provisions, les pertes sur créances irrécouvrables et la TFPB.

## **Evolution des charges d'exploitation en k€**

	2021			2022			2022 hors régul RA			Ecart / NR
	NR	R	Total	NR	R	Total	NR	R	Total	
ACHATS ET CHARGES EXTERNES	6 989	3 042	10 031	7 614	2 703	10 317	6 923	3 394	10 317	- 66
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	3 146	558	3 704	3 437	512	3 949	3 374	575	3 949	228
SALAIRES TRAITEMENTS ET CHARGES SOCIALES	3 286	603	3 889	3 633	277	3 910	3 330	580	3 910	44
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	5 689	-	5 689	6 124	-	6 124	6 124	-	6 124	435
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	3 093	-	3 093	3 683	-	3 683	3 683	-	3 683	590
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	389	-	389	717	-	717	717	-	717	328
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>22 592</b>	<b>4 203</b>	<b>26 795</b>	<b>25 208</b>	<b>3 492</b>	<b>28 700</b>	<b>24 151</b>	<b>4 549</b>	<b>28 700</b>	<b>1 559</b>

Comme évoqué précédemment, les redevances des résidences autonomie étant désormais entièrement comptabilisées en loyer, les charges afférentes à ces résidences sont également totalement en charges non récupérables (NR). Ainsi, la colonne « 2022 hors régul RA » permet de comparer 2021 et 2022 à périmètre constant. Le comparatif 2021/2022 exposé ci-après se base sur cette colonne.

Concernant les achats et charges externes, la hausse est essentiellement due à l'augmentation des charges récupérables (+352 k€), et plus particulièrement les charges de chauffage et eau chaude (+255 k€). Par ailleurs, les charges de maintenance non récupérables augmentent de 165 k€ et les honoraires de 335 k€ suite à la mise en place du projet STONAL (BIM gestion) et à la nouvelle réglementation sur les DPE.

On observe une baisse substantielle du « gros entretien » qui représente 3 007 k€ contre 3 845 k€ en 2021 (-838 k€). Il est à noter que l'année 2022 fait suite à une année 2021 de « rattrapage » post-pandémie (2 250 k€ de dépenses de gros entretien en 2020) et que le nombre de livraisons et de réhabilitation important n'a pas permis de mobiliser les équipes techniques sur l'ensemble du programme envisagé.

Ces dépenses sont en partie couvertes par une reprise de provision pour gros entretien de 1,4 M€ M€. Parallèlement, la dotation aux provisions pour gros entretien s'élève à environ 1,2 M€ contre près de 2 M€ en 2020.

Les salaires, traitements et charges sociales non récupérables sont maîtrisées (+44 k€), notamment considérant la mise en place des titres restaurant en 2022 pour un coût de 41 k€.

Les charges financières augmentent de passant de 888 k€ en 2021 à 1 233 k€ en 2022, du fait de la hausse de livret A et du niveau de la dette.

Les dotations aux amortissements des immobilisations locatives sont impactées par les livraisons de logements et réhabilitations et augmentent de 358 k€ pour atteindre 5 835 k€.

Les autres postes notables de dépenses subissent des variations moins importantes, à savoir pour les principaux :

- TFPB : 2 825 k€ en 2022 au lieu de 2 665 k€ en 2021 (+6%),
- Pertes sur créances irrécouvrables : 499 k€ au lieu de 287 k€,
- Cotisations CGLLS : 287k€ au lieu de 318 k€,
- Charges liées aux sinistres : 77 k€ au lieu de 161 k€.

### **(d) Synthèse**

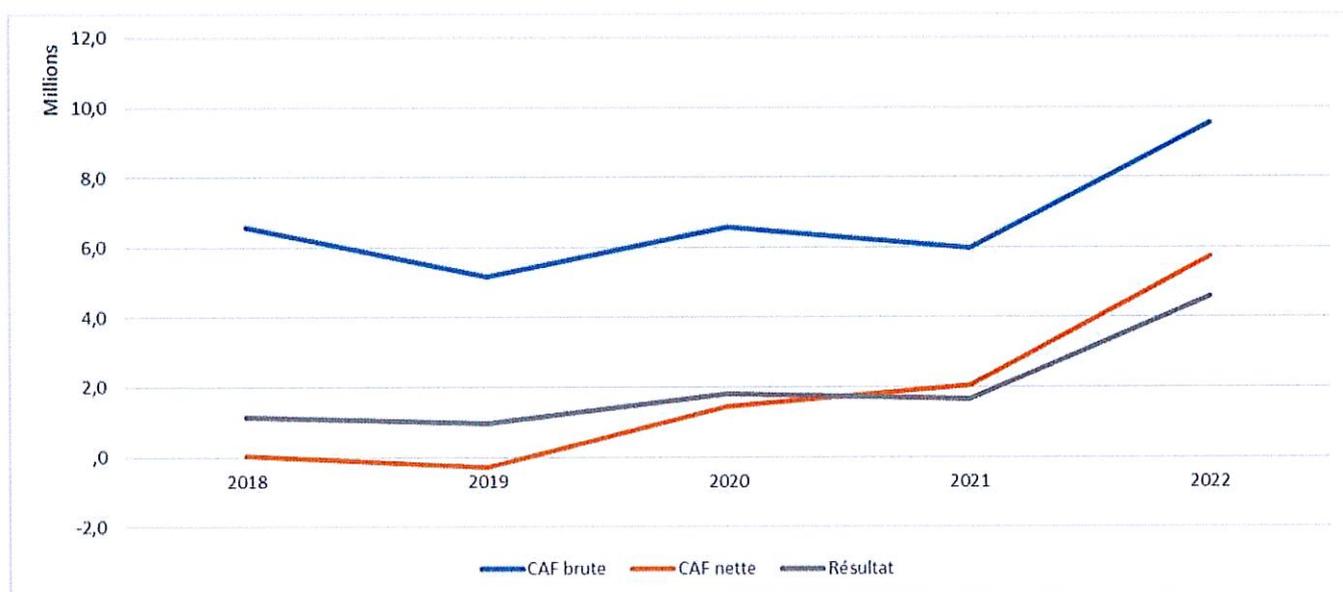
Le résultat s'établit à 4 583 658,08 €, en nette augmentation par rapport à 2021 (+177%). Cette hausse de 2,9 M€, et ce malgré le poids croissant des charges financières (+345 k€), est certes liée au changement de modalité comptable sur les redevances des « gérés par tiers » (+1,8 M€), mais également à l'activité et la gestion de l'organisme.

67

Désignation	RESULTAT 2020	RESULTAT 2021	RESULTAT 2022
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	22 287 029,88	22 728 400,69	27 007 193,55
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 139 133,05	842 110,14	1 825 776,81
REPRISES SUR PROVISIONS	2 753 820,80	3 117 905,08	2 960 187,73
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>26 179 983,73</b>	<b>26 688 415,91</b>	<b>31 793 158,09</b>
ACHATS ET CHARGES EXTERNES	8 396 591,62	10 030 958,79	10 317 033,83
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	3 483 378,85	3 703 665,78	3 949 217,55
SALAIRES, TRAITEMENTS ET CHARGES SOCIALES	3 740 852,20	3 888 451,26	3 909 842,23
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	5 745 153,25	5 689 325,44	6 123 928,93
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	3 056 827,95	3 093 105,26	3 683 104,44
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	438 715,76	389 304,26	716 883,69
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>24 861 519,63</b>	<b>26 794 810,79</b>	<b>28 700 010,67</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 318 464,10</b>	<b>-106 394,88</b>	<b>3 093 147,42</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>71 668,01</b>	<b>64 562,31</b>	<b>67 608,34</b>
<b>TOTAL DES FRAIS FINANCIERS</b>	<b>973 660,78</b>	<b>888 289,88</b>	<b>1 232 816,31</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-901 992,77</b>	<b>-823 727,57</b>	<b>-1 165 207,97</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>416 471,33</b>	<b>-930 122,45</b>	<b>1 927 939,45</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>2 842 643,39</b>	<b>3 443 425,73</b>	<b>3 466 203,35</b>
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1 279 108,37</b>	<b>629 923,72</b>	<b>578 480,72</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 563 535,02</b>	<b>2 813 502,01</b>	<b>2 887 722,63</b>
<b>RESULTAT AVANT PARTICIPATION ET IS</b>	<b>1 980 006,35</b>	<b>1 883 379,56</b>	<b>4 815 662,08</b>
<b>PARTICIPATION DES SALAIRES, IMPOT SUR LES BENEFICES</b>	<b>182 131,00</b>	<b>232 352,00</b>	<b>232 004,00</b>
<b>BENEFICE NET</b>	<b>1 797 875,35</b>	<b>1 651 027,56</b>	<b>4 583 658,08</b>

La capacité d'autofinancement brute est d'environ 9,5 M€ ; l'autofinancement net HLM de 5,7 M€.

## Evolution de l'autofinancement



Depuis 2020, l'autofinancement est en net « rebond ». En 2022, il bénéficie plus particulièrement et, en outre des changements de modalité comptable, du niveau élevé de vente de CEE et de remboursement du capital des emprunts en légère baisse (3,8 M€ contre 3,9 M€ en 2021).

## 7.1.2 Le bilan

Les principales évolutions de l'actif/passif sont les suivantes :

### (a) L'actif

Les dépenses d'investissement se décomposent comme suit :

- Réhabilitations / Changements de composant : 6,3 M€ dont 3,3 M€ pour la résidence Saint Benoît à Fécamp, 0,9 M€ pour la résidence Les Clos Clairs à Urville-Nacqueville, 0,4 M€ pour la résidence Les Calètes à Gonneville-la-Mallet ;
- Développement : 16,2 M€ dont 4,4 M€ pour la résidence Croquet du Bosc à Gournay-en-Bray ; 3,9 M€ pour la résidence Champ de foire à Cany-Barville ; 1,1 M€ pour la résidence La Forge à Saint-Romain-de-Colbosc.

L'actif immobilisé net augmente ainsi de 16 M€.

La trésorerie s'établit à 10,3 M€ contre 9 M€ au 31/12/2021 (disponibilités et valeurs mobilières de placement).

### (b) Le passif

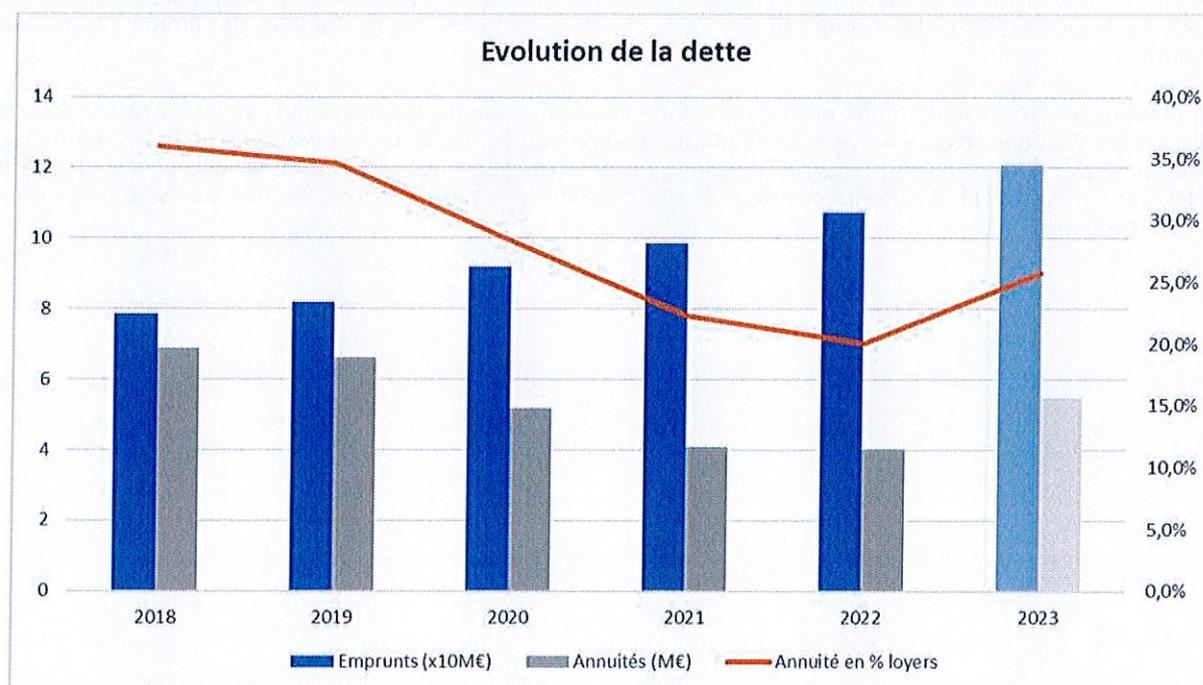
Le résultat 2022, les notifications de subvention et l'émission de titres participatifs conduisent à une augmentation des capitaux propres (+ 14 M€).

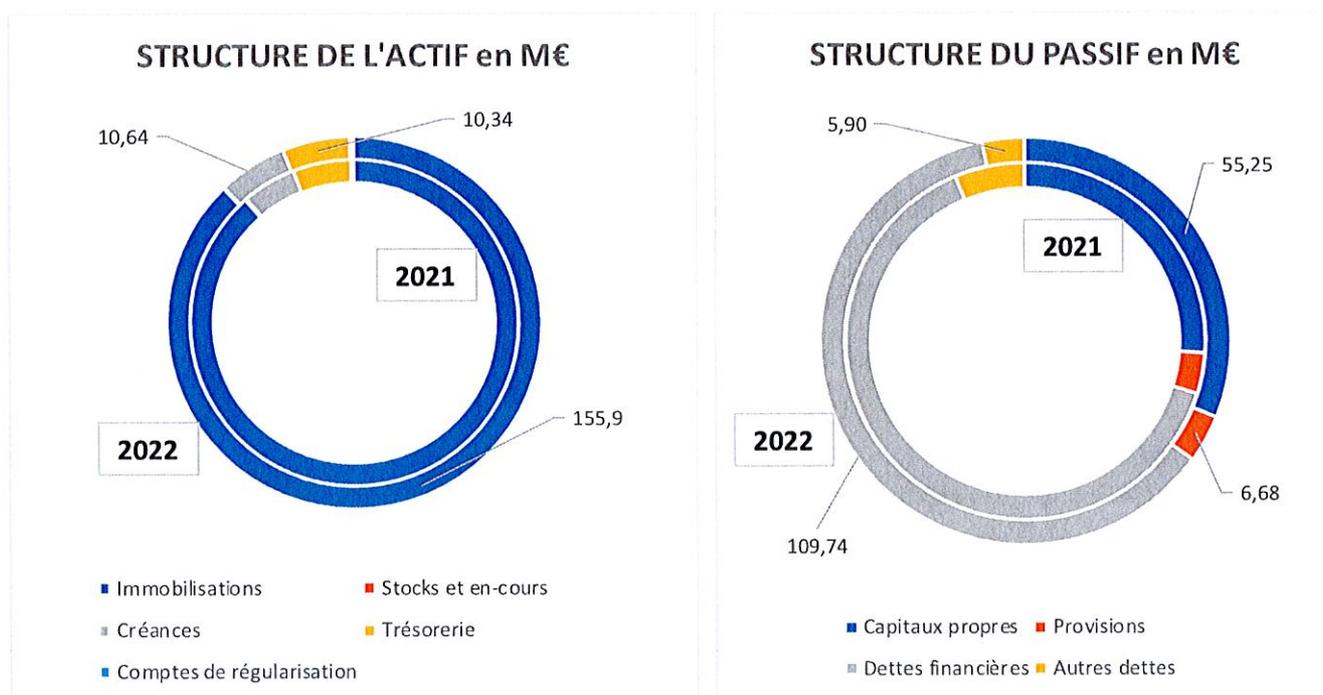
Les provisions augmentent d'1,2 M€ et les produits constatés d'avance diminuent de 2,3 M€ à la suite du changement de modalités comptable concernant les redevances des « gérés par tiers ».

Les emprunts et dettes financières sont portés à 109,7 M€ contre 100,6 M€ au 31/12/2021 :

- 14,1 M€ d'emprunts ont été versés,
- 5,3 M€ ont été remboursés.

Même si la dette augmente du fait des investissements réalisés, les annuités, elles, se stabilisent pour le moment. La hausse du taux de livret A aura de lourdes conséquences financières qu'à partir de 2023.



(c) Synthèse

Le total du bilan s'arrête à 177,6 M€, soit +19,9 M€.

Cette évolution reflète la forte activité d'investissement de SEMINOR avec un actif immobilisé et des dettes financières en augmentation. Le renforcement des capitaux propres va permettre de limiter le recours à l'endettement.

Le potentiel financier (réserve de fonds propres destinée aux nouveaux investissements) au 31/12/2022 est négatif de 1,2 M€, reflétant une « attente » sur la perception de subvention (7,5 M€ de subventions notifiées non versées). Le potentiel financier à terminaison (réserve de fonds propres retraitée des opérations en cours) est estimé à 5,4 M€ (1,5 M€ au 31/12/2021). L'autofinancement et les cessions ont permis d'injecter des fonds propres dans de nouvelles opérations.

### 7.1.3 Délais de paiement des créances clients et des fournisseurs

	Article D.441 I.-1° : Facture <u>recues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.-2° : Facture <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 Jour (indicatif)	1 à 30 Jours	31 à 60 Jours	61 à 90 Jours	91 Jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 Jour (indicatif)	1 à 30 Jours	31 à 60 Jours	61 à 90 Jours	91 Jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	987					72	4 133					3 098
Montant total des factures concernées (TTC)	1 218 585	7 329	639	6 277	90 783	105 028	1 817 892	335 597	194 255	387 873	1 693 174	2 610 899
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	3,97	0,02	0,00	0,02	0,30	0,34						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							9,38	1,73	1,00	2,00	8,73	13,47
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à la dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues (TTC)												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (constructuel ou délai légal - article L. 441-6 ou L.443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours						Délais contractuels : 5 jours					

### 7.1.4 Proposition d'affectation du résultat et de distribution de dividendes

Au 31 décembre 2022, le bénéfice distribuable est d'un montant de 25 140 675,68 €. Il correspond au résultat bénéficiaire de l'exercice 2022 de 4 583 658,08 € dont 4 493 303,54 € du secteur agréé, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 20 557 017,60 € dont 7 602 638,59 € du secteur agréé.

#### (a) Affectation proposée à l'Assemblée Générale des Actionnaires

- Dividende de 1,20 € par action 64 800,00 € dont 21 600 € prélevés sur le résultat du secteur agréé,
- Report à nouveau de 25 075 875,68 € dont 12 074 342,13 € du secteur agréé.

Compte tenu du résultat de l'année 2022, il est proposé au Conseil d'Administration de procéder à la distribution de dividendes au titre de l'exercice 2022.

Le dividende est limité statutairement à 1,20 € par action. Il est éligible à l'abattement de 40% (article 243 bis du Code Général des Impôts) et est soumis au paiement à la source des prélèvements sociaux sur les revenus de placements pour les actionnaires personnes physiques.

### 7.1.5 Dividendes

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes versés au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

- 2019 : 0 €/action
- 2020 : 1,20 €/action
- 2021 : 1,20€/action

Vous trouverez annexé à ce rapport un tableau résumant les résultats financiers de votre société au cours des cinq derniers exercices.

### 7.1.6 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous informons que les comptes ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal correspondant à l'article 39-4 du CGI.

### 7.1.7 Tableau des résultats

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

### 7.1.8 Informations concernant les mandats sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L-255-100 du Code de Commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés par chacun des mandataires sociaux de la société et portés à notre connaissance.

#### **Madame Maryse VEPIERRE**

- SA CEN SA - Membre du Directoire
- FONDS CAISSE D'EPARGNE NORMANDIE POUR L'INITIATIVE SOLIDAIRE - Fonds de dotation-administratrice/ trésorière
- GIE NORD OUEST RECOUVREMENTGIE -Présidente
- SEMINOR-Administratrice – Présidente du CA

#### **Madame Angèle PASQUIER**

- LOGISEINE – représentante de la Caisse d'Épargne Normandie au Conseil d'administration
- SODINEUF – membre du Conseil d'administration
- LOGEAL - représentante de la Caisse d'Épargne Normandie au Conseil d'administration
- TERRITOIRE & HABITAT NORMAND – représentante permanente LOGEAL au Conseil de surveillance
- MIDI FONCIERE 2 - représentante de la Caisse d'Épargne Normandie au Conseil d'administration
- MIDI FONCIERE 3 - représentante de la Caisse d'Épargne Normandie au Conseil d'administration
- FONCIERE VALMI - représentante permanente de la Caisse d'Épargne Normandie au Conseil d'administration
- MIDI FONCIERE 4 - représentante permanente de la Caisse d'Épargne Normandie au Conseil d'administration
- FONCIERE VALMI 2 - représentante permanente de la Caisse d'Épargne Normandie au Conseil d'administration
- SEMINOR – représentante de la Caisse d'Épargne Normandie au Conseil d'administration

#### **Monsieur Olivier MARCHET**

- ATREALIS RESIDENCES (SA) – représentant permanent d'action logement Immobilier
- SEMINOR – représentant d'Action Logement au Conseil d'administration

#### **Monsieur Martin RIGAUDIAT**

- SEMINOR – administrateur

#### **Monsieur André GAUTIER**

- Newhaven Port Properties - vice-président
- SEM de Coopération Transmanche - administrateur
- SEM La Criée de Fécamp - Administrateur

- TERRITOIRE & HABITAT NORMAND - membre du Conseil de Surveillance
- LOGEO SEINE- membre du Conseil de surveillance
- LOGEAL - administrateur
- HLM Habitat 76 - Président de l'Office public
- SEMINOR – représentant du département de la Seine-Maritime au Conseil d'administration

**Madame Dominique TESSIER**

- SEMINOR - représentante de la ville de FECAMP au Conseil d'administration

**Monsieur Omar BELGHACEM**

- SEMINOR - représentant de la ville de LILLEBONNE au Conseil d'administration

**Madame Marie-Jeanne DEMOL**

- CCAS de la ville de BOLBEC - Vice-Présidente
- INSTITUT MEDICO SOCIAL DE BOLBEC - Présidente
- FOYER DE LA VALLEE D'OR DE BOLBEC - administratrice
- UNION NATIONALE DES CENTRES COMMUNAUX D'ACTION SOCIALE – représentante de la ville de BOLBEC
- MISSION LOCALE - représentante de la ville de BOLBEC
- COMITE NATIONAL D'ACTION SOCIAL - représentante de la ville de BOLBEC
- SEMINOR- représentante de la ville de BOLBEC au Conseil d'administration

**Madame Amèle MANSOURI**

- SEMINOR - représentante de la ville de ROUEN au Conseil d'administration
- CCAS de Rouen - Administratrice
- ROUEN HABITAT - Administratrice
- ROUEN METROPOLE HABITAT -Représentante de la Métropole de ROUEN dans le réseau national - Administratrice
- Conseil Départemental d'accès au Droit -Administratrice
- Commission DALO -Conseillère métropolitaine « Habitat Participatif »
- Avocate - ROUEN
- Gérante Cabinet Amèle MANSOURI
- Enseignante Universitaire Fac de Droit et économie ROUEN
- Gérante SCI MOSANTOS

**Monsieur Francis ALABERT**

- LOGEAL - Membre du Conseil d'administration
- Syndicat Mixte d'eau et d'assainissement du Caux central - Président du Conseil syndical du SMEACC
- CCAS de la ville d'YVETOT - Président du Conseil d'administration
- HÔPITAL de la ville d'YVETOT - Président du Conseil de surveillance
- SEMINOR- représentant de la ville d'YVETOT au Conseil d'administration

**Madame Marie-Pascale LEROY**

- SEMINOR - représentante de l'Assemblée spéciale au Conseil d'administration

**Monsieur Régis LEMONNIER**

- SEMINOR- administrateur

**Madame Fouzia BOUFAGHER**

- SEMINOR- administratrice
- SEMINOR – directrice générale
- COMITE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT – représentante de la Fédération des entreprises locales de Normandie

### **7.1.9 Conventions**

Conventions intervenues directement ou par personne interposée, entre d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10 % d'une société et d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales : NEANT

### **7.1.10 Délégations**

Délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L225-129-1 et L225-129-2 et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice : NEANT

### **7.1.11 Modalités d'exercice de la Direction générale prévue à l'article L225-51-1**

La Direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité par Madame Fouzia BOUFAGHER, Directrice Générale.

La société n'est pas contrôlée par une société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

### **7.1.12 Montant des versements effectués selon l'article 238 bis du CGI :**

Les dons aux associations en 2022 ont été les suivants :

- APAEI (Association des Parents et Amis de personnes en situation de handicap – Fécamp et cantons voisins) : 60 €,
- ASL Ramponneau (Donation pour l'achat d'un jeu de maillot de foot) : 510,94 €,
- Croix-Rouge Française : 300 €,
- Gérontopôle Seine Estuaire Normandie : 400 €,
- NQT (ex-Nos Quartiers ont du Talent) : 1 350 €.

## 7.1.13 Autres informations juridiques

### (a) Capital et actionnaires

	<b>ACTIONNAIRES</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Nombre de voix</b>	<b>pourcentage détenu</b>
	Département de SEINE-MARITIME	9000	9000	16,667%
	Caisse d'Epargne Normandie	13324	13324	24,674%
	Ville de ROUEN	5400	5400	10,000%
	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	10735	10735	19,880%
	Ville de LILLEBONNE	4500	4500	8,333%
	Ville de FECAMP	4500	4500	8,333%
	Ville d'YVETOT	1800	1800	3,333%
	Ville de BOLBEC	1800	1800	3,333%
	Ville d'ALENCON	391	391	0,724%
	Ville de BELLEME	21	21	0,039%
	Ville de BLANGY SUR BRESLE	39	39	0,072%
	Ville de DARNETAL	137	137	0,254%
	Ville de DIEPPE	458	458	0,848%
	Ville d'ETRETAT	18	18	0,033%
	Ville de GOURNAY EN BRAY	75	75	0,139%
	Ville de GRUCHET LE VALASSE	21	21	0,039%
	Ville d'HAUTOT SUR MER	22	22	0,041%
	Ville de L'AIGLE	112	112	0,207%
	Ville de MONT SAINT AIGNAN	222	222	0,411%
	Ville de MORTAGNE AU PERCHE	57	57	0,106%
	Ville de PORT JEROME SUR SEINE	105	105	0,194%
	Ville de SAINT NICOLAS D'ALIERMONT	42	42	0,078%
	Ville de SAINT ROMAIN DE COLBOSC	42	42	0,078%
	Ville de SAINT VALERY EN CAUX	38	38	0,070%
Monsieur	Laurent NEVEU	630	630	1,167%
	CCI de Fécamp - Bolbec	360	360	0,667%
Monsieur le Directeur	Caisse d'Allocations Familiales de Seine-Maritime	90	90	0,167%
Monsieur	Jean-Pierre BALIER	18	18	0,033%
Monsieur	Sébastien BILLARD	9	9	0,017%
Monsieur	Jacques CHAUMEIL	2	2	0,004%
Monsieur	Marcel BERTIN	10	10	0,019%
Monsieur	Martin RIGAUDIAT	2	2	0,004%
Monsieur	Régis LEMONNIER	17	17	0,031%
Madame	Fouzia BOUFAGHER	2	2	0,004%
Madame	Maryse VEPIERRE	1	1	0,002%
		54000	54000	100,000%

(b) Situation des mandats des commissaires aux comptes :

L'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2022 a décidé de nommer le cabinet RSM PARIS, Société d'Expertise Comptable sise 26 rue Cambacérès 75008 PARIS, en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices.

Sa mission prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale de l'année 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

**7.1.14 Informations concernant l'actionnariat salarié (Article L225-102 du code de commerce)**

Actions détenues par les salariés dans le capital de la société : 0 action

**\*\*CONCLUSION \*\***

Comme chaque année, l'ensemble des salariés de votre société s'est pleinement investi dans la mission que vous lui avez confiée. Leur professionnalisme et leur implication ont, de nouveau, été à la hauteur des enjeux et de leurs tâches respectives dont la complexité ne cesse de s'accroître. Cette année, si particulière avec la succession des différentes crises que nous avons traversées, et qui se poursuivent encore à ce jour, leur mobilisation n'a été que plus forte aux côtés de nos locataires, de nos résidents dans les Résidences Autonomie ainsi que nos partenaires.

Nous adressons nos remerciements à Monsieur Le préfet de la Région Normandie, à Mesdames et Messieurs les Préfets des Départements de Normandie, à Messieurs les Présidents des Conseils Régionaux, Généraux et d'EPCI, aux Maires et à l'ensemble de leurs collaborateurs, pour l'aide efficace qu'ils nous procurent et à vous, Mesdames et Messieurs les actionnaires, pour la confiance que vous nous témoignez.

Ainsi s'achève le rapport de gestion du Conseil d'Administration pour l'année 2022 tel qu'il est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des Actionnaires. Nous vous demandons également de bien vouloir approuver le bilan et le compte de résultat de l'exercice, de donner à vos Administrateurs quitus de leur gestion pour l'exercice 2022 décharge au commissaire aux comptes de l'accomplissement de sa mission et de renouveler les mandats d'administrateurs de Mesdames VEPIERRE, BOUFAGHER et Monsieur RIGAUDIAT.



***RAPPORT DE GESTION EXERCICE 2022***

***ANNEXE FINANCIERE***



## SOMMAIRE ANNEXE FINANCIERE

Règles et méthodes comptables - Annexe dite « littéraire »	p 31
Bilan	p 38
Compte de résultat (avec charges et produits récupérables et non récupérables)	p 40
Compte de résultat (avec charges et produits du secteur agréé)	p 42
Résultat au cours des 5 derniers exercices	p 44
Engagements hors bilan	p 45
Affectation du résultat	p 46
Mouvements des postes de l'actif immobilisé	p 47
Dépréciations et provisions	p 48
Etat des dettes	p 49
Etat des créances	p 50
Charges et produits exceptionnels	p 51
Soldes Intermédiaires de Gestion	p 53
Capacité d'AutoFinancement	p 54
Tableau de financement	p 55
Etat récapitulatif des emprunts	p 57
Actif réalisable et disponible – Passif exigible	p 58



## Annexe (dite « littéraire ») des comptes clos au 31 décembre 2022

### **I) PRINCIPALES REGLES ET METHODES COMPTABLES**

#### **1°) Principes généraux**

Le bilan, le compte de résultat et l'annexe ont été établis, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, conformément :

- au plan comptable général,
- Le règlement ANC n°2021-09 du 4 décembre 2021 modifiant le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques :
- Le règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- L'Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation ;
- L'Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré ».
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses ;

Compte tenu de la parution tardive de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015, le format des comptes de l'exercice 2021 a été reconduit.

Les précédentes conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice
- indépendance des exercices

En application de l'article L481-8 du CCH créé par la Loi ALUR du 24/03/2014, le résultat agréé a été établi. Celui-ci a été réalisé à partir de celui utilisé pour la détermination du périmètre exonéré d'Impôt sur les Sociétés. A savoir, l'utilisation de la comptabilité analytique pour la détermination des secteurs d'activité et l'application d'une clé de répartition basée sur le total des produits, pour la répartition des charges et produits mixtes.

Le résultat agréé ainsi obtenu ne peut être utilisé qu'au financement des activités agréées ou à la distribution d'un dividende qui ne peut être supérieure à un pourcentage de la valeur nominale des actions inférieure ou égale au taux d'intérêt du livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

A noter, le résultat de l'activité agréée est mentionné dans le rapport de gestion. L'enregistrement de l'affectation de ce résultat figurera dans un projet de résolution proposé pour la prochaine réunion de l'Assemblée Générale de la société.

#### **2°) Changements de méthode comptable intervenus dans l'exercice**

Néant

#### **3°) Méthodes d'évaluation**

##### **3.1) Provisions pour gros entretien (PGE)**

Le règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée impose de comptabiliser les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de

gros entretien ou grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue :

- soit selon l'approche par composants (comptabilisation en tant que composant du coût initial et amortissement de manière spécifique de ces dépenses);
- soit sous forme de provisions pour gros entretien.

Pour les organismes de logement social qui comptabilisent les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien sous forme de provisions pour gros entretien, celles-ci doivent être déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels.

Les conditions de mise en œuvre sont :

- Existence d'un programme pluriannuel d'entretien ;
- Formalisation du programme pluriannuel par immeuble (3 éléments : l'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien, le positionnement dans le temps des travaux d'entretien, l'estimation de leur montant).

SEMINOR a opté pour une comptabilisation de ces dépenses de gros entretien sous forme de provisions, sur la base d'un programme de dépenses, arrêté par ensemble immobilier, sur un horizon de 3 ans. Les dépenses provisionnées portent sur les dépenses suivantes :

Types de dépenses	Cycles
Réfection de sol partie commune	10 ans
Réfection des peintures partie commune	10 ans
Ravalement/nettoyage des façades sans amélioration	15 ans
Révision/démoussage des étanchéités et couvertures	15 ans

La pertinence de la provision pour gros entretien repose sur le respect du plan, validé par la société.

Celle-ci pourra être complétée par une provision pour risques et charges sur travaux pour les travaux programmés les plus lourds qui ne concerneraient pas les natures citées pour le PGE.

### ***3.2) Provisions pour risque***

Les provisions pour risques sont composées essentiellement de la couverture du risque de restitution de la PCRC des résidences « gérées par tiers »

La règle suivante est retenue concernant la provision pour risque de restitution de la PCRC :

- Si la restitution est prévue dans la convention : Provision à 100% de la PCRC.
- Si la restitution n'est pas prévue dans la convention : une estimation du risque est réalisée pour les conventions finissant dans les 10 ans à venir selon les situations suivantes :
  - o Si des travaux sont envisagés : une PGE est constituée lors de la programmation. Les sommes seront consommées et il n'y a donc pas de risque de restitution.
  - o S'il n'y a pas de travaux envisagés : la restitution est probable du fait des pratiques et discours de SEMINOR vis-à-vis des gestionnaires (ou bailleurs emphytéotiques) : une provision pour risque est constituée à 100% du montant du solde de PCRC pour les conventions finissant dans les 5 ans et à 50% au-delà.

### ***3.3) Immobilisations incorporelles***

Conformément au règlement CRC n° 2004-06, les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

La durée d'amortissement pratiquée est de 12 mois minimum et 5 ans maximum pour les logiciels. Les valeurs de rachat des clauses de dévolution à titre onéreux sont enregistrées dans les autres immobilisations incorporelles et amorties linéairement aux mêmes conditions de durée que l'amortissement du composant structure.

### **3.4) Immobilisations corporelles**

#### **3.4.1) Terrains**

Les terrains acquis gratuitement ou à l'euro symbolique sont comptabilisés à la valeur estimée par le service des domaines ; la différence qui en résulte, en subventions d'investissements.

Les autres terrains sont inscrits au bilan pour leur valeur vénale : évaluée dans l'acte ou en annexe par le notaire, par les domaines, à défaut forfaitairement au montant du prêt foncier de l'opération et à défaut de prêt foncier pour 10% du montant global de l'immobilisation.

#### **3.4.2) Intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisation**

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations jusqu'à leur mise en service sont inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

#### **3.4.3) Décomposition des immeubles par composants**

##### **3.4.3.1) Décomposition des constructions**

Un immeuble doit être défini comme une association de plusieurs corps d'états dits « composants ».

- a) Descriptif de la méthode : cette méthode consiste à identifier et à comptabiliser séparément les éléments d'une immobilisation corporelle qui feront l'objet de remplacements à intervalles réguliers avec des durées ou des rythmes d'utilisation différents. Un composant est défini comme un élément d'une immobilisation qui a une utilisation différente ou procure des avantages économiques selon un rythme différent de celui de l'immobilisation dans son ensemble.

Le règlement comptable distingue deux catégories de composants :

1ère catégorie : les dépenses de remplacement : il s'agit des éléments principaux d'une immobilisation corporelle devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers pendant la durée d'utilisation prévue pour l'immobilisation ;

2ème catégorie : les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application des lois, règlements ou pratiques de l'entreprise.

- b) Mise en œuvre : C'est lors de l'entrée de l'immobilisation dans l'entreprise qu'il convient ou non de décomposer un actif acquis neuf ou d'occasion. La décomposition du coût d'entrée ne peut pas aboutir à un montant différent de la valeur brute ou réévaluée de l'actif. Autrement dit, la comptabilisation d'un composant s'effectue au sein du coût initial de l'immobilisation. Toutefois, le remplacement d'un composant par un composant d'une valeur d'entrée supérieure conduit à augmenter la valeur de l'immobilisation. Les coûts de renouvellement du composant sont enregistrés à l'actif et amortis en fonction de son utilisation. La décomposition d'une immobilisation en plusieurs composants a pour conséquence la nécessité d'établir un plan d'amortissement séparé pour chaque composant.
- c) Choix des composants : Pour ventiler la valeur brute des immeubles, le Conseil National de la Comptabilité (CNC) s'est appuyé sur les études techniques conduites par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) réalisées sur un échantillon statistique représentatif en fonction des lots de travaux retenus lors de la construction. A l'issue de ces travaux, le CNC a arrêté la décomposition des immeubles de logement social en fonction de la durée de vie des différents éléments des constructions, de l'importance de ces éléments dans le coût global et de la fréquence de renouvellement de différents éléments des constructions sans prise en considération de l'importance de chacun des éléments dans le coût de construction.

Cette méthode a conduit à proposer une décomposition initiale en neuf composants obligatoires qui correspondent aux éléments les plus fréquemment renouvelés :

- Structure et ouvrages assimilés,
- Menuiseries extérieures
- Chauffage collectif
- Chauffage individuel
- Étanchéité
- Ravalement avec amélioration
- Electricité
- Plomberie, sanitaire
- Ascenseurs

En accord avec les textes, des durées d'amortissement propres à chaque composant retenues par SEMINOR ont été définies de la façon suivante pour les exercices clos au 31/12/2022 :

<b>PRINCIPAUX COMPOSANTS</b>	<b>DUREE D'AMORTISSEMENT MAXIMALE</b>
Structure	60 ans
Menuiserie extérieure	30 ans
Chauffage collectif	30 ans
Electricité	30 ans
Plomberie sanitaire	30 ans
Chauffage individuel	18 ans
Etanchéité	18 ans
Ravalement avec amélioration	18 ans
Ascenseurs	18 ans

Pour les réhabilitations, la durée des amortissements des composants est limitée à 25 ans.

Dans le cas d'un bail emphytéotique, les durées d'amortissement maximales seront ajustées en fonction de la durée restante avant dévolution.

Les composants complémentaires pouvant s'ajouter au cours de la vie de l'immeuble sont les suivants :

<b>COMPOSANTS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>DUREE D'AMORTISSEMENT MAXIMALE</b>
Sécurité	8 ans
Équipements et aménagements extérieurs	10 ans
Aménagements extérieurs	12 ans

#### **3.4.3.2) Subventions affectées au financement des constructions**

En raison de la décomposition par composants des immeubles, les subventions affectées aux constructions doivent être ventilées proportionnellement entre les différents composants, si leur montant est significatif.

Pour sa part, la société a choisi d'affecter les subventions sur les différents composants de la construction et les reprises se font au rythme des amortissements de ces composants.

Les subventions affectées aux terrains sont reprises sur 10 ans.

#### **3.4.4) Évaluation et amortissements des autres immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais d'accessoires). Les durées d'amortissement linéaire sont principalement les suivantes :

- matériel de transport : 5 ans
- mobilier : 10 ans
- matériel du bureau : 2 à 5 ans suivant la nature
- matériel informatique : 3 à 5 ans suivant leur nature

#### **3.4.5) Évaluation de la valeur d'origine des immobilisations corporelles sorties**

La méthode pratiquée depuis 2019 est celle dite de « l'inflation déflatée ».

#### **3.5) Immobilisations financières**

Elles sont valorisées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation des immobilisations financières est comptabilisée lorsque la valeur vénale est inférieure au coût d'acquisition.

Les immobilisations financières incluent notamment les réserves « ALUR » des copropriétés : fonds pour travaux votés en AG et fonds de roulement.

### **3.6) Stocks d'immobilisation**

Les stocks d'immobilisation sont les immobilisations destinées à la vente. Ils sont à ce jour constitués de terrains à construire et des dépenses préliminaires de l'opération d'accession Cap Fagnet à Fécamp et les terrains de Saint Valery En Caux.

### **3.7) Dépréciation des créances locataires :**

Le règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée a imposé de nouvelles dispositions en matière de dépréciation des créances locataires. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, les règles sont les suivantes :

- Les créances des locataires ayant quitté leur logement et les créances supérieures à un an (i.e. dont l'encours de loyers, charges et accessoires représente plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés) sont dépréciées à 100% (article R 423-1-5 du CCH).
- Les autres créances sont évaluées selon les dispositions générales du Plan Comptable Général (i.e. sur la base de méthodes statistiques issues de préférentiellement données tirées de l'exploitation de la société, à défaut des données par zone de l'USH).

Dans le respect de ces nouvelles dispositions, SEMINOR a retenu une approche « économique », fondée sur les statistiques de recouvrement de ses créances, étant précisé que, conformément aux nouveaux corpus comptables applicables aux organismes HLM :

- Le dernier mois quittancé est intégré dans la base de calcul des dépréciations (i.e. y compris le terme de décembre).
- Le calcul de l'arriéré de la créance est apprécié au regard du nombre de mois d'impayés.

#### **Taux appliqués :**

Pour les locataires présents :

- Moins de 3 mois : 10%
- Moins de 6 mois : 28%
- Moins de 12 mois : 50%
- Plus de 12 mois : 100%

Pour les locataires sortis : 100%

Ces taux ont été actualisés sur la base d'une étude statistique propre réalisée en décembre 2021.

La provision pour créances douteuses s'élève à 2 253 975,28 € pour un total de clients douteux de 2 607 370,40 € au 31/12/22.

### **3.8) Emprunts : intérêts compensateurs sur emprunts**

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 4813 « charges différées intérêts compensateurs » pour 0 €. En effet, l'article 38 de la loi 94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L411-2 du CCH ainsi que les SEML pour leurs logements conventionnés à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis au 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> de l'article L351-2 du CCH. Conformément aux dispositions de l'article 38, la société a inscrit au débit du compte 4813 « charges différées — intérêts compensateurs » les intérêts à rattacher à l'exercice clos pour 0 €. Elle l'a crédité par le débit du compte 68683 « dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir » pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans l'annuité pour 0 €.

**3.9) Provisions pour risques et charges**

Provision pour gros entretien et provision pour risques et charges sur travaux	5 099 324,82 €
Charges sociales et fiscales	20 557,00 €
Contentieux	250,00 €
Provision pour risque de restitution de PCRC	1 202 200,67 €
Médaille du travail	26 460,51 €
Charges liées à l'amiante et DPE	238 544,83 €
Divers	92 780,10 €

**3.10) Comptabilisation des soldes de PCRC des « gérés par tiers » :**

Au 31/12/2021, le bilan de la SEMINOR présente des produits constatés d'avance et emprunts relatifs à ces établissements à hauteur de 3 048 679,44 €, composés pour :

- 1 657 788,50 € des soldes de PCRC,
- 1 390 890,64 € des écarts entre amortissements techniques et financiers.

Les redevances de ces foyers sont calculées en fonction d'items définis dans des notes ministérielles de 1981 et 1983 et rappelés dans les conventions établies entre chaque gestionnaire et SEMINOR, à savoir les annuités d'emprunt, la PCRC (Participation pour Couverture du Renouvellement des Composants), la taxe foncière, l'assurance multirisques et les frais de gestion. La différence entre le montant appelé et les dépenses réelles de l'année vient alimenter une réserve servant à financer les futurs travaux de réhabilitation ou remplacement de composant : il s'agit du solde de la PCRC.

Les conventions de gestion peuvent prévoir une restitution du solde de PCRC à l'échéance. Lorsque c'est le cas, une provision couvrant ce risque doit être constituée. Ainsi, ce risque a été provisionné à hauteur de 1 202 200,67 € au 31/12/2022, en lieu et place des produits constatés d'avance qui avaient partiellement le même objet.

Par ailleurs, les produits constatés d'avance « techniques » liés aux écarts AT/AF n'ont plus lieu d'être reconstitués.

**Au 31/12/2021**

	Soldes PCRC	Ecarts AT / AF
Produits constatés d'avance	1 658 k€	720 k€
Emprunts		671 k€
<b>Total</b>	<b>1 658 k€</b>	<b>1 391 k€</b>

**CR 2022 Produits**

<b>3 049 k€</b>
-----------------

**Au 31/12/2022**

	Soldes PCRC	Ecarts AT / AF
Provisions	1 202 k€	0 k€
Suivi extra-comptable	433 k€	0 k€
<b>Total</b>	<b>1 635 k€</b>	<b>0 k€</b>

**CR 2022 Charges**

<b>1 202 k€</b>
-----------------

L'impact positif sur le compte de résultat est de 3 048 679,55 € - 1 202 200,67 € = 1 846 478,88 €.

**3.11) Comptabilisation des redevances des résidences autonomie :**

Les redevances sont composées de deux éléments : un forfait loyer et un forfait charge.

Le forfait charge représente 40% de la redevance totale. S'agissant d'un forfait, il ne donne pas lieu à régularisation de charge auprès des résidents contrairement aux provisions de charge des logements sociaux familiaux.

Ainsi, sur les comptes 2022, le forfait charge n'est plus comptabilisé en provision de charges mais en loyer et toutes les charges liées à ces résidences sont comptabilisées en charges non récupérables.

Cette évolution n'a pas d'impact sur le résultat.

**3.12) Comptabilisation du coût de la vacance sur les charges régularisables :**

A la clôture une estimation du coût de la vacance des charges récupérables auprès des locataires est réalisée en fonction du taux de vacance sur chaque résidence.

Sur les comptes 2022 ce montant fait l'objet d'une réduction des provisions de charges (comptes 703). Auparavant celle-ci faisait l'objet d'une provision compte (compte 158800 pour la provision et 681861 pour la dotation et 781861 pour la reprise)

#### **4°) Engagements hors bilan**

La gestion des indemnités de fin de carrière et les charges patronales afférentes a été confiée à l'Etablissement financier Generali depuis le 22 décembre 1999.

Concernant la convention collective GCEI, le montant du passif social au titre des droits passés a été établi à 147 736 € par Generali au 31/12/2020. Le fonds constitué au 31/12/2020 est valorisé à 191 374 €.

Concernant la convention de l'immobilier, le montant du passif social au titre des droits passés a été établi à 178 094 € par Generali au 31/12/2020. Le fonds constitué au 31/12/2020 est valorisé à 115 198 €.

Les critères d'évaluation ont été :

- Catégories professionnelles concernées : cadres, agents de maîtrise, employés, gardiens, concierges et employés d'immeubles ;
- Taux de croissance de la masse salariale : 1% ;
- Age de départ à la retraite : 65 ans ;
- Turnover : 2%.

L'abondement annuel de SEMINOR à ce fonds est estimé à 12 623 € sur les 30 prochaines années.

Les autres engagements hors bilan sont indiqués dans les tableaux chiffrés des annexes financières.

#### **5°) Informations diverses**

Honoraires du commissaire aux comptes au titre du contrôle légal des comptes : 23 928,00 €.

Depuis l'exercice clos au 31/12/2020, les sinistres « assurances » sont comptabilisés en charge et en produits exceptionnels.

Les ventes de CEE sont comptabilisées en produit d'exploitation (Compte 758002).

**BILAN - ACTIF**

Annexe I - Fiche n°1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2022			Exercice 2021	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>1 719 088,55</b>	<b>1 817 616,56</b>
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	34 678,81	10 802,59	23 876,22		14 122,18
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	3 239 190,03	1 543 979,70	1 695 210,33		1 803 494,38
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>142 497 226,62</b>	<b>115 824 671,55</b>
2111	Terrains nus	5 050,17	0,00	5 050,17		5 050,17
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	19 001 513,33	528 174,94	18 473 338,39		12 430 257,69
212	Agencements et aménagements de terrains	9 186,63	9 186,63	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	202 564 751,83	92 475 316,31	110 089 435,32		88 257 206,82
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	66 868 103,41	54 110 633,75	12 757 469,66		14 557 449,99
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	1 481 166,08	715 470,93	765 695,15		306 792,01
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres Immo. corp.	2 636 537,20	2 230 299,27	406 237,93		267 914,87
221-222-223	Immubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>23</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>11 263 505,19</b>	<b>21 418 789,05</b>
2312	Terrains	926 860,96	0,00	926 860,96		1 517 233,21
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	10 336 644,23	0,00	10 336 644,23		19 901 555,84
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>419 720,68</b>	<b>368 517,32</b>
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	0,00	0,00	0,00		0,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	108 827,39	1 908,90	106 918,49		107 123,74
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	312 802,17	0,00	312 802,17		261 393,58
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>307 625 312,04</b>	<b>151 625 773,02</b>	<b>155 899 539,02</b>	<b>155 899 539,02</b>	<b>139 429 594,48</b>
<b>3 (net du 319, 339, 359)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>146 378,98</b>	<b>185 966,99</b>
31	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	85 091,62	0,00	85 091,62		185 966,99
	Immeubles achevés :				0,00	
35 sauf 358	Disponible à la vente	61 287,36	0,00	61 287,36		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	59 391,70	0,00	59 391,70	59 391,70	55 354,63
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>10 518 170,41</b>	<b>8 002 332,12</b>
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :				0,00	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 872 627,14	0,00	1 872 627,14		1 800 820,36
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	2 607 370,40	2 253 975,28	353 395,12		156 164,61
418	Produits non encore facturés	555 692,91	0,00	555 692,91		241 492,96
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	143 310,33	0,00	143 310,33		940 952,08
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	7 593 144,91	0,00	7 593 144,91		4 862 902,11
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>64 503,12</b>	<b>375 305,17</b>
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opéral. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	69 193,93	4 690,81	64 503,12		375 305,17
<b>50</b>	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>983 950,82</b>	<b>0,00</b>	<b>983 950,82</b>	<b>983 950,82</b>	<b>1 026 137,37</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>9 360 042,22</b>	<b>8 035 759,33</b>
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	9 359 096,59		9 359 096,59		8 035 427,47
53-54	Caisse et régies d'avance	945,63		945,63		331,86
<b>486</b>	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>549 228,50</b>		<b>549 228,50</b>	<b>549 228,50</b>	<b>359 161,35</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>23 940 331,84</b>	<b>2 258 666,09</b>	<b>21 681 665,75</b>	<b>21 681 665,75</b>	<b>18 040 016,96</b>
<b>481</b>	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>169</b>	<b>Primes de remboursement des obligations</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>476</b>	<b>Différences de conversion Actif</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>331 465 643,88</b>	<b>153 884 439,11</b>	<b>177 581 204,77</b>	<b>177 581 204,77</b>	<b>157 469 611,44</b>
	(1) Dont droit au bail			0,00		0,00
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an			0,00		0,00

**BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT**

Annexe I - Fiche n°2

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	<b>CAPITAL ET RESERVES</b>		<b>6 721 333,95</b>	<b>6 721 333,95</b>
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	1 080 000,00		1 080 000,00
10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00		0,00
1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
106	Réserves :			
1061	Réserves légales	108 000,00		108 000,00
1063	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
10685	Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00
106851	dont relevant de l'activité agréée (depuis 2015)	0,00		0,00
10688	Réserves diverses	5 533 333,95		5 533 333,95
106881	dont relevant de l'activité agréée (depuis 2015)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (a)	20 557 017,60	<b>20 557 017,60</b>	<b>18 970 790,04</b>
	dont relevant de l'activité agréée (depuis 2015)	7 602 638,59		<b>5 949 428,60</b>
12	Résultat de l'exercice (a)	4 583 658,08	<b>4 583 658,08</b>	<b>1 651 027,56</b>
	dont relevant de l'activité agréée (depuis 2015)	4 493 303,54		<b>1 674 809,99</b>
		Montant brut	Insc.au résultat	
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	39 628 200,58	19 535 007,26	20 093 193,32
				<b>20 093 193,32</b>
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	3 300 000,00	<b>3 300 000,00</b>	<b>0,00</b>
		(I)	<b>55 255 202,95</b>	<b>41 102 965,66</b>
15	<b>PROVISIONS</b>		<b>6 680 117,93</b>	<b>5 823 504,79</b>
151	Provisions pour risques	1 224 417,77		21 484,98
1572	Provisions pour gros entretien	5 099 324,82		5 249 000,00
153-158	Autres provisions pour charges	356 375,34		553 019,81
		(II)	<b>6 680 117,93</b>	<b>5 823 504,79</b>
162	<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		<b>109 744 807,69</b>	<b>100 607 644,69</b>
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	2 535 043,14		2 254 403,72
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		<b>103 920 138,61</b>	
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	97 714 674,54		87 980 798,36
1647	C.G.L.L.S	342 918,79		385 609,09
1648	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	5 862 545,48		6 294 314,81
165	Dépôts et cautionnements reçus :		<b>1 450 176,59</b>	
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 450 176,59		1 388 626,75
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
166-1673-1674-1678	Emprunts et dettes financières diverses :		<b>1 839 449,15</b>	
1675	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1676	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1677	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	1 032 672,07		1 795 384,12
17	sauf intérêts courus	0,00		0,00
17	sauf intérêts courus-18	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	806 777,08		508 507,84
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créanciers		<b>746 154,39</b>	<b>653 691,08</b>
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	704 488,12		599 580,09
Autres 419	Autres	41 666,27		54 110,99
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>4 867 953,85</b>	<b>4 298 975,14</b>
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	2 447 877,29		2 392 112,03
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 420 076,56		1 906 863,11
	<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>286 967,96</b>	<b>2 597 176,01</b>
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	286 967,96		2 503 645,58
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
451-454-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4657)	Autres	0,00		93 530,43
4871-4878	Produits constatés d'avance		<b>0,00</b>	<b>2 385 654,07</b>
4872	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		2 377 632,56
4873	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	Rémunération des frais de gestion PAP	0,00		8 021,51
		(III)	<b>115 645 883,89</b>	<b>110 543 140,99</b>
477	<b>Différences de conversion Passif</b>	(IV)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	<b>177 581 204,77</b>	<b>177 581 204,77</b>	<b>157 469 611,44</b>
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	105 449 978,03		95 433 652,15
	(1) Dont à moins d'un an.	4 294 829,66		5 173 992,54

## COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2022			Exercice 2021 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>28 700 010,67</b>	<b>28 794 810,79</b>
	<b>CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>10 317 033,83</b>	<b>10 030 958,79</b>
60	Achats stockés :				
601	Terrains		116 600,17	116 600,17	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Approvisionnements		0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		55 312,81	55 312,81	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094-6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	1 506 827,38	584 732,75	2 091 560,13	2 233 923,38
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	0,00	0,00	0,00
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localifs	696 260,31	1 001 082,28	1 697 342,59	1 636 567,13
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers localifs	0,00	3 007 118,92	3 007 118,92	3 845 512,53
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	455 798,37	402 473,63	858 272,00	547 769,55
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	0,00
616	Primes d'assurances	54,55	394 995,63	395 050,18	349 443,16
621	Personnel extérieur à la société	26 103,49	178 928,07	205 031,56	0,00
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	950 219,52	950 219,52	615 466,70
623	Publicité, publications, relations publiques		58 440,01	58 440,01	42 521,51
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	172 420,90	172 420,90	86 748,90
6285	Redevances	0,00	0,00	0,00	0,00
6285	Autres	17 628,35	692 036,69	709 665,04	673 005,93
63	Impôts, taxes et versements assimilés			<b>3 949 217,55</b>	<b>3 703 665,78</b>
631-633	Sur rémunérations	26 297,24	475 018,34	501 315,58	500 770,26
63512	Taxes foncières	0,00	2 825 197,91	2 825 197,91	2 665 573,05
635	Autres	485 404,92	137 299,14	622 704,06	537 322,47
64	Charges de personnel			<b>3 909 842,23</b>	<b>3 888 451,26</b>
641-6481	Salaires et traitements	217 977,03	2 580 148,84	2 798 125,87	2 682 604,25
645-647-6485	Charges sociales	58 711,19	1 053 005,17	1 111 716,36	1 205 847,01
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			<b>9 807 033,37</b>	<b>8 782 430,70</b>
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		5 834 659,81	5 834 659,81	5 476 886,34
6812	Autres immobilisations		289 269,12	289 269,12	212 439,10
6816	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
68173	Dépréciation des immobilisations		0,00	0,00	0,00
68174	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
6815	Dépréciation des créances		1 065 687,06	1 065 687,06	1 041 835,76
68157	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		1 249 450,02	1 249 450,02	1 783 966,25
6815	Autres provisions		1 367 967,36	1 367 967,36	267 303,25
65 (sauf 655)	Autres charges			<b>716 883,69</b>	<b>389 304,26</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		498 703,99	498 703,99	287 168,11
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	218 179,70	218 179,70	102 136,15
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>1 232 816,31</b>	<b>888 289,88</b>
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		205,25	205,25	1 996,76
	Charges d'intérêts (2) :				
681121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
681122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		1 232 600,65	1 232 600,65	886 183,79
681123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
681124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
68114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
68115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
681	Autres 681		0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières		10,41	10,41	109,33
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>578 480,72</b>	<b>629 923,72</b>
671	Sur opérations de gestion		250 470,00	250 470,00	35,00
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		250 906,64	250 906,64	468 907,30
678	Autres		77 104,08	77 104,08	160 981,42
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00
	<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS</b>		<b>232 682,00</b>	<b>232 682,00</b>	<b>232 682,00</b>
691	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		(678,00)	(678,00)	(330,00)
695	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 491 062,83</b>	<b>27 252 248,87</b>	<b>30 743 311,70</b>	<b>28 545 376,39</b>
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			<b>4 583 658,08</b>	<b>1 651 027,56</b>
	dont relevant de faculté agréée (depuis 2015)			<b>4 493 303,54</b>	<b>1 674 809,99</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>35 326 969,78</b>	<b>30 198 403,95</b>
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			50 293,05	256 493,76
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			30 979,67	0,00



<b>TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES</b>
---

N° de compte 1	Charges 2	Exercice N		
		Total des charges (à ventiler) 3	Dont secteur agréé 4	Dont activité locative sociale 5
<b>Charges non récupérables (A) :</b>				
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>25 208 948</b>	<b>21 839 547</b>	<b>21 814 344</b>
60/603	<b>Achats stockés et variation de stocks (hors 609)</b>			
601	Terrains (non affectés)	0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00
604	études et prestations de services	116 600,17	0,00	0,00
605-3	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00	0,00	0,00
605-5	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00	0,00	0,00
6	Autres comptes opérations d'aménagement (à neutraliser avec les produits)	55 312,81	0,00	0,00
606	Achats non stockés de matières et fournitures	584 732,75	569 160,65	568 554,94
	<b>Maintenance :</b>			
615-21	Entretien courant	1 419 261,15	1 231 180,92	1 229 151,39
615-23	Gros entretien	3 007 118,92	2 340 398,08	2 337 798,90
64	Charges de personnel (hors impôts et taxes)	3 633 154,01	3 268 341,04	3 268 341,04
621	Personnels extérieurs	178 928,07	173 452,38	173 452,38
631/633	Impôts et taxes sur rémunérations	475 018,34	425 535,56	425 535,56
635-12	Taxe foncière sur propriétés bâties	2 823 286,91	2 468 880,05	2 459 618,73
635/637	Autres impôts et taxes	139 210,14	130 162,88	130 162,80
	Cotisations à la CGLLS	287 174,80	287 174,80	287 174,80
654	Pertes sur créances irrécouvrables	498 703,99	395 396,93	395 396,93
61/62/65	Autres charges d'exploitation	2 183 412,41	1 835 271,82	1 833 981,98
	Engagements conventionnels			
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00		
681-1	Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	5 934 355,04	5 443 535,27	5 440 756,79
681-572	Dotations provision pour gros entretien	1 249 450,02	1 130 283,35	1 123 724,39
681-74	Dotations aux provisions pour créances douteuses	1 065 687,06	957 088,29	957 008,01
68	Autres dotations aux amortissements et aux provisions	1 557 541,25	1 183 685,41	1 183 685,41
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		<b>1 232 816</b>	<b>1 189 016</b>	<b>1 188 953</b>
	Total charges d'intérêts 661	1 232 600,65		
661	Charges d'intérêts sur financements localifs	1 174 919,14	1 148 716,10	1 148 653,11
661	Charges d'intérêts sur emprunts structurés			
661	Charges d'intérêts sur préfinancement stock			
667	Charges nettes sur cessions de VMP	0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières	57 691,92	40 118,71	40 118,71
686	Dotations aux amortissements et aux provisions	205,25	180,95	180,95
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>578 481</b>	<b>426 594</b>	<b>426 594</b>
671	Sur opérations de gestion	250 470,00	220 814,35	220 814,35
675	VNC du patrimoine immobilisé cédé (vente de logements)	234 618,71	166 749,15	166 749,15
675	VNC des composants remplacés	4 809,35	4 809,35	4 809,35
675	Autres sur opérations de capital	11 478,58	9 200,76	9 200,76
672/678	Autres charges exceptionnelles	77 104,08	25 020,24	25 020,24
687	Dotations aux amortissements et aux provisions	0,00	0,00	0,00
691	<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS</b>	232 682,00	205 132,45	205 132,45
Autres 69	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>	(678,00)	0,00	0,00
<b>TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (A) :</b>		<b>27 252 249</b>	<b>23 660 289</b>	<b>23 635 023</b>
<b>Charges récupérables (B) :</b>		<b>3 491 062,83</b>	<b>2 981 441,56</b>	<b>2 981 441,56</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (A+B)</b>		<b>30 743 312</b>	<b>26 641 731</b>	<b>26 616 465</b>

SEM : SEMINOR

Exercice clos au :

<b>TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS</b>
--

Fiche 10 (DHUP)

**B4**

N° de compte	Produits	Exercice N		
		Total des produits	Dont secteur agréé	Dont activité locative sociale
1	2	3	4	5
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>31 793 158</b>	<b>28 042 666</b>	<b>28 024 350</b>
70 (net de 709)	<b>Produits des activités :</b>			
701/707	Ventes d'immeubles (stocks) - opérations de promotion immobilière	96 718,80	0,00	0,00
705	Ventes et produits - opérations d'aménagements en concessions	0,00	0,00	0,00
7	autres comptes opérations d'aménagement (à neutraliser avec les charges)	0,00	0,00	0,00
704-1	Loyers des logements et annexes (yc garages et parkings rattachés)	15 080 516,10	13 461 680,66	13 444 437,83
704-3	Surloyers (SLS)	41 621,97	41 621,97	41 621,97
704-1	Redevances foyers et résidences sociales	7 337 647,34	6 221 949,75	6 221 949,75
Autres 704	Autres loyers (commerces, garages TVA, bureaux...)	962 672,10	943 976,57	943 976,57
703	Récupération de charges locatives	3 483 418,08	3 021 898,84	3 021 898,84
706-4	Prestations de services - Rémunération de mandats	0,00	0,00	0,00
706-3	Prestations de services - Rémunération de gestion pour compte de tiers	0,00	0,00	0,00
706-5	Prestations de services - Rémunération de gestion de copropriétés	0,00	0,00	0,00
706	Autres prestations de services	0,00	0,00	0,00
708	Produits des activités annexes	4 599,16	4 136,24	4 136,24
713-3/713-5	Variations de stocks - opérations de promotion immobilières	116 600,17	0,00	0,00
713-4	Variations de stocks - études et prestations de services	0,00	0,00	0,00
713-8	Variations de stocks - opérations d'aménagement en concessions	0,00	0,00	0,00
72	Production immobilisée	326 967,19	302 210,04	302 210,04
74	Subventions d'exploitation	351 995,82	340 735,37	340 735,37
781-57	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 399 125,20	1 396 458,53	1 396 458,53
781-74	Reprises sur provisions pour dépréciation des créances	1 199 383,49	1 004 045,36	1 002 971,70
78	Autres reprises sur amortissements et provisions	361 679,04	289 721,39	289 721,39
791	Transferts de charges d'exploitation (à détailler en B5)	0,00	0,00	0,00
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
	Engagements conventionnels		0,00	0,00
75	Autres produits d'exploitation	1 030 213,63	1 014 231,65	1 014 231,65
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>67 608</b>	<b>58 478</b>	<b>58 478</b>
764/767	Produits de la gestion de trésorerie	62 535,13	55 130,97	55 130,97
76	Autres produits financiers	5 073,21	3 346,98	3 346,98
786	Reprises sur provisions	0,00	0,00	0,00
796-3	Transferts de charges financières - Intérêts compensateurs	0,00	0,00	0,00
796	Transferts de charges financières (à détailler en B5)	0,00	0,00	0,00
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>3 466 203</b>	<b>3 033 890</b>	<b>3 031 957</b>
771	Sur opérations de gestion	1 168 552,00	1 162 963,00	1 162 963,00
	<b>Sur opérations en capital:</b>			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (vente de logements)	1 195 500,00	869 405,69	869 405,69
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	926 541,87	888 262,93	886 329,49
772/775/778	Autres	175 609,48	113 258,65	113 258,65
787	Reprises sur provisions	0,00	0,00	0,00
797	Transferts de charges exceptionnelles (à détailler en B5)	0,00	0,00	0,00
<b>SOUS-TOTAL (1)</b>		<b>35 326 970</b>	<b>31 135 035</b>	<b>31 114 785</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS (A)</b>		<b>35 326 970</b>	<b>31 135 035</b>	<b>31 114 785</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)</b>		<b>30 743 312</b>	<b>26 641 731</b>	<b>26 616 465</b>
<b>RESULTAT (A - B)</b>		<b>4 583 658</b>	<b>4 493 304</b>	<b>4 498 320</b>

**2B - RESULTATS DE LA SOCIETE  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

**ANNEXE II**  
**Fiche n°2**

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	23 531 976,00	23 295 780,01	22 287 029,88	22 728 400,69	27 007 193,55
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	7 052 239,00	7 092 416,63	8 202 561,18	7 546 347,13	11 430 708,97
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	1 148 065,00	965 979,51	1 797 875,35	1 651 027,56	4 583 658,08
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	99,00	101,00	101,00	93,00	88,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	2 693 766,00	2 700 187,14	2 634 222,82	2 790 105,93	2 793 911,41
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 254 766,00	1 133 672,47	1 106 629,38	1 098 345,33	1 115 930,82

Tableau n° 1  
ENGAGEMENTS HORS BILAN

Annexe II Fiche 1

## ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	99 808 268,76
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	5 031 126,28
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
<b>TOTAL</b>		<b>104 839 395,04</b>

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	68 793,25
8012	Ocrot de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	0,00
Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	Engagements divers	
<b>TOTAL</b>		<b>68 793,25</b>

## COMMERCIALISATION

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

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

## PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2  
2- RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

## 2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1) (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant de l'activité agréée depuis 2015
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		20 557 017,60	7 602 638,59
12 - Résultat de l'exercice N		4 583 658,08	4 493 303,54
- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00	
<b>AFFECTATIONS :</b>			
- Affectation aux réserves			
1061 Réserve légale			
1063-1068 Autres réserves :	0,00		
1063 Réserves statutaires ou contractuelles			
10685 Réserves sur cessions immobilières			
10688 Réserves diverses			
457 - Dividendes	64 800,00		21 600,00
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	25 075 875,68		12 074 342,13
<b>TOTAUX</b>	<b>25 140 875,68</b>	<b>25 140 875,68</b>	

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice n

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

### 3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virlements de poste à poste (4)	Virlements de poste à poste abandonné de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	24 175,43	6 703,23	3 800,15	0,00	0,00	34 678,81
Autres immobilisations incorporelles	3 178 604,68	66 009,98	0,00	0,00	5 424,63	3 239 190,03
<b>Total I</b>	<b>3 202 780,11</b>	<b>72 713,21</b>	<b>3 800,15</b>	<b>0,00</b>	<b>5 424,63</b>	<b>3 273 868,84</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>Terrains</b>						
Terrains nus	5 050,17	0,00	0,00	0,00	0,00	5 050,17
Terrains aménagés, loués, bâtis	12 932 524,49	2 019 031,56	4 113 215,39	0,00	63 258,11	19 001 513,33
Agencements - Aménagements de terrains	9 188,63	0,00	0,00	0,00	0,00	9 188,63
<b>Total II</b>	<b>12 946 761,29</b>	<b>2 019 031,56</b>	<b>4 113 215,39</b>	<b>0,00</b>	<b>63 258,11</b>	<b>19 015 750,13</b>
<b>Constructions</b>						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants	137 622 199,37	0,00	27 595 080,94	(39 393,23)	1 564 559,93	163 692 113,61
Additions et remplacements de composants (1)	34 162 037,20	(95 000,00)	5 457 437,16	597 064,27	54 772,07	38 872 638,02
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	171 784 236,57	(95 000,00)	33 052 518,10	557 671,04	1 619 332,00	202 564 751,63
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	54 485 103,45	(6 703,23)	198 210,63	5 858 091,89	0,00	49 818 518,97
Additions et remplacements de composants (1)	18 979 056,87	0,00	151 870,42	1 081 342,85	0,00	18 049 584,44
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	73 464 160,33	(6 703,23)	350 081,05	6 939 434,74	0,00	66 868 103,41
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	804 599,71	7 621,58	676 566,37	7 621,58	0,00	1 481 166,08
<b>Total III [A+B+C]</b>	<b>246 052 996,61</b>	<b>(94 081,65)</b>	<b>34 079 165,52</b>	<b>7 504 727,36</b>	<b>1 619 332,00</b>	<b>270 914 021,12</b>
Install. techniques - Matériel - Outillage	254 137,82	46 836,87	0,00	0,00	599,89	300 374,70
<b>Total IV</b>	<b>254 137,82</b>	<b>46 836,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>599,89</b>	<b>300 374,70</b>
<b>Divers</b>						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	1 578 654,92	13 610,46	0,00	0,00	23 481,54	1 568 783,84
Matériel de transport	114 352,46	44 940,25	0,00	0,00	41 760,04	117 532,67
Matériel de bureau et matériel informatique	302 924,89	9 984,39	0,00	0,00	0,00	312 909,28
Mobilier	187 534,89	150 591,27	0,00	0,00	1 189,45	336 936,71
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total V</b>	<b>2 183 467,16</b>	<b>219 126,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>66 431,03</b>	<b>2 336 162,50</b>
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total VI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	17 426 975,69	14 046 703,80	12 149,48	26 242 041,27	0,00	5 243 787,70
- Additions et remplacements de composants (1)	3 991 813,36	6 464 037,36	13 279,20	4 449 412,43	0,00	6 019 717,49
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total VII</b>	<b>21 418 789,05</b>	<b>20 510 741,16</b>	<b>25 428,68</b>	<b>30 691 453,70</b>	<b>0,00</b>	<b>11 263 505,19</b>
<b>Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>262 856 151,93</b>	<b>22 701 654,31</b>	<b>38 217 809,59</b>	<b>38 196 181,06</b>	<b>1 749 821,13</b>	<b>303 829 813,64</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres immobilisés (droit de créance)	108 827,39	0,00	0,00	0,00	0,00	108 827,39
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	261 393,68	78 439,42	0,00	25 428,68	1 602,15	312 802,17
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total IX</b>	<b>370 220,97</b>	<b>78 439,42</b>	<b>0,00</b>	<b>25 428,68</b>	<b>1 602,15</b>	<b>421 629,56</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>266 429 153,01</b>	<b>22 852 806,94</b>	<b>38 221 609,74</b>	<b>38 221 609,74</b>	<b>1 756 647,91</b>	<b>307 525 312,04</b>

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

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

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

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

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

## 5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	5 249 000,00	1 249 450,02	1 399 125,20	5 099 324,82
Pour charges sur opérations Immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges	574 504,79	1 367 967,36	361 679,04	(3) 1 580 793,11
<b>TOTAL II</b>	<b>5 823 504,79</b>	<b>2 617 417,38</b>	<b>(2) 1 760 804,24</b>	<b>6 680 117,93</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	1 703,65	205,25	0,00	1 908,90
<b>TOTAL III</b>	<b>1 703,65</b>	<b>205,25</b>	<b>0,00</b>	<b>1 908,90</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	2 383 977,71	1 065 687,06	1 199 383,49	2 253 975,28
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	4 690,81	0,00	0,00	4 690,81
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>2 388 668,52</b>	<b>1 065 687,06</b>	<b>1 199 383,49</b>	<b>2 258 666,09</b>
<b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>	<b>2 390 372,17</b>	<b>1 065 892,31</b>	<b>1 199 383,49</b>	<b>2 260 574,99</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>8 213 876,96</b>	<b>(1) 3 683 309,69</b>	<b>(1) 2 960 187,73</b>	<b>8 940 692,92</b>

## RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	3 683 104,44	2 960 187,73
	Financières	205,25	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		722 018,09
	de provisions non utilisées (*)		1 038 786,15
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			26 460,51

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

## 6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES	
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7	
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	2 535 043,14	108 951,37	449 651,63	1 976 440,14		
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00		
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	103 920 138,81	3 278 003,75	10 598 420,34	90 043 714,72	193 985,06	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	1 450 176,59	Non ventilable ( 3 )			1 450 176,59	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00		
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00		
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00		
167 ( sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 032 672,07	101 097,46	358 645,61	572 929,00		
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00		
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00		
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	806 777,08	806 777,08		0,00		
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00		
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>109 744 807,69</b>	<b>4 294 829,66</b>	<b>11 406 717,58</b>	<b>94 043 260,45</b>	<b>193 985,06</b>	
dont emprunts remboursables in fine					0,00		
229	Droits sur Immobilisations	0,00			0,00		
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	2 734 845,25	2 734 845,25		0,00		
419	Clients créditeurs	746 154,39	746 154,39		0,00		
42	Personnel et comptes rattachés	509 453,07	509 453,07		0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	344 721,96	344 721,96		0,00		
44	<b>Etats et autres collectivités publiques :</b>	<b>1 475 115,11</b>	<b>1 434 865,78</b>	<b>40 249,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
443	Opérations particulières	0,00			0,00		
44 sauf 443	Autres	1 475 115,11	1 434 865,78	40 249,33	0,00		
45	<b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
451	Groupe	0,00			0,00		
454	Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00		
455/4563/457	Associés	0,00			0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00		
46	<b>Créditeurs divers :</b>	<b>90 786,42</b>	<b>90 786,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00		
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	90 786,42	90 786,42		0,00		
<b>TOTAL II</b>		<b>5 901 076,20</b>	<b>5 860 826,67</b>	<b>40 249,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
487	<b>Produits constatés d'avance :</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
4871	Sur exploitation	0,00			0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00		
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00		
477	Différences de conversion (passif)	0,00			0,00		
<b>TOTAL III</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>		<b>115 645 883,89</b>	<b>10 155 656,33</b>	<b>11 446 966,91</b>	<b>94 043 260,45</b>	<b>193 985,06</b>	

## RENOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	17 383 220,44
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	5 305 876,52
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	0,00

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

## 7 - ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux (accession)	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires (accession)	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	312 802,17	200 528,14	112 274,03
	<b>TOTAL I</b>	<b>312 802,17</b>	<b>200 528,14</b>	<b>112 274,03</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	59 391,70	59 391,70	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	2 607 370,40	2 607 370,40	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
411/413/414/415/418	Autres créances clients	2 377 114,24	2 377 114,24	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	69,91	69,91	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 799,25	1 799,25	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	7 734 586,08	5 065 549,97	2 669 036,11
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	7 734 586,08	5 065 549,97	2 669 036,11
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	120 399,74	120 399,74	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	120 399,74	120 399,74	0,00
	<b>TOTAL II</b>	<b>12 900 731,32</b>	<b>10 231 695,21</b>	<b>2 669 036,11</b>
486	Charges constatées d'avances	549 228,50	117 866,29	431 362,21
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	<b>TOTAL III</b>	<b>549 228,50</b>	<b>117 866,29</b>	<b>431 362,21</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>13 762 761,99</b>	<b>10 550 089,64</b>	<b>3 212 672,35</b>

(1) RENVOIS		
Dont		
subventions d'investissement à recevoir		7 537 316,06
subventions d'exploitation à recevoir		55 828,85
TVA		119 859,17

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		250 470,00
Pénalités-amendes	470,00	
Subvention versée	250 000,00	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		250 906,64
- Cessions (2)		246 097,29
Logements	223 446,16	
Matériel de transport	10 076,43	
Mises au rebut	0,00	
Immobilisations financières	1 402,15	
Terrain	11 172,55	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		4 809,35
Composants	4 809,35	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		77 104,08
Charges liées aux sinistres	77 104,08	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
	0,00	
Divers : montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>578 480,72</b>	<b>578 480,72</b>

(1) Détailler les montants significatifs.

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

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		1 168 552,00
Indemnités	3 325,00	
Dégrèvements Impôts locaux	1 165 227,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 210 902,15
Logements	1 195 000,00	
Matériel de transport	14 000,00	
Immobilisations financières	1 402,15	
Terrain	500,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		926 541,87
Subventions virées au compte de résultat	926 541,87	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		160 207,33
Indemnités d'assurance	160 207,33	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
	0,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
<b>TOTAL</b>	<b>3 466 203,35</b>	<b>3 466 203,35</b>

(1) Détailler les montants significatifs.

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

1- SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

1	PRODUITS		CHARGES		SOLDES INTERMEDIAIRES		
	3	4	5	6	Exercice 2022 4 (1-2)	Exercice 2021 5	
1	701	Ventes d'immobilisations	56 718,00	801	Achats de terrains	0,00	
2	7063	Autres produits des activités d'accession	0,00	807	Immobilisations acquises par résolution de ventes, adjudication ou garantie de rachat	0,00	
3	7812	Revenus des parts en S.C.I. de ventes	0,00	8031	Variation des stocks : terrains	58 312,81	
4	72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	8037	Variation des stocks : immobilisations acquises par résolution de ventes, adjudication ou G. de rachat	0,00	
5	7047	Loyers des logements en location-accession et revenus	0,00	804-805-808	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	118 600,17	
6				88114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00	
7				7133	Travaux en cours (inverse le signe)	0,00	
8				7138	Immobilisations achevées (inverse le signe)	(119 800,17)	
9							
10							
11							
12							
13							
14	7061-7062-70672	Achats de préteur Produits financiers - prêts accession	0,00	88115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00	
15	70281-70282		0,00				
16							
17							
18							
19							
20							
21	7041	Loyers des logements non conventionnés	0,00	8127	Loyers des baux à long terme	0,00	
22	7043	Loyers des logements conventionnés	22 368 808,89	88111 sauf 881118, 881122 à 881124 sauf 8811216, 8811226, 88112415 et 8811245			
23	704 (sauf 7041-7043-7047)	Autres loyers	1 004 294,07				
24							
25	7222	Production immobilière - Immobilisations de rapport (hors financiers adossés)	0,00	88121-881122-881124	Immobilisations locatives	8 123 928,93	
26	742	Primes à la construction	328 967,19	881128	Intérêts sur opérations locatives	1 232 800,65	
27	743	Subventions d'exploitation	351 996,82	881129	Intérêts compensateurs	0,00	
28	777	Subventions d'équipement versées au résultat de l'exercice (1)	0,00	8883	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00	
29	7872	Reprises sur provisions réglementées	0,00	8872	Dotations aux provisions réglementées	0,00	
30	7963	Transfert de charges - Intérêts compensateurs	0,00				
31	703	Régularisation des charges locatives	3 483 588,14	8..	Charges locatives récupérables (total colonne 3 - compte de résultat)	3 491 062,83	
32							
33							
34							
35							
36							
37							
38							
39							
40							
41							
42							
43							
44							
45							
46							
47							
48							
49							
50							
51							
52							
53							
54							
55							
56							
57							
58							
59							
60							
61							
62							
63							
64							
65							
66							
67							
68							
69							
70							
71							
72							
73							
74							
75							
76							
77							
78							
79							
80							
81							
82							
83							
84							
85							
86							
87							
88							
89							
90							
91							
92							
93							
94							
95							
96							
97							
98							
99							
100							
101							
102							
103							
104							
105							
106							
107							
108							
109							
110							
111							
112							
113							
114							
115							
116							
117							
118							
119							
120							
121							
122							
123							
124							
125							
126							
127							
128							
129							
130							
131							
132							
133							
134							
135							
136							
137							
138							
139							
140							
141							
142							
143							
144							
145							
146							
147							
148							
149							
150							
151							
152							
153							
154							
155							
156							
157							
158							
159							
160							
161							
162							
163							
164							
165							
166							
167							
168							
169							
170							
171							
172							
173							
174							
175							
176							
177							
178							
179							
180							
181							
182							
183							
184							
185							
186							
187							
188							
189							
190							
191							
192							
193							
194							
195							
196							
197							
198							
199							
200							
201							
202							
203							
204							
205							
206							
207							
208							
209							
210							
211							
212							
213							
214							
215							
216							
217							
218							
219							
220							
221							
222							

## CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *</b>	<b>3 196 675,41</b>	<b>(70 211,17)</b>
+ ou - Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
+ Dotations aux amortissements des Immobilisations locales (c/681111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245*)	6 123 928,93	5 689 325,44
+ Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
- Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(926 541,87)	(813 558,91)
		0,00
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	0,00	0,00
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	1 030 213,63	253 699,09
<b>Autres charges d'exploitation</b>		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(498 703,99)	(287 168,11)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(218 179,70)	(102 136,15)
+ ou - <b>Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Produits financiers</b>		
Sous-total *	67 608,34	
Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
	67 608,34	63 007,50
<b>Charges financières</b>		
Sous-total *	215,66	
Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	(205,25)	
	10,41	(109,33)
- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif code 2.21 et 2.22 "financements définitifs") (2) (sauf remboursements anticipés)	(3 807 571,15)	(3 920 704,74)
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT HLM</b>	<b>4 967 419,19</b>	<b>812 143,62</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	1 168 552,00	1 553 923,10
Autres produits exceptionnels (c/778)*	160 207,33	83 421,13
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(250 470,00)	(35,00)
Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(77 104,08)	(160 981,42)
- <b>Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*</b>	<b>(232 004,00)</b>	<b>(232 352,00)</b>
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>5 736 600,44</b>	<b>2 056 119,43</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>4 583 658,08</b>	<b>1 651 027,56</b>
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	9 807 238,62	8 784 427,46
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(2 960 187,73)	(3 121 459,89)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	250 906,64	468 907,30
- Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(1 210 902,15)	(990 522,59)
- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(926 541,87)	(813 558,91)
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)</b>	<b>9 544 171,59</b>	<b>5 978 820,93</b>
- Remboursements d'emprunts locatifs (Etat du passif code 2.21 et 2.22) sauf remboursements anticipés	(3 807 571,15)	(3 920 704,74)
+ ou - Variations Intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
- Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) (2)	0,00	(1 996,76)
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)</b>	<b>5 736 600,44</b>	<b>2 056 119,43</b>

(\*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les Intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) Hors remboursement anticipés (codes 2.21 &amp; 2.22 V. états réglementaires IV-4 - Fiche 1 - colonne 10)

(3) A reporter au tableau de financement.

## 3 - TABLEAU DE FINANCEMENT - EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE (1)

(en euros)

## VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

Sources Informations		EMPLOIS		N / N-1	N-1 / N-2	Sources Informations		RESSOURCES		N / N-1	N-1 / N-2
1	N° de compte	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	ANNEXE	<b>DIVIDENDES MIS EN PAIEMENT AU COURS DE L'EXERCICE</b>	64 800,00	64 800,00				<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE</b>	8 844 171,59	5 978 824,17	
2	(Tableau n°2 - année N-1)										
3	ANNEXE	<b>AUGMENTATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	22 852 808,94	23 305 438,78				<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)</b>	8 844 171,59	5 978 820,93	
4	(Tableau n°3)							(c) DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS INTERETS COMPENSATEURS (C6863)	0,00	(1 996,76)	
5	20-232-237	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	72 713,21	858 995,98				<b>CESSIONS OU REDUCTIONS D'ELEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	1 222 417,74	1 479 368,48	
6											
7		<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	22 701 654,31	22 376 063,39							
8	211-212-23 partiel	Terrains, agencements et aménagements de terrains	2 019 031,56	639 452,60							
9	213-214 (sauf 21315-2135-21415-2145) -23 partiel	Constructions locales	20 416 659,51	21 670 373,84			20-232-237	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)</b>	0,00	0,00	
10	21315-2135-21415-2145-23 partiel	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00							
11	215-218-2318	Installations techniques, matériel et outillage, autres immobilisations corporelles	265 963,24	66 236,95			21-231-238	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES (1)</b>	1 222 417,74	1 479 368,48	
12	22	<b>IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, LOCATION-ATTRIBUTION, AFFECTATION</b>	0,00	0,00							
13											
14		<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	78 439,42	70 379,43			22	<b>IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, LOCATION-ATTRIBUTION, AFFECTATION (1)</b>	0,00	0,00	
15	2781	Prêts principaux accession	0,00	0,00							
16	2782	Prêts complémentaires accession	0,00	0,00			2781	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	0,00	0,00	
17	2783	Prêts aux S.C.C.C	0,00	0,00			2782	Prêts principaux accession	0,00	0,00	
18	26 et autres 27	Autres (sauf intérêts courus)	78 439,42	70 379,43			2783	Prêts aux S.C.C.C	0,00	0,00	
19							26 et autres 27	Autres (sauf intérêts courus) (1)	0,00	0,00	
20		<b>CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES ET PRIMES</b>	0,00	0,00				<b>AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES</b>	10 588 921,07	1 224 881,83	
21											
22	4813	(+/-) INTERETS COMPENSATEURS (variation)	0,00	0,00			101	<b>AUGMENTATION DE CAPITAL</b>	0,00	0,00	
23											
24											
25							13 sauf 139	<b>COMPTABILISATION DE SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT (4)</b>	7 259 921,07	1 224 881,83	
26	4816	FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS (3)	0,00	0,00			104-1671	<b>AUGMENTATION DES AUTRES CAPITAUX PROPRES (4)</b>	3 300 000,00	0,00	
27											
28	169	PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS	0,00	0,00			229	<b>AUGMENTATION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS</b>	0,00	0,00	
29											
30		<b>REDUCTION DE CAPITAUX PROPRES (2)</b>	0,00	0,00				<b>ETAT DU PASSIF (V.4 Fiche n°1)</b>			
31								<b>AUGMENTATION DES DETTES FINANCIERES</b>	14 341 788,37	11 020 787,00	
32											
33							(Codes 2)	<b>LOCATIF</b>	14 083 220,44	10 838 850,01	
34											
35	229	<b>REDUCTION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS</b>	0,00	0,00			(Code 5)	<b>ACCESSION (EMPRUNTS CONSOLIDES - GESTION DE PRETS)</b>	0,00	0,00	
36											
37							(Codes 1, 5, 7 et 8 partiel)	<b>RESERVES FONCIERES, AMENAGEUR, AUTRES (sauf concours bancaires courants)</b>	0,00	0,00	
38	ETAT DU PASSIF	<b>REMBOURSEMENTS DES DETTES FINANCIERES</b>	8 582 885,91	4 288 782,12			165	<b>DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS</b>	258 538,93	181 936,99	
39	(V.4 Fiche n°2)										
40	(Code 2)	<b>LOCATIF</b>	4 407 571,15	4 100 148,23			166	<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS</b>	0,00	0,00	
41											
42	(Code 5)	<b>ACCESSION, (EMPRUNTS CONSOLIDES - GESTION DE PRETS)</b>	0,00	0,00			16883	<b>INTERETS COMPENSATEURS (augmentation)</b>	0,00	0,00	
43	(Codes 1, 5, 7 et 8 partiel)	<b>RESERVES FONCIERES, AMENAGEUR, AUTRES (sauf concours bancaires courants)</b>	898 305,37	0,00							
44											
45	165	<b>DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS</b>	198 989,09	186 633,89							
46											
47	166	<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS</b>	0,00	0,00							
48											
49	16883	<b>INTERETS COMPENSATEURS (diminution)</b>	0,00	0,00							
50											
51											
52		<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	28 429 472,55	27 657 626,98				<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	28 868 268,77	19 791 859,49	
53								<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (RESSOURCES-EMPLOIS)</b>	7 247 787,22	(7 955 161,41)	

(1) Pour les éléments cédés, indiquer le prix de cession. Pour les abandons de projet, et les sorties d'immobilisations du compte 22, indiquer la valeur comptable.

(2) Réduction du capital, réserves, autres fonds propres (hors mouvements sur réserves et sur affectation du résultat, et hors remboursements de subventions)...

(3) Frais transférés en charges à répartir au cours de l'exercice.

(4) Subventions nouvellement notifiées et comptabilisées au cours de l'exercice.

(5) Hors mouvements sur réserves et sur affectations du résultat.

## 3 - TABLEAU DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE (2)

(en euros)

## VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

NB : La variation des éléments d'actif est à calculer à partir des valeurs brutes

N° de compte 1	LIBELLES 2	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE (3 - 4) 5	SOLDE 6
1	VARIATIONS EXPLOITATION - "CONSTRUCTION ACCESSION" :				
2	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
3 31	- Terrains à aménager	0,00	0,00		
4 33	- Immeubles en cours	0,00	100 875,37		
5 35 sauf 358	- Immeubles achevés	61 287,36	0,00		
6 358	- Immeubles temporairement loués	0,00	0,00		
7 37	- Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou g. de rachat	0,00	0,00		
8 454	- Sociétés Civiles Immobilières (ou S.C.C.C)	0,00	0,00		
9 40912	- Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers	0,00	0,00		
10 412-413 partiel	- Créances sur acquéreurs	0,00	0,00		
11 4162	- Acquéreurs douteux ou litigieux	0,00	0,00		
12	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
13 16 partiels	- Emprunts accession (Financement de stocks Immobiliers) (1)	0,00	0,00		
14 402-4082-4088 partiel -4032	- Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00	0,00		
15 41912-41913-454	- Acquéreurs, locataires_acquereurs et SCI/SCCC crédeurs	0,00	0,00		
16 4872	- Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00		
17					
18	<b>TOTAUX</b>	<b>61 287,36</b>	<b>100 875,37</b>		
19					
20	<b>A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION"</b>			<b>(39 588,01)</b>	<b>149 492,77</b>
21	VARIATIONS EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES" :				
22	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
23 32	- Approvisionnements	0,00	0,00		
24 411	- Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	64 638,84	0,00		
25 414-413 partiel	- Clients - effets à recevoir & autres activités	0,00	0,00		
26 415	- Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00		
27 416 sauf 4162	- Clients douteux ou litigieux	67 228,08	0,00		
28 418	- Produits non encore facturés	322 221,46	0,00		
29 409 sauf 40912	- Fournisseurs débiteurs	4 037,07	0,00		
30 2678-2768	- Intérêts courus	0,00	0,00		
31 42-43-44 4675 -4678	- Autres	1 628 966,94	0,00		
32 4861	- Charges constatées d'avance (exploitation)	190 067,15	0,00		
33	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
34 4195	- Locataires (excédents d'acomptes)	0,00	92 463,31		
35 419 sauf 41912 , 41913 et 4195	- Autres	0,00	0,00		
36 401-4031-4081-4088 partiel	- Fournisseurs (exploitation, gestion)	0,00	55 765,26		
37 1688 (sauf 16883) -1718-1748-1788 partiels-5186	- Intérêts courus, sauf accession (financement de stocks) et sauf intérêts compensateurs	0,00	298 269,24		
38 42-43-44-4675-4871	- Autres	1 957 949,54	0,00		
39					
40	<b>TOTAUX</b>	<b>4 235 109,08</b>	<b>446 487,81</b>		
41					
42	<b>B - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES"</b>			<b>3 788 611,27</b>	<b>(1 011 299,36)</b>
43	VARIATIONS "HORS EXPLOITATION" :				
44	VARIATIONS DES ACTIFS :				
45 4615	- Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
46 4868	- Autres charges constatées d'avance	0,00	0,00		
47 451-455-4562-458-461 (sauf 4615)-462-465-4672-4687-476	- Autres	0,00	0,00		
48	VARIATIONS DES DETTES :				
49 404-405-4084-4088 partiel	- Fournisseurs d'immobilisations	2 216 677,62	0,00		
50 269-279	- Versements restant à effectuer sur titres	0,00	0,00		
51 4615	- Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
52 4878	- Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00		
53 4563	- Versements reçus sur augmentation de capital	0,00	0,00		
54 451-455-457-458-461(sauf 4615)-464-4671-4686-477	- Autres	0,00	0,00		
55					
56	<b>TOTAUX</b>	<b>2 216 677,62</b>	<b>0,00</b>		
57					
58	<b>C - VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION"</b>			<b>2 216 677,62</b>	<b>(195 890,70)</b>
59					
60	<b>D - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TOTAL A + B + C) :</b>			<b>5 965 700,88</b>	<b>(1 057 697,29)</b>
61					
62					
63					
64	VARIATIONS "TRESORERIE" :				
65 50	- Variations des valeurs mobilières de placement	0,00	42 186,55		
66 51-53-54	- Variations des disponibilités	1 324 282,89	0,00		
69 519	- Variations des concours bancaires courants	0,00	0,00		
70					
71	<b>TOTAUX</b>	<b>1 324 282,89</b>	<b>42 186,55</b>		
72					
73	<b>E - VARIATION DE LA TRESORERIE</b>			<b>1 282 096,34</b>	<b>(6 897 464,12)</b>
74					
75	<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL D + E) : (2)</b>			<b>7 247 797,22</b>	<b>(7 955 161,41)</b>
76					

(1) Variation de la dette (emprunts code 4 de l'Etat du passif), et variation des ICNE correspondants.

(2) Vérifier l'égalité avec la variation calculée en fiche N°1.



**ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE - PASSIF EXIGIBLE**

En €uros	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
<b>Actif réalisable et disponible (à un an au plus) :</b>				
Créances rattachées à des participations	0 €	0 €	0 €	0 €
Prêts	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres immobilisations financières	0 €	0 €	0 €	200 528 €
Fournisseurs débiteurs	13 019 €	19 102 €	55 355 €	59 392 €
Créances clients et comptes rattachés	2 365 418 €	2 367 234 €	2 154 440 €	2 693 115 €
Autres créances	2 034 185 €	3 293 917 €	5 012 165 €	5 187 819 €
<b>Sous/total 1</b>	<b>4 412 622 €</b>	<b>5 680 253 €</b>	<b>7 221 960 €</b>	<b>8 140 854 €</b>
Valeurs mobilières de placement	1 102 623 €	1 065 366 €	1 026 137 €	983 951 €
Disponibilités	10 147 828 €	14 893 994 €	8 035 759 €	9 343 026 €
<b>Sous/total 2</b>	<b>11 250 451 €</b>	<b>15 959 360 €</b>	<b>9 061 896 €</b>	<b>10 326 977 €</b>
<b>Total actif réalisable et disponible</b>	<b>15 663 073 €</b>	<b>21 639 613 €</b>	<b>16 283 856 €</b>	<b>18 467 831 €</b>
<b>Passif exigible (à un an au plus) :</b>				
Emprunts obligataires convertibles	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres emprunts obligataires	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 400 105 €	4 383 179 €	4 913 270 €	4 081 671 €
Concours bancaires	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunts et dettes financières divers	285 343 €	264 752 €	263 113 €	213 159 €
Clients créditeurs	300 193 €	568 032 €	653 691 €	746 154 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 169 802 €	1 745 631 €	2 392 112 €	2 447 877 €
Dettes fiscales et sociales	1 036 339 €	1 201 609 €	1 898 809 €	2 289 041 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 190 035 €	2 307 755 €	2 503 646 €	286 968 €
Autres dettes	43 541 €	6 563 €	93 530 €	90 786 €
<b>Total passif exigible</b>	<b>10 425 358 €</b>	<b>10 477 521 €</b>	<b>12 718 171 €</b>	<b>10 155 656 €</b>



***RAPPORT DE GESTION EXERCICE 2022***

***RAPPORT GENERAL  
ET RAPPORT SPECIAL  
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES***





**SEMINOR**

Siège social : 16 Place du Général Leclerc - 76400 FECAMP  
Société anonyme au capital de 1 080 000 euros

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2022



**RSM Paris**  
26, rue Cambacérés  
75 008 Paris  
France  
Tél. : +33 (0) 147 63 67 00  
Fax : -33 (0)147 63 69 00

## **SEMINOR**

Siège social : 16 Place du Général Leclerc – 76400 FECAMP  
Société anonyme au capital de 1 080 000 euros

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société SEMINOR,

### **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 SEMINOR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans l'annexe des comptes au point « I.1 – Principes généraux de l'annexe » concernant l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 de la DHUP et le point « I.2 – Changements comptables intervenus dans l'exercice » concernant le changement de méthode comptable portant sur la comptabilisation des redevances appelées aux gestionnaires et en particulier l'enregistrement de la partie servant à financer les futurs travaux de réhabilitation.

## 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

### **Comptabilisation des redevances appelées aux gestionnaires**

Le paragraphe « I.2 – Changements comptables intervenus dans l'exercice » concernant le changement de méthode comptable portant sur la comptabilisation des redevances appelées aux gestionnaires et en particulier l'enregistrement de la partie servant à financer les futurs travaux de réhabilitation expose les conséquences du changement de méthodes comptables. Nos travaux ont consisté à apprécier le changement de méthode comptable et à vérifier que l'annexe fournit une information appropriée.

### **Provision Gros Entretien**

Les principes et les méthodes comptables appliqués pour évaluer la provision pour gros entretien sont exposés dans le point I.3.1 « Provision pour Gros Entretien (PGE) » de l'annexe.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir, par sondages, les calculs effectués par la société, à comparer les estimations comptables des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

### **Dépréciation des créances locataires**

Les principes et les méthodes comptables appliqués pour évaluer la dépréciation des créances douteuses sont décrits dans le point I.3.7 « Dépréciation des créances locataires » de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons apprécié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du « volume de créances » des locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances.

Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

### **Vérifications spécifiques**

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

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

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des Informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de Commerce.

### **Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport 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.

Fait à Paris, le 8 juin 2023

Le commissaire aux comptes

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé électroniquement le 08/06/2023 par  
Hélène Kermorgant



**Hélène KERMORGANT**

Associée



## **SEMINOR**

Siège social : 16 Place du Général Leclerc - 76400 FECAMP

Société anonyme au capital de 1 080 000 euros

### **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Exercice clos le 31 décembre 2022



**RSM Paris**  
26, rue Cambacérés  
75 008 Paris  
France  
Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00  
Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

www.rsmfrance.fr

## **SEMINOR**

Siège social : 16 Place du Général Leclerc – 76400 FECAMP  
Société anonyme au capital de 1 080 000 euros

### **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société SEMINOR,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31, du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatives à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **1. CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

## **2. CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

En application, de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### **2.1. CONVENTIONS CONCLUES AVEC LOGEAL IMMOBILIERE**

**Personnes concernées :** Madame Angèle PASQUIER (Représentante permanente de la Caisse d'Epargne Normandie au Conseil d'Administration de SEMINOR et représentante permanente de LOGEAL IMMOBILIERE au Conseil de Surveillance de TERRITOIRE & HABITAT NORMAND), Monsieur André GAUTIER (Représentant permanent du Département de la Seine-Maritime au Conseil d'Administration de SEMINOR et membre du Conseil de Surveillance de TERRITOIRE & HABITAT NORMAND).

Le Conseil d'Administration du 14 décembre 2021 a autorisé la signature d'une convention de reversement de subvention CGLLS avec la société LOGEAL IMMOBILIERE.

LOGEAL IMMOBILIERE s'engage à reverser à SEMINOR une part de la subvention accordée par la CGLLS correspondant aux dépenses identifiées comme éligibles à cette subvention et supportées par SEMINOR. Cette convention prendra effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2021 et est valable jusqu'au 5 mai 2023.

Absence d'effets sur les comptes au titre de l'exercice 2022.

#### **2.1.1. CONVENTIONS CONCLUES AVEC TERRITOIRE & HABITAT NORMAND**

**Personnes concernées :** Madame Angèle PASQUIER, Monsieur André GAUTIER.

##### ***a. Convention cadre de prestations de services et de mandat de gestion :***

Votre Conseil d'Administration du 8 avril 2021, a autorisé la signature d'une convention de prestations de services entre votre société et la société TERRITOIRE & HABITAT NORMAND, définissant les modalités d'intervention de TERRITOIRE & HABITAT NORMAND à la bonne exécution de ses missions.

Le Conseil d'Administration du 14 décembre 2021 a ensuite autorisé la signature d'une convention de mandat de gestion avec la société TERRITOIRE & HABITAT NORMAND. Les membres de Territoire Habitat Normand ont pour ambition de mener des projets communs nécessitant une mutualisation des actions et des moyens. Pour ce faire, des prestataires extérieurs sont amenés à intervenir pour accompagner ces projets (formations, études...). Dans un souci d'efficacité, il est apparu nécessaire de désigner un coordonnateur pour ces achats. Aussi, sur instruction du Directoire, Territoire & Habitat Normand est expressément mandatée par les bailleurs pour émettre des commandes, passer et exécuter des marchés, dans le respect des règles de la commande publique en leur nom et pour leur compte.

Cette convention porte sur des prestations de services spécifiques pour l'un ou l'autre de ses membres (formation interne, accompagnement de projets...). Sur commande du ou des bailleurs, TERRITOIRE & HABITAT NORMAND émettra un devis sur la base de 600 € HT la journée hors frais annexes (hébergement, déplacement, restauration). Les frais seront répartis à part égale entre chacun des bailleurs concernés par la commande déduction faite des aides éventuellement obtenues et sauf décision contraire de l'associé.

**b. Convention cadre de coordination des achats et convention de groupement de commandes:**

Votre Conseil d'Administration du 8 avril 2021, a autorisé la signature d'une convention cadre de coordination des achats réalisés par TERRITOIRE & HABITAT NORMAND au nom et pour le compte de ses membres.

Sur instruction du Directoire, TERRITOIRE & HABITAT NORMAND est expressément mandatée par les bailleurs pour émettre des commandes, passer et exécuter des marchés, dans le respect des règles de la commande publique en leur nom et pour leur compte. Les frais seront répartis à part égale entre chacun des bailleurs concernés par la commande déduction faite des aides éventuellement obtenues. Toute commande dont le montant estimé est supérieur à 40 000 € donnera lieu à une convention spécifique complémentaire.

Les membres de TERRITOIRE & HABITAT NORMAND ont décidé d'adhérer à des groupements de commande afin de mutualiser leurs moyens. A ce titre plusieurs conventions ont été conclues le 24 février 2022 au titre :

- Des campagnes de renouvellement des diagnostics de performance énergétique (DPE). Il s'agit d'un groupement de commande ponctuel. LOGEAL IMMOBILIERE est le coordinateur du groupement. Cette convention a été conclue le 24 février 2022. Le montant de la charge au titre de l'exercice 2022 est de 370,14 € HT.
- De la réalisation d'un audit de leurs contrats d'assurance. Il s'agit d'un groupement de commandes ponctuel. L'audit sera réalisé par le cabinet VERSPIEREN. LOGEAL IMMOBILIERE sera le coordinateur du groupement. Cette convention a été conclue le 24 février 2022. Le montant de la charge de l'exercice 2022 est de 1 391,36 € HT.

**c. Convention inter-organisme relative à l'accompagnement du vieillissement :**

**Nature et objet :** Les membres de TERRITOIRE & HABITAT NORMAND ont décidé de mutualiser et de travailler de concert pour mettre en œuvre une politique commune de maintien à domicile des seniors et notamment de répartir les frais liés au développement de cette politique.

**Modalités :** Les sommes seront réparties pour moitié à part égale entre chaque bailleur, soit 7,15% pour SEMINOR et pour l'autre moitié au prorata du nombre de logements tel qu'arrêté au 31 décembre 2019, soit 6,5% pour SEMINOR. Chaque année et au plus tard le 31 décembre, LOGEAL IMMOBILIERE établira un état annuel des dépenses et subventions encaissées et émettra une facture sur la base de cet état annuel.

Le montant de la charge au titre de l'exercice 2022 est de 7 065,63 € HT.

**e. Convention d'avance en compte courant d'associé :**

**Nature et objet :** Votre Conseil d'Administration du 8 avril 2021, a autorisé la signature d'un contrat d'avance en compte courant par la SEMINOR au profit de TERRITOIRE & HABITAT NORMAND d'un montant maximum de 23 214,29 euros. Cette avance sera productive d'un intérêt annuel variable égal au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente.

Les intérêts reçus s'élèvent à 50,56 € au titre de 2021 et à 116,07 € pour 2022.

Fait à Paris, le 8 juin 2023

**RSM Paris**  
Société de Commissaires aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé électroniquement le 08/06/2023 par  
Hélène Kermorgant



**Hélène KERMORGANT**  
Associée



***RAPPORT DE GESTION EXERCICE 2022***

***TEXTE DES RESOLUTIONS***

***EXERCICE 2022***

***ASSEMBLEE GENERALE DU 20 JUIN 2023***





**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
20 JUIN 2023**

**Texte des résolutions**

**PREMIERE RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et le rapport général du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice 2022, ainsi que toutes les opérations constitutives des comptes présentés.

L'Assemblée Générale approuve, en outre, les actes de gestion accomplis par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice écoulé, donne quitus aux administrateurs de leur gestion pour l'exercice 2022 et prend acte des points notés dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes relatif aux conventions et engagements réglementés.

**DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Conseil d'Administration et décide d'affecter les résultats de l'exercice 2022 de la manière suivante :

• Report à nouveau en fin d'exercice 2021	20 557 017,60 €
dont 7 602 638,59 € du secteur agréé	
• Résultat bénéficiaire de l'exercice	4 583 658,08 €
dont 4 493 303,54 € du secteur agréé	
TOTAL A AFFECTER	25 140 675,68 €

\*\*\*

**AFFECTATION :**

Dividende 1,20€ par action	
dont 21 600,00 € prélevé sur le résultat du secteur agréé	64 800,00 €
Report à nouveau créditeur	
dont 12 074 342,13 € du secteur agréé	25 075 875,68 €

**TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale fixe à 1,20 € par action le montant du dividende à distribuer au titre de l'exercice 2022. Ce dividende sera mis en paiement à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023. Ce dividende est éligible à l'abattement de 40% (article 243 bis du Code Général des Impôts) et est soumis au paiement à la source des prélèvements sociaux sur les revenus de placements pour les actionnaires personnes physiques.

Il est rappelé que, pour les trois exercices précédents, le montant des dividendes mis en distribution a été de :

Exercices	Dividende (€/action)
2019	0
2020	1,20
2021	1,20

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux engagements et conventions réglementés visés par l'article L423-10 du Code de la construction et les articles L225-38 à 42 du Code de Commerce sur les Sociétés Commerciales, prend acte de ses conclusions et donne quitus aux administrateurs.

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

Sous réserve de l'accord de prolongation du prêt d'action par Action logement immobilier à Monsieur RIGAUDIAT, sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée générale ordinaire décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Martin RIGAUDIAT, domicilié, 70 rue Lamoricière -76620 LE HAVRE pour d'une durée de six ans.

Ce mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale de l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028

#### **SIXIEME RESOLUTION**

Sur proposition du Conseil d'Administration, L'Assemblée générale ordinaire décide de renouveler le mandat d'administrateur de Madame Fouzia BOUFAGHER, domiciliée, 32 rue clément Marot -76600 LE HAVRE pour d'une durée de six ans.

Ce mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale de l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028

#### **SEPTIEME RESOLUTION**

Sur proposition du Conseil d'Administration, L'Assemblée générale ordinaire décide de renouveler le mandat d'administrateur de Madame Maryse VEPIERRE, domiciliée, 1785 rue de la Haie – 16 clos du Hamel – 76230 BOIS GUILLAUME pour d'une durée de six ans.

Ce mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale de l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

#### **HUITIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale arrête à la somme de 15 000 € le montant annuel de la rémunération des administrateurs hors indemnités kilométriques.

#### **NEUVIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale confère tout pouvoir aux porteurs d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de la présente Assemblée Générale Ordinaire pour faire les publications légales et remplir toutes autres formalités.

\*\*\*