



Zac du Châtel Haut
Patis à Redon



Zac du Châtel Haut
Patis à Redon



Zac du Chêne Romé
à St Aubin d'Aubigné

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

du 21 juin 2023 à 15 h 30

RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Exercice 2022

TERRE ET TOIT
SEM AU SERVICE
DE L'AMENAGEMENT ET
DU DEVELOPPEMENT DE L'ILLE ET VILAINE
SAEML au capital de 5 000 000€

SIEGE SOCIAL

Immeuble F – 7 rue de Tizé
35236 THORIGNE-FOUILLARD
RCS de Rennes 445 042 625
APE 4299Z

ORDRE DU JOUR

PREMIÈRE PARTIE RAPPORT DE GESTION

- 1. Vie de la société et présentation des comptes de l'exercice** P.5
 - 1.1. Vie de la société
 - 1.1.1. Actionnariat
 - 1.1.2. Les séances du conseil d'administration en 2022
 - 1.1.3. Les séances en assemblée Générale en 2022
 - 1.1.4. Le comité d'engagement annuel
 - 1.1.5. Personnel de la société
 - 1.1.6. Moyens généraux
 - 1.1.7. Contrôle externes
 - 1.2. Présentation des comptes annuels
 - 1.2.1. Compte de résultat
 - 1.2.2. Bilan
 - 1.2.3. Proposition d'affectation du résultat net annuel
- 2. Activité opérationnelle de l'exercice écoulé** P.25
 - 2.1. Concessions d'aménagement
 - 2.2. Opérations réalisées en propre
 - 2.3. Opérations en prise de participations
 - 2.4. Informations complémentaires sur l'opération GreenZ sur Thorigné Fouillard
 - 2.5. Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage
 - 2.6. Mandats
 - 2.7. Informations sur la commande publique liée à la SEM en 2022
 - 2.8. La communication
- 3. Autres informations** P.43
- 4. Filiales et participations** P.44
 - 4.1. Participations
 - 4.2. Activité et résultat des filiales et des sociétés contrôlées
- 5. Ratifications des nouvelles conventions règlementées** P.45
 - 5.1. Informations sur les conventions règlementées
 - 5.2. Informations sur les conventions courantes
- 6. Rapport spécial du commissaire aux comptes** P.46

SECONDE PARTIE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

- 1. Gouvernance** P.48
- 2. Dirigeants, administrateurs, commissaires aux comptes, censeurs** P.48
 - 2.1. Limitation de pouvoirs
 - 2.2. Mandats des administrateurs, commissaires aux comptes et censeurs
 - 2.3. Autres mandats
- 3. Mandats sociaux et conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale** P.52
- 4. Tableaux des délégations** P.52

Lecture des résolutions et vote

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, en application des statuts et de la loi sur les sociétés commerciales, pour vous rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan des comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition.

PREMIÈRE PARTIE

RAPPORT DE GESTION

1. Vie de la société et présentation des comptes de l'exercice

1.1. Vie de la société

1.1.1. Actionariat

La société est composée de :

21 actionnaires, 18 administrateurs, 3 censeurs.

Aucun changement n'est intervenu concernant l'actionariat dans l'année.

L'Assemblée Générale des Collectivités Territoriales s'est réunie le 07 juin 2022.

Le capital social s'élève à 5 000 000 €uros au 31 décembre 2022.

Actionnaires	Montant du capital social détenu	nombre total d'actions à 16 € détenues	Répartition du capital	Nombre de sièges au CA	Nombre de censeurs au CA
Collectivités ou groupements	3 736 992	233 562	74,74%	13	
Département d'Ille-et-Vilaine	3 564 592	222 787	71,29%	12 sièges	
Rennes Métropole	40 000	2 500	0,80%		
Ville de Redon	16 000	1 000	0,32%		
Saint-Malo Agglomération	16 000	1 000	0,32%		
Fougères Agglomération	16 000	1 000	0,32%		
Communauté de communes de St Méen-Montauban	16 000	1 000	0,32%		
Montfort Communauté	16 000	1 000	0,32%	Assemblée spéciale : 1 siège	
Vitré Agglomération	16 000	1 000	0,32%		
Redon Agglomération	12 000	750	0,24%		
Vallons de Haute Bretagne Communauté	8 000	500	0,16%		
Communauté de communes du Val d'Ille Aubigné	5 008	313	0,10%		
Communauté de communes de la Côte d'Emeraude	4 992	312	0,10%		
Bretagne Porte de Loire Communauté	6 400	400	0,13%		

Actionnaires	Montant du capital social détenu	nombre total d'actions à 16 € détenues	Répartition du capital	Nombre de sièges au CA	Nombre de censeurs au CA
Collège privé	1 263 008	78 938	25,26%	5 sièges	3 membres censeurs
Caisse des Dépôts et Consignations	600 000	37 500	12%	1 siège	
Crédit Mutuel Arkéa	120 000	7 500	2,40%	1 siège	
Banque Populaire du Grand Ouest	120 000	7 500	2,40%	1 siège	
Crédit Agricole	120 000	7 500	2,40%	1 siège	
Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire	120 000	7 500	2,40%	1 siège	
CCI d'ILLE ET VILAINE	48 000	3 000	0,96%		1
Néotoa	100 000	6 250	2%		1
Crédit Coopératif	35 008	2 188	0,70%		1
TOTAL	5 000 000	312 500	1	18	3

1.1.2. Les séances du Conseil d'Administration en 2022

Le Conseil d'Administration informe les actionnaires qu'il s'est réuni par deux fois au cours de l'année 2022 :

Conseil d'Administration du 26 avril 2022 11 h 00

-Participation des administrateurs : 13 administrateurs présents, 1 administrateur absent et représenté, 3 administrateurs excusés, 2 censeurs présents, 1 censeur excusé.

-Ordre du jour :

A - VIE SOCIALE DE LA SOCIETE

- POINT 1 • Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 07 décembre 2021
- POINT 2 • Retrait d'un administrateur du Conseil départemental
- POINT 3 • Désignation d'un nouvel administrateur du Conseil départemental
- POINT 4 • Modification du K bis.

INFO 1 • Pacte d'actionnaires - Signature lors de l'Assemblée Générale

ORGANISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

- POINT 5 • Arrêté des comptes de l'exercice 2021
Intervention de S. FRANCHI – SYNA pour la Présentation des comptes
- POINT 6 • Présentation du projet de Rapport de gestion
- POINT 7 • Proposition des résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire.
- POINT 8 • Convocation de l'Assemblée Générale Mixte.

B - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

INFO 2 • Présentation du budget 2022

- POINT 9 • Groupement de commande
- POINT 10 • Plafond des paiements accordés au Directeur Général
- POINT 11 • Adoption définitive du nom TERRE ET TOIT

- INFO 3 • Présentation du rapport de la Commission des marchés concernant l'année 2021
- INFO 4 • Retours sur salon de l'immobilier de mars 2022
- INFO 5 • Achat d'un terrain à bâtir par un collaborateur de TERRE & TOIT - SADIV
- INFO 6 • Installation dans les nouveaux locaux
- INFO 7 • Régularisation d'un contentieux RH

C – INFORMATIONS

- INFO 8 • Compte-rendu suite aux rdv avec EPCI et 29 petites communes
- INFO 9 • Point d'avancée sur certaines opérations

- INFO 10 • Opération en propre sur Thorigné-Fouillard
- INFO 11 • L'Encours pour les nouvelles sollicitations

D - QUESTIONS DIVERSES

E - POUVOIR ET ORGANISATION DU PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION

- POINT 12 • Pouvoir pour les formalités
- POINT 13 • Fixation du prochain Conseil d'Administration

Conseil d'Administration du 05 décembre 2022 à 17 H 00

-Participation des administrateurs : 11 administrateurs présents, 1 administrateur absent et représenté, 6 administrateurs excusés, 1 censeur présent, 2 censeurs excusés.

-Ordre du jour :

A – VIE SOCIALE DE LA SOCIETE

- POINT 1 • Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 26 avril 2022
- INFO 1 • Dénomination définitive de la SEM « TERRE ET TOIT » et transfert du siège social

B - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- INFO 2 • Présentation du prévisionnel 2022
- INFO 3 • Point sur la trésorerie de la SEM
- INFO 4 • Remboursement de l'avance de 1 M€ au Département.
- INFO 5 • Focus sur l'évolution du poste recettes lié aux charges de personnel refacturées
- INFO 6 • Actualisation de l'organigramme

C - INFORMATIONS

- INFO 7 • Composition du portefeuille des opérations suivies par les salariés de la SEM
- INFO 8 • Vie des CPA – sécurisation des Op et niveau de risques.
- INFO 9 • Point d'actualités sur Op GreenZ
- INFO 10 • CRACL aux concédants.
- INFO 11 • Planning global des concessions, AMO et opération propre
- INFO 12 • Conjoncture dernières CAO : Redon-St Médard –St Erblon - Gahard
- INFO 13 • Conjoncture des prêts
- INFO 14 • Consultations en cours et origine des nouveaux dossiers
- INFO 15 • Actualité ZAN et conséquences sur les opérations en portefeuille

D - QUESTIONS DIVERSES

- INFO 16 • Information signature du pacte des actionnaires
- INFO 17 • Retours sur rdv avec EPCI et 29 petites Villes de Demain

- INFO 18 • Tenue des séances dématérialisées.
- INFO 19 • Cyber attaque

E - POUVOIR ET ORGANISATION DU PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION

- POINT 2 • Pouvoir pour les formalités
- POINT 3 • Fixation du prochain Conseil d'Administration

1.1.3. Les séances en Assemblée Générale en 2022

Les actionnaires se sont réunis en Assemblée Générale une fois au cours de l'année 2022 :

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du 07 juin 2022 à 10h30

-Participation des Actionnaires: 13 actionnaires étaient présents, 3 actionnaires étaient représentés, l'ensemble représentant 306.688 actions, 5 actionnaires étaient excusés.

-Ordre du jour :

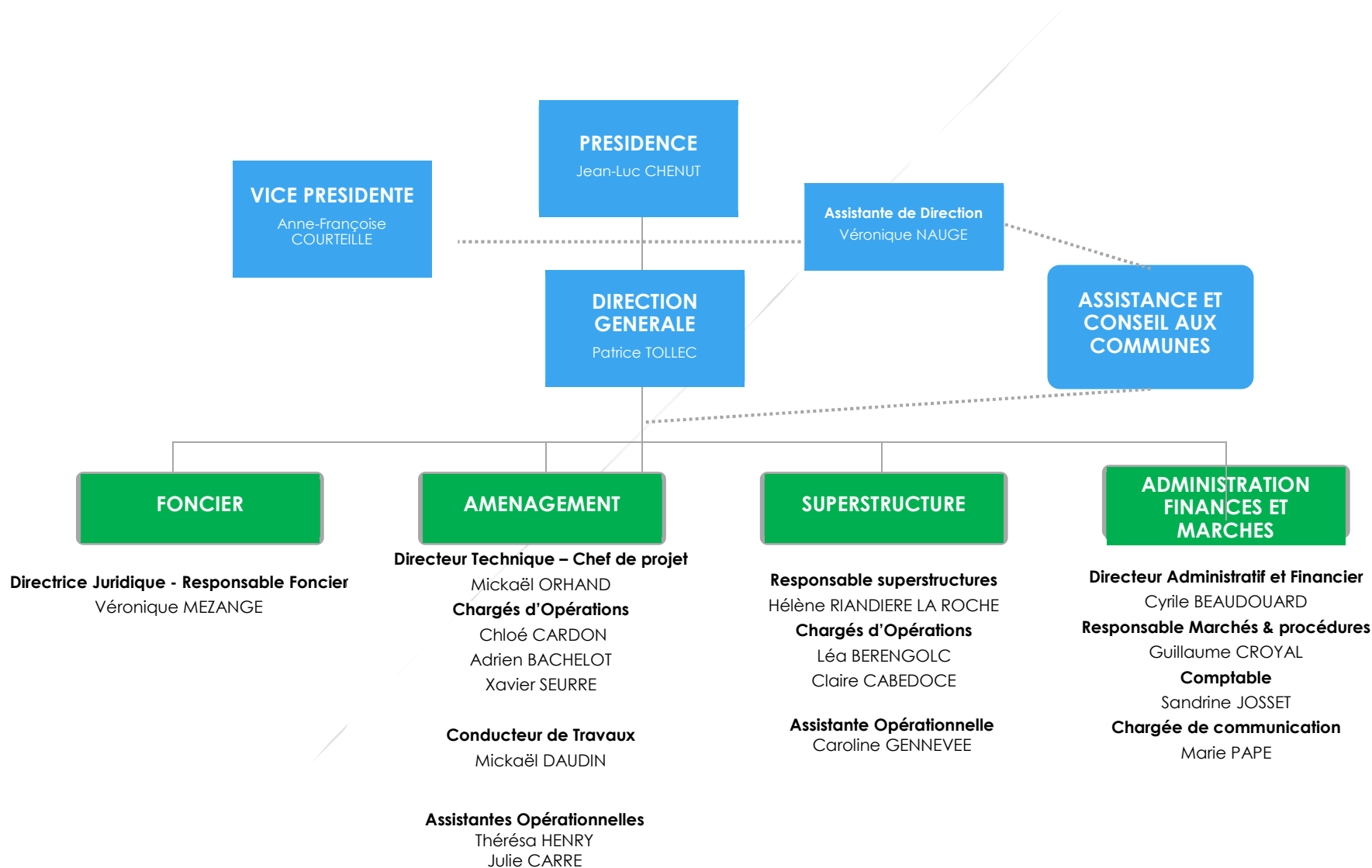
- I. Lecture du Rapport de Gestion et du gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire,
- II. Lecture du Rapport Général sur les comptes annuels et du rapport spécial sur les conventions réglementées du Commissaire aux Comptes,
- III. Première résolution : Approbation des comptes de l'exercice 2021 – Quitus aux administrateurs
- IV. Deuxième résolution : Affectation du résultat,
- V. Troisième résolution : Approbation des conventions réglementées courantes,
- VI. Quatrième Résolution : Renouvellement du mandat de la Caisse des Dépôts et Consignations
- VII. Cinquième Résolution : Renouvellement du mandat de la Caisse d'Epargne
- VIII. Sixième Résolution : Renouvellement du mandat de la Banque Populaire Grand Ouest
- IX. Septième Résolution : Nomination des administrateurs du Conseil départemental
- X. Huitième résolution : Renouvellement du mandat du censeur attribué à NEOTOA
- XI. Neuvième résolution : Renouvellement du mandat du censeur attribué à la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-Et-Vilaine
- XII. Dixième résolution : Modification du kbis
- XIII. Onzième résolution : Transfert du siège social
- XIV. Douzième résolution : Modifications statutaires des articles 3 et 4
- XV. Treizième résolution : Pouvoirs
- XVI. Questions diverses.

1.1.4. Le comité d'engagement annuel

Le comité d'engagement ne s'est pas réuni sur l'exercice 2022.

1.1.5. Personnel de la société

- Constitution de l'équipe au 31 décembre 2022



- **Ressources humaines**

Depuis 2019, Terre et Toit a fait le choix de faire appel au groupement d'employeurs GE ATOUTS afin de bénéficier d'une chargée de communication : 2 jours par semaine pour l'année 2022. A compter de mars 2023, cette fonction sera occupée par une assistante recrutée en temps plein.

Mouvements de personnel au cours de l'année 2022 :

- Départ d'une collaboratrice (Comptable en octobre 2022) ;
- 1 contrat de professionnalisation (master MOUI) a pris fin en novembre 2022

Le personnel de la Terre et Toit se compose au **31 décembre 2022** de 17 personnes, hors chargée de communication mise à disposition :

- 7 hommes, 10 femmes,
- 13 cadres, 4 agents de maîtrise,
- 17 CDI

La masse salariale brute s'élève à 752 804 € pour l'exercice 2022.

Dans le cadre de résolution d'un conflit avec un ancien salarié, la société a versé une indemnité de 40 761 € au en avril 2022. Ce montant avait fait l'objet d'une provision en 2021, son impact est donc nul sur l'exercice 2022.

- **Formation professionnelle**

Le budget consacré à la formation professionnelle continue au cours de l'exercice 2022, s'élève hors charges salariales et frais de déplacements, à 10 570 €.

- **Stagiaires – étudiants et alternants**

Cette année Terre et Toit encore, toujours soucieuse de permettre aux jeunes de connaître le monde de l'entreprise, a accueilli un étudiant en contrat de professionnalisation en formation de master dont le contrat a pris fin en novembre 2022.

- **Association des salariés aux résultats : participation, intéressement, PEE**

En application de l'accord d'intéressement et au regard du résultat net comptable et des critères de productivité, un montant de 28 823 € a été comptabilisé au titre de 2022. Cette somme sera répartie entre les salariés en 2023.

- **Vie du CSE**

Les réunions se tiennent mensuellement dans un climat apaisé. Toute les réunions font l'objet d'un compte rendu validé.

- **Mise en place d'un forfait mobilité durable**

En partenariat avec le CSE, la société a mis en place un accord dit de forfait mobilité durable. Cet accord permet aux salariés utilisateurs de mode de déplacements doux de bénéficier d'une compensation financière exonérée de charge sociale.

- **Adoption d'un SIRH**

Afin de faciliter le suivi du temps de travail et des congés des salariés, la société a adopté un système d'information de gestion des ressources humaines utilisable via Internet : Eurécia.

1.1.6. Moyens généraux

Fin février 2022, la **société a déménagé** au Village des Collectivités à Thorigné-Fouillard dans des nouveaux locaux appartenant du Département d'Ille-et-Vilaine. La société a fait réaliser des travaux d'agencement qui ont été immobilisés pour un montant de 97 074 €.

La société a également fait l'achat de matériel informatique (ordinateurs portables, écran, etc.) pour un montant de 4 464 € ainsi que du mobilier pour 4 861 €.

1.1.7. Contrôles externes

Terre et Toit a fait l'objet d'un **contrôle fiscal en 2022** (de type "périodique"). Ce dernier n'a pas donné lieu à rectification ou à redressement.

1.2 Présentation des comptes annuels

Détermination du résultat de l'exercice

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

L'activité de la société se solde pour le dernier exercice clos au 31 décembre 2022 par un **résultat bénéficiaire de 156 741,69 €**. Le résultat était déficitaire de 150 093,14 € en 2021 principalement du fait de la provision pour le conflit RH (40,7 k€) et de la perte sur la ZAC à St-Gilles (95 K€)

Décisions de gestion prises au cours de l'exercice

- A regard de la situation de trésorerie, la société a **ouvert en fin d'année 2022 pour 7 M€ de Compte à Terme** auprès de partenaires financiers (Crédit Agricole, BPGO, Arkéa, Crédit Coopératif et Caisse d'Epargne). Ces comptes ont été ouverts pour des durées allant de 1 à 5 ans et permettent de générer des produits financiers sur l'exercice 2022 et les suivants. Ces fonds, disponibles sous 32 jours, ne présentent pas de risque en capital.
- Comme prévu, la société a **remboursé au Département** d'Illet-et-Vilaine **l'avance de 1 000 k€** versée en 2020.
- En 2022, la société a versé à un ancien salarié une **indemnité de 41 k€** dans le cadre de la résolution d'un litige. Cette somme avait fait l'objet d'une provision en 2021, **l'impact sur les comptes 2022 est donc nul**.
- Afin de fiabiliser le process de traitement des factures fournisseurs, un **système de workflow de validation de factures** (avec relance) a été mis en place sur l'exercice permettant de limiter les risques de retard de paiement.
- Afin de permettre de conserver un équilibre de trésorerie malgré des reports de commercialisation sur l'opération **Cap Emeraude**, des **reports d'échéances in fine** initialement prévus au cours du 1^{er} semestre 2022 ont été négociés avec les partenaires bancaires pour les reporter à **décembre 2023** (date de fin prévue de la concession).

En contrepartie, Terre & Toit a pu **rembourser environ 1/3 de l'encours** aux différents prêteurs grâce à la cession du lot F1 pour un montant de 1 210 k€ en août 2022. **L'en-cours de cette opération s'élève donc désormais à 2 306 k€**.

Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

A l'heure de la rédaction de ce document, il n'y a pas d'évènement postérieur à la clôture de l'exercice significatif particulier à mentionner.

1.2.1 Compte de résultat

	Eléments	2022	2021	Variation
Produits d'exploitation	Production vendue	13 978	8 746	+ 5232
	Prestations de service	440	403	+ 37
	CHIFFRE D'AFFAIRES	14 418	9 149	+ 5269
	Production stockée	-7 172	-433	- 6739
	Reprises sur amort., prov. et transfert de charges	8 433	5 755	+ 2678
	Autres produits	7	0	+ 7
	TOTAL	15 686	14 471	+ 1215
Charges d'exploitation	Autres achats et charges externes	-6 896	-8 918	- 2022
	Salaires et charges sociales	-1 104	-1 049	+ 55
	Impôts, taxes et versements assimilés	-46	-25	+ 21
	Dotations aux amort. et provisions	-4 741	-2 787	+ 1954
	Autres charges	-2 785	-1 826	+ 959
	TOTAL	-15 572	-14 605	+ 967
RESULTAT D'EXPLOITATION		114	-134	+ 248
RESULTAT FINANCIER		41	13	+ 28
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		155	-121	+ 276
RESULTAT EXCEPTIONNEL		2	-29	+ 31
Impôts sur les sociétés		0	0	0
RESULTAT NET COMPTABLE		157	-150	+ 307

- Analyse du résultat

Montant en k€	2022	2021	Variation	Commentaires
Prestations de services (AMO, etc.)	93	64	+ 29	La marge brute générée par les prestations de service s'établit à 1 015 k€ en 2022 contre 1 047 k€ en 2021 (-32 k€). A noter qu'une régularisation comptable de 28 k€ minore les rémunérations 2022 mais bonifiera l'exercice 2023.
Rémunérations sur concessions	893	937	- 44	
Rémunérations opérations propres	32	52	- 20	
Produits des prestations de services	1 018	1 053	- 35	
Etudes et prestations "sous-traitées"	-3	-6	- 3	
Marge brute "Prestations"	1 015	1 047	- 32	La rémunération sur l'opération propre de St-Aubin du Pavail (en cours de réalisation) génère une rémunération de 32 k€ en 2022.
Ventes de terrains	10 462	6 168	- 4 294	Le chiffre d'affaires généré par les ventes de terrains (concessions) augmente fortement en 2022 (+70%).
Subventions et participations	1 674	2 464	- 790	
Achats et charges externes	-5 715	-7 872	- 2 157	Conformément aux dispositions comptables applicables, le résultat sur concession en cours est neutralisé, les éventuels bonis ou malis étant constatés en fin de concession.
Variation de stocks, prov. et transfert de charges	-6 421	-760	- 5 661	
Résultat des Concessions "en cours"	0	0	0	Contrairement à 2021 (perte St-Gilles), aucun boni ou mali n'a été constaté sur l'exercice 2022.
Quote-part de résultat / concessions achevées	0	-94	+ 94	
Production vendue	1 842	114	+ 1 728	En 2021, la cession de 41 lots sur les 50 que compte l'opération de St-Aubin du Pavail a généré une marge de 245k€.
Achats et charges externes	-845	-694	- 601	
Variation de stocks, prov. et transfert de charges	-751	587	- 2 090	
Marge brute sur "Opérations propres"	245	6	+ 239	
MARGE BRUTE DES ACTIVITES	1 260	959	+ 301	En croissance de 31%.

Charges de personnel	-1 075	- 1 049	+ 26	Le coût net du personnel croît de 46 k€. 63% de cette hausse provient de l'intéressement provisionné au titre de 2022. En effet contrairement aux années précédentes, et conformément à l'accord en vigueur, le résultat comptable de l'exercice et des indicateurs d'activité permettent de verser au personnel une quote-part du résultat.
Intéressement	-29		+ 29	
Personnel refacturé à la SPL CPIV	273	269	+ 4	
Personnel extérieur	-19	-24	- 5	
Personnel	-850	-804	+ 46	

Honoraires	-73	-93	- 20	Les charges de fonctionnement restent globalement stables. A noter que l'absence de litiges permet de minorer les honoraires. Malgré le déménagement les charges relatives à l'utilisation des locaux restent stables. L'amortissement comptable (sur 10 ans) des travaux d'aménagement de ces nouveaux locaux accroît la dotation de l'exercice de 8 k€.
Locaux	-94	-94	-	
Véhicules	-26	-23	+ 3	
Autres charges (dont dot. aux amort. des immob.)	-144	-128	+ 16	
Refacturation de charges	75	71	+ 4	
Charges nettes de fonctionnement	-262	-267	- 5	

Impôts et taxes	-46	-25	+ 21	En raison d'un taux d'assujettissement inférieur à 90% sur les produits, la société est redevable d'une taxe sur les salaires de 6 705 € au titre de 2022. La CVAE augmente de 15k€ en raison de l'augmentation du chiffre d'affaires.
Autres charges et produits	11	4	+ 7	
Résultat d'exploitation	130	-133	+ 263	

Résultat financier	41	13	+ 28	Des placements en « comptes à terme » réalisés fin 2022 contribuent à l'amélioration du résultat financier. Des intérêts de comptes courants d'associés (SNC et SCCV) génèrent également des produits pour 6 k€.
Résultat exceptionnel	2	-30	+ 32	
RESULTAT NET COMPTABLE	157	-150	+ 307	Le résultat 2022 s'établit à 157 k€.

1.2.2. Bilan

- Bilan global

Montants en milliers d'euros

Montants en euros	2 022	2 021
Immobilisations incorporelles	-	2
Immobilisations corporelles	115	123
Immobilisations financières	169	169
ACTIF IMMOBILISE	284	294
Stocks	18 393	25 565
Avances et acomptes versés	1	1
Créances clients & autres	3 658	3 398
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	14 564	7 602
Charges constatées d'avance	2 364	3 492
ACTIF CIRCULANT	38 980	40 058
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
TOTAL GENERAL	39 264	40 352

Montants en milliers d'euros

Montants en euros	2 022	2 021
Capital social	5 000	5 000
Réserves légales	51	51
Autres réserves et report à nouveau	-497	-346
RESULTAT DE L'EXERCICE	157	-150
Subventions d'investissements	0	0
CAPITAUX PROPRES	4 711	4 555
AUTRES FONDS PROPRES		
PROV. pour risques et charges	4 712	2 813
Emprunts & dettes financières diverses	26 854	29 826
Avances et acomptes reçus	554	1 119
Dettes	2 357	1 107
Produits constatés d'avance	76	932
DETTES	29 841	32 984
TOTAL GENERAL	39 264	40 352

CAF et Variation de la trésorerie de la société

La capacité d'autofinancement (CAF) quantifie le potentiel de l'entreprise à dégager des ressources de par son activité au cours de l'exercice. Elle s'élève à **2 074 k€** pour l'exercice 2022.

La CAF de l'exercice et la variation des créances et dettes sur l'exercice permettent de justifier la variation de la trésorerie au cours de l'exercice :

STRUCTURE		OPERATIONS PROPRES		CONCESSION	
Poste	Montant	Poste	Montant	Poste	Montant
CAF « Structure »	-111	CAF « Opération propre »	245	CAF « Concession »	1 939
Immobilisations	-10	Stocks	751	Stocks	6 421
		Dépôts et cautions	3	Versement d'emprunts	3 275
Variation des tiers	-921	Variation des tiers	552	Remboursement d'emprunts	-4 755
Dont rbst av. remboursable au CD35 pour 1 000 k€.		.		Dépôts et cautions	36
Variation de la trésorerie « Structure »	-1 042	Variation de la trésorerie « Opérations propres »	1 551	Variation de la trésorerie « Concession »	6 984
				Prov./concessions	224

La trésorerie globale de la société a reculé de **7 493 k€** en 2022

Trésorerie globale (en K€)	Montant
Au 1 ^{er} janvier 2021	7 071
Au 31 décembre 2021	14 564
Variation de l'exercice :	7 493

Montants en k€

ANALYSE DU BILAN ET RECONSTITUTION DE LA TRESORERIE

BILAN FONCTIONNEL 2022 (Montants en milliers d'euros)	Fonctionnement	Opérations propres	Concessions	TOTAL NET
Capital, réserves et provisions	4 767		4 712	9 479
Résultat de l'exercice	-89	245		157
- Immobilisations	-497			-497
Neutralisation du résultat			-2 301	-2 301
FR INTERNE	4 181	245	2 411	6 837
Dette auprès d'établissements de crédits			18 200	18 200
Avances et autres	-	20	8 634	8 654
FRNG	4 181	265	29 245	33 691
Stocks	-21	-246	-18 127	-18 394
A) RESSOURCES LT	4 160	19	11 118	15 297
Clients et débiteurs divers	613	560	974	2 147
Associés et comptes courants	1 161		-	1 161
- Fournisseurs	-68	-765	-1 068	-1 149
- Avances et acomptes reçus	-	-28	-526	-554
- Dettes fiscales	-258	-9	148	-101
B) Besoin de Fonds de Roulement	1 448	-242	-472	734
TRESORERIE AU 31/12/2022 (A-B)	2 712	261	11 590	14 563

- **Emprunts et dettes financières diverses**

En cours 2022 :

Pour financer les opérations, Terre et Toit a eu recours à l'emprunt moyen/long terme. Au 31/12/2022, la dette se décompose ainsi :

Banque (Mtt en k€)	Au 1 ^{er} janvier	Versements	Remboursements	Au 31 décembre	%
Crédit Coopératif	4 645 (4)	-	1 690	2 954 (3)	16%
Caisse d'Epargne	4 884 (5)	1 200 (2)	1 045	5 040 (6)	28%
Banque Postale	2 500 (2)	500 (1)	425	2 575 (3)	14%
Arkéa	2 450 (2)	-	326	2 124 (2)	12%
Banque des Territoires	1 633 (3)	-	452	1 179 (3)	6%
Crédit Agricole	1 329 (2)	375 (1)	366	1 338 (3)	7%
BPGO	2 240 (4)	1 200 (2)	450	2 990 (4)	17%
TOTAL	19 681 (25)	3 275 (3)	4 754	18 200 (24)	100%
Autres dettes - Avance des collectivités :				8 500	
TOTAL Emprunts et dettes financières				26 700	

Emprunts contractés : fonds non versés au 31/12/2022 (montants en k€) :

Type op.	Opération	Banque	Contracté	Versé	A verser
CPA	Gahard	BPGO	375	200	175
CPA	St-Médard	Caisse d'Epargne	850	600	250
CPA	St-Médard	Arkéa	850	-	850
CPA	Hédé	Caisse d'Epargne Postale	650	-	650
CPA	Hédé	BPGO	650	-	650

..... 2 autres contrats de 650 k€ étaient en cours de mise en place au 31/12/2022 (Banqu Postale et Arkéa)

Autres dettes :

En 2022, la SEM Terre et Toit a procédé au **remboursement de l'avance de 1 000 k€ consentie par le Département** et versée en 2020.

INFORMATIONS SUR LE SOLDE DES CREANCES CLIENTS ET DES DETTES FOURNISSEURS DE L'EXERCICE

**Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice
dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4)
(en TTC)**

	Article D.441 I.-1 : factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.-1 : factures <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)
A - Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	88					40	12					8
Montant total des factures concernées	571 827	173 981	71 695	19 148	1 979	266 804	139 018	47 285	33 720	33 720	36 030	289 773
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	9,34%	2,84%	1,17%	0,31%	0,03%	4,36%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							1,27%	0,43%	0,31%	0,31%	0,33%	2,64%
B - Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						20						17
Montant total des factures exclues						-29 824						1 486 127
C - Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : Délais légaux : 45 jours fin de mois						Délais contractuels : Délais légaux : En général, à la signature de l'acte					

Tableau des 5 derniers exercices

<i>Nature des Indications / Périodes</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>	<i>31/12/2019</i>	<i>31/12/2018</i>
<i>Durée de l'exercice</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>	<i>mois</i>
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
<i>a) Capital social</i>	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
<i>b) Nombre d'actions émises</i>	312 500	312 500	312 500	312 500	312 500
<i>c) Nombre d'obligations convertibles en actions</i>					
CHIFFRES D'AFFAIRES ET RESULTATS					
<i>a) Chiffre d'affaires hors taxes</i>	14 418 632	9 148 921	8 325 077	9 680 590	14 348 751
<i>b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions</i>	2 073 744	860 998	51 452	-647 746	909 310
<i>c) Impôt sur les bénéfices</i>					
<i>d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions</i>	2 073 744	-150 093			
<i>e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions</i>	156 742	-150 093	-235 676	45 450	190 770
<i>f) Montants des bénéfices distribués</i>					
<i>g) Participation des salariés</i>					
RESULTAT PAR ACTION					
<i>a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements</i>	6.7	2.8	0.2	-2.0	2.9
<i>b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions</i>	0.5	-0.5	-0.8	0.1	0.6
<i>c) Dividende versé à chaque action</i>					
PERSONNEL					
<i>a) Nombre de salariés</i>	16	17	15	14	12
<i>b) Montant de la masse salariale</i>	752 804	731 485	632 056	543.251	569.701
<i>c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux</i>	321 274	317 589	278 143	239.590	233.320

1.2.3. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT NET ANNUEL

Le conseil d'administration propose d'affecter le résultat bénéficiaire de 156 741,69 € 2022 en report à nouveau débiteur en vue d'apurer les pertes comptables réalisés sur les exercices antérieurs. Le report à nouveau débiteur s'établirait ainsi à 339 649,78 €.

2. Activité opérationnelle de l'exercice écoulé

2.1. Concessions d'aménagement / Conventions publiques d'aménagement

En 31/12/2022, les concessions d'aménagement en portefeuille sont les suivantes :

Commune	Dénomination	Fin	Résultat (Boni)	RECETTES		DEPENSES		Observation
				Budget*	Avancement	Budget*	Avancement	
ST-ERBLON	Orgerblon	31/12/2022	70% SADIV	5 765	99%	5 765	89%	En clôture
REDON	ZAC du Châtel Haut Pâtis	20/11/2022	2/3 SADIV	5 286	82%	5 286	92%	En clôture
TINTENIAC	ZAC Quartier Nord-Ouest	31/12/2027	Commune	16 496	82%	16 496	88%	
PLEURTUIT	Cap Emeraude	31/12/2023	60% SADIV	19 229	71%	19 229	85%	
ST-AUBIN D'AUBIGNE	ZAC du Chêne Romé	11/07/2027	50% SADIV	13 607	96%	13 607	84%	
ST-ERBLON	ZAC des Basses Noës	19/06/2024	70% SADIV	15 022	81%	15 022	68%	
GUICHEN	ZAC de la Massaye	31/12/2030	70% SADIV	16 317	43%	16 317	55%	
GAHARD	ZAC St-Fiacre	04/11/2032	70% SADIV	7 513	7%	7 513	10%	
FEINS	ZAC du Grand Clos	24/10/2026	50% SADIV	3 404	35%	3 404	31%	
HEDE	ZAC de Hédé-Bazouges	20/12/2028	60% SADIV	8 038	8%	8 038	23%	
ST-MEDARD-SUR-ILLE	ZAC de la Croisée des Chemins	13/06/2029	70% SADIV	7 227	0%	7 227	11%	
BRUZ	ZAC de Ker Lann	31/12/2040	70% SADIV	50 016	23%	50 016	46%	
* En k€ d'après CRACL 2021		TOTAL		167 921		167 921		

Les mouvements suivants ont été constatés en 2022 sur les concessions en cours :

Commune	Dénomination	DEPENSES REALISEES EN 2022					RECETTES REALISEES EN 2022				Commercialisation	
		Foncier	Travaux et honoraires et autres	Fonds de concours	Rém. T&T	TOTAL	Cessions	Participation & Subvent°	Autres	TOTAL	Nb Compromis signés	Nb lots vendus
ST-ERBLON	Orgerblon	-	11	-	22	33	86	-	1	87	0	2
REDON	ZAC du Châtel Haut Pâtis	133	143	-	79	355	986	600	20	1 606	21	23
TINTENIAC	ZAC Quartier Nord-Ouest	-	104	-	60	164	900	204	6	1 109	7	18
PLEURTUIT	Cap Emeraude	-	108	-	197	305	1 210	-	0	1 210	1	1
ST-AUBIN D'AUBIGNE	ZAC du Chêne Romé	-	54	-	102	156	1 641	146	3	1 790	14	40
ST-ERBLON	ZAC des Basses Noës	1	501	22	111	635	601	-	3	604	34	15
GUICHEN	ZAC de la Massaye	-	637	-	132	769	2 689	-	1	2 689	17	27
GAHARD	ZAC St-Fiacre	56	47	3	9	115	-	-	0	0	0	0
FEINS	ZAC du Grand Clos	-	147	35	38	220	500	5	1	506	12	15
HEDE	ZAC de Hédé-Bazouges	51	277	-	58	386	586	1	-	587	16	17
ST-MEDARD-SUR-ILLE	ZAC de la Croisée des Chemins	21	27	-	27	75	-	-	0	0	0	0
BRUZ	ZAC de Ker Lann	-	484	-	85	569	1 263	815	8	2 086	1	2
TOTAL		262	2 540	60	920	3 782	10 462	1 770	42	12 275	123	160
2021 :		213	5 515	75	925	6 728	6 206	1 309	5	7 520	184	125
Variation :		+23%	-54%	-20%	-1%	-44%	+69%	+35%	+748%	+63%	-33%	+28%

En termes de **commercialisation au titre des concessions sur 2022**, Terre et Toit a vendu pour **10 462 k€ de terrains** (160 actes authentiques) et a signé 123 compromis de vente sur l'année.

En 2022, Terre et Toit a réalisé **3,7 millions d'euros de dépenses** contre 6,7 M € en 2021. Ce recul s'explique par l'entrée en phase de commercialisation de plusieurs opérations.

La trésorerie cumulée des concessions atteint 11 532 k€ au 31/12/2022 :

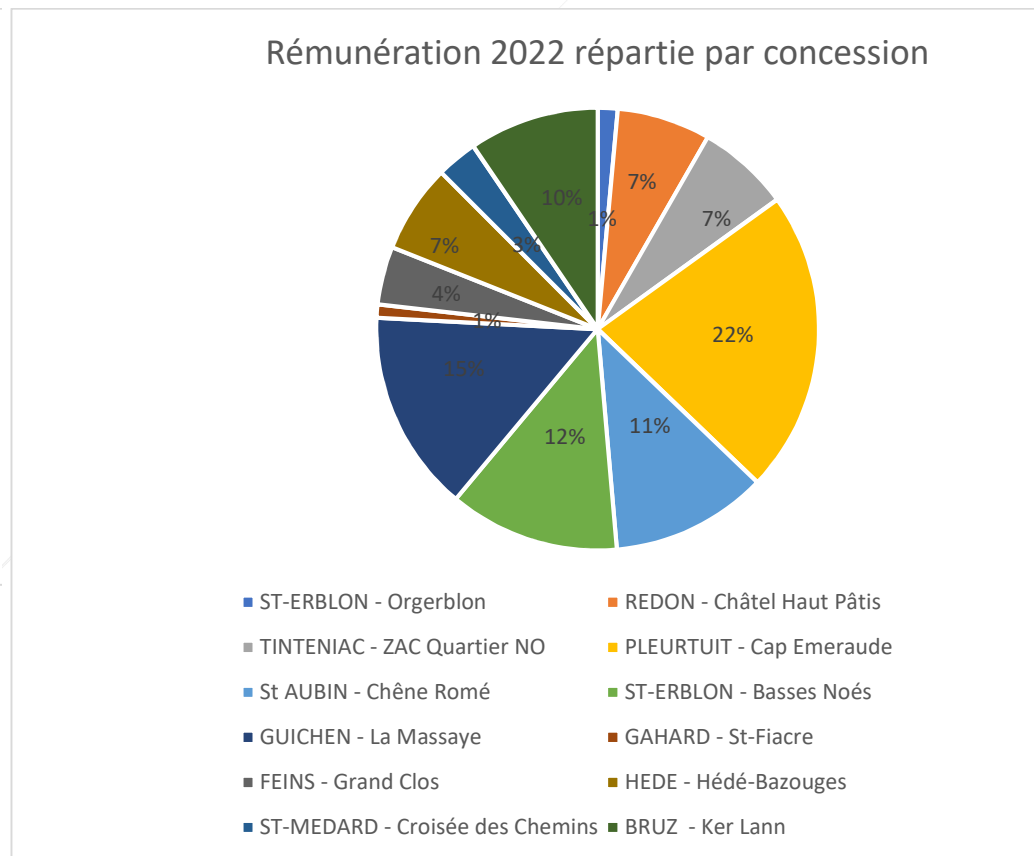
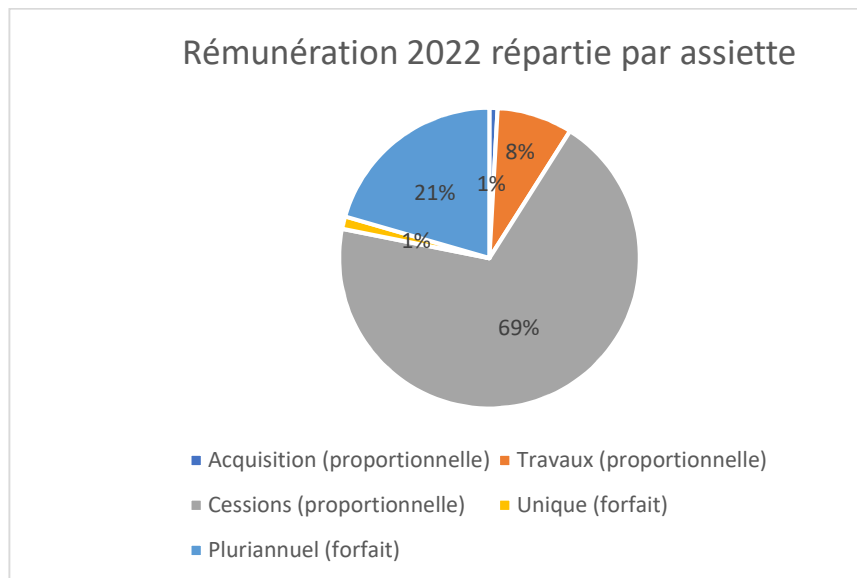
Commune	Dénomination	Trésorerie hors emprunts et av. remb.	Emprunts	Trésorerie
ST-ERBLON	Orgerblon	584	-	584
REDON	ZAC du Châtel Haut Pâtis	- 436	-	436
TINTENIAC	ZAC Quartier Nord-Ouest	819	2 583	1 765
PLEURTUIT	Cap Emeraude	- 2 556	2 306	250
ST-AUBIN D'AUBIGNE	ZAC du Chêne Romé	1 832	763	2 596
ST-ERBLON	ZAC des Basses Noës	2 411	57	2 468
GUICHEN	ZAC de la Massaye	- 2 199	2 670	471
GAHARD	ZAC St-Fiacre	- 254	625	372
FEINS	ZAC du Grand Clos	175	449	625
HEDE	ZAC de Hédé-Bazouges	- 1 144	752	392
ST-MEDARD-SUR-ILLE	ZAC de la Croisée des Ch	- 777	812	35
BRUZ	ZAC de Ker Lann	- 11 987	15 682	3 695
TOTAL		- 15 168	26 700	11 532

La **dette** contractée **auprès des établissements de crédit totalise 18 200 k€** à laquelle vient s'ajouter une avance remboursable de 8 500 k€ (de Rennes Métropole pour l'opération de BRUZ Ker-Lann). Le concours de nos partenaires financiers s'avère donc indispensable pour permettre la réalisation de ces opérations.

La **rémunération acquise sur concessions d'aménagement** de Terre & Toit a atteint **892 k€ en 2022**.

La neutralisation d'un produit constaté d'avance a minoré comptablement les recettes de rémunérations de 28 k€. Sans ce traitement la rémunération atteint 920 k€.

La rémunération 2022 se décompose ainsi :



- 69% de la rémunération acquise en 2022 est assise sur le montant des terrains commercialisés (compromis signés et/ou ventes) ;
- 21% des rémunérations acquises en 2022 sont des sommes forfaitaires « récurrente » pluriannuel ;
- 21% de la rémunération facturée est proportionnelle au montant des travaux réalisés.

2.2. Opérations propres

Lotissement du Bois Lassy.

En 31/12/2022, une opération de lotissement de 50 lots est en cours à St-Aubin-du-Pavail. Au 31/12/2022, 44 lots étaient vendus. Le **chiffre d'affaires 2022** généré par la **vente de 41 lots** totalise **1 833 k€**. Les 6 lots restants sont sous compromis.

<i>(Mtt en K€)</i>	Nb de lots	Recettes	Dépenses	Marges
Budget actualisé :	50	2 256	1 941	315
Réalisation :	44	1 956	1 189	259
<i>Avancement :</i>	-	<i>87%</i>	<i>60%</i>	-
En 2022 :	41	1 842	93	246

Cette opération a pour but la construction de 50 logements individuels cédés entre 146 et 151€ du mètre carré. Pour réaliser la commercialisation, Terre et Toit a obtenu de la part de la commune, par un arrêté du 26 janvier 2021, la possibilité de commercialiser les lots avant la fin des travaux. Cette permission va permettre de financer les coûts de travaux de l'opération et de limiter l'avance financière.

Les travaux du lotissement du Bois de Lassy ont débuté en ce début d'année 2021. La pré-commercialisation était dynamique avec une liste d'attente de près de 140 réservations. La commercialisation se poursuit dans de très bonnes conditions : au 31/12/2022, il restait 6 lots à vendre (ils sont sous compromis), ce qui porterait la marge à 315 k€.

2.3. Opérations en prise de participations

Entité	Capital total	Montant acquis et %	Autres partenaires	Objet	Avancement
SCCV VDC 3	1 000 € 100 actions de 10€	49 actions pour 490 € soit 49%	Kermarrec Promotion	Réalisation d'un programme de 4 immeubles de bureaux au Village des Collectivités pour un coût de 15 M€ (réalisé en 2 tranches) Marge attendue : > 1 M€ (part SEM à 49%) La quote part revenant à la Terre et Toit sera minorée de 360 k€ conformément à la convention de collaboration (coûts exclus).	Achèvement de 2 immeubles en 2022 (dont les bureaux de T&T) Pré-commercialisation en cours pour les 2 autres immeubles : Chantier non démarré
SNC La Massaye	1 000 € 100 actions de 10€	30 actions pour 300 € soit 30%	Procivis Bretagne Aménagement : 70%	Réalisation d'un lotissement composé de 50 lots libres pour un coût total de 2 815 k€ Marge attendue : 277 k€	Opération en phase préliminaire. Début de commercialisation prévue pour le 2 ^{ème} sem. 2022.
SCCV Parc de la Massaye	1 000 € 100 actions de 10€	30 actions pour 300 € soit 30%	SECIB : 35% Polimmo : 35%	Réalisation de 4 programmes de logements pour un coût total de 13 227 k€ Marge attendue : 743 k€	Travaux et commercialisation en cours

2.4. Informations complémentaires sur l'opération GreenZ sur Thorigné Fouillard (cf SCCV VDC3)

Dans la SCCV VDC3 sont associés la SEM (49%) et Kermarrec (51%). La construction des 2 premiers immeubles sur les 4 prévus s'est achevée fin 2021. La commercialisation est actuellement avancée à hauteur de 88 % pour la tranche 1 (vendu 72% et compromis + option 16%). Les premières ventes ont permis à la société Kermarrec de mettre en place le remboursement de 50% du foncier à Terre et Toit pour un montant de 564 k€. Terre&Toit dispose dans cette opération d'un apport en compte courant (non rémunéré) de 854 k€ et d'une dette à apurer de 360 K€ dont 99 K€ l'ont été (solde = 261 K€). Le résultat provisoire de 2022 devrait générer un bénéfice 2022 de 100 à 200 K€.

La prospective 2023-2024 demande à être confirmée. Des contacts sont en cours pour les 2 autres immeubles pour une commercialisation à hauteur de 29%. Pour l'immeuble G, il a été fait le choix de chercher à commercialiser d'un seul tenant auprès d'un investisseur. L'analyse des professionnels rennais du marché de l'immobilier de bureau fait valoir une année 2022 dynamique. Le marché des bureaux en métropole rennaise est à la croissance, (+5% en 2022 par rapport à 2021 et + 20% en comparaison de la moyenne des 5 années avant 2020, année de pandémie). Pour 2023 et 2024, c'est davantage un déficit d'une offre neuve qui est mise en avant sur la métropole. L'offre neuve disponible à un an est en nette régression.

Les 2 immeubles sont territorialement bien placés. La commercialisation reste à confirmer. Un démarrage des travaux pourrait s'envisager en 2023-2024. La marge attendue à terminaison est estimée à 1 M€, soit +/- 640 k€ pour la SEM.

2.5. Les missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Terre et Toit conduit diverses **missions d'assistances et d'études auprès de collectivités** du département. Ainsi la société a **facturé 71 541,90 €** en 2022 au titre de ces missions. Le tableau ci-dessous présente l'avancement des facturations de ces contrats.

Commanditaire	Objet	Date de signature	Marché HT	% facturé
Commune de BOISGERVILLY	Mise en œuvre du projet d'aménagement de l'Ilot Chesnais	07/04/2015	57 671,00	84%
Commune de BOISGERVILLY	ZAC BROCELIANDE	26/06/2017	24 900,00	74%
Saint Thuriel	AMO suivi opération aménagement	13/02/2019	21 900,00	66%
MEILLAC	réhabilitation d'une salle polyvalente	02/07/2019	22 691,25	88%
La commune des portes du coglais	projet augmentation capacité de traitement des lagunes - cogles	10/10/2019	11 050,00	9%
Portes du Coglais	projet de rénovation du centre bourg de la Selle En Cogles aux Portes Du Coglais	30/06/2020	11 976,00	100%
Les Brulais	projet de programme et de travaux de la voirie communale	05/02/2021	6 000,00	13%
MERNEL	MODERNISATION VOIRIE 2021	18/05/2021	3 025,00	100%
PLEUMEULEUC	CADRAGE ET FAISABILITE PRE OPERATIONNELLE	02/08/2021	8 812,50	89%
IRODOUER	CADRAGE ET FAISABILITE PRE OPERATIONNELLE	15/09/2021	5 212,50	104%
ESSE	REVITALISATION DU CENTRE BOURG	08/02/2022	22 637,50	18%
PLEURUIT	LEVE TOPOGRAPHIQUE RUE DE DINARD ET RUE DE L'AVENIR	01/02/2022	2 345,00	100%
CANCALE	REALISATION D'UNE DUP SDIS	16/02/2022	8 300,00	0%
LE THEIL DE BRETAGNE	CONSULTATION DES ENTREPRISES PLAN DE DEPLACEMENT COMMUNAL	30/03/2022	2 362,50	100%
PLEURUIT	PLAN ARRET BUS RUE DE DINARD	29/03/2022	1 400,00	100%
ESSE	COMMERCIALISATION ZAC DES LAVANDIERES	25/03/2022	35 430,00	17%
TRESBOEUF	ETUDE ET SUIVI TECHNIQUE D'UNE EXTENSION DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT	09/05/2022	3 550,00	100%
CREVIN	consulter et sélectionner un maître d'œuvre en vue de réaliser des travaux de voirie en centre ville	24/05/2022	4 125,00	100%
PLEUMEULEUC	Etude de faisabilité sur la mutation de deux fonciers en centre-bourg	29/06/2022	2 700,00	100%
GUIGNEN	Appel projet promoteur	18/07/2022	9 500,00	41%
LE THEIL DE BRETAGNE	Etude de programmation aménagement secteur de la Millière et construction d'un pôle enfance-jeunesse	04/08/2022	2 000,00	0%
MINIAC SOUS BECHEREL	CONSULTATION D'UN MAITRE D'ŒUVRE POUR UNE SALLE COMMUNALE MULTIFONCTIONS	09/09/2022	2 254,00	0%
MONTFORT MUNAUTE	Démolition de bâtiments à Iffendic	29/07/2022	4 600,00	48%
VALLONS DE HAUTE BRETAGNE	Rénovation de voirie en ZA communautaire à Guichen	21/11/2022	1 057,50	100%
MONTFORT MUNAUTE	Réhabilitation et modernisation des hébergements du site de Trémelin	27/12/2022	73 054,50	0%

Par ailleurs, Terre & Toit conduit diverses missions (conduite du projet, commercialisation) pour le compte de la **SNC La Massaye** à laquelle nous sommes associés. Au titre de ces missions, **la société a facturé 20 592,21 €** à la SNC. Dans le cadre d'une convention de partage de locaux, Terre & Toit a facturé l'ADT 35 pour la mission de gestionnaire référent unique (gestion et mise en place des contrats) : 1 000 € en 2022.

2.6. Mandats

A la date de clôture de l'exercice, Terre & Toit n'a pas de mandat d'études ou de travaux en portefeuille.

2.7. Informations sur la commande publique liée à la SEM en 2022.

Nom de l'opération	Type de travaux	Montant HT
ZAC CHATEL HAUT PATIS - REDON	Travaux	245 744,20 €
ZAC CROISEE DES CHEMINS - SAINT MEDARD	Travaux	599 957,19 €
ZAC SAINT FIACRE - GAHARD	Travaux	960 782,37 €
ZAC GRAND CLOS - FEINS	Travaux	116 100,00 €
ZAC BASSE NOË – SAINT ERBLON	Travaux	141 012,85 €
TOTAL TRAVAUX		2 063 596,61 €
ZAC SAINT FIACRE - GAHARD	Maîtrise d'œuvre	100 000,00 €
TOTAL Maîtrise d'œuvre		1 274 965,00 €
TOTAL GENERAL		2 163 596,61 €

2.8. La Communication autour de notre métier et l'affirmation de notre nouveau nom Terre-et-Toit.

L'organisation de la communication s'organise autour de 2 axes :

1. D'une part, la communication institutionnelle dans une optique de faire connaître la SEM et de développer ses activités ;
2. D'autre part, la communication opérationnelle autour des projets d'aménagement et de construction dans une optique de commercialisation des terrains

2022 c'est la **poursuite de la mise en œuvre et application du nouvel univers graphique Terre & Toit** à l'ensemble des communications institutionnelles et opérationnelles ; toujours dans un souci d'harmonisation des supports sur l'entité et d'identité visuelle pour nos partenaires et clients.

Terre & Toit est une maison commerciale détenue par la SAOIV, société d'aménagement et de développement d'Ille-et-Vilaine.

www.terreetoit.bzh
02 23 25 27 50

Immeuble Le Périgonne 1
11 rue de Brive
CS 94639 33784 SAINT-CRESCOIRE CEDEX

JURIDIQUE & FONCIER
Directeur Général
Patrice TOLLIC
Directrice Juridique des opérations
Véronique MEZANGE
Conducteur de Travaux
Mickael DAUDIN

AMENAGEMENT
Assistante de Direction
Véronique MAÏZÉ
Directeur Technique des Opérations
Mickael ORHAND
Responsables d'opérations
Adrien BACHELOT, Chloé CARDON, Xavier SEURRE, Julie CARRE, Thérèse HENRY

SUPERSTRUCTURE
Président CA
Frédéric LUC CHENIT
Responsable Superstructures
Hélène RIANDIÈRE LA ROCHE
Responsables d'opérations
Claire CABEDOCE, Léo BERENGOLC, Caroline GENNEVEE, Sandrine JOSSE

ADM. FINANCES, MARCHES
Vice-Présidente
Anne-Isabelle COURELLE
Directeur Administratif & Financier
Cyrille BAUDOUARD
Responsable Marchés & Procédures
Guillaume CROYAL
Comptable
Mélissa BLOUIN
Chargée de communication
Charlotte JOUHANNEAU

GUIDE DE L'ACQUÉREUR
LES ÉTAPES ESSENTIELLES
UN TERRAIN, UN PROJET EN PARTENARIAT AVEC Terre & Toit

Des **goodies** aux couleurs de Terre & Toit ont également été établis dans un souci d'ancrer notre nouveau nom. Continuité également de notre site institutionnel **terreetoit.bzh** pour information et présentation, l'accent sur la page Actualités sera mis pour 2023. Nos **réseaux sociaux**, LinkedIn et Facebook, enregistrent quant à eux une légère croissance de nos abonnés.

Le marché du terrain à bâtir se portant bien la publication d'annonces immobilières spécifiques, via Le bon coin et/ou Ouest France n'a pas été reconduite sur cette année 2022. Pour 2023, il est envisagé de mener des actions de communications ciblées (annonces, presse locale ...) seulement sur les opérations jugées nécessaires par les Responsables d'Opérations. **Monterrain35.fr** poursuit son rôle de promotions immobilières comme il se doit avec de belles performances de trafics et d'accessibilités affichées.

1. Détails sur la Communication Institutionnelle

Travaux d'impression

1 ENCART PAPIER DANS L'AGENDA 2023 DE L'AMF35

- Format ¼ de page
- Distribution aux Maires /
Conseillers d'I&V qui le souhaitent
- Budget « structure pub SADIV » :
890 € HT



2 CARTES DE VŒUX Terre&Toit + SPL

- Format 13*13cm FERME – Budget
« structure pub T&T » : **117,10 € HT**
(135 exemplaires)
- Envoi courriers + mails
- Format 21*14,8cm – Budget
« structure pub T&T » : **79,78 € HT**
(135 exemplaires)



3



L'édition 2022 du **Salon de l'Immobilier Neuf de Rennes** qui devait se dérouler les 14, 15 et 16 octobre 2022 au Glaz Arena de Cesson-Sévigné a été **annulée**, faute de conditions optimales réunies pour les organisateurs.

Entrée Gratuite

SALON DE L'IMMOBILIER

04 AU 06 MARS 2022
CENTRE DES CONGRÈS DE RENNES MÉTROPOLE
LE COUVENT DES JACOBIENS
vendredi & samedi de 10h à 19h, dimanche de 10h à 18h

Pas de participation nécessaire au **Salon de l'Immobilier de Rennes** du 4 au 6 mars 2022 au Couvent des Jacobins.

Nos **actions WEB** via le nouveau site internet Terre & Toit, notre site commerciale monterrain35.fr jouant efficacement leur rôle de promotion immobilière.



**STYLOS EN METAL MAYA SOFT TOUCH GREEN
PERSONNALISES monterrain35.fr**

- 300 unités (+ 300 gratuits)
- Distribution en RDV clientèle - commercialisation
- Budget « structure pub T&T » : **495 € HT**
- Prestataire *Universal Pen*



RECTO
Diam 20 mm

**JETON PORTE CLES MOUSQUETON FER
PERSONNALISES Terre & Toit + SPL**

- 300 unités
- Sous sachets individuels
- Budget « structure pub T&T » : **300 € HT**
- Prestataire *Cadactuel*



**SACS SHOPPING PLIABLES
BLEU ROY PERSONNALISES
Terre & Toit**

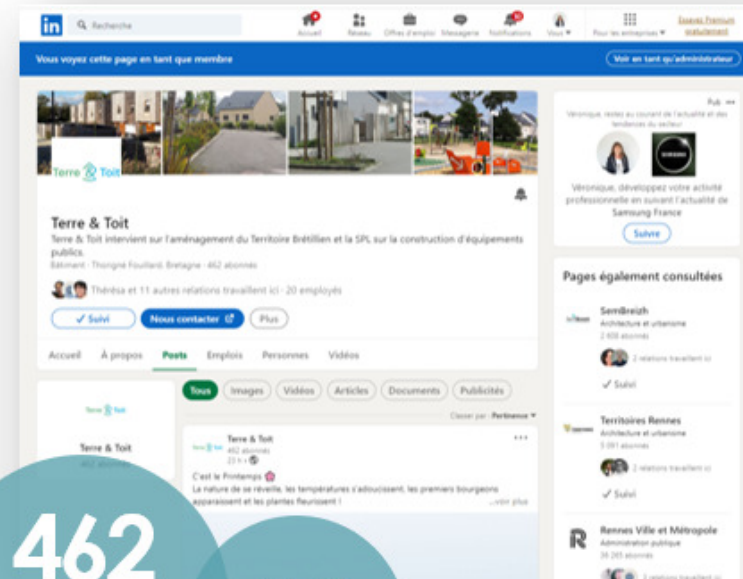
- 250 unités
- Avec cordelette de serrage
- Budget « structure pub T&T » : **437,50 € HT**
- Prestataire *Cadactuel*

SITE INSTITUTIONNEL



www.terreettoit.bzh

RESEAU SOCIAL LINKEDIN



462
abonnés
au
21/03/2023

+140
Abonnés
en 1 an



Environ 1 publication
par semaine en 2022

2. Détails sur la Communication Opérationnelle

Ouest France : parutions papiers et digitales



ENCARTS PAPIERS

5 PARUTIONS
TEASING



4 160,00 € HT

2 PARUTIONS
BANDEAU



1 674,00 € HT

ENCART DIGITAL

12 PARUTIONS
MEGA BANNIERE



1 209,60 € HT

Soit un BUDGET GLOBAL de 7 043,60 € HT



250 dépôts à travers le Pays de Redon et de La Gacilly



BANDEAU PUBLICITAIRE PAPIER 21 x 6cm

6 PARUTIONS FAITES :

Janvier/Février, Mars/Avril, Mai/Juin,
Septembre/Octobre, Novembre/Décembre

212 € HT

Soit un BUDGET GLOBAL de 1 272 € HT

SITE WWW.MONTERRAIN35.FR



Date de création : Octobre 2017

422,87€

Budget
« structure
pub »
Terre & Toit



BUDGET 2022

Hébergement du site à l'année

62,87 € HT

Analyse de performance par
PageSpeed Insights :



Rapport du 20 mars 2023



Google Ads

PUBLICITE **ADWORDS** POUR APPARAÎTRE DANS LES RECHERCHES
GOOGLE EN FONCTION DE MOTS CLÉS = **RÉFÉRENCIEMENT PAYANT**

Annonce · www.monterrain35.fr/ ▾

Toutes nos offres de terrains | Terrains en Ile-et-Vilaine

Monterrain35 est le spécialiste du terrain constructible. Terrains Rennes Sud. Terrains
Rennes Nord. Terrains Rennes Est. Lieux: Feins, Gahard, Grand-Fougeray, Guichen, Et Plus.

Contactez-Nous · Nos Avantages



21 883 "clics"

Budget 2022 :

5 849 €

Budget « structure pub SADIV »
sur 9 mois

Top des **MOTS CLÉS** qui font apparaître notre annonce :



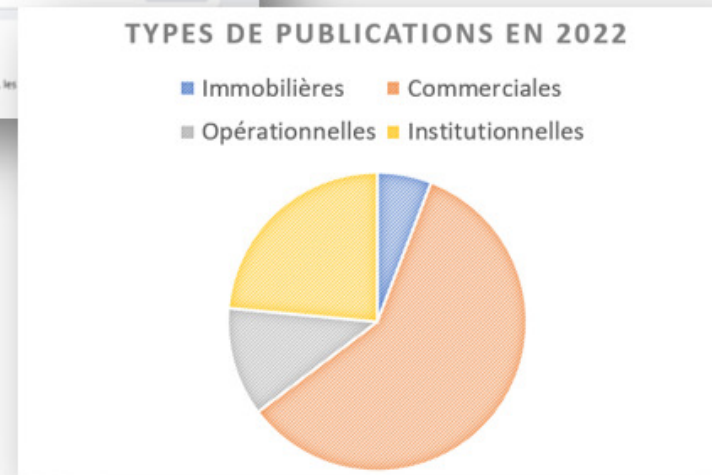
RESEAU SOCIAL FACEBOOK



Environ 1 publication par semaine en 2022 depuis sa création en juin 2017

72
abonnés
au
21/03/2023

+9
Abonnés
en 1 an



3. Autres informations

- **Changements intervenus dans la présentation des comptes annuels et dans les méthodes d'évaluation**
NEANT
- **Evénements importants survenus entre la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi**
NEANT
- **Activité de la société en matière de recherche et développement**
NEANT
- **Montant global des charges non déductibles**
Il n'a été rapporté aux bénéficiaires soumis à l'impôt sur les sociétés aucun frais non admis en déduction dans le cadre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.
- **Montant des dividendes mis en distribution au cours des exercices précédents**
 - Année n-1 (2021) : 0 €
 - Année n-2 (2020) : 0 €
 - Année n-3 (2019) : 0 €
 - Année n-4 (2018) : 0 €
 - Année n-5 (2017) : 0 €
- **Abattement 40 % (personnes physiques) :**
Sans objet

4. Filiales et participations

4.1. Participations

Le tableau ci-dessous récapitule les participations de la société :

Entité	Capital total	Montant acquis	Autres partenaires	Compte courant
SCCV VDC3	1 000 € 100 actions de 10€	49 actions soit 490 € soit 49%	Kermarrec : 51%	854 120 €
SNC La Massaye	1 000 € 100 actions de 10€	30 actions soit 300 € soit 30%	Procivis Bretagne Aménagement : 70%	242 000 €
SCCV Parc de la Massaye	1 000 € 100 actions de 10€	30 actions soit 300 € soit 30%	SECIB : 35% Polimmo : 35%	90 000 €
TOTAL :				1 186 120 €

4.2. Activité et résultats des filiales et des sociétés contrôlées

Impact de l'affectation du résultat 2021 sur les comptes 2022 de Terre & Toit :

- **SCCV VDC 3** : Le bénéfice 2021 a atteint 202 131 €. La quote part de Terre & Toit s'élève à 99 044 €. Cette somme a permis d'absorber une partie des 360 000 € de frais imputables à 100 % à Terre & Toit. L'impact sur les comptes 2022 de Terre & Toit est donc nul.
- **SNC La Massaye** : Le résultat déficitaire 2021 de 1 900 € a été imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2022 de Terre et Toit.
- **SCCV Parc de la Massaye** : Le résultat déficitaire 2021 de 9 436 € a été imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2022 de Terre et Toit.

Impact des résultats 2022 sur les comptes de Terre & Toit :

- **SCCV VDC 3** : Le bénéfice 2022 devrait être positif en 2022. L'impact sur les comptes 2022 de Terre & Toit est donc nul.

- **SNC La Massaye** : Le résultat déficitaire 2022 de 516 € sera imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2022 de Terre et Toit.
- **SCCV Parc de la Massaye** : Le résultat déficitaire 2021 de 24 273 € sera imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2022 de Terre et Toit.

5. Ratification des nouvelles conventions réglementées

Il n'y a pas eu de nouvelle convention réglementée en 2022.

5.1 Information sur les conventions réglementées approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Les conventions suivantes sont portées à connaissance des actionnaires :

CONVENTIONS REGLEMENTEES

<i>Convention</i>	<i>Période</i>	<i>Prestataire (Fournisseur)</i>	<i>Utilisateur (Client)</i>	<i>Montant HT facturé en 2021</i>
<i>Prestation d'assurances</i>	<i>2021</i>	<i>SCET</i>	<i>Terre & Toit</i>	<i>2 270 €</i>
<i>Mise à disposition d'un réseau professionnel</i>	<i>2021</i>	<i>SCET</i>	<i>Terre & Toit</i>	<i>38 000 €</i>

5.2 Information sur les conventions courantes

CONVENTIONS COURANTES

<i>Convention</i>	<i>Période</i>	<i>Prestataire (Fournisseur)</i>	<i>Utilisateur (Client)</i>	<i>Montant HT facturé en 2022</i>
<i>Mise à disposition du personnel</i>	<i>2021-2022</i>	<i>Terre & Toit</i>	<i>SPL CPIV</i>	<i>272 727 €</i>
<i>Répartition des coûts de fonctionnements</i>	<i>2021-2022</i>	<i>Terre & Toit</i>	<i>SPL CPIV</i>	<i>74 460 €</i>
<i>Avance remboursable de 1 000 000 €</i>	<i>2020-2022</i>	<i>Département d'Ille- et-Vilaine</i>	<i>Terre & Toit</i>	<i>0 €</i>
<i>Avance en compte courant : 854 120 €</i>	<i>-</i>	<i>Terre & Toit</i>	<i>SCCV VDC3</i>	<i>0 €</i>
<i>Avance en compte courant : 90 000 €</i>	<i>-</i>	<i>Terre & Toit</i>	<i>SCCV Parc de la Massaye</i>	<i>0 €</i>
<i>Avance en compte courant : 245 809 €</i>	<i>-</i>	<i>Terre & Toit</i>	<i>SNC la Massaye</i>	<i>0 €</i>

6. Rapport spécial du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire est appelée à prendre connaissance du rapport sur les conventions réglementées du Commissaire aux comptes et à approuver ledit rapport. Le montant global des 5 personnes les mieux rémunérées s'élève à 271 872 euros pour l'exercice 2022.

Seconde partie

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. Gouvernance

Par délibération en date du 30 mars 2017, le conseil d'administration a opté pour la séparation des fonctions de président et de directeur général.

2. Dirigeants, administrateurs, commissaires aux comptes, censeurs

Monsieur Jean-Luc CHENUT a été désigné président du conseil d'administration, par délibération du conseil d'administration du 28 septembre 2021, pour la durée de son mandat d'administrateur. Monsieur CHENUT ne perçoit pas d'indemnité au titre de sa fonction de Président.

Madame Anne-Françoise COURTEILLE a été désignée vice-présidente pour la durée de son mandat électif. Elle ne perçoit pas d'indemnité au titre de sa fonction de vice-présidente. Elle pourra en l'absence du Président présider la séance du conseil ou de l'Assemblée Générale.

Le directeur général, **Monsieur Patrice TOLLEC** nommé à compter du 1^{er} avril 2020 a été désigné par délibération du conseil d'administration du 03 mars 2020,

En qualité de directeur général, et au titre de ce mandat social exclusivement, Monsieur TOLLEC perçoit une rémunération fixée à 800 € brut mensuel soit 9.600 euros bruts annuels, versés par douzièmes.

2.1 Limitation de pouvoirs

Monsieur TOLLEC dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, sous les réserves suivantes :

- Il doit se conformer aux dispositions du règlement d'achat mis en place par le conseil au titre de statut de pouvoir adjudicateur de la société ;
- Il doit recourir à l'autorisation du conseil d'administration pour toutes acquisitions et toutes aliénations de biens mobiliers et immobiliers au-delà d'un montant de 1 200 000 € HT.
- Il doit recourir à l'autorisation du conseil d'administration pour consentir, accepter, céder, résilier tous baux et locations au-delà d'un montant de 300 000 € HT.
- Il devra recourir à l'autorisation du conseil d'administration pour souscrire des emprunts pour le fonctionnement propre de la société, hors emprunts réalisés dans le cadre d'un traité de concession ou d'une opération réalisée à des fins commerciales pour la SEM.

- Il doit recourir à l'autorisation du conseil d'administration pour céder ou aliéner le patrimoine propre de la société

Monsieur TOLLEC cumule ce mandat social avec son contrat de travail, salarié de Terre et Toit. Il est, pour ce contrat de travail, placé sous l'autorité hiérarchique du Président.

2.2 Mandats des administrateurs, commissaires aux comptes et censeurs

Le tableau ci-dessous récapitule les mandats des administrateurs et commissaires aux comptes, censeurs.

Nb Sièges	NOMS DES ADMINISTRATEURS	ACTIONNAIRE	DUREE MANDAT		DATE DE DESIGNATION		DATE DE - RENOUVELLEMENT
			Statuts	AGO	CA		
1	CHENUT Jean-Luc	Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	6 ans		28/09/2021		
2	COURTEILLE Anne-Françoise	Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	6 ans		28/09/2021		
3	MARTINS Christophe	Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	6 ans		28/09/2021		
4	COULOMBEL Ludovic	Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	6 ans		28/09/2021		
5	COURTIGNE Isabelle	Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	6 ans		28/09/2021		
6	ROUSSET Emmanuelle	Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	6 ans		28/09/2021		
7	PERRIN Nicolas	Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	6 ans		28/09/2021		
8	GUIDONI Jean-Paul	Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	6 ans		26/04/2022		
9	DELAUNAY Bernard	Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	6 ans		28/09/2021		
10	SALMON Arnaud	Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	6 ans		28/09/2021		
11	FAILLE Charlotte	Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	6 ans		28/09/2021		
12	BOHANNE Jean-François	Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	6 ans		28/09/2021		
13	KERMARREC Alain	Assemblée Spéciale des Collectivités Territoriales	3 ans	18/05/2021	13/10/2020		2023
14	SAIDOUNE Akié	Caisse des Dépôts et Consignations	6 ans	07/06/2022	13/10/2020		2027
15	GICQUEL LE GALL Catherine	Crédit Mutuel ARKEA	6 ans	18/05/2021	13/04/2021		2023
16	AUFFRAY Olivier	Caisse Régionale Crédit Agricole	6 ans	26/06/2019	22/05/2019		2025
17	POSTAIRE Richard	Banque Populaire du Grand Ouest	6 ans	07/06/2022			2022
18	Du BOISBAUDRY Guy	Caisse d'Épargne Bretagne-Pays de Loire	6 ans	07/06/2022			2022

NOMS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	DUREE MANDAT		DATE DE RENOUVELLEMENT
	Statuts	AGO	AGO
Titulaire : Cabinet FIDAUDIT représenté par Mme Laurence PLASSART	6 ans	18/05/2021	jusqu'à l'arrêté des comptes 2026 inclus
Suppléant : Cabinet GRANT THORNTON représenté par M. Stéphane BOUGREAU	6 ans	18/05/2021	jusqu'à l'arrêté des comptes 2026 inclus

NOMS DES CENSEURS	ACTIONNAIRE	DUREE MANDAT	DATE AGO	DATE CA	DATE DE RENOUVELLEMENT
Philippe SCOUARNEC	NEOTOA	6 ans	07-06-2022	21/09/2021	2028
CROCQ Jean-Philippe	CCI d'ILLE ET VILAINE	6 ans	07-06-2022		2028
PEZARD Eric	Crédit Coopératif	6 ans	24-06-2020	26/05/2020	2026

Les changements relatifs aux représentants intervenus au cours de l'année 2022 sont les suivants :

- Le 07 avril 2022, le Conseil départemental a désigné M. Jean Paul GUIDONI en remplacement de M. Yann SOULABAILLE en qualité de représentant permanent au conseil d'administration de Terre et Toit.

2.3 Autres mandats

Le tableau récapitule les différents mandats ou fonctions exercées par les différents mandataires sociaux.

DIRIGEANTS – ADMINISTRATEURS

Nom du mandataire	Qualité ou fonctions	Nom de la société
TOLLEC Patrice	Directeur Général	- Directeur Général de la SPL Construction publique d'Ille et Vilaine
MARTINS Christophe	Administrateur	- Président du CA de la SPL de Construction Publique d'Ille et Vilaine - Administrateur de la SEM Energ'IV - Administrateur de la SEM Breizh
COURTEILLE Anne-Françoise	Vice-Présidente	- Vice-Présidente de la SPL de Construction Publique d'Ille et Vilaine
PERRIN Nicolas	Administrateur	- Codirigeant de la société Phénix
GICQUEL LE GALL Catherine	Administratrice	- Membre du Directoire, en charge du Pôle Crédits et Secrétariat Général chez Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels : - Représentante permanente au CA de la SEM Terre et Toit - Représentante au Comité stratégique de Breizh Immo
POSTAIRE Richard	Administrateur	Administrateur au CA : - la SEM SADIV - de la SAS Breizh-Immo - Breizh cité - SEMBREIZH - SAS territoires et développement Censeur - SEM Territoires - Censeur SEM Pays de la Loire -
AUFFRAY Olivier	Administrateur	Président de la Caisse régionale Crédit Agricole Ille-et-Vilaine, de la Caisse locale de Pacé, du Village By CA - Administrateur - D'Unexo - CAEB - De la Sem SADIV - SAS Territoire et Perspectives - Conseil de surveillance CATS

		<ul style="list-style-type: none"> - du Crédit Agricole SA - Maison de Salins - Crédit Agricole Group infrastructure plateforme - Gérant de l'EARL de la Baudière
Du BOISBAUDRY Guy	Administrateur	Représentant de la CEBPL auprès <ul style="list-style-type: none"> - de la SEMBREIZH – administrateur - de la BREIZH INVEST PME – administrateur - de la SEM BMA (29) - administrateur - de la SEM Terre et Toit - administrateur - de KEREDES, Représentant CEBPL à l'AG - de SODEFI, Représentant CEBPL à l'AG

3. Mandats sociaux et conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale

Sans objet.

4. Tableaux des délégations

Sans objet.

PROPOSITION DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

■ Première résolution - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022 – QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

L'Assemblée Générale, après que le rapport de gestion du Conseil d'Administration lui a été présenté, et connaissance prise du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve le rapport du Conseil et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se traduisant par un bénéfice de **156 741,69 euros**.

En conséquence, elle donne quitus aux administrateurs de leur gestion pour l'exercice 2022.
Cette résolution est adoptée à (L'unanimité ou par voix, contre voix).

■ Deuxième résolution - AFFECTATION DU RESULTAT

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve la proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2022 faite par le Conseil d'Administration et décide d'affecter le résultat bénéficiaire de **156 741,69 euros** au report à nouveau.

Cette résolution est adoptée à (L'unanimité ou par voix, contre voix).

■ Troisième résolution : APPROBATION DES CONVENTIONS REGLEMENTEES

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions, approuve les conventions qui s'y trouvent visées.

Cette résolution est adoptée à (L'unanimité ou par voix, contre voix).

■ Quatrième Résolution : RENOUELEMENT DU MANDAT DU CREDIT MUTUEL ARKEA

L'Assemblée Générale prend acte du renouvellement du mandat du Crédit Mutuel ARKEA pour une durée de 6 ans.

Madame Catherine GICQUEL LE GALL est la représentante de l'actionnaire siégeant aux Conseils d'Administration et aux assemblées générales.

Cette résolution est adoptée à (L'unanimité ou par voix, contre voix).

■ Cinquième résolution : POUVOIRS

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet d'accomplir les formalités de publicités légales nécessaires. Elle donne pouvoir au Président du Conseil d'Administration pour communiquer le présent procès-verbal au Préfet d'Ille-et-Vilaine dans les quinze jours suivant son adoption.

Cette résolution est adoptée à (L'unanimité ou par voix, contre voix).



FIDUCIAL

AUDIT

AGENCE DE RENNES

40, rue du Bignon
Forum de la Rocade
B.P. 91467
35514 CESSON SÉVIGNÉ CEDEX
Tél. 02 99 26 02 50
Fax 02 99 26 86 38

TERRE ET TOIT

Au capital de 5 000 000 €

Immeuble F
7 avenue de Tizé
CS 53 604
35 236 THORIGNE FOUILLARD CEDEX

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

Exercice clos le 31 décembre 2022

SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE NATIONALE DE RÉVISION COMPTABLE

Société Anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes au capital de 250 000 € - 334 301 488 RCS Nanterre - N° TVA FR 39 334 301 488
Inscrite au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de la Région Paris - Île-de-France et Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles
Siège social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex - Site : www.fiducial.fr

TERRE ET TOIT
Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels 2022

Mesdames, Messieurs,

I. 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 TERRE ET TOIT 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.

S'agissant d'une société d'économie mixte locale réalisant notamment des opérations d'aménagement dans le cadre de concessions d'aménagement concédées aux risques et profits du concédant, notre opinion ne porte pas sur les informations à caractère prévisionnel relatives à ces concessions présentées page 16 et 17 de l'annexe.

II. 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^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

III. Justification des appréciations

En application des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

IV. 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 adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents 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.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

V. 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 le conseil d'administration.

VI. 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.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

FAIT A CESSON SEVIGNE LE 5 JUIN 2023

**SA FIDAUDIT
FIDUCIAL AUDIT**
Société de commissaires aux comptes

Laurence PLASSART
Commissaire aux comptes

Annexe

Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes :

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 l'association 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.

Bilan Actif

Etat exprimé en euros

		31/12/2022			31/12/2021
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires	77 071	77 071		1 831
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	251 058	135 952	115 106	25 968
	Immobilisations en cours				97 074
	Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	1 090		1 090	1 090	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	151 639		151 639	151 422	
Prêts					
Autres immobilisations financières	16 555		16 555	16 555	
TOTAL (II)	497 414	213 023	284 390	293 940	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens	18 393 127		18 393 127	25 565 427
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes	1 134		1 134	1 134
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	1 779 967		1 779 967	1 144 519
	Autres créances	1 877 946		1 877 946	2 253 666
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	300 000		300 000	300 000	
DISPONIBILITES	14 263 790		14 263 790	7 301 645	
Charges constatées d'avance	2 363 960		2 363 960	3 491 712	
TOTAL (III)	38 979 923		38 979 923	40 058 103	
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I à VI)	39 477 337	213 023	39 264 313	40 352 043	
(1) dont droit au bail					
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an				16 555	
(3) dont créances à plus d'un an					

Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/12/2022

31/12/2021

		31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel	5 000 000	5 000 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecart de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	50 834	50 834
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	(496 391)	(346 298)
	Résultat de l'exercice	156 742	(150 093)
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total des capitaux propres	4 711 184	4 554 442	
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres			
PROVISIONS	Provisions pour risques		41 708
	Provisions pour charges	4 711 622	2 772 003
	Total des provisions	4 711 622	2 813 711
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	18 200 953	20 212 162
	Emprunts et dettes financières divers	8 653 200	9 614 000
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	553 811	1 118 585
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 640 769	715 057
	Dettes fiscales et sociales	713 720	391 676
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	3 044	34
	Produits constatés d'avance (1)	76 011	932 376
Total des dettes	29 841 508	32 983 889	
Ecart de conversion passif			
TOTAL PASSIF	39 264 313	40 352 043	
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	156 741,69	(150 093,14)	
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	7 402 907	10 662 833	
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		530 844	

Bilan actif par activité

		Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)				
		Fonctionnement	Concessions	Mandats	Opérations propres	Total
Capital souscrit non appelé (1)						
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement					
	Frais de développement					
	Concessions, brevets, droits similaires					
	Fonds commercial (1)					
	Autres immobilisations incorporelles					
	Avances et acomptes					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
	Terrains					
	Constructions					
	Installations techniques, mat. et outillage indus.					
	Autres immobilisations corporelles	115 106				115 106
	Immobilisations en cours					
	Avances et acomptes					
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
	Participations évaluées selon mise en équivalence					
	Autres participations	1 090				1 090
	Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	151 639				151 639	
Prêts						
Autres immobilisations financières	16 555				16 555	
TOTAL (II)	284 390				284 390	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS					
	Matières premières, approvisionnements					
	En-cours de production biens	20 600	18 126 835		245 691	18 393 127
	En-cours de production services					
	Produits intermédiaires et finis					
	Marchandises					
	Avances et acomptes versés sur commandes	1 134				1 134
	CREANCES (3)					
	Clients et comptes rattachés	306 103	914 308		559 555	1 779 967
	Mandants					
Autres créances	1 201 461	675 225		1 261	1 877 946	
Capital souscrit appelé, non versé						
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	300 000				300 000	
DISPONIBILITES	14 263 790				14 263 790	
Charges constatées d'avance	17 949	2 346 011			2 363 960	
TOTAL (III)	16 111 036	22 062 379		806 507	38 979 923	
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
Primes de remboursement des obligations (V)						
Écarts de conversion actif (VI)						
SOUS-TOTAL	16 395 427	22 062 379		806 507	39 264 313	
Compte de liaison (VII)	1 983 186	12 733 714		821 149	15 538 050	
TOTAL ACTIF (0 à VII)	18 378 613	34 796 094		1 627 657	54 802 363	
(1) dont droit au bail						
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an	16 555					
(3) dont créances à plus d'un an						

Bilan passif par activité

		Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)				
		Fonctionnement	Concessions	Mandats	Opérations propres	Total
Capitaux propres	Capital social ou individuel Primes d'émission, de fusion, d'apport... Ecart de réévaluation	5 000 000				5 000 000
	RESERVES					
	Réserve légale	50 834				50 834
	Réserves statutaires ou contractuelles					
	Réserves réglementées					
	Autres réserves					
	Report à nouveau	(496 391)				(496 391)
	Résultat de l'exercice	(88 677)			245 419	156 742
	Subventions d'investissement Provisions réglementées					
	Total des capitaux propres	4 465 765			245 419	4 711 184
Autres fonds	Produits des émissions de titres participatifs Avances conditionnées					
	Total des autres fonds propres					
Provisions	Provisions pour risques Provisions pour charges		4 711 622			4 711 622
	Total des provisions		4 711 622			4 711 622
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES					
	Emprunts obligataires convertibles					
	Autres emprunts obligataires					
	Emprunts et dettes auprès des étab. de crédit (2)		18 200 953			18 200 953
	Emprunts et dettes financières diverses		8 633 600		19 600	8 653 200
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		525 690		28 121	553 811
	DETTES D'EXPLOITATION					
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	69 656	806 200		764 913	1 640 769
	Dettes fiscales et sociales	266 451	437 221		10 048	713 720
	DETTES DIVERSES					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés						
Mandats						
Autres dettes	3 010	34			3 044	
Produits constatés d'avance (1)	31 009	45 002			76 011	
Total des dettes	370 126	28 648 700		822 682	29 841 508	
Ecarts de conversion passif						
SOUS-TOTAL	4 835 891	33 360 321		1 068 101	39 264 313	
Compte de liaison (XII)	13 542 722	1 435 772		559 555	15 538 050	
TOTAL PASSIF	18 378 613	34 796 094		1 627 657	54 802 363	
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(88 677,49)			245 419,18	156 741,69	
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	370 126	6 238 220		794 561	7 402 907	
(2) Dont CBC, et soldes créditeurs de banques et CCP						

Compte de résultat

Etat exprimé en euros

31/12/2022

31/12/2021

		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)	13 978 174		13 978 174	8 745 872
	Production vendue (Services et Travaux)	440 457		440 457	403 049
	Montant net du chiffre d'affaires	14 418 632		14 418 632	9 148 921
	Production stockée			(7 172 301)	(433 357)
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation			6 667	
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			8 432 929	5 755 197
	Autres produits			2	
		Total des produits d'exploitation (1)			15 685 929
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			6 896 479	8 917 308
	Impôts, taxes et versements assimilés			46 179	24 699
	Salaires et traitements			782 147	731 485
	Charges sociales du personnel			321 635	317 589
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations			19 092	14 585
	- charges d'exploitation à répartir				
	Dotations aux dépréciations :				
- sur immobilisations					
- sur actif circulant					
Dotations aux provisions			4 721 479	2 772 184	
Autres charges			2 785 151	1 826 138	
	Total des charges d'exploitation (2)			15 572 163	14 603 989
	RESULTAT D'EXPLOITATION			113 766	(133 228)

Compte de résultat

Etat exprimé en euros

31/12/2022

31/12/2021

RESULTAT D'EXPLOITATION		113 766	(133 228)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)	7 133	186
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)		
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	46 665	25 008
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Total des produits financiers	53 798	25 194
CHARGES FINANCIERS	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Intérêts et charges assimilées (4)	12 712	12 575
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Total des charges financières	12 712	12 575
	RESULTAT FINANCIER	41 086	12 620
	RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	154 852	(120 608)
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital	3 302	
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	41 528	12 204
	Total des produits exceptionnels	44 830	12 204
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion	2 179	161
	Sur opérations en capital	40 761	
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		41 528
	Total des charges exceptionnelles	42 940	41 689
	RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 890	(29 485)
	PARTICIPATION DES SALAIRES IMPOTS SUR LES BENEFICES		
	TOTAL DES PRODUITS	15 784 556	14 508 159
	TOTAL DES CHARGES	15 627 815	14 658 253
	RESULTAT DE L'EXERCICE	156 742	(150 093)

(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) dont produits concernant les entreprises liées

(4) dont intérêts concernant les entreprises liées

6 236

Compte de résultat par activité

		Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)				
		Fonctionnement	Concessions	Mandats	Opérations propres	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION	Vente de marchandises					
	Production vendue (Biens)		12 136 333		1 841 841	13 978 174
	Production vendue (Services et Travaux)	440 457				440 457
	Montant net du chiffres d'affaires	440 457	12 136 333		1 841 841	14 418 632
	Production stockée		(6 421 345)		(750 956)	(7 172 301)
	Production immobilisée					
	Subventions d'exploitation	6 667				6 667
	Reprises sur amort, et prov., transfert de charges	929 410	7 503 519			8 432 929
	Autres produits	2				2
	Total des produits d'exploitation (1)	1 376 536	13 218 507		1 090 885	15 685 929
OPERATIONS COMMUNES	Achats de marchandises					
	Variation de stocks					
	Achats de matières premières et autres approvisionnements					
	Variation de stocks					
	Autres achats et charges externes	335 844	5 715 169		845 466	6 896 479
	Impôts, taxes et versements assimilés	46 179				46 179
	Salaires et traitements	782 147				782 147
	Charges sociales du personnel	321 635				321 635
	Cotisations personnelles de l'exploitant					
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir	19 092				19 092
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant					
	Dotations aux provisions		4 721 479			4 721 479
	Autres charges	3 291	2 781 860			2 785 151
Total des charges d'exploitation (2)	1 508 189	13 218 507		845 466	15 572 163	
RESULTAT D'EXPLOITATION	(131 653)			245 419	113 766	

Compte de résultat par activité

		Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)				
		Fonctionnement	Concessions	Mandats	Opérations propres	Total
RESULTAT D'EXPLOITATION		(131 653)			245 419	113 766
Opéra. Comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré					
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)	7 133				7 133
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)					
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	46 665				46 665
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges					
	Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières placement					
Total des produits financiers		53 798				53 798
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions					
	Intérêts et charges assimilées (4)	12 712				12 712
	Différences négatives de change					
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières		12 712				12 712
RESULTAT FINANCIER		41 086				41 086
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(90 567)			245 419	154 852
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion					
	Sur opérations en capital	3 302				3 302
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	41 528				41 528
	Total des produits exceptionnels	44 830				44 830
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion	2 179				2 179
	Sur opérations en capital	40 761				40 761
	Dotations aux amortissements,aux dépréciations et aux provisions					
	Total des charges exceptionnelles	42 940				42 940
RESULTAT EXCEPTIONNEL		1 890				1 890
PARTICIPATION DES SALARIES						
IMPOTS SUR LES BENEFICES						
TOTAL DES PRODUITS		1 475 163	13 218 507		1 090 885	15 784 556
TOTAL DES CHARGES		1 563 841	13 218 507		845 466	15 627 815
RESULTAT DE L'EXERCICE		(88 677)			245 419	156 742

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au règlement de l'ANC n°2014-03 du 4 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG), modifié et complété depuis son homologation par des règlements ultérieurs.

Les conventions générales 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 à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 s'appliquent de droit aux Sociétés d'Economie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983.

Les états financiers joints sont établis conformément à l'avis du Conseil National de la Comptabilité du 12 juillet 1984, complété :
- par l'avis 99/05 du 18 mars 1999 pour les conventions publiques d'aménagement,
- par l'avis 93/09 du 8 décembre 1993 pour les autres opérations.

L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNEPL (guides comptables professionnels des EPL activités immobilières et actions, et opérations d'aménagement) a également été respecté.

L'exercice considéré débute le 01/01/2022 et finit le 31/12/2022. Il a une durée de 12 mois.

VILLAGE DES COLLECTIVITES

La société TERRE ET TOIT détenait 95% du capital de la SCCV VILLAGE DES COLLECTIVITES 3 depuis sa création en 2012. Elle a cédé le 30 avril 2020 quarante-six parts (46 %) à leur valeur nominale, 460 euros, à la société KERMARREC PROMOTION qui est devenue gérante et actionnaire majoritaire avec 51 % des parts. TERRE ET TOIT détient depuis cette date 49 % des parts.

Au cours de l'année 2012, TERRE ET TOIT a cédé à la SCCV VDC3 un terrain. La créance issue de cette cession, payable au dépôt des déclarations d'ouverture de chantier, est inscrite à l'actif de la société pour un montant de 559.555 euros et correspond au prix de cession d'un montant de 1.122.608 euros, diminué des règlements reçus en 2020 et 2021 à hauteur de 563.053 euros. Par ailleurs, le compte courant de la TERRE ET TOIT s'élève au 31 décembre 2022 à 854.120 euros.

Depuis plusieurs années, l'association ANTI G a engagé un recours contre le projet porté par la SCCV. Une décision en 1ère instance a été prononcée en faveur de la réalisation du projet. L'association a fait appel du jugement en janvier 2019, l'appel a fait l'objet d'un rejet. Les démarches engagées ont permis la poursuite du projet depuis 2020 avec la commercialisation de la tranche 1 de l'opération.

COMPTE COURANT ASSOCIE

Le 11 décembre 2020, le département d'Ille et Vilaine a accordé une avance en compte courant d'un million d'euros pour une durée de 2 ans. Cette somme a été remboursée le 6 décembre 2022.

CLOTURE OPERATIONS CONCESSIONS D'AMENAGEMENT

Plusieurs concessions d'aménagement arrivées à échéance sont en cours de clôture (voir tableau des en-cours de concessions).

Le bilan de clôture de la concession ZAC Centre Bourg à Saint Gilles présenté par la société en 2020 n'a pas été approuvé par la collectivité. Les parties sont néanmoins parvenues à trouver un accord en novembre 2021 sur les conditions de clôture de cette concession, qui se sont traduites par le versement début 2022 d'une participation de 940.000 euros par la collectivité, et par la prise en charge d'un déficit d'opération par TERRE ET TOIT à hauteur de 489.028 euros, constaté progressivement dans les comptes depuis 2017.

Les CRACL, pour l'ensemble des opérations de concession d'aménagement, sont élaborés par TERRE ET TOIT en tenant comptes des éléments dont elle dispose au moment de leur réalisation. Le tableau « En-cours de concessions » en annexe reprend l'ensemble des informations relatives aux en-cours de conventions d'aménagement.

Règles et méthodes comptables

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Depuis le 1er janvier 2005, sont entrés en vigueur les règlements sur l'amortissement et la dépréciation des actifs ainsi que sur la définition, l'évaluation et la comptabilisation des actifs.

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production.

Pour les autres immobilisations inscrites à l'actif du bilan, les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée d'utilisation normale prévu, soit :

Composants	Durée utilisation	Mode
- Logiciels, brevets, licences	3 ans	Linéaire
- Installations et agencement	10 ans	Linéaire
- Matériel de bureau et informatique	3 à 5 ans	Linéaire
- Mobilier de bureau	8 à 10 ans	Linéaire

CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

VALEURS D'EXPLOITATION

En-cours de production de biens

La société a opté pour l'incorporation des frais financiers à la valeur des actifs prévu à l'article 38 undecies de l'annexe III du CGI. Par conséquent, les frais financiers afférents aux capitaux empruntés pour financer la construction des éléments stockés ou immobilisés sont incorporés au coût de production.

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Général. Il existe une exception à ce principe général sur les en-cours de concessions qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique en-cours de convention d'aménagement résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction établie comme suit :

Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante,

Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

La comptabilité traduit les conventions d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

a- Stocks :

Pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés

b- Comptes de régularisation actif ou passif :

Pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant

c- Compte de provisions pour charges :

- Pour le montant des charges non encore comptabilisée mais courues à la fin de l'exercice,

- Pour le montant des participations de la collectivité à reverser sur les opérations excédentaires.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il sera constitué une provision pour charges égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée inscrite dans les comptes annuels sera nulle.

Règles et méthodes comptables

d- Compte de provisions pour risques :

- Pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire.
- Pour le montant des participations de la collectivité à reverser sur les opérations excédentaires.

Dans l'ensemble des conventions d'aménagement, le résultat est pris en charge par la collectivité cocontractante. Cette disposition fait l'objet d'un article spécifique au sein de chacune des conventions d'aménagement.

Il convient également de noter que l'application du règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été réalisée, pour la majorité des opérations sur la base des Comptes Rendus aux Collectivités Locales (CRACL) transmis et soumis à délibération.

Opérations propres

La société peut réaliser des opérations pour son propre compte en direct ou par l'intermédiaire de SCCV. Dès lors que les opérations ont des chances d'aboutir, elle comptabilise en « en-cours » les dépenses engagées pour ses opérations propres et les rémunérations acquises en fonction de l'avancement déterminé par le chargé d'opération.

A ce titre, des coûts internes ont été intégrés pour un montant de 32 039 euros dans le cadre du projet de lotissement de Saint Aubin du Pavail.

CONTROLE DE LA PRODUCTION STOCKEE

Du fait des schémas comptables retenus, le montant de la production stockée de l'exercice 2022 figurant au compte de résultat est égal à la différence des variations suivantes :

- Compte de production stockée :	- 7 172 301 euros
- Variation des comptes de travaux en-cours sur concessions n / n-1 :	- 6 421 345 euros
- Variation des comptes de travaux en-cours sur opérations propres n / n-1 :	- 750 956 euros
- Variation des comptes de travaux des opérations clôturées	Néant

FRAIS ET PRODUITS FINANCIERS

La société impute sur les opérations des frais et produits financiers selon les modalités définies par les conventions.

Au titre de l'exercice 2022 :

- Les frais financiers imputés aux opérations s'élèvent à 23.287 euros.
- Les produits financiers imputés aux opérations s'élèvent à 12.712 euros.

TRANSFERT DE CHARGES VERS LES OPERATIONS

Les rémunérations sur concessions apparaissent en transfert de charges dans le compte de résultat.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Autres provisions

La société constate des dotations aux provisions pour charges prévisionnelles dans les comptes des concessions.

Provision pour litige

Dans le cadre d'un litige existant depuis plusieurs exercices relatif à la rupture du contrat de travail d'une ancienne salariée, les parties sont parvenues à trouver un accord début 2022 qui prévoit le versement d'une indemnité d'un montant de 41 528 euros. Ce montant, provisionné à la clôture de l'exercice précédent, a fait l'objet d'une reprise.

EMPRUNTS

Eu égard au caractère spécifique des opérations de la SEM et aux règles fixées par le législateur, les collectivités concédantes non mandantes peuvent garantir, dans la limite fixées par la loi, les emprunts contractés par les SEM.

Au 31 décembre 2022, le montant des emprunts garantis se décompose comme mentionné dans le tableau ci-après.

Règles et méthodes comptables

ENGAGEMENT DE RETRAITES

L'article L123-13 (al.3) du Code de Commerce et le Plan Comptable Général (art 324-1) prescrivent d'indiquer dans l'annexe le montant des engagements de l'entreprise vis-à-vis des membres ou associés de son personnel ainsi que de ses mandataires sociaux, en ce qui concerne l'ensemble des engagements de retraite : pensions, compléments de retraite, indemnités et allocations en raison du départ à la retraite ou avantages similaires.

Par conséquent, TERRE ET TOIT a évalué le montant des engagements de retraite au 31 décembre 2022 en tenant compte des critères suivants :

- effectif au 31 décembre 2022 et caractéristiques des individus présents : salaire, taux de charges patronales, ancienneté, date de départ à la retraite,
- application des coefficients de probabilité de départ de la société avant la retraite : départ vers une autre société, probabilité de décès,
- pondération des engagements calculés à la date de départ théorique de chaque individu afin de déterminer l'engagement au 31 décembre 2022.

Selon la dernière estimation réalisée, les engagements de retraite représentent un montant de 84.749 euros.

Emprunts

N° OP	Nom Opération	Banque	Montant du prêt	Montant libéré	Capital restant dû au			Garantie	
					Moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans		
1012	ZAC Quartier Nord-Ouest - TINTENIAC	CDC	1 500 000	1 500 000	375 000	250 000	125 000	80% - Département Ille et Vilaine	
1012	ZAC Quartier Nord-Ouest - TINTENIAC	CCOOP	1 500 000	1 500 000	1 203 527	298 227	905 301	80% - Département Ille et Vilaine	
1012	ZAC Quartier Nord-Ouest - TINTENIAC	CE	1 250 000	1 250 000	1 004 919	247 516	757 403	Commune de Tinténiac (20%), Ille et Vilaine (60%)	
1016	ZAC Le Tertre Esnault 2 - CC COTE D'EMERAUDE	ARKEA	950 000	950 000	624 000	624 000		CC Côte d'Emeraude (20%), Ille et Vilaine (60%)	
1016	ZAC Le Tertre Esnault 2 - CC COTE D'EMERAUDE	B. POSTALE	1 000 000	1 000 000	657 000	657 000		CC Côte d'Emeraude (20%), Ille et Vilaine (60%)	
1016	ZAC Le Tertre Esnault 2 - CC COTE D'EMERAUDE	BPO	750 000	750 000	498 743	498 743		CC Côte d'Emeraude (20%), Ille et Vilaine (60%)	
1016	ZAC Le Tertre Esnault 2 - CC COTE D'EMERAUDE	CA	800 000	800 000	526 000	526 000		CC Côte d'Emeraude (20%), Ille et Vilaine (60%)	
1020	ZAC du Chêne Rome - SAINT AUBIN D'AUBIGNE	CCOOP	1 500 000	1 500 000	763 418	251 443	511 975	80% - Département Ille et Vilaine	
1021	ZAC des Basses Noe - SAINT ERBLON	CE	450 000	450 000	56 812	56 812		80% - Ville de Saint Erblon	
1022	ZAC du domaine de la Massaye - GUICHEN	BPO	750 000	750 000	491 513	82 271	342 543	66 698	80% - Département Ille et Vilaine
1022	ZAC du domaine de la Massaye - GUICHEN	CA	750 000	750 000	437 276	93 642	343 633		80% - Département Ille et Vilaine
1022	ZAC du domaine de la Massaye - GUICHEN	CCOOP	1 500 000	1 500 000	987 519	148 847	629 937	208 735	80% - Département Ille et Vilaine
1022	ZAC du domaine de la Massaye - GUICHEN	CDC	1 059 240	1 059 240	754 439	102 713	423 241	228 485	80% - Département Ille et Vilaine
1024	ZAC Saint Fiacre - GAHARD	CDC	500 000	500 000	50 000	50 000			80% - Département Ille et Vilaine
1024	ZAC Saint Fiacre - GAHARD	BPGO	375 000	200 000	200 000	74 564	125 436		Commune de Gahard (10 %), Ille et Vilaine (70 %)
1024	ZAC Saint Fiacre - GAHARD	CA	375 000	375 000	375 000	375 000			70% - Département Ille et Vilaine
1029	CPA FEINS	CE	500 000	500 000	31 709	31 709			70% - Département Ille et Vilaine
1029	CPA FEINS	B. POSTALE	500 000	500 000	417 740	110 344	307 397		Commune de Feins (10 %), Ille et Vilaine (70 %)
1033	ZAC DE HEDE	CE	1 000 000	1 000 000	752 103	332 703	419 400		80% - Commune de Hede Bazouge
1034	ZAC de la Croisée des chemins - SAINT MEDARD SUR ILLE	CE	500 000	500 000	211 834	84 125	127 709		Commune de St Médard (10%), Ille et Vilaine (70%)
1034	ZAC de la Croisée des chemins - SAINT MEDARD SUR ILLE	CE	850 000	600 000	600 000	50 000	400 000	150 000	Commune de St Médard (10%), Ille et Vilaine (70%)
1035	ZAC de KER LANN 2	CE	2 043 539	2 043 539	237 400	237 400			80% - Département Ille et Vilaine
1035	ZAC de KER LANN 2	ARKEA	1 500 000	1 500 000	1 500 000	187 500	750 000	562 500	80% - Département Ille et Vilaine
1035	ZAC de KER LANN 2	B. POSTALE	1 500 000	1 500 000	1 500 000	185 147	747 287	567 566	80% - Département Ille et Vilaine
1035	ZAC de KER LANN 2	BPGO	1 800 000	1 800 000	1 800 000	161 457	886 252	752 292	80% - Rennes Métropole
1035	ZAC de KER LANN 2	CE	2 145 000	2 145 000	2 145 000	982 661	1 162 338		80% - Rennes Métropole
TOTAL			27 347 779	26 922 779	18 200 953	4 816 164	9 686 176	3 698 614	

En-cours de concessions

N° OP	Nom de l'opération	Collectivité co-contractante	Prise en charge résultat	Date de signature de la convention	Date expiration de la convention	Résultat prévisionnel hors participation d'équilibre	Participation d'équilibre prévue de la collectivité	Participation d'équilibre de la collectivité comptabilisée e HT	Cumula des produits	Cumula des charges	Cumula des coûts de revient estimés des lots vendus	Storés 31 décembre	Provisions pour charges provisionnelles	Neutralisation du Résultat Intermédiaire	Participation à recevoir HT
1008	LE CLOS DE LA BARRE	PAYS DE MOYENNE VILAINIE ET DU SEMNON	Collectivité	06/04/2004	En clôture	(398 444)	398 444	398 444	729 519	757 928	(757 928)			(398)	
1007	ZAC OGERB	RENNES METROPOLE	Concessionnaire	29/11/2007	31/12/2022	(175 841)	160 919	160 919	5 713 560	5 141 652	(5 713 840)		572 189	59 351	
1008	ZAC LES ROCLAS	BOUEJIERE	Collectivité	02/06/2005	En clôture	38 428			1 488 842	1 498 864	(1 488 863)			(53 350)	
1009	ZAC MASON	LA BOUEJIERE	Collectivité	02/06/2005	En clôture				3 635 746	3 597 318	(3 597 316)		198 367		
1010	ZAC CHATEL L-HAUT PAYS	REDON	Concessionnaire	08/11/2007	20/11/2022	(1 416 316)	1 416 316	600 000	4 310 611	4 870 498	(5 068 895)			758 254	816 316
1012	ZAC QUARTIER NORD OUEST	TINTENIAC	Collectivité	29/10/2004	31/12/2027	(1 995 000)	1 995 000	1 392 000	13 548 922	14 440 890	(13 830 590)	610 331		280 638	603 000
1013	ZAC DE L'ILE DES BOIS	SAINT-GILLES	Collectivité	19/07/2005	En clôture	3 687 672			22 380 566	18 892 894	(18 692 894)			(18 033)	
1014	ZAC ECOPARC D'ACTIVITES BRUYERES	C.C. PAYS D'AUBIGNE	Concessionnaire	20/10/2009	En clôture	(492 436)	492 436	330 934	2 321 620	2 321 178	(2 473 821)	45	152 886	152 201	162 102
1016	ZAC LE TERRRE-DEVERAULDE	C.C. COTE D'EMERAULDE	Concessionnaire	07/08/2009	31/12/2023				13 652 098	16 276 266	(13 652 098)	2 626 168			
1020	ZAC LE CHENE ROME	SAINT AUBIN D'AUBIGNE	Concessionnaire	11/07/2007	11/07/2027				13 099 206	11 365 074	(13 099 206)		1 734 138		
1021	ZAC DES BASSES NOE	SAINT EREBLON	Concessionnaire	20/06/2007	19/08/2024	(75 000)	75 000	75 000	12 140 184	10 185 319	(12 125 723)		1 940 404	(14 461)	
1022	ZAC DU DOMAINE DE LA MASSAYE	GUICHEN	Concessionnaire	11/12/2009	31/12/2030				6 854 123	9 062 274	(6 854 123)	2 108 150			
1024	ZAC SAINT-FIACRE	GAHARD	Concessionnaire	05/11/2009	04/11/2032				493 908	751 572	(493 908)	257 654			
1029	CPA FEINS	COMMUNE DE FEINS	Concessionnaire	25/10/2012	25/10/2026				1 174 568	1 050 829	(1 174 568)		113 940		
1030	ZAC CENTRE BOURG	SAINT-GILLES	Concessionnaire	02/03/2012	En clôture	(2 204 209)	1 729 618	1 729 618	4 572 210	5 146 802	(5 146 801)			(14 437)	
1033	ZAC DE HEDE	HEDE-SAZOUGES	Concessionnaire	07/01/2014	20/12/2028				600 240	1 850 857	(600 240)	1 250 617			
Total intermédiaire:									105 312 125	107 022 213	(04 890 659)	6 652 975	4 711 622	1 145 704	

En-cours de concessions (suite)

N° OP	Nom de l'opération	Collectivité co-contractante	Prise en charge résultat	Date de signature de la convention	Date d'expiration de la convention	Résultat prévisionnel hors participation d'équilibre	Participation d'équilibre de la collectivité	Participation d'équilibre de la collectivité comptabilisée HT	Cumul des produits	Cumul des charges	Cumul des coûts de revient estimés des lots vendus	Stocks 31 décembre	Provisions pour charges provisionnelles	Neutralisation du Résultat Intermédiaire	Participation à recevoir HT
1034	ZAC DE LA CROISEE DES CHEMINS	SAINTE-MARIE-SUR-ILLE	Concessionnaire	13/06/2014	13/06/2029				4	769 114	(4)	769 110			
1035	Ker-Lann CPA	RENNES METROPOLE	Concessionnaire	07/01/2020	31/12/2040	(5 712 130)	5 712 130	276 435	11 381 202	23 041 256	(12 536 506)	10 504 750		1 155 304	5 435 686
Total Intermédiaire									11 381 206	23 810 370	(12 536 510)	11 273 860		1 155 304	
Total général									118 298 330	130 832 593	(117 417 369)	18 126 635	4 711 022	2 301 008	

* Dans la limite de la participation de la collectivité prévue dans la concession d'aménagement

** Le résultat à l'annulation de la ZAC Centre Bourg de - 489 028 euros a été constaté en charges au cours de la vie de l'opération. Aucune charge n'a été supportée à ce titre au cours de 2022.

Immobilisations

Etat exprimé en euros

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice			Valeurs brutes au 31/12/2022
		Augmentations Réévaluations	Acquisitions	Diminutions Vir p.à p. Cessions	
INCORPORELLES					
Frais d'établissement et de développement					
Autres	77 071				77 071
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	77 071				77 071
CORPORELLES					
Terrains					
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencé aménagement					
Instal technique, matériel outillage industriels					
Instal., agencement, aménagement divers	16 704		97 074		113 778
Matériel de transport					
Matériel de bureau, mobilier	127 955		9 325		137 280
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours	97 074			97 074	
Avances et acomptes					
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	241 733		106 399	97 074	251 058
FINANCIERES					
Participations évaluées en équivalence					
Autres participations	1 090				1 090
Autres titres immobilisés	151 422		217		151 639
Prêts et autres immobilisations financières	16 555				16 555
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	169 067		217		169 284
TOTAL	487 871		106 616	97 074	497 414

Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2022
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Autres	75 240	1 831		77 071
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	75 240	1 831		77 071
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers	12 018	9 470		21 488
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier	106 674	7 790		114 464
	Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	118 691	17 261		135 952	
TOTAL	193 931	19 092		213 023	

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

	Dotations			Reprises			Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agenct aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

Etat exprimé en euros

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
PROVISIONS REGLEMENTEES					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges	41 528		41 528	
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres	2 772 183	4 721 479	2 782 040	4 711 622
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		2 813 711	4 721 479	2 823 568	4 711 622
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations				
	<ul style="list-style-type: none"> incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières 				
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients				
	Autres				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION					
TOTAL GENERAL		2 813 711	4 721 479	2 823 568	4 711 622
Dont dotations et reprises	<ul style="list-style-type: none"> - d'exploitation - financières - exceptionnelles 		4 721 479	2 782 040	41 528
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros

		31/12/2022	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	16 555	16 555	
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	1 779 967	1 779 967	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés	33	33	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	328	328	
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	595 171	595 171	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	1 191 933	1 191 933	
	Débiteurs divers	90 482	90 482	
Charges constatées d'avances	2 363 960	2 363 960		
TOTAL DES CREANCES		6 038 428	6 038 428	
(1)	Prêts accordés en cours d'exercice			
(1)	Remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

		31/12/2022	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	18 200 953	4 816 163	9 686 176	3 698 614
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	8 653 200	153 200		8 500 000
	Fournisseurs et comptes rattachés	1 640 769	1 640 769		
	Personnel et comptes rattachés	91 966	91 966		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	87 497	87 497		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	505 951	505 951		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	28 306	28 306		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)				
Autres dettes	3 044	3 044			
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance	76 011	76 011			
TOTAL DES DETTES		29 287 697	7 402 907	9 686 176	12 198 614
(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 801 000			
(1)	Emprunts remboursés en cours d'exercice	5 281 365			
(2)	Emprunts dettes associés (personnes physiques)				

Produits à recevoir

Etat exprimé en euros	31/12/2022	31/12/2021	Variations	%
Créances rattachées à des participations				
Autres immobilisations financières				
Autres créances clients	2 671		2 671	
Autres créances	16 140	674	15 465	N/S
TOTAL	18 811	674	18 137	N/S

Charges à payer

	31/12/2022	31/12/2021	Variation	%
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		285	(285)	-100,00
Emprunts et dettes financières divers				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	781 937	34 609	747 328	N/S
Dettes fiscales et sociales	143 486	93 011	50 475	54,27
Dettes fournisseurs d'immobilisation				
Autres dettes				
TOTAL	925 423	127 906	797 518	623,5

Charges constatées d'avance

	31/12/2022	31/12/2021	Variation	%
Exploitation	2 363 960	3 491 712	(1 127 751)	-32,30
Financières				
Exceptionnelles				
TOTAL	2 363 960	3 491 712	(1 127 751)	-32,30

CCA - Charges d'exploitation	17 949	33 774
CCA - Neutralisation du résultat concessions	2 346 011	3 457 937

Produits constatés d'avance

	31/12/2022	31/12/2021	Variation	%
Exploitation	76 011	932 376	(856 365)	-91,85
Financiers				
Exceptionnels				
TOTAL	76 011	932 376	(856 365)	-91,85

PCA - Produits d'exploitation et financiers	31 009	0
PCA - Neutralisation du résultat concessions	45 002	932 376

Filiales et participations

Etat exprimé en euros

31/12/2022

	Capital	Capitaux propres	Quote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
				Brute	Nette
A. Renseignements détaillés					
1. Filiales (Plus de 50 %)					
2. Participations (10 à 50 %)					
SCCV VILLAGE DES COLLECTIVITES 3	1 000	203 131	49,00	490	490
SNC LA MASSAYE	1 000	(1 417)	30,00	300	300
SCCV LA MASSAYE	1 000	(32 709)	30,00	300	300
1. Filiales (Plus de 50 %)					
2. Participations (10 à 50 %)					
SCCV VILLAGE DES COLLECTIVITES 3	854 120		3 385 420	202 131	
SNC LA MASSAYE	245 809			(516)	
SCCV LA MASSAYE	92 004			(24 723)	
B. Renseignements globaux					
	Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A		
	françaises	étrangères	françaises	étrangères	
Capital					
Capitaux propres					
Quote part détenue en pourcentage					
Valeur comptable des titres détenus - Brute					
Valeur comptable des titres détenus - Nette					
Prêts et avances consentis					
Montant des cautions et avais donnés					
Chiffre d'affaires					
Résultat du dernier exercice clos					
Dividendes encaissés					

Les informations mentionnées dans le tableau ont été traduites des éditions comptables fournies (balance comptable) dans la mesure où les états financiers n'étaient pas réalisés à la date de production des comptes de TERRE ET TOIT.

Par ailleurs, les données financières (capitaux propres, chiffre d'affaires et résultat) relatives à VDC3 concernent l'exercice 2021.

Effectif moyen

		31/12/2022	Interne	Externe
EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	Cadres & professions intellectuelles supérieures		13	
	Professions Intermédiaires			
	Employés		5	
	Ouvriers			
	TOTAL		18	

Capital social

Etat exprimé en euros		31/12/2022	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		312 500,00	16,0000	5 000 000,00
	Emises pendant l'exercice			0,0000	
	Remboursées pendant l'exercice			0,0000	
	Du capital social fin d'exercice		312 500,00	16,0000	5 000 000,00



FIDUCIAL

AUDIT

AGENCE DE RENNES

40, rue du Bignon
Forum de la Rocade
B.P. 91467
35514 CESSON SÉVIGNÉ CEDEX
Tél. 02 99 26 02 50
Fax 02 99 26 86 38

TERRE ET TOIT

Au capital de 5 000 000 €

Immeuble F
7 avenue de Tizé
CS 53 604
35 236 THORIGNE FOUILLARD CEDEX

RCS RENNES 445 042 625

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2022

SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE NATIONALE DE RÉVISION COMPTABLE

Société Anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes au capital de 250 000 € - 334 301 488 RCS Nanterre - N° TVA FR 39 334 301 488
Inscrite au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de la Région Paris - Île-de-France et Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles
Siège social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex - Site : www.fiducial.fr

TERRE ET TOIT
Rapport spécial sur les conventions réglementées
Exercice clos le 31 décembre 2022

Mesdames, Messieurs

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, 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 estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative 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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 225-40 du Code de commerce.

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.

Convention de prestations de service et de conseil de la SCET

La Scet apporte à la SADIV :

- un accès à un environnement professionnel
- des prestations de conseil à prix unitaire
- une prestation d'assurances

Au titre de cette convention, la SADIV a pris en charge des honoraires pour un montant de **38 000 €** au titre du réseau et **2 270 €** au titre des assurances.

FAIT A CESSON SEVIGNE LE 5 JUIN 2023

**SA FIDAUDIT
FIDUCIAL AUDIT**
Société de commissaires aux comptes



Laurence PLASSART
Commissaire aux comptes

