

FONCIERE CHENELET

Société par actions simplifiée

34 RUE DE MOYECQUES,

62250 LANDRETHUN LE NORD

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

FONCIERE CHENELET

Société par actions simplifiée

34 RUE DE MOYECQUES,

62250 LANDRETHUN LE NORD

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux associés de la société FONCIERE CHENELET

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIERE CHENELET relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président le 18 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

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.

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 président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

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

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

Lille, le 25 Mai 2020

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Edouard LHOMME

Faits majeurs de l'exercice 2019

Augmentation de Capital

Des levées de fonds ont été opérées au cours de l'exercice à hauteur de 2 166 242.00 euros (200 572 parts nouvelles).

Des parts ont été également remboursées à hauteur de 744 811 euros (68 964 parts)

Nouvelle mise en service comptable

Une opération de construction a été mise en service :

- Site de Peyruis (04) le 26/02/2019 : 4 logements

Projets en-cours :

- Site de Flocques (76) : Construction de 12 logements sur la commune (livraison prévue en juillet 2020)
- Site de Sancoins (18) : Réhabilitation d'une ancienne école et création de 13 logements sociaux (livraison prévue en mars 2021),
- Site de Quesques (62) : Construction de 8 logements neufs pour personnes âgées (fin de chantier prévu en mai 2021)
- Site de Guînes (62) : Réhabilitation d'une maison de maître en 9 logements sociaux (mis en chantier en juin 2020),
- Site de Forcalquier (04) : Construction de 5 logements sociaux et une salle commune (mis en chantier en août 2020)
- Site de Maubert 2 (08) : Construction de 4 logements sociaux (début des travaux en 2021),
- Site de Marles Les Mines (62) : Construction de 8 logements sociaux (début des travaux en 2021),
- Site de Peyruis 2 (04) : Réhabilitation du château Esmieu en 6 logements sociaux (date prévisible de début des travaux janvier 2022)

Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

La Pandémie COVID-19 a entraîné le passage de l'équipe en télétravail, lors de la phase de confinement général. L'activité a continué et l'équipe a « profité » de ce moment pour faire avancer les démarches administratives de nos prochaines opérations. Bien évidemment, trois chantiers connaîtront un à deux mois de retard sur leur planning initial. Les chantiers de Flocques (76) et Sancoins (18) ont été stoppés, avant de connaître un redémarrage progressif et séquencé suivant les recommandations de l'OPBTP en coordination avec les SPS de chantier, les maîtres d'œuvre et les entreprises. Le chantier de Quesques (62), dont le lancement avait été ajourné a pu être lancé dans les mêmes conditions.

Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code du Commerce et du plan comptable général.

Et, notamment depuis le 01/01/2005, des règlements CRC 2004-6 et CRC 2002-10 sur la comptabilisation des actifs et relatif à l'amortissement ainsi que le règlement n°2018-05 du 12 Octobre 2018 relatif sur le plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité d'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels.

L'amortissement des subventions a été calculé sur une durée de 7 ans alors que les biens financés sont amortis sur une durée de 25 à 50 ans selon les différents composants.

La SAS Foncière Chênelet atteste respecter les conditions qui ont permis la délivrance de l'agrément d'entreprise solidaire :

- Les titres de capital de l'entreprise ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé,
- Le président Monsieur François Marty a été élu par les sociétaires,
- La moyenne des sommes versées aux cinq salariés ou dirigeants les mieux rémunérés n'excède pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, 5 fois la rémunération annuelle perçue par un salarié à temps complet sur la base de la durée légale du travail et du salaire minimum de croissance.

De plus, la société ne construit que du logement très social (PLAI-PLU-PLUS) et met en œuvre des techniques qui préservent l'environnement.

Informations relatives au bilan

Bilan actif

Actif immobilisé

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production. Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Mode d'amortissements et durées :

	Mode d'amortissement	Durée
Constructions :		
Structure et ouvrage	Linéaire	50 ans
Menuiseries	Linéaire	25 ans
Chauffage / plomberie	Linéaire	25 ans
Electricité	Linéaire	25 ans
Logiciels et autres immobilisations incorporelles	Linéaire	Entre 5 ans et 10 ans
Installations techniques, matériels et outillages	Linéaire	10 ans
Installations générales, agencements divers	Linéaire	10 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

Nature de l'immobilisation	Valeur Brute 31/12/2018	Investissements	Cessions ou virement de poste à poste	Valeur Brute 31/12/2019
Frais d'augmentation de capital	73 216.00	4 980.00		78 196.00
Logiciel et immobilisations incorporelles en cours	74 056.00			74 056.00
Constructions 2 logements à Calais Av. St Exupéry	535 503.00			535 503.00
Constructions 9 logements à Saint Le Noble	2 379 106.00			2 379 106.00
Constructions 3 logements à Lussault sur Loire	848 762.00			848 762.00
Constructions 4 logements à Merville	1 080 429.00			1 080 429.00
Constructions 4 logements à Revin	948 231.00			948 231.00
Constructions 2 logements à Barbechat	623 129.00			623 129.00
Constructions 6 logements à Maubert Fontaine	1 841 097.00			1 841 097.00
Constructions 4 logements à Vachères	1 094 791.00			1 094 791.00
Constructions 4 logements à Soye en Septaine	862 384.00			862 384.00
Constructions 3 logements à Epine	845 206.00			845 206.00
Rénovation Poste de Wizernes	253 315.00			253 315.00
Constructions de 6 logements St Coloman	1 421 932.00			1 421 932.00
Constructions de 12 logements Nazelles-Négron	2 659 279.00	21 232.00		2 680 511.00
Constructions de 4 logements Peyruis 1	0.00	1 026 066.00		1 026 066.00
Installation technique, matériel et outillage	1 466.00			1 466.00
Installations générales, agencements, divers	10 796.00	17 162.00		27 958.00
Matériel de bureau et informatique	9 166.00	1 249.00		10 415.00
Immobilisations corporelles en cours (a)	1 399 251.00	3 276 027.00	1 114 950.00	3 560 327.00
Avances et acomptes sur commandes d'immo.	15 935.00		15 935.00	0.00
TOTAL	16 977 051.00	4 346 716.00	1 130 885.00	20 192 882.00

Une opération a été achevée et mise en service en 2019 :

- 4 logements construits sur la commune de Peyruis, Avenue du Général de Gaulle – 04310 Peyruis et mis en service le 26 Février 2019.

Un bail emphytéotique de 99 ans a été signé avec la commune le 12 Juin 2018.

Le coût de revient TTC des logements est de 1 026 066.00 euros.

Les logements collectifs sont loués par l'intermédiaire de la mairie de Peyruis.

(a) Les investissements en cours à la clôture concernent les projets suivants :

- La construction de 4 logements sur la commune de Maubert Fontaine (08260) : 63 335.00 euros
- La réhabilitation d'une maison de Maître en 9 logements sur la commune de Guînes (62) : 192 194.00 euros
- La rénovation de l'école de Sancoins (18), avec la création de 13 logements : 1 210 582.00 euros
- La construction de 12 logements sur la commune de Flocques (76) : 1 886 946.00 euros
- La construction de 8 logements sur la commune de Quesques (62) : 109 015.00 euros
- La réhabilitation de 6 logements dans le château Esmieu sur la commune de Peyruis (04310) : 6 314.00 euros
- La construction de logements sur la commune de Celle (08260) : 656.00 euros
- La construction de 5 logements sociaux et une salle commune sur la commune de Forcalquier (04) : 66 326.00 euros
- La construction de 8 logements sociaux sur la commune de Marles Les Mines (62) : 14 949.00 euros
- La réhabilitation d'une école en 6 logements sur la commune de Calais Espérance (62) : 6 240.00 euros
- Le projet de construction de logements sociaux sur la commune de Landrethun Le Nord (62) : 2 000.00 euros
- Le projet de construction de 4 logements sociaux sur la commune de Boulton au Bois (08) : 1 769.00 euros

La somme de 122 221.00 euros a été intégrée au coût de revient des immobilisations en cours. Cette somme correspond à 34.30% :

- des frais de personnel et taxes assises sur les salaires, engagés sur l'exercice 2019 soit 95 981.00 euros
- d'une quote-part des frais de fonctionnement pour un montant pour 26 240.00 euros.

Il a été retenu pour 2019 une répartition de ces frais, proportionnelle au temps passé sur chaque projet soit :

- 9.83% pour l'opération de Sancoins,
- 6.63% pour l'opération de Flocques,
- 6.22% pour le projet de Quesques
- 5.93% pour le projet de Guînes
- 3.28% pour l'opération de Forcalquier
- 1.23% pour le projet de Marles Les Mines
- 1.18% pour le projet de Maubert Fontaine²

Les immobilisations en cours à répartir se sont élevées à 13 078.00 euros sur l'exercice et s'ajoutent aux 149 783.00 euros en cours au 31/12/2018. La somme de 162 861.00 euros a également été intégrée au coût de revient des immobilisations en cours. Il a été retenu pour 2019 une répartition de ces frais, proportionnelle au temps passé sur chaque projet comme indiqué ci-dessus.

Dotations aux amortissements	Cumul au 31/12/2018	Dotations 2019	Reprises 2019	Cumul au 31/12/2019
Frais d'établissement	20 418.00	15 639.00		36 057.00
Logiciel et autres immobilisations incorporelles	26 354.00	7 803.00		34 157.00
Construction 2 logements à Calais Av. St Exupéry	95 014.00	13 090.00		108 104.00
Construction 9 logements à Saint Le Noble	266 499.00	53 706.00		320 205.00
Construction 3 logements à Lussault sur Loire	103 226.00	19 440.00		122 665.00
Construction 4 logements à Merville	103 960.00	24 208.00		128 167.00
Construction 4 logements à Revin	75 769.00	21 997.00		97 766.00
Construction 2 logements à Barbechat	55 167.00	14 668.00		69 835.00
Construction 6 logements à Maubert Fontaine	120 268.00	41 289.00		161 557.00
Rénovation 1 logement Wizernes	15 778.00	9 743.00		25 521.00
Construction 4 logements à Soye en Septaine	19 359.00	20 571.00		39 930.00
Construction 4 logements à Vachères	48 926.00	25 527.00		74 453.00
Construction de 3 logements à L'épine	29 695.00	19 926.00		49 620.00
Constructions de 6 logements St Colomban	8 737.00	34 950.00		43 687.00
Constructions de 12 logements Nazelles-Négron	5 430.00	63 562.00		68 991.00
Construction de 4 logements Peyruis 1	0.00	20 949.00		20 949.00
Installation technique, matériel et outillage	868.00	147.00		1 015.00
Installations générales, agencements, divers	3 948.00	3 496.00		7 444.00
Matériel de bureau et informatique	7 837.00	889.00		8 726.00
TOTAL	1 007 253.00	411 597.00	0.00	1 418 850.00

Immobilisations financières

Immobilisations financières	Valeur Brute 31/12/2018	+	-	Valeur Brute 31/12/2019
Participation : SRL HUMAH	0.00	15 000.00	0.00	15 000.00
Autres titres de participation	12 985.00	0.00	0.00	12 985.00
Total	12 985.00	15 000.00	0.00	27 985.00

*La SAS Foncière Chênelet détient 50% du capital de la société à responsabilité limitée HUMAH, société de droit belge, à la clôture.

Actif circulant

Les stocks

Il n'y a pas de stocks car l'ensemble des lots de construction est sous-traité.

Les créances

Le poste « Autres créances » s'élève à 1 004 631.00 euros et se détaille comme suit :

- Taxe sur la valeur ajoutée : 183 204.00 euros
- Etat- Subventions à recevoir : 668 918.00 euros (b)
- Groupe et associés : 50 004.00 euros(c)
- Débiteurs divers : 102 505.00 euros
 - o Dont 48 206.00 euros de Divers- produits à recevoir (d)
 - o Dont 54 299.00 euros de débiteurs divers (e)

Rubriques	Total	A 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
Créances	1 004 631.00	829 735.00	174 896.00	0.00

(b)Les produits à recevoir

Les produits à recevoir 2019 du poste « Etat-Subventions à recevoir » s'élèvent à **668 918.00** euros. Ils se détaillent comme suit :

OPE. (euros)	PLAI	REGION	DEPT	AGIRC- ARCCO	FAP	MALAKOFF	AG2R REUNIC A
Flocques 397731 euros	31 200.00	67 520.00	30 000.00	54 900.00	122 611.00	91 500.00	
Peyruis 12000 euros		12 000.00					
Quesques 118280 euros	24 280.00				75 000.00		19 000.00
Maubert2 38588 euros	38 588.00						
St Co. 27471 euros					27 471.00		
Soye-en- S. 20000 euros	20 000.00						
Nazelles 54848 euros	30 000.00				24 848.00		
TOTAL 668918 euros	144 068.00	79 520.00	30 000.00	54 900.00	249 930.00	91 500.00	19 000.00

Le poste Groupe et associés (c), **50 004.00 euros**, est constitué de la souscription en capital non versé de Monsieur Derville, investissement intermédié par Noiret Patrimoine.

Les autres produits à recevoir (d) 2019 du poste « Autres créances » s'élèvent à **48 206.00 euros** et se détaillent comme suit :

(en euros)	Loyers
Calais	1 006.00
St Le Noble	3 529.00
Lussault	1 038.00
Revin	4 192.00
Merville	1992.00
Barbechat	1 472.00
Vachères	2 836.00
Maubert 1	11 278.00
Wizernes	654.00
Soye en Septaine	1 619.00
Epine	3 673.00
St Colomban	2 648.00
Nazelles Négron	7 181.00
Peyruis	5 088.00
TOTAL	48 206.00

(e) Débiteurs divers

Figurent parmi les 54 299.00 euros, 53 880.00 euros de factures d'honoraires Favart pris en charge dans le cadre du Contrat d'Impact Social ainsi qu'une caution de 419.00 euros pour un des logements de Barbechat que le bailleur doit restituer la société.

Trésorerie

Le montant des disponibilités s'élève à la clôture à 7 877 165.00 euros.

(en euros)	Montants
BNP Paribas	2 578 172.00
Crédit Coopératif	1 742 159.00
La Nef	46 867.00
Money Bank	3 500 000.00
Intérêts courus*	9 967.00
Total	7 877 165.00

*Trois comptes à terme ont été ouverts chez Money Banque le 07 février 2019 aux taux suivants :

(En euros)	Montants	Durée	Taux	Intérêts courus 2019
CAT1	500 000.00	08/02/2019-13/01/2020	0.50%	2 240.00
CAT2	1 500 000.00	08/02/2019-13/01/2020	0.30%	4 031.00
CAT3	1 500 000.00	08/02/2019-13/01/2020	0.28%	3 696.00
Total	3 500 000.00			9 967.00

Charges constatées d'avance :

Elles s'élèvent à la clôture à 126 127.00 euros et se détaillent comme suit :

- fournitures non stockables (eau, énergie) : 204.00 euros
- entretien et réparation-maintenance : 2 406.00 euros
- honoraires : 2 620.00 euros
- poste et télécommunications : 49.00 euros
- publications : 36.00
- assurance multirisque : 376.00 euros

- assurance propriétaire non occupant : 8 991.00 euros
- redevances pour concessions, brevets, licences : 246.00 euros
- assurance dommage ouvrage Calais : 899.00 euros
- assurance dommage ouvrage Lussault : 2 713.00 euros
- assurance dommage ouvrage Revin : 5 921.00 euros
- assurance dommage ouvrage Barbechat : 3 072.00 euros
- assurance dommage ouvrage Maubert Fontaine : 13 131.00 euros
- assurance dommage ouvrage Epine : 5 316.00 euros
- assurance dommage ouvrage Vachères : 7 818.00 euros
- assurance dommage ouvrage Wizernes : 3 085.00 euros
- assurance dommage ouvrage St Colomban : 11 470.00 euros
- assurance dommage ouvrage Peyruis : 8 655.00 euros
- assurance dommage ouvrage Nazelles Négron : 20 258.00 euros
- assurance dommage ouvrage Soye-En-Septaine : 7 715.00 euros
- assurance dommage ouvrage Flocques : 21 146.00 euros

BILAN PASSIF

Capitaux propres

Capital

Le capital est composé de **1 751 258 parts** dont

- 148 967 parts de 10.00 euros,
- 115 118 parts de 10.10 euros,
- 80 258 parts de 10.23 euros,
- 43 476 parts de 10.36 euros,
- 441 260 parts de 10.49 euros,
- 921 979 parts de 10.80 euros,
- 200 parts de 11.12 euros.

	Nombre de parts	Valeur Nominale	Prime d'émission	Valeur en euros
Position début de l'exercice	1 619 650	16 196 500.00	865 062.00	17 061 562.00
Mouvements				
Augmentation*	200 572	2 005 720.00	160 522.00	2 166 242.00
Réduction*	68 964	689 640.00	25 936.00	715 576.00
Position fin de l'exercice	1 751 258	17 512 580.00	999 648.00	18 512 228.00

*Augmentation de Capital :

Souscripteurs	Nombre de parts	Valeur Nominale	Prime d'émission	Valeur en euros
<i>Investissements intermédiés par Noiret Patrimoine</i>	15 386	153 860.00	12 373.00	166 233.00
AG2R La Mondiale	185 186	1 851 860.00	148 149.00	2 000 009.00
Totaux	200 572	2 005 720.00	160 522.00	2 166 242.00

Le capital est détenu par 19 personnes morales et 236 personnes physiques

*Réduction de Capital :

Actionnaires dont les parts ont été rachetées	Nombre de parts	Valeur Nominale	Prime d'émission	Valeur en euros
Investir et +	-28 599	-285 990.00	-14 013.00	-300 003.00
Mandarine Gestion	-19 065	-190 650.00	-9 342.00	-199 992.00
FCPR Mandarine Gestion	-21 300	-213 000.00	-2 581.00	-215 581.00
Totaux	- 68 964	- 689 640.00	- 25 936.00	-715 576.00

La valeur de remboursement de la part est de 10.80 euros.

Le 16 décembre 2019, le conseil de surveillance a voté et acté la valeur de la part à 11.12 euros.

La différence entre le prix de souscription et le prix de remboursement est imputée sur la réserve légale.

*Réduction de la Réserve légale :

Actionnaires dont les parts ont été rachetées	Nombre de parts	Valeur de souscription	Valeur de remboursement	Montant imputé sur la réserve légale
Investir et +	-28 599	-300 003.00	-308 869.00	-8 866.00
Mandarine Gestion	-19 065	-199 992.00	-205 902.00	-5 910.00
FCPR Mandarine	-21 300	-215 581.00	-230 040.00	-14 459.00
Totaux	-68 964	-715 576.00	-744 811.00	-29 235.00

Les actionnaires sont :

- **AMUNDI FCP FINANCE ET SOLIDARITE** détient 595 987 parts soit 34.03% du capital
- **AG2R LA MONDIALE IMMO** détient 370 372 parts soit 21.15% du capital
- **La SAS GROUPE CHENELET** détient 100 460 parts soit 5.74% du capital
- **Engie Rassembleurs d'Energies SAS** détient 96 917 parts soit 5.53% du capital

- **AGESICA – AG2R La Mondiale** détient 95 328 parts soit 5.44% du capital
- **La NEF** détient 72 450 parts soit 4.14% du capital
- Onze actionnaires représentés par **NOIRET PATRIMOINE** détiennent 74 553 parts soit 4.26% du capital
- **SCHNEIDER ELECTRIC ENERGY ACCESS SAS** détient 49 550 parts soit 2.83% du capital
- **NATIXIS SOLIDAIRE** détient 47 665 parts soit 2.72%
- **BNP PARIBAS AM – FCPE MULTIPAR SOLIDAIRE** détient 39 185 parts soit 2.24 %
- **FCP BNP PARIBAS SOCIAL BUSINESS** détient 38 130 parts soit 2.18%
- **Fédération HABITAT ET HUMANISME** détient 28 599 parts soit 1.63%
- **FONDATION TERREVENT** détient 24 132 parts soit 1.38%
- **CREDIT AGRICOLE NORD DE France** détient 15 000 parts soit 0.86%
- **PHITRUST PARTENAIRES SAS** détient 15 000 parts soit 0.86%
- **Monsieur ERIC DE NAZELLE** détient 13 888 parts soit 0.79%
- **ASSOCIATION POURSUIVRE** détient 240 parts soit 0.01%
- **LITA CO**, représentant 225 personnes physiques et 3 personnes morales, détient 73 802 parts soit 4.21%

Résultat de l'exercice

Résultat comptable avant IS	51 484.00
IS à 15%	5 718.00
IS à 28%	3 879.00
Résultat comptable après IS	+ 41 887.00

Variations des capitaux propres

	31/12/2018	+	-	31/12/2019	% de variation
Capital	16 196 500.00	2 005 720.00	(689 640.00)	17 516 284.00	8.15%
Prime d'émission	865 062.00	160 522.00	(25 937.00)	995 943.00	15.13%
Réserve légale	102 473.00	18 527.00	(29 235.00)	91 765.00	(10.45%)
Résultat	18 527.00	41 887.00	(18 527.00)	41 887.00	126.09%
Subventions d'investissements (e)	3 356 302.00	(201 007.00)	(22 407.00)	3 132 888.00	(6.66%)
Totaux	20 538 864.00	2 025 649.00	785 746.00	21 778 767.00	6.04%

(e) Montant des subventions d'investissements diminué de la quote-part de subventions virées aux résultats.

L'ensemble des subventions d'investissements représente 5 131 748.00 euros : elles sont reprises au résultat sur une durée de 7 ans. Le total des reprises de subventions d'investissement au 31/12/2019 s'élève à 1 998 860.00 euros dont 612 127.00 euros concernent l'exercice 2019.

	Subventions d'investissement	Reprise de subventions	Solde non repris
Calais	142 321.00	142 321.00	0.00
St Le Noble	633 692.00	551 714.00	81 978.00
Lussault	211 525.00	191 296.00	20 229.00
Revin	250 000.00	147 175.00	102 825.00
Merville	219 705.00	166 174.00	53 531.00
Barbechat	108 764.00	73 977.00	34 787.00
Vachères	317 653.00	132 355.00	185 297.00
Maubert 1	274 540.00	154 156.00	120 384.00
Wizernes	90 858.00	9 141.00	81 717.00
Soye en Septaine	222 000.00	63 517.00	158 483.00
Epine	216 858.00	78 224.00	138 635.00
St Colomban	344 355.00	61 492.00	282 863.00
Maubert 2	38 588.00	0.00	38 588.00
Nazelles Négron	1 182 028.00	183 402.00	998 626.00
Peyruis	362 849.00	43 916.00	318 933.00
Flocques	397 731.00	0.00	397 731.00
Quesques	118 280.00	0.00	118 280.00
Total	5 131 748.00	1 998 860.00	3 132 888.00

Provision pour risques et charges

- La provision pour impayés de loyers pour les logements s'élève à 8 540.00 euros à la clôture.

Logements	Montant au 31/12/2018	+	-	Montant au 31/12/2019
Lussault	362.00	857.00	362.00	857.00
St Colomban	362.00	2 252.00	362.00	2 252.00
Soye en Septaine	748.00	0.00	748.00	0.00
Merville		28.00		28.00
Barbechat		891.00		891.00
Revin		3 834.00		3 834.00
Wizernes		678.00		678.00
TOTAL	1 472.00	8 540.00	1 472.00	8 540.00

Dettes

Rubriques	Total	A 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
Total Emprunts et dettes*	6 046 606.00	1 560 567.00	1 048 206.00	3 437 834.00

*Dont :

- les emprunts et dettes financières représentent **4 232 724.00 euros**

Emprunts sur l'exercice	Date de versement	Montant versé (en euros)	Informations supplémentaires
Prêt de la Caisse des Dépôts	01/02/2019	432 000.00	Prêt PLAI St Colomban
Prêt de la Caisse des Dépôts	21/06/2019	255 000.00	Prêt PLAI Soye-En-Septaine
Prêt de la Caisse des Dépôts	01/02/2019	178 000.00	Prêt PLAI Epine
Total nouveaux emprunts		865 000.00	

Emprunt remboursé par anticipation	Date de remboursement	Montant versé (en euros)	Informations supplémentaires : intérêts
Amundi BAO	29/10/2019	500 000.00	Intérêts : 13 542.00 euros
Total nouveaux emprunts		500 000.00	

- les comptes courants et intérêts courus s'élèvent à **426 948.00 euros** dont 301 000.00 euros pour le compte courant Groupe Chênelet.

Dettes fournisseurs et comptes rattachés : **845 288.00 euros** dont 722 967.00 euros sont exigibles à un an au plus.

Figurent parmi ces dettes :

- Association Chênelet : 2 500.00 euros
- SAS Groupe Chênelet : 500.00 euros
- SAS Société Construction Ecologique : 190 945.00 dont 76 332.00 euros de retenues de garantie à la clôture.

Dettes fiscales et sociales : **537 873.00 euros** qui se détaillent comme suit :

- Charges de personnel et comptes rattachés : 22 646.00 euros
- Charges de sécurité sociale et autres organismes : 18 395.00 euros
- Etat-Impôts sur les bénéfices : 2 021.00 euros
- Etat-Taxe sur la Valeur Ajoutée* : 493 104.00 euros
- Etat-Autres impôts et taxes assimilés : 1 707.00 euros

*Parmi ces dettes, 254 509.00 euros sont exigibles à plus d'un an car elles concernent la TVA à reverser sur les opérations en cours :

Opérations	Montants
Maubert Fontaine	4 555,00
Quesques	7 310,00
Forcalquier	5 644,00
Marles Les Mines	1 002,00
Guînes	32 032,00
Peyruis2	1 052,00
Sancoins	201 764,00
Celle	109.00
Calais Espérance	1 040.00
Total	254 509.00

Autres dettes : **3 773.00 euros**

Produits constatés d'avance :

Néant

Informations relatives au Résultat

Les produits d'exploitation : 504 237 .00 euros

Chiffre d'affaire : 303 473.00 euros

Production immobilisée : 122 221.00 euros

Subvention : aide à l'embauche 4 000.00 euros

Transferts de charges : 74 526.00 euros

Autres produits d'exploitation : 18.00 euros

Répartition du Chiffre d'affaire 2019	Montants
6 logements à Maubert Fontaine	39 338,00
9 logements à Saint Le Noble	37 421,00
4 logements à Vachères	18 603,00
4 logements à Merville	17 972,00
3 logements à Lussault sur Loire	9 517,00
4 logements à Revin	11 327,00
2 logements à Calais	11 167,00
2 logements à Barbechat	7 876,00
1 logement à Wizernes	5 995,00
3 logements à Lépine	14 191,00
12 logements à Nazelles-Négron	66 634.00
4 logements à Soye-En-Septaine	16 645.00
6 logements à St Colomban	27 314.00
4 logements à Peyruis	14 892.00

Prestations de service Fonctionnement	4 580.00
---------------------------------------	----------

Les charges d'exploitation : 1 010 613.00 euros

Achats de matières premières et autres approvisionnements : 11 568.00 euros

Autres achats et charges externes : 287 434.00 euros

Impôts, taxes et versements assimilés : 11 221.00 euros

Salaires, traitements et charges sociales : 278 740.00 euros

Dotations aux amortissements : 411 597.00 euros

Dotations aux provisions : 8 540.00 euros

Autres charges : 1 512.00 euros

Figurent parmi les charges externes, 9 100.00 d'honoraires de commissariat aux comptes :

- 9 100.00 euros en facture non parvenue concernant les honoraires afférents à la certification des comptes 2019.

Les produits financiers : 10 101.00 euros

Les charges financières : 55 652.00 euros

Les produits exceptionnels : 620 050.00 euros

Ils comprennent d'une part la quote-part de subventions virées au résultat : 612 127.00 euros.

Ils comprennent d'autre part les régularisations de charges locatives 2018 : 5 558.00 euros et une régularisation d'assurance (2 365.00 euros).

Les charges exceptionnelles : 16 640.00 euros

Elles comprennent d'une part, des pénalités de recouvrement (190.00 euros) et une régularisation de facture fournisseur (450.00 euros).

Elles comprennent d'autre part, la régularisation des charges locatives 2018 (14 235.00 euros) et une régularisation d'assurance (1 765.00 euros).

Impôts sur les bénéfices 2019 : 9 597.00 euros

Bénéfice comptable 2019 net : 41 887.00 euros

Effectif :

	31/12/2018	31/12/2019	Variation
Effectif	8	9	12.50%
Effectif global en ETP	5.68	6.84	20.42%

Engagements hors bilan

Néant

Garanties

La commune de Saint-Colomban a accordé sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement de l'emprunt auprès de la caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 432 000.00 euros et ce, pour la durée totale du prêt.

Le département du Cher a accordé sa garantie à hauteur de 50% pour le remboursement de l'emprunt auprès de la caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 255 000.00 euros et ce, pour la durée totale du prêt.

La commune de Soye-En-Septaine a accordé sa garantie à hauteur de 20% pour le remboursement de l'emprunt auprès de la caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 255 000.00 euros et ce, pour la durée totale du prêt.

La Caisse de garantie du Logement Locatif Social a accordé sa garantie à hauteur de 30% pour le remboursement auprès de l'emprunt de la caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 255 000.00 euros et ce, pour la durée totale du prêt.

La commune de l'Epine a accordé sa garantie à hauteur de 28% pour le remboursement de l'emprunt auprès de la caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 178 000.00 euros et ce, pour la durée totale du prêt.

Le département des Hautes Alpes a accordé sa garantie à hauteur de 50% pour le remboursement de l'emprunt auprès de la caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 178 000.00 euros et ce, pour la durée totale du prêt.

La Caisse de garantie du Logement Locatif Social a accordé sa garantie à hauteur de 22% pour le remboursement auprès de l'emprunt de la caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 178 000.00 euros et ce, pour la durée totale du prêt.

Filiales et participations :

La Société à responsabilité limitée Humah est une filiale créée par la SAS Foncière Chênelet et par l'association ArchiHuman. Elle a été constituée par acte du 10 décembre 2019 et est située Avenue Pierre Devis 18 bte 23 1160 Auderghem en Belgique. Les deux structures en détiennent 50% du capital chacune.

Indemnités de fin de carrière

Conformément aux dispositions de la loi française, la société s'affranchit de ses obligations de financement des retraites du personnel en France par le versement de cotisations calculées sur la base des salaires aux organismes qui gèrent les programmes de retraite. La loi française exige également, le cas échéant, le versement en une seule fois d'une indemnité de départ en retraite. Cette indemnité est déterminée en fonction de l'ancienneté et du niveau de rémunération au moment du départ. Les droits sont uniquement acquis aux salariés présents dans l'entreprise à l'âge de la retraite. Compte tenu du caractère non significatif des engagements de retraite au 31/12/2019, calculés sur la base des règles en vigueur et des informations relatives au personnel présent dans la société à la clôture, aucune provision n'a été enregistrée dans les comptes.

BILAN SYNTHETIQUE

SAS FONCIERE CHENELET

Edition du : 01/01/2019 au 31/12/2019

ACTIF	Exercice N			N-1	PASSIF	Exercice N net	Exercice N-1 net
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net			
Actif immobilisé :					Capitaux propres		
Immobilisations incorporelles					Capital	17 516 284	16 196 500
- Fonds commercial					Ecart de réévaluation		
- Autres	152 252	70 214	82 038	100 500	Réserves :		
Immobilisations corporelles	20 040 630	1 348 636	18 691 994	15 869 299	- Réserve légale	91 766	102 473
Immobilisations financières	27 985		27 985	12 985	- Réserves réglementées		
TOTAL I	20 220 867	1 418 850	18 802 018	15 982 784	- Autres	995 943	865 062
Actif circulant :					Report à nouveau		
Stocks et en-cours (autres que marchandises)					Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	41 887	18 527
Marchandises					Provisions réglementées	3 132 888	3 356 302
Avances et acomptes versés sur commandes	23 946		23 946	471	TOTAL I	21 778 767	20 538 864
Créances :					Provisions pour risques et charges (II)	8 540	1 471
Clients et comptes rattachés	27		27	896	Dettes		
Autres	1 004 631		1 004 631	1 391 624	Emprunts et dettes assimilées	4 232 724	4 071 189
Valeurs mobilières de placement					Avances et acomptes reçus sur commandes		
Disponibilités (autres que caisse)	7 877 165		7 877 165	8 673 461	Fournisseurs et comptes rattachés	845 288	533 642
Caisse					Autres	968 594	1 018 902
TOTAL II	8 905 768		8 905 768	10 066 453	TOTAL III	6 046 606	5 623 733
Charges constatées d'avance (III)	126 127		126 127	114 831	Produits constatés d'avance (IV)		
TOTAL GENERAL (I+II+III)	29 252 762	1 418 850	27 833 913	26 164 068	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	27 833 913	26 164 068

COMPTE DE RESULTAT SYNTHETIQUE

SAS FONCIERE CHENELET

Edition du : 01/01/2019 au 31/12/2019

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N Net	Exercice N-1 Net	PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N net	Exercice N-1 net
CHARGES D'EXPLOITATION :			PRODUITS D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises			Ventes de marchandises		
Variation de stock (marchandises)			Production vendue (biens et services)	303 473	268 264
Achats d'approvisionnement	11 568	9 009	Production stockée		
Variation de stock (approvisionnement)			Production immobilisée	122 221	246 007
Autres charges externes	287 434	246 696	Subventions d'exploitation	4 000	
Impôts, taxes et versements assimilés	11 221	5 426	Autres produits	74 544	54 561
Rémunération du personnel	207 497	182 146	Produits financiers	10 101	139
Charges sociales	71 243	78 811			
Dotations aux amortissements	411 597	301 005			
Dotations aux provisions	8 540	1 471			
Autres charges	1 512	501			
Charges financières	55 652	65 603			
TOTAL (I)	1 066 264	890 669	TOTAL	514 338	568 972
CHARGES EXCEPTIONNELLES (II)	16 640	87 867	PRODUITS EXCEPTIONNELS (II)	620 050	435 663
IMPOTS SUR LES BENEFICES (III)	9 597	7 572			
TOTAL DES CHARGES (I+II+III)	1 092 501	986 108	TOTAL DES PRODUITS (I+II)	1 134 388	1 004 635
BENEFICE OU PERTE	41 887	18 527			
TOTAL GENERAL	1 134 388	1 004 635	TOTAL GENERAL	1 134 388	1 004 635