Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le 13 OCT. 2026
ID : 035-213502362-20261008-SG2026_663-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**
**DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON**

Séance du 8 octobre 2026 - Délibération n° 2026-082

# SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE D'ILLE-ET-VILAINE (SEM 35) TERRE & TOIT

## APPROBATION DU RAPPORT DE GESTION ET DE GOUVERNANCE

## EXERCICE 2025

L'an deux mille vingt-six, le 8 octobre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Redon, dûment convoqué le 2 octobre 2026, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans la salle des Mariages de l'Hôtel de Ville, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

<table>
<tr><th colspan="2">Nombre de membres du Conseil</th><th>Membres présents</th></tr>
<tr><td>En exercice</td><td>29</td><td rowspan="4">Monsieur Pascal Duchêne, Madame Karen Lanson, Monsieur Benoit Quélard, Madame Géraldine Denigot, Monsieur Marc Droguet, Madame Anne-Cécile Hurtel, Messieurs Jean-Marie Pichon et Jacques Carpentier, Madame Maria Torlay, Monsieur Jean-Luc Guillaume, Madame Fabienne Verpillot, Messieurs Mickaël Jouan et Stéphane Lefebvre, Mesdames Adélaïde Montagut et Béatrice Chatelier, Monsieur Tahir Thiam, Madame Bouchra Oubrouk, Messieurs Taner Basol et Valentin Perré, Mesdames Vildan Bilgic et Martine Évain et Léa Terraube, Messieurs Gaëtan Hairault et Mathurin Lenoir, Madame Aurélie Lebreton.</td></tr>
<tr><td>Présents</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Votants</td><td>29</td></tr>
<tr><td colspan="2">Vote</td><td>Absents excusés ayant donné mandat de vote</td></tr>
<tr><td>Pour</td><td>29</td><td>Madame Marion Paupette, pouvoir donné à Madame Anne-Cécile Hurtel.<br>Madame Sabine Rullier de Baynast, pouvoir donné à Monsieur Valentin Perré.<br>Monsieur Loïc L'Haridon, pouvoir donné à Monsieur Gaëtan Hairault.<br>Madame Stéphanie Brault-Pitaud, pouvoir donné à Madame Martine Évain.</td></tr>
<tr><td>Contre</td><td>0</td><td>Absent excusé n'ayant pas donné mandat de vote</td></tr>
<tr><td>Abstention</td><td>0</td><td>/</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Secrétaire de séance : Madame Fabienne Verpillot.</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le 13 OCT. 2026
ID : 035-213502362-20261008-SG2026_663-DE

***Rapport de Jean-Marie Pichon.***

*L'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales précise que les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance d'un établissement public local (société d'économie mixte et société publique locale).*

*Depuis le 1er janvier 2023, conformément à l'article D. 1524-7 du même code, ce rapport comprend les informations suivantes :*

- *Une présentation de l'établissement public local ;*
- *L'état des relations entre la collectivité territoriale (ou le groupement) et l'établissement public local ;*
- *Les modifications des statuts effectuées dans l'année en conservant l'historique des cinq dernières années ;*
- *Les évolutions de l'actionnariat intervenues dans l'année en conservant l'historique des cinq dernières années ;*
- *L'état de l'ensemble des participations de la société ;*
- *La description des principaux risques et incertitudes d'ordre financier, juridique, technique ou conjoncturel auxquels l'établissement public local est confronté ;*
- *L'état des procédures de prévention et de détection des faits d'atteinte à la probité ;*
- *Une information sur les contrôles éventuels dont la société fait l'objet ;*
- *Les modalités d'exercice du contrôle analogue pour la société publique locale ;*
- *Le bilan de la gouvernance des élus ;*
- *Les éléments de rémunération ainsi que les avantages en nature accordés aux représentants de la collectivité territoriale ainsi qu'aux mandataires sociaux ;*
- *La situation financière de la société ;*
- *La répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité de la société.*

*La Ville de Redon est actionnaire de la société d'économie mixte (SEM 35) Terre & Toit.*

*À ce titre, le Conseil Municipal doit se prononcer sur le rapport de gestion et de gouvernance établi par ladite SEM pour l'année 2025.*

Le Conseil Municipal,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 1524-5 et D. 1524-7,
Vu le rapport de gestion et de gouvernance de la SEM Terre &Toit pour l'année 2025,
Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,
Après en avoir débattu,

À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le 13 OCT. 2026
ID : 035-213502362-20261008-SG2026_663-DE

APPROUVE le rapport de gestion et de gouvernance de la Société d'Économie Mixte Terre & Toit pour l'exercice 2025, tel qu'il est présenté en annexe.

Pour extrait conforme,

**Pascal Duchêne**
Maire de Redon

La Secrétaire de séance,
**Fabienne Verpillot**
Conseillère municipale déléguée

MAIRIE DE REDON (Ille-et-Vilaine)

*Mis en ligne le* 13 OCT. 2026

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes, dans un délai de deux mois à compter de son exécution ou sur la plateforme dématérialisée Télérecours Citoyens www.telerecours.fr*

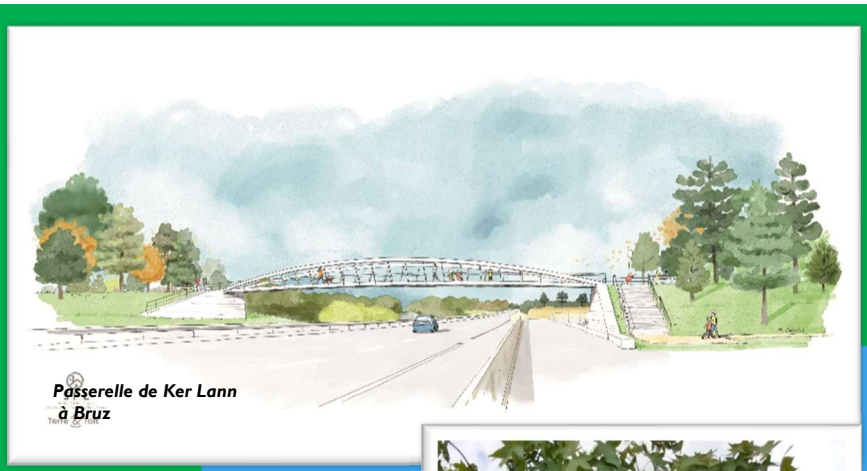


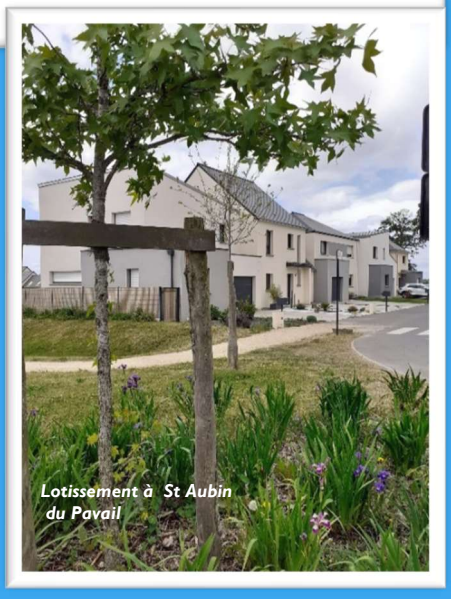

# ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

du 17 juin 2026 à 15 h 00

# RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Exercice 2025




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.6**

1.1. Vie de la société
- 1.1.1. Actionnariat
- 1.1.2. Statuts
- 1.1.3. Les séances du conseil d'administration en 2025
- 1.1.4. Les séances en assemblée Générale en 2025
- 1.1.5. Le comité d'engagement annuel
- 1.1.6. Personnel de la société
- 1.1.7. Moyens généraux
- 1.1.8. Contrôles externes

1.2. Présentation des comptes annuels
- 1.2.1. Compte de résultat et bilan
- 1.2.2. Proposition d'affectation du résultat net annuel

**2. Activité opérationnelle de l'exercice écoulé ..... P.27**

2.1. Concessions d'aménagement
2.2. Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage
2.3. Mandats
2.4. Opérations propres

**3. Filiales et participations ..... P.33**

3.1. Synthèse des opérations en prise de participations
3.2. Résultats des filiales et des sociétés contrôlées et impacts comptables
3.3. Informations sur l'opération GreenZ sur Thorigné Fouillard
3.4. Informations sur l'opération S NC La Massaye à Guichen
3.5. Informations sur l'opération CCV Parc de la Massaye à Guichen
3.6. La communication

**4. Autres informations..... P.43**

**5. Ratifications des nouvelles conventions règlementées ..... P.44**

5.1 Informations sur les conventions règlementées
5.2 Informations sur les conventions courantes

**6. Rapport spécial du commissaire aux comptes ..... P.44**

*SECONDE PARTIE*

# *RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE*


**1. Gouvernance ..... P.46**

**2. Dirigeants, administrateurs, commissaires aux comptes, censeurs P.46**
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.51**

**4. Tableaux des délégations ..... P.51**


**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 2025, 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. Actionnariat

**La société est composée de :**

21 actionnaires, 18 administrateurs, 3 censeurs.

**Aucun changement n'est intervenu concernant l'actionnariat dans l'année.**

L'Assemblée Générale des Collectivités Territoriales s'est réunie le 11 juin 2025

**Le capital social s'élève à 5 000 000 €uros au 31 décembre 2025.**

| 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 | 12,00% | 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 | 2,00% | | 1 |
| **Crédit Coopératif** | 35 008 € | 2 188 | 0,70% | | 1 |
| **TOTAL** | **5 000 000 €** | **312 500** | **100 %** | **18** | **3** |

### 1.1.2. Statuts

**Faits antérieurs :**

**En 2022**

L'article 3 intitulé « dénomination sociale » et l'article 4 intitulé « siège social » des statuts ont fait l'objet d'une modification.
Ces articles ont été présentés au conseil d'administration du 26 avril 2022 et adoptés en Assemblée Générale Mixte du 06 juin 2022, et rédigés comme suit :

- **Article 3 – Dénomination sociale**

***« La dénomination sociale est TERRE ET TOIT.***
***Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE LOCALE" ou des initiales "S.A.E.M.L." et de l'énonciation du montant du capital social. »***

- **Article 4 – Siège Social**

***Le siège social est fixé à « Immeuble F – 7 avenue de Tizé – CS 53604 – 35236 THORIGNE-FOUILLARD CEDEX ».***

**En 2025**

Un travail d'actualisation des statuts a été mené afin de les mettre en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur et optimiser le fonctionnement des instances de la Société.
Ces articles ont été présentés au conseil d'administration du 23 avril 2025 et adoptés en Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2025, et rédigés comme suit :

- **Article 15 – 5 à 7ème alinéas** : Fixation d'une limite d'âge fixe applicable aux administrateurs :

« ***Un administrateur ne peut être âgé de plus soixante-quinze (75) ans.***
***Les représentants des collectivités territoriales doivent respecter la limite d'âge prévue à l'alinéa ci-dessus au moment de leur désignation. Ces personnes ne peuvent être déclarées démissionnaires d'office si, postérieurement à leur nomination, elles dépassent la limite d'âge statutaire***.
***S'agissant des autres administrateurs et de leurs représentants permanents, s'ils dépassent la limite d'âge statutaire en cours de mandat, ils sont réputés démissionnaires d'office ».***

- **Article 18 – 5ème alinéa** : Alignement de la limite d'âge applicable au Président du Conseil d'Administration sur celle applicable aux administrateurs.

*« Le président ne peut être âgé de plus de **75 ans** au moment de sa désignation. S'il vient à dépasser cet âge, il est déclaré démissionnaire d'office, sauf s'il s'agit d'une collectivité territoriale ».*

- **Article 19 – 5 à 7ème alinéas** : Modalités des réunions du Conseil d'Administration (actualisation des dispositions relative à la visioconférence avec le droit en vigueur, délai de convocation et modernisation des moyens de communication du pouvoir) :

***« Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par un moyen de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.***
***Ces moyens transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.***

*L'ordre du jour, accompagné du dossier de séance, est adressé, par tout moyen notamment par courrier électronique, à chaque administrateur* ***dix (10) jours calendaires*** *au moins avant la réunion.*
*Tout administrateur peut donner, par lettre,* ***par courriel*** *ou par télécopie, pouvoir à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil, mais chaque administrateur ne peut représenter qu'un seul de ses collègues ».*

- **Article 19 Ajout d'un alinéa 10** : Indication des modalités de prise en compte de la visioconférence ou de la télécommunication dans le PV de séance.

  ***« Le procès-verbal de la séance indique le nom des administrateurs présents, réputés présents (participant en visioconférence ou en télécommunication), excusés ou absents et de la présence de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie de la réunion.***
  ***Il fait également état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à un moyen de visioconférence ou de télécommunication lorsqu'il a perturbé le déroulement de la séance ».***

- **Article 21 – 6ème alinéa** : Rehaussement de la limite d'âge applicable au Directeur Général (de 56 ans à 67 ans) :

  *« Pour l'exercice de ses fonctions, le Directeur Général ne doit pas être âgé de plus de* ***67 ans****. S'il vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office ».*

- **Article 21 – Ajout d'un 11ème alinéa** : Indication d'une limite d'âge applicable aux directeurs généraux délégués :

  *«* ***La limite d'âge applicable au directeur général s'applique aux directeurs généraux délégués ».***

- **Article 23 – Ajout d'un 3ème alinéa** : Prise en compte de l'absence d'obligation de déport des mandataires des collectivités « intéressés » lors de l'approbation d'une convention réglementée, résultant de la loi 3DS :

  *«* ***Conformément à l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus locaux mandataires de collectivités peuvent prendre part aux délibérations et au vote du Conseil d'Administration sur l'approbation des conventions conclues entre la Société et la collectivité qu'ils représentent ».***

- **Article 24 – 6ème alinéa – Correction d'une coquille (art.R.1524-2 CGCT) :**

  *« L'assemblée spéciale se réunit au moins une fois par an pour entendre le rapport de son (ou de ses) représentants sur convocation de son Président :*
  - *soit à son initiative,*
  - *soit à la demande de l'un de ses représentants élu par elle au sein du Conseil d'administration,*
  - *soit à la demande d'un tiers au moins des membres* ***ou des membres*** *détenant au moins le tiers des actions des collectivités territoriales et de leurs groupements membres de l'assemblée spéciale conformément à l'article R. 1524-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ».*

- **Article 24 - Ajout d'un 7ème alinéa** *:* Consécration de la possibilité pour les membres de l'AS de participer aux réunions de l'AS par des moyens de télécommunication :

  ***« Pour le calcul du quorum et de la majorité, sont réputés présents, les membres de l'Assemblée Spéciale qui participent aux réunions de ladite Assemblée par des moyens de visioconférence ou de télécommunication transmettant au moins leur voix et satisfaisant à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations ».***

- **Création d'un article 24 bis** *:* Dérogation à l'article L. 1524-5-1 du CGCT créé par la loi 3DS pour prévoir que la SEML serait représentée par une personne investie de la direction générale au sein des instances de ses filiales :

  ***Article 24 bis - Représentation de la Société dans ses filiales et autres participations***
  ***« Par dérogation à l'article L. 1524-5-1 du CGCT, la Société sera exclusivement représentée par son Directeur Général ou son Directeur Général Délégué, tant en sa qualité d'associée que, le cas échéant, de représentant légal ou de membre de tout organe de gouvernance (administration ou surveillance) de ses Filiales au sens de l'article L. 233-1 du code de commerce, et, plus généralement, de toute entité dans laquelle la Société détiendrait une participation ».***

- **Article 25** *:* Actualisation résultant de la loi SAPIN 2 rendant facultative la désignation d'un CAC suppléant lorsque le CAC titulaire est une société pluripersonnelle.

  *« L'Assemblée Générale Ordinaire désigne* ***dans les conditions fixées à l'article L.821-40 du Code de Commerce,*** *un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et****, s'il y a lieu,*** *un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants, nommés et exerçant leur mission conformément à la loi.*
  *Les Commissaires aux comptes sont désignés pour six exercices et sont toujours rééligibles ».*

- **Article 26 – 1er alinéa :** Actualisation résultant de la loi 3DS du 21 février 2022 (art. L. 1524-1 CGCT) ayant porté le délai de transmission des délibérations à la préfecture de quinze jours à un mois et consacré la transmission électronique :

  ***« A peine de nullité,*** *les délibérations du Conseil d'Administration et des Assemblées Générales sont communiquées,* ***dans le mois*** *suivant leur adoption, au représentant de l'Etat dans le Département du siège social de la Société.*
  ***Cette communication peut s'effectuer par voie électronique ou par tout autre moyen permettant d'attester une date certaine »****.*

- **Article 28 :** Actualisation résultant du décret du 4 novembre 2022 (art. D. 1524-7 CGCT) ayant étoffé le contenu du rapport annuel des élus :

  *« Les représentants des collectivités territoriales doivent présenter, au minimum une fois par an,* ***à l'assemblée délibérante*** *de la collectivité dont ils sont les mandataires, un rapport écrit comprenant* ***les informations prévues par les articles L.1524-5 et D.1524-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.***
  ***Lorsque ce rapport est présenté à l'Assemblée Spéciale, celle-ci en assure la communication immédiate aux organes délibérants des collectivités qui en sont membres*** *».*

- **Article 32 – 3ème alinéa :** Actualisation résultant de la loi du 19 juillet 2019 (art. L. 225-98 c.com) sur le calcul de la majorité en AGO (prise en compte des seules voix exprimées)

  *« Elle statue à la majorité des voix* ***exprimées*** *dont disposent les actionnaires présents,* ***réputés présents,*** *représentés ou ayant voté par correspondance.*

***Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul ».***

- **Article 33 – 2nd alinéa :** Actualisation résultant de la loi du 19 juillet 2019 (art. L. 225-96 c.com) sur le calcul de la majorité en AGE (prise en compte des seules voix exprimées)

  *« Elle statue à la majorité des deux tiers des voix **exprimées** dont disposent les actionnaires présents, réputés, présents, représentés ou ayant voté par correspondance.*
  ***Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul** ».*

- **Article 36 :** Actualisation résultant de la loi 3DS du 21 février 2022 (art. L. 1524-1 CGCT) ayant porté le délai de transmission des comptes sociaux à la préfecture de quinze jours à un mois :

  *« Les documents établis annuellement comprennent le bilan, le compte de résultat et l'annexe. Ils sont transmis au représentant de l'État, accompagnés des rapports des Commissaires aux comptes, dans **le mois** de leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire ».*

- **Article 38 :** Actualisation résultant de la loi du 9 mars 2023 (art. L. 223-42 c.com) sur la reconstitution des capitaux propres devenus inférieurs à la moitié du capital social :

  *« Si la dissolution n'est pas prononcée**, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, de reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social ou de réduire son capital social du montant nécessaire pour que la valeur des capitaux propres soit au moins égale à la moitié de son montant »**.*

### 1.1.3. Les séances du Conseil d'Administration en 2025

Le Conseil d'Administration informe les actionnaires qu'il s'est réuni par deux fois au cours de l'année 2025 :

**Conseil d'Administration du 23 avril 2025 à 14 h 15**

-Participation des administrateurs :

- 14 administrateurs étaient présents
  dont 9 administrateurs représentant le conseil départemental,
- 3 administrateurs absents et représentés
  dont deux représentant le conseil départemental,
- 1 administrateur excusé représentant le conseil départemental,
- 3 censeurs présents.

-Ordre du jour :

**A - VIE SOCIALE DE LA SOCIETE**

POINT 1 · Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 06 novembre 2024
POINT 2 · Modification du représentant de la Ville de REDON
POINT 3 · Modification du représentant de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude
POINT 4 · Evolution du mandat social du Directeur Général – M. BROUTELE
*INFO 1 · Mise à jour du règlement intérieur de l'Assemblée Spéciale représentée par les collectivités territoriales*
POINT 5 · Modifications des statuts
POINT 6 · Approbation de la convention de mise à disposition du personnel de la Sem Terre et Toit à la SPL CPIV et du protocole d'accord

**ORGANISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

POINT 7 · Arrêté des comptes de l'exercice 2024
*Interventions de M. GARRY – SYNA pour la Présentation des comptes et de M. BEYOT Commissaire aux Comptes - Fiducial*
Modalités d'affectation du résultat 2024
POINT 8· Présentation du projet de Rapport de gestion et de gouvernance
POINT 9 · Proposition des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte.
POINT 10 · Convocation de l'Assemblée Générale Mixte.

**B - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

*INFO 2 · Présentation de l'atterrissage du prévisionnel 2025*
*INFO 3 · Présentation des CRACL 2023 aux Concédants*
*INFO 4 · Infos des marches passés dans le cadre du code de la commande publique sur l'année 2024*

***C – INFORMATIONS ET VIE DES OPERATIONS***

POINT 11 · Echange de foncier avec la copropriété du VDC1 en vue d'une vente de foncier à Rennes Métropole – actualisation des données relative à la décision du CA du 06-11-2024
*INFO 5 · L'encours pour les nouvelles sollicitations*
*INFO 6 · Point d'avancée sur certaines opérations*
*INFO 7 · Point d'avancée des opérations propres*

***D - QUESTIONS DIVERSES***

*INFO 8 · Retour sur les délibérations prises par les collectivités actionnaires de la SEM – application de la loi « 3ds » et décret du 04 novembre 2022 : obligation de la collectivité de délibèrera sur le rapport d'activités de la SEM*
*INFO 9 · Date de Séance de la prochaine Assemblée Spéciale des Collectivités Territoriales*
*INFO 10 · Retours sur le salon Viving*
*INFO 11 · Salon « Terres et Maires » édition 2025*

***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 13 octobre 2025 à 14 H15

-Participation des administrateurs :

- 14 administrateurs présents
  Dont 9 représentant le conseil départemental :
  - 8 administrateurs en présentiel
  - 1 administrateur en visioconférence
  Dont 4 administrateurs représentant le collège privé

- 3 administrateurs absents et représentés
  Dont 2 représentant le conseil départemental,

- 1 administrateur excusé représentant le conseil départemental,
- 1 censeur présent en visioconférence,
- 2 censeurs excusés.

-Ordre du jour :

***A – VIE SOCIALE DE LA SOCIETE***

POINT 1 · Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 23 avril 2025
POINT 2 · Désignation d'un nouveau représentant par le Conseil départemental
POINT 3 · Désignation de la Vice-présidence
POINT 4 · Mise à jour du règlement de fonctionnement interne de la CAO – membres de la commission (commission d'appel d'offres)
POINT 5 · Mise à jour des membres siégeant au comité d'engagement
*INFO 1 · Nouveau kbis délivré actant la modification des statuts et nouvelles désignations d'Administrateurs*
*INFO 2 · Notification de la CRC – actions entreprises suite aux observations*

**B - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

*INFO 3 · Actualisation du prévisionnel 2025 et atterrissage*
*INFO 4 · Premiers éléments d'Etat des lieux concernant le Plan d'évolution stratégique.*
*INFO 5 · Moyens mobilisés par la SPLCPIV - Mise en suspens, transfert, …*
*INFO 6 · Point sur la présentation des CRACL aux concédants*

***C – INFORMATIONS ET VIE DES OPERATIONS***

*INFO 7 · L'Encours pour les nouvelles sollicitations*
*INFO 8· Point d'avancée sur certaines opérations*
*INFO 9 · Point d'avancée sur les Opérations propres*

***D - QUESTIONS DIVERSES***

*INFO 10 · Retour sur les délibérations prises par les collectivités actionnaires de la SEM T&T (Application de la Loi « 3DS » et décret du 04 novembre 2022)*

***E - POUVOIR ET ORGANISATION DU PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION***

POINT 6 · Pouvoir pour les formalités
POINT 7 · Fixation du prochain Conseil d'Administration

### 1.1.4. Les séances en Assemblée Générale en 2025

Les actionnaires se sont réunis en Assemblée Générale une fois au cours de l'année 2025 :

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE du 11 juin 2025 à 15h00**

- Participation des Actionnaires :
  - 9 actionnaires étaient présents,
  - 1 actionnaire a voté par correspondance
  - 8 actionnaires étaient représentés,
  - 3 actionnaires étaient excusés. (2.062 actions)

**l'ensemble représentant 310.438 actions**

-Ordre du jour :

Résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire

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 règlementées du Commissaire aux Comptes,
III. Première résolution : Approbation des comptes de l'exercice 2024 – Quitus aux administrateurs
IV. Deuxième résolution : Affectation du résultat,
V. Troisième résolution : Approbation des conventions réglementées,
VI. Quatrième résolution : Changement du représentant de la Caisse Régionale du Crédit Agricole siégeant au conseil d'administration
VII. Cinquième résolution : Changement du représentant de la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire,
VIII. Sixième résolution : Changement du représentant de la Chambre du Commerce et d'Industrie de l'Ille et Vilaine,
IX. Septième résolution : Changement du représentant de la Ville de Redon,
X. Huitième résolution : Changement du représentant de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude,
XI. Neuvième résolution : Pouvoirs,

Résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire

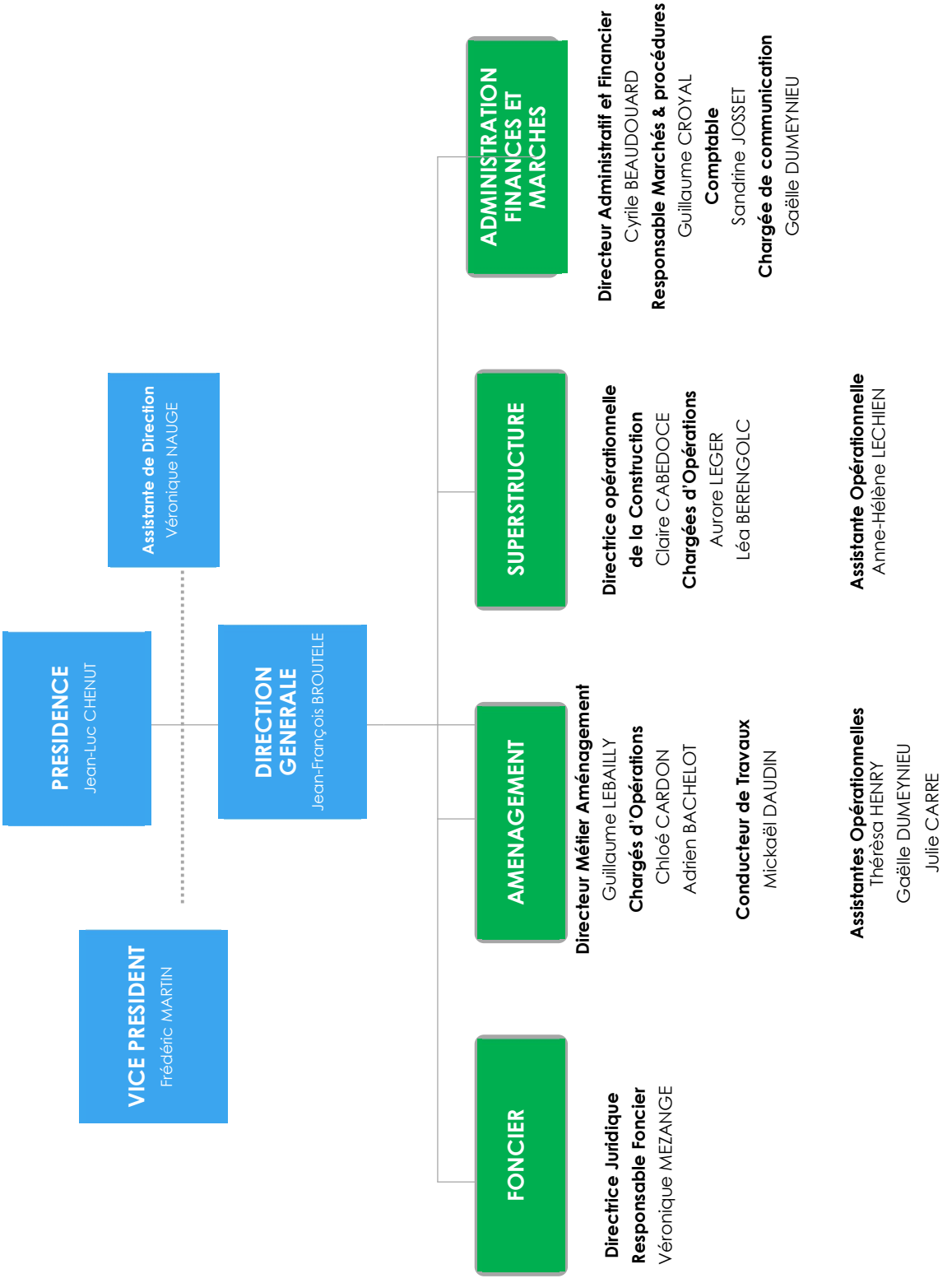
XII. Dixième résolution : Modifications des statuts,
XIII. Onzième résolution : Pouvoirs,
XIV. Questions diverses.

### 1.1.5. Le comité d'engagment annuel

*En l'absence de nouvelles opérations, le comité d'engagement ne s'est pas réuni sur l'exercice 2025.*

### 1.1.6. Personnel de la société

- **Constitution de l'équipe au 31 décembre 2025**



- **Ressources humaines**

Mouvements de personnel au cours de l'année 2025 :
Départs de :

- M. Xavier SEURRE, Responsable d'opérations, fin août 2025.
- Mme Florine PIEDAGNEL, au poste d'assistante d'étude Architecte – Urbaniste, fin du contrat (fin août 2025) embauchée à durée déterminée, recrutée dans le cadre d'un accroissement temporaire d'activité.

Au regard du niveau d'activité de la société, ces départs n'ont pas été remplacés.
Par ailleurs, Mme CARRE, qui occupait un poste d'assistante à temps plein est passé à temps partiel au cours de l'année 2025 (50%).

Le personnel de la société Terre et Toit se compose donc au 31 décembre 2025 de **15,5*** **salariés** (contre 18 au 31/12/2024*) :

- 5 hommes, 11 femmes,
- 11 cadres, 5 ETAM,
- 16 CDI

** Ces nombres n'incluent pas le Directeur Général qui ne dispose que d'un mandat social.*

La **masse salariale** brute s'élève à **784 573 €** en 2025 (contre 798 799 € pour l'exercice 2024).

- **Formation professionnelle**

Le budget consacré à la formation professionnelle continue au cours de l'exercice 2025 s'élève à 13 325 €.

Par ailleurs, Terre et Toit a accueilli courant 2024 un stagiaire en classe de 3ème pour lui permettre de découvrir le monde de l'entreprise.

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

L'accord d'intéressement en vigueur est arrivé à échéance le 31 décembre 2024. Malgré de nombreux échanges sont entre la Direction et le CSE au cours du 1er semestre 2025, les négociations n'ont pas permis d'aboutir à un accord au titre de l'année 2025.

- **Vie du CSE**

Le CSE comptait un élu titulaire et un élu suppléant. Des réunions sont organisées mensuellement.

### 1.1.7. Moyens généraux

La société a également fait l'achat de matériel informatique pour 1 560 € et de mobilier de bureau pour un montant de 2 573 €.

### 1.1.8. Contrôles externes

En 2025, Terre et Toit n'a pas fait l'objet de contrôles externes particuliers (Fisc, URSSAF, etc.).

***Détermination du résultat de l'exercice***

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 2025 par un **résultat net comptable de -104 291,15 €** ; contre -148 158,79 € en 2024.

**Décisions de gestion prises au cours de l'exercice**

- Afin de permettre la poursuite de l'opération de la ZAC de la Massaye, deux nouveaux emprunts ont été contractés auprès du Crédit Coopératif et de la Caisse d'Epargne pour des montants respectifs de 1.150.000 €. A la date de clôture, seul le prêt émis par le Crédit Coopératif a fait l'objet d'un versement intégral.
- Un nouvel emprunt 3.000.000 k€ a été également été contracté auprès de la Banque Postale pour financer l'opération de Ker Lann à Bruz et notamment les travaux de la passerelle.

  Au 31/12/2025, il restait 1.000.000 € à débloquer sur cet emprunt.
- Le bail relatif à la location de la salle de réunion situé en rez-de-jardin de nos locaux a été résilié au 2ème trimestre.

***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 & Bilan

La plaquette des comptes 2025, produite par l'expert comptable, est jointe au présent rapport.

- **Analyse du résultat**

| Montant en k€ | 2025 | 2024 | Variation | % |
|---|---|---|---|---|
| Rémunérations sur AMO et autres prestations | 162 | 120 | + 42 | +35% |
| Rémunérations sur concessions | 644 | 399 | + 245 | +61% |
| Rémunérations opérations propres | 0 | 40 | - 40 | -100% |
| **Produits des prestations de services** | **806** | **559** | **+ 247** | **+44%** |
| Etudes et prestations "sous-traitées" | -26 | -28 | + 2 | -7% |
| **Marge brute "Prestations"** | **780** | **531** | **+ 249** | **+47%** |

La marge brute des prestations de service augmente de 249 k€ en lien avec la hausse de la rémunération de gestion sur concession d'aménagement. Les prestations d'AMO connaissent une croissance de 42 k€ par rapport à 2024 et amortissent l'absence d'honoraires de conduites d'opérations propres (affectation de charges internes) en 2025.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de terrains | 2 728 | 1 877 | + 851 | +45% |
| Subventions et participations | 519 | 765 | - 246 | -32% |
| Achats et charges externes | -6 705 | -4 035 | + 2670 | -66% |
| Variation de stocks, prov. et transfert de charges | 3 458 | 1 393 | + 2065 | +148% |
| **Résultat des "Concessions"** | **0** | **0** | **+ 0** | **-100%** |
| **Quote-part de résultat des concessions** | **0** | **0** | **0** | **-** |

Conformément aux dispositions comptables applicables, le résultat sur concession en cours est neutralisé, les éventuels bonis ou malis étant constatés en fin de concession.
L'activité 2025 des concessions est décrite au point 2.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Production vendue | 0 | 9 | - 9 | -100% |
| Achats et charges externes | 0 | 122 | + 122 | +100% |
| Variation de stocks, prov. et transfert de charges | 0 | 0 | 0 | - |
| **Marge brute sur "Opérations propres"** | **0** | **131** | **- 131** | **-100%** |
| **MARGE BRUTE DES ACTIVITES** | **780** | **662** | **+ 118** | **+18%** |

Malgré l'absence de marge sur opération propre en 2025, la marge brute des activités croît de 118 k€ (+18%) grâce aux produits issus des prestations et notamment à la croissance de la rémunération prise sur concession d'aménagement.

| Montant en k€ | 2025 | 2024 | Variation | % |
|---|---|---|---|---|
| Charges de personnel | -1 148 | -1 171 | - 23 | -2% |
| dont refacturé à la SPL CPIV | 320 | 327 | + 7 | -2% |
| Intéressement | 0 | 0 | 0 | - |
| **Coût net du personnel** | **-828** | **-844** | **- 16** | **-2%** |

En 2025, du fait d'un recul général de l'activité, le poste d'un chagé d'opérations qui a démissionné n'a pas été remplacé. Il en est de même pour le poste d'une assistante d'opération dont le CDD n'a pas été renouvellé.
Ainsi au 31/12/2025, il y avait 15,5 salariés (en ETP hors prise en compte des temps partiels pour raison de santé) contre 18 au 31/12/2024. Financièrement, cette baisse d'effectif ne produira pleinement ses effets qu'en 2026 ; en effet, le versement de primes liées aux fins de contrats limite son impact sur les charges de personnel en 2025.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Personnel extérieur | 0 | 0 | 0 | - |
| Honoraires | -80 | -87 | - 7 | -8% |
| Locaux | -94 | -99 | - 5 | -5% |
| Véhicules et déplacements | -26 | -30 | - 4 | -13% |
| Communication et publicité | -21 | -13 | + 8 | +62% |
| Assurances et frais bancaires | -46 | -24 | + 22 | +92% |
| Autres charges (dont dot.amot. des immob.) | -90 | -95 | - 5 | -5% |
| **Charges de fonctionnement** | **-357** | **-348** | **+ 9** | **+3%** |
| dont refacturées à la SPL CPIV | 89 | 86 | + 3 | +3% |
| **Charges nettes de fonctionnement** | **-268** | **-262** | **+ 6** | **+2%** |

Les charges de fonctionnement progressent légèrement (+ 3 %), la société étant dans une démarche d'optimisation de ses coûts de fonctionnement. La participation à des évènement promotionnels (salons) a néanmoins généré une hausse des dépenses de communication et publicité (+8k€). L'accroissement des frais bancaires et d'assurances provient essentiellement de la mise en place d'une nouvelle assurance couvrant des risques de mise en cause de la Responsabililé Civile de la société sur les terrains en stock situés sur le site du Village des Collectivités.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Impôts et taxes | -6 | -5 | + 1 | +20% |
| Autres produits et charges | 8 | 9 | - 1 | +11% |
| **Résultat d'exploitation** | **-314** | **-440** | **126** | **-29%** |

| Montant en k€ | 2025 | 2024 | Variation | % |
|---|---|---|---|---|
| Résultat des participations (SNC, SCCV, etc.) | 53 | 66 | - 13 | -20% |
| Résultat financier (fonctionnement) | 45 | 54 | - 9 | -17% |
| Produits financiers perçus sur la trésorerie des concessions placée minorée des intérêts payées | 63 | 229 | - 166 | -72% |
| Intérêts perçus sur les concessions dont la trésorerie est négative | 127 | 166 | - 39 | -23% |
| Intérêts versés aux concessions dont la trésorerie est positive | -78 | -223 | - 145 | +65% |
| Différentiel d'intérêts (Gestion Tréso. Concessions) | 112 | 172 | - 60 | -35% |
| **Résultat financier** | **210** | **292** | **- 82** | **-28%** |

**Résultat des participations :**

La quote-part (49%) du résultat 2024 (95 k€) de la SCCV VDC 3 permet de finir d'amortir les 360 k€ de coûts d'études non partagés avec la société Kermarrec et même de constater un excédent en produit financier issu des participations pour 10 k€. Le résultat des participations intégre également les intérêts de compte courants d'associés des SNC La Massaye et SCCV Parc de la Massaye pour 40 k€.

**Résultat financier (fonctionnement) :**

Le placement de la trésorerie propre de la société (en compte à terme notamment) permet de générer 45 k€ de produits financiers en 2025.

**Différentiel d'intérêts :**

Les produits financiers calculés sur la trésorerie des concessions correspondent aux intérêts pris sur les concessions dont la trésorerie est négative et constituent un produit pour la société. Conformément aux traités de concessions, le taux retenu pour le calcul de ces intérêts correspond au taux de financement d'emprunt ou de découvert à taux variable (indexés sur l'Euribor 3 mois ou Ester) négocié par Terre et Toit.

Les intérêts versés aux concessions dont la trésorerie est positive représentent une charge pour la société. Conformément aux traités de concessions, le taux de rémunération retenu pour le calcul de ces intérêts est égal à celui dont bénéficie Terre et Toit sur ses comptes courants rémunérés.

Le résultat financier généré par la trésorerie des opérations inclut notamment des produits générés par les comptes à terme contractés et des comptes rémunérés (88 k€) auxquels sont déduits 25 k€ de charges d'intérêts générés par un découvert en compte courant (ligne de crédit) négocié en 2025.

D'une manière générale, la baisse du niveau de trésorerie des concessions d'aménagement impacte naturellement le résultat lié à la gestion de la trésorerie des concessions qui recule de 82k€ en 2025 par rapport à 2024.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Résultat exceptionnel | 0 | 0 | 0 | - |
| **RESULTAT NET COMPTABLE** | **-104** | **-148** | **+ 44** | **+30%** |

Aucun élément de nature exceptionnel n'a été constaté en 2025. A noter qu'à compter de l'exercice 2025, la réglementation comptable restreint significativement le type d'évènement pouvant être qualifié « d' exceptionnel ».

Bien qu'en amélioration par rapport à 2024, le résultat net comptable 2025 se solde par une perte de 105 k€.

**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'établit à **- 1 570 k€** pour l'exercice 2025.

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

| STRUCTURE | | OPERATIONS PROPRES | |
|---|---|---|---|
| **Poste** | **Montant** | **Poste** | **Montant** |
| **CAF « Structure »** | **-88** | **CAF « Opération propre »** | **-** |
| Immobilisations | -8 | Stocks | - |
| | | | |
| | | Dépôts et cautions | -3 |
| Variation des tiers | 36 | Variation des tiers | -57 |
| | | . | |
| **Variation de la trésorerie « Structure »** | **-60** | **Variation de la trésorerie « Opérations propres »** | **-60** |

| CONCESSION | |
|---|---|
| **Poste** | **Montant** |
| **CAF « Concession »** | **-1 482** |
| Stocks | -3 458 |
| | |
| Versement d'emprunts | 3 690 |
| Remboursement d'emprunts | -3 306 |
| Dépôts et cautions | 45 |
| Variation des tiers | 601 |
| Prov./concessions | -55 |
| **Variation de la trésorerie « Concession »** | **-3 965** |

**La trésorerie globale de la société a reculé de 4 085 k€ en 2025**

| Trésorerie globale (en K€) | Montant |
|---|---|
| Au 1er janvier 2025 | 6 943 |
| Au 31 décembre 2025 | 2 858 |
| **Variation de l'exercice :** | **-4 085** |

## ANALYSE FONCTIONNELLE DU BILAN ET DECOMPOSITION DE LA TRESORERIE AU 31/12/2025

| BILAN FONCTIONNEL (en k€) | Structure | Op. propres | Concessions | Mandats | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| Capital, réserves et provisions | 4 882 | 0 | 1 965 | 0 | 6 847 |
| **Résultat de l'exercice** | **-104** | **0** | **0** | **0** | **-104** |
| - Immobilisations | -434 | 0 | 0 | 0 | -434 |
| Neutralisation du résultat des concessions | 0 | 0 | -1 546 | 0 | -1 546 |
| **FRNG interne** | 4 344 | 0 | 419 | 0 | **4 763** |
| Dette auprès des banques | 0 | 0 | 14 370 | 0 | 14 370 |
| Avances | 0 | 0 | 8 500 | 0 | 8 500 |
| Autres | 0 | 17 | 155 | 0 | 172 |
| **FRNG** | **4 344** | **17** | **23 444** | **0** | **27 805** |
| Stock | -21 | 0 | -23 038 | 0 | -23 059 |
| **Ressources à LT (A)** | **4 323** | **17** | **406** | **0** | **4 746** |
| Créance clients | 669 | 560 | 208 | 0 | 1 437 |
| Dettes fournisseurs | -70 | -14 | -1 417 | 0 | -1 501 |
| Avances et acptes reçus | 0 | 0 | -300 | 0 | -300 |
| Dettes fiscales | -198 | 0 | 564 | 0 | 366 |
| Associés, comptes courants et divers | 1 886 | 0 | 0 | 0 | 1 886 |
| **BFR (B)** | **2 287** | **546** | **-945** | **0** | **1 888** |
| **TRESORERIE au 31/12 (A - B)** | **2 036** | **-529** | **1 351** | **0** | **2 858** |
| | **1 507** | | | | |

- **Emprunts et dettes financières diverses**

**En cours 2025 :**

Pour financer les opérations, Terre et Toit a eu recours à l'emprunt moyen/long terme. Au 31/12/2025, la dette se décompose ainsi :

| Banque | A 1er janvier | Versements | Remboursements | Au 31 décembre | % |
|---|---|---|---|---|---|
| BPGO | 2 573 | 0 | 504 | 2 068 | 14% |
| Crédit Coopératif | 1 609 | 1 690 | 715 | 2 584 | 18% |
| Caisse d'Epargne | 4 557 | 0 | 905 | 3 652 | 25% |
| Crédit Agricole | 532 | 0 | 190 | 342 | 2% |
| Banque Postale | 1 879 | 2 000 | 430 | 3 450 | 24% |
| Arkea | 2 282 | 0 | 459 | 1 823 | 13% |
| Banque des Territoires (CDC) | 552 | 0 | 103 | 450 | 3% |
| **TOTAL** | **13 986** | **3 690** | **3 306** | **14 370** | **100%** |
| Autres dettes - Avance des collectivités | | | | 8 500 | |
| **DETTES TOTALES** | | | | **22 870** | |

**Emprunts contractés : fonds non versés au 31/12/2025** (montants en k€) **:**

| Type op. | Opération | Banque | Contracté | Versé | A verser |
|---|---|---|---|---|---|
| Concession | Guichen – La Massaye | Caisse d'Epargne | 1 150 | 0 | 1 150 |
| Concession | Bruz – Ker Lann | Banque Postale | 3 000 | 2 000 | 1 000 |

## 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 reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | | Article D.441 I.-1 : factures émises 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 | 17 | | | | | 90 | 10 | | | | | 18 |
| Montant total des factures concernées | 37 885 | 1 119 380 | 1 238 | 0 | 13 727 | 1 134 345 | 306 913 | 124 517 | 136 825 | 0 | 636 461 | 897 803 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice | 0,37% | 10,91% | 0,01% | 0,00% | 0,13% | 11,05% | | | | | | |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice | | | | | | | 6,70% | 2,72% | 2,99% | 0,00% | 13,89% | 19,59% |
| **B - Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées** | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | | | | | | 41 | | | | | | 6 |
| Montant total des factures exclues | | | | | | -1 862 | | | | | | -7 371 |
| **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 :<br><br>Délais légaux : 45 jours fin de mois | | | | | | Délais contractuels :<br><br>Délais légaux : En général, à la signature du l'acte | | | | | |

## Tableau des 5 derniers exercices

| Nature des Indications / Périodes | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Durée de l'exercice | 12 mois | 12 mois | 12 mois | 12 mois | 12 mois |
| **CAPITAL EN FIN D'EXERCICE** | | | | | |
| a ) Capital social | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| b ) Nombre d'actions émises | 312 500 | 312 500 | 312 500 | 312 500 | 312 500 |
| c ) Nombre d'obligations convertibles en actions | | | | | |
| **CHIFFRES D'AFFAIRES ET RESULTATS** | | | | | |
| a ) Chiffre d'affaires hors taxes | 3 818 845 | 3 182 219 | 4 777 136 | 14 418 632 | 9 148 921 |
| b ) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions | -1 570 513 | -451 442 | -803 782 | 2 073 744 | 860 998 |
| c ) Impôt sur les bénéfices | | | | | |
| d ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions | -1 570 513 | -451 442 | -803 782 | 2 073 744 | -150 093 |
| e ) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions | -104 291 | -148 159 | 121 287 | 156 742 | -150 093 |
| f ) Montants des bénéfices distribués | | | | | |
| g ) Participation des salariés | | | | | |
| **RESULAT PAR ACTION** | | | | | |
| a ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements | -5.0 | -1.4 | -2.6 | 6.7 | 2.8 |
| b ) Bénéfice après impôt, amortissements provisions | -0.3 | -0.5 | 0.4 | 0.5 | -0.5 |
| c ) Dividende versée à chaque action | | | | | |
| **PERSONNEL** | | | | | |
| a ) Nombre de salariés | 15.5 | 18 | 18 | 16 | 17 |
| b ) Montant de la masse salariale | 784 573 | 798 417 | 781 472 | 752 804 | 731 485 |
| c ) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux | 350 328 | 351 359 | 337 838 | 321 274 | 317 589 |

### 1.2.1. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT NET ANNUEL

***Le conseil d'administration propose d'affecter le résultat déficitaire de 104 291,15 € pour l'exercice 2025 en report à nouveau débiteur. Le report à nouveau débiteur s'établirait ainsi à 470 812,49 €.***

# 2. Activité opérationnelle de l'exercice écoulé

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

En 31/12/2025, les mouvements suivants ont été constatés en 2025 sur les concessions d'aménagement en portefeuille :

| Commune | Dénomination | A - DEPENSES REALISEES EN 2025 | | | | | | B - RECETTES REALISEES EN 2025 | | | | FLUX 2025 ( B - A ) | Commercialisation | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foncier | Travaux et honoraires et autres | Fonds de concours | Rém. T&T | Frais financiers | TOTAL | Cessions | Participation & Subvent° | Autres | TOTAL | | Nb Compromis signés | Nb lots vendus |
| TINTENIAC | ZAC Quartier Nord-Ouest | - | 692 | - | 130 | 32 | 854 | 952 | 133 | - | **1 085** | **231** | 32 | 20 |
| PLEURTUIT | Cap Emeraude | - | 131 | - | 74 | 97 | 302 | - | - | - | **-** | **- 302** | 0 | 0 |
| ST-AUBIN D'AUBIGNE | ZAC du Chêne Romé | - | 877 | - | 45 | 3 | 925 | 31 | 97 | 21 | **149** | **- 776** | 2 | 1 |
| ST-ERBLON | ZAC des Basses Noës | - | 678 | 280 | 49 | - | 1 007 | 253 | - | 39 | **292** | **- 715** | 3 | 2 |
| GUICHEN | ZAC de la Massaye | - | 546 | - | 28 | 92 | 666 | 52 | - | - | **52** | **- 614** | 0 | 1 |
| GAHARD | ZAC St-Fiacre | - | 6 | - | 6 | 7 | 19 | - | - | 2 | **2** | **- 17** | 0 | 0 |
| FEINS | ZAC du Grand Clos | 7 | 89 | - | 13 | 9 | 118 | - | 5 | 3 | **8** | **- 110** | 0 | 0 |
| HEDE | ZAC de Hédé-Bazouges | 87 | 451 | 150 | 95 | 71 | 854 | 686 | 51 | 3 | **740** | **- 114** | 16 | 11 |
| ST-MEDARD-SUR-ILLE | ZAC de la Croisée des Chemins | - | 61 | - | 47 | 12 | 120 | 229 | - | 3 | **232** | **112** | 9 | 6 |
| BRUZ | ZAC de Ker Lann | - | 3 109 | - | 158 | 62 | 3 329 | 524 | 73 | 33 | **630** | **- 2 699** | 0 | 1 |
| **TOTAL** | | **94** | **6 640** | **430** | **645** | **385** | **8 194** | **2 727** | **359** | **104** | **3 190** | **- 5 004** | **62** | **42** |
| **2024 :** | | 15 | 3 140 | 376 | 398 | 426 | 4 355 | 1 877 | 518 | 245 | 2 640 | | 18 | 23 |
| **Variation :** | | 79 | 3 500 | 54 | 247 | - 41 | 3 839 | 850 | - 159 | - 141 | 550 | | 44 | 19 |
| Variation % : | | +527% | +111% | +14% | +62% | -10% | +88% | +45% | -31% | -58% | +21% | | +244% | +83% |

Sur 2025, Terre et Toit a vendu pour **2 727 k€ de terrains** (42 actes authentiques) et a signé 62 compromis de vente sur l'année.

En 2024, Terre et Toit avait vendu pour 1 877 k€ de terrains (23 actes). Cela représente une hausse de 45%.

Terre et Toit a réalisé **8,8 millions d'euros de dépenses** en 2025 contre 4,4 M € en 2024.

La trésorerie cumulée des concessions atteint 1 325 k€ au 31/12/2025 (elle était de 5 247 k€ au 31/12/2024). La trésorerie des concessions recule donc de 3 921 k€ en 2025.

| Commune | Opération | Au 01/01/2025 ( A ) | Flux de trésorerie de l'exercice (hors emprunts) | | | Emprunts (flux de l'exercice) | | | Au 31/12/2025 ( =A+B+C ) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Recettes encaissées | Dépenses décaissées | Flux net ( B ) | Versés | Remboursés | Flux net ( C ) | |
| TINTENIAC | ZAC Quartier Nord-Ouest | **1 339** | 1 378 | 1 227 | **152** | 0 | 554 | **-554** | **937** |
| PLEURTUIT | Cap Emeraude | **-3 014** | 194 | 390 | **-195** | 0 | 0 | **0** | **-3 209** |
| ST-AUBIN D'AUBIGNE | ZAC du Chêne Romé | **2 055** | 112 | 972 | **-860** | 0 | 258 | **-258** | **937** |
| ST-ERBLON | ZAC des Basses Noës | **1 778** | 350 | 1 013 | **-663** | 0 | 0 | **0** | **1 115** |
| GUICHEN | ZAC de la Massaye | **-723** | 5 | 260 | **-256** | 1 150 | 441 | **709** | **-270** |
| GAHARD | ZAC St-Fiacre | **-104** | 0 | 32 | **-32** | 0 | 168 | **-168** | **-304** |
| FEINS | ZAC du Grand Clos | **8** | 6 | 143 | **-138** | 540 | 112 | **428** | **298** |
| HEDE | ZAC de Hédé-Bazouges | **528** | 990 | 819 | **171** | 0 | 595 | **-595** | **104** |
| ST-MEDARD-SUR-ILLE | ZAC de la Croisée des Chemins | **242** | 298 | 181 | **117** | 0 | 325 | **-325** | **34** |
| BRUZ | ZAC de Ker Lann | **3 138** | 788 | 3 389 | **-2 601** | 2 000 | 854 | **1 146** | **1 683** |
| **TOTAUX** | **TOTAUX** | **5 247** | **4 121** | **8 426** | **-4 305** | **3 690** | **3 307** | **383** | **1 325** |

Cette baisse de la trésorerie s'explique par un niveau de dépenses décaissées (travaux) plus élevé que les recettes encaissées. En effet, du fait de la mise en place de nouveaux emprunts, l'encours de dette reste stable.

Pour rappel, **Terre et Toit** gère **10 concessions d'aménagement** dans le cadre d'un **pool de trésorerie**. Sur ces concessions, **7 ont une trésorerie positive** au 31/12/2025 et **3 une trésorerie négative**. Le cumul de **la trésorerie des opérations excédentaires** atteint 5 108 k€ et **permet de financer** les **opérations en insuffisance de trésorerie** pour un total de 3 209 k€. Des opérations peuvent en effet se trouver en situation d'insuffisance de trésorerie de manière transitoire ou de manière plus durable en cas de difficulté à les refinancer. Ainsi l'opération de la ZAC Cap Emeraude pèse pour 85% de la trésorerie négative. Bien sûr et conformément aux traités de concessions, les opérations dont la trésorerie est positive perçoivent des intérêts alors que celles dont la trésorerie est négative paient des frais financiers (*voir point 1.2.1*).

Le tableau ci-dessous indique pour chaque opération positive, le montant de trésorerie des opérations négatives qu'elle porte eu égard à son poids financier (*par exemple, proportionnellement l'opération de Tinténiac porte 589 k€ de l'insuffisance de trésorerie de Pleurtuit Cap Emeraude*).

**TRESORERIE DES CONCESSIONS AU 31/12/2025**
**Contribution des opérations créditrices au opérations débitrices**

| Opérations Créditrices | | |
|---|---|---|
| Tinténiac - Nord Ouest | 937 | *18%* |
| St Aubin d'Aubigné - Chêne Romé | 937 | *18%* |
| St Erblon - Basses Noés | 1 115 | *22%* |
| Feins - Grand Clos | 298 | *6%* |
| Hédé - Bazouges | 104 | *2%* |
| St Médard - Croisée des Chemins | 34 | *1%* |
| Bruz - Ker Lann | 1 683 | *33%* |
| **TOTAUX** | **5 108** | ***100%*** |



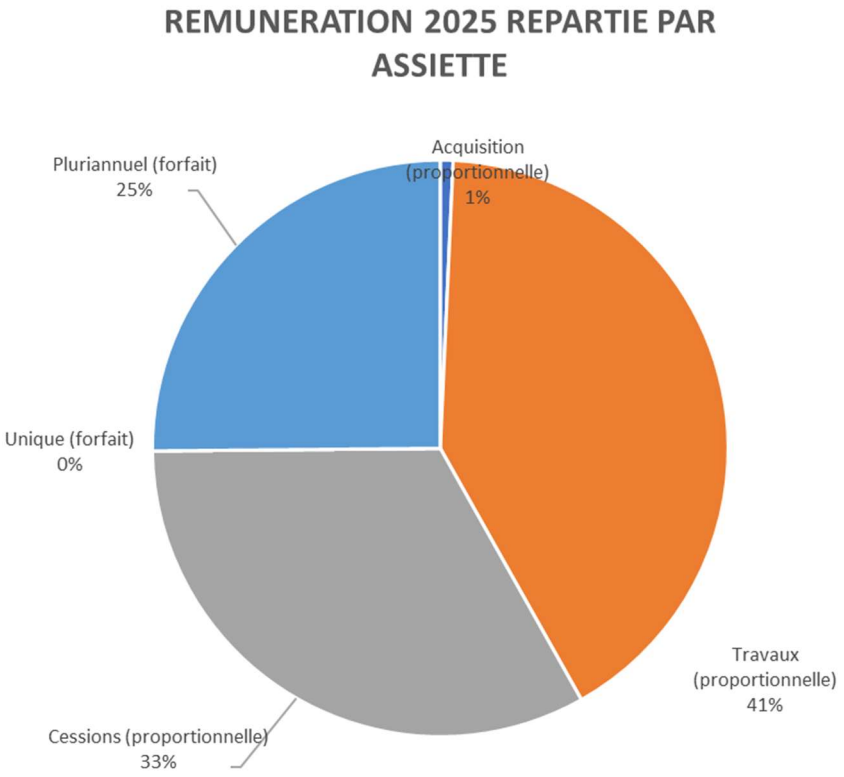
| Opérations Débitrices | | | |
|---|---|---|---|
| Pleurtuit Cap Emeraude | Guichen - La Massaye | Gahard - St-Fiacre | **Total** |
| -589 | -50 | -56 | -694 |
| -589 | -50 | -56 | -694 |
| -700 | -59 | -66 | -826 |
| -187 | -16 | -18 | -221 |
| -65 | -5 | -6 | -77 |
| -21 | -2 | -2 | -25 |
| -1 057 | -89 | -100 | -1 246 |
| **-3 209** | **-270** | **-304** | **-3 783** |
| *85%* | *7%* | *8%* | *100%* |

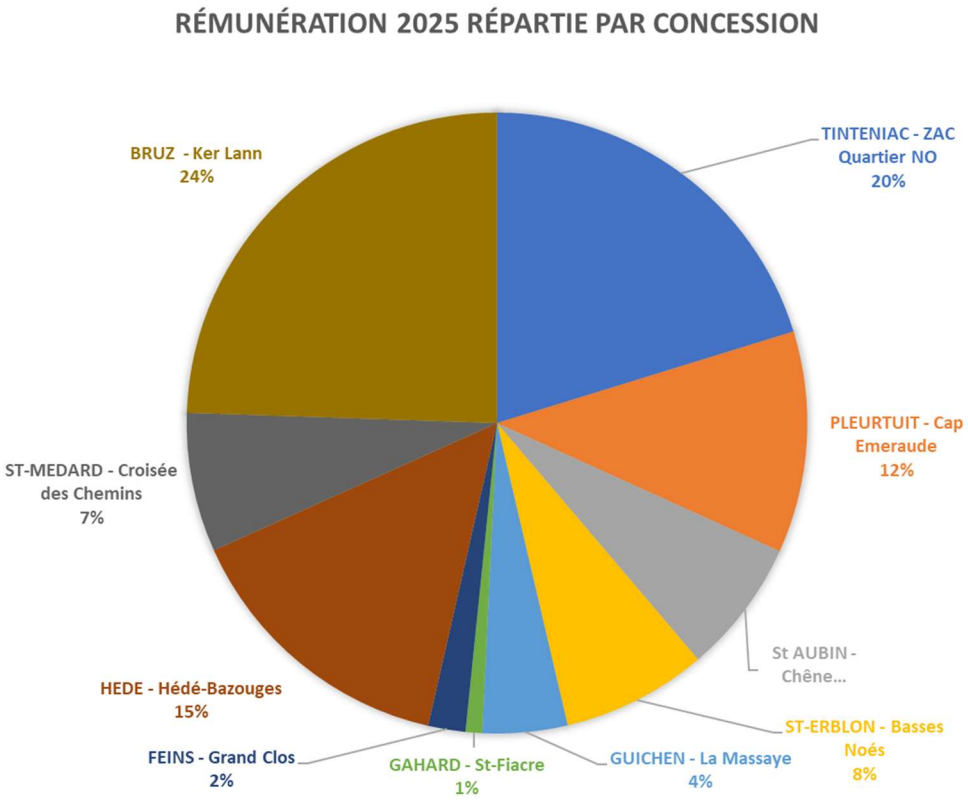
Le **solde de la trésorerie** cumulée des concessions d'aménagement s'élève donc bien **à 1 325 k€** au 31/12/2025.

Au 31 décembre 2025, **Terre et Toit a facturé 63%** du budget des **rémunérations** prévus pour la gestion des concessions en portefeuille :

| Commune | Dénomination | REMUNERATION | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Budget* | facturée | Avancement | Reste à réaliser |
| TINTENIAC | ZAC Quartier Nord-Ouest | 1 727 | 1 602 | 93% | 125 |
| PLEURTUIT | Cap Emeraude | 2 610 | 2 221 | 85% | 389 |
| ST-AUBIN D'AUBIGNE | ZAC du Chêne Romé | 1 476 | 1 447 | 98% | 29 |
| ST-ERBLON | ZAC des Basses Noës | 1 352 | 1 238 | 92% | 114 |
| GUICHEN | ZAC de la Massaye | 1 974 | 1 010 | 51% | 964 |
| GAHARD | ZAC St-Fiacre | 844 | 158 | 19% | 686 |
| FEINS | ZAC du Grand Clos | 472 | 274 | 58% | 198 |
| HEDE | ZAC de Hédé-Bazouges | 1 066 | 472 | 44% | 594 |
| ST-MEDARD-SUR-ILLE | ZAC de la Croisée des Chemins | 925 | 356 | 38% | 569 |
| BRUZ | ZAC de Ker Lann | 4 473 | 1 880 | 42% | 2 593 |
| ** En k€ d'après CRACL 2(* | **TOTAL** | **16 919** | **10 658** | 63% | **6 261** |

Les **rémunérations acquises au titre de la gestion des concessions d'aménagement** de Terre & Toit ont atteint **644 k€ en 2025** et connaissent donc une **hausse sensible** (+246 k€) par rapport à 2024 (399 k€). **53% de cette augmentation** provient de la **rémunération assise sur les dépenses (+130 k€)** et **42%** de la **rémunération proportionnelle aux cessions (+102 k€)** :






- 33% des rémunérations 2025 sont assises sur la commercialisation de terrains et 41% sur le montant des travaux réalisés en 2025 ;

- L'opération de **Ker Lann** représente 24% des rémunérations 2025 du fait d'un niveau important de travaux réalisés en 2025 (3,4 M €) ;

- L'opération de **Tinténiac** compte pour 20% de la rémunération grâce au dynamisme de la commercialisation.

- La concession de **Gahard** ne représente que 1% de la rémunération de la société du fait de l'absence de commercialisation sur cette opération. Il en est de même pour la ZAC du Grand Clos à **Feins** ;

- Du fait de l'absence de commercialisation, la concession de **Guichen** ne génère que 4% de la rémunération sur concession.

## 2.2. Les missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Terre et Toit conduit diverses missions d'assistances à maîtrise d'ouvrage auprès notamment de collectivités du département. A ce titre, la société a facturé 162 399 € en 2025.

Le tableau ci-dessous présente l'avancement des facturations de ces contrats.

| CLIENT | Objet | Stade | TOTAL CONVENTION | Avancement | Facturé HT en 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| CANCALE | Réalisation d'une DUP (SDIS) => acquist° amiable | Terminée | 6 640,00 | 100% | 6 640,00 |
| ESSE | Commercialisation ZAC des Lavandières (47 lots) | En cours | 35 430,00 | 58% | 4 345,23 |
| MINIAC SOUS BECHEREL | MOE Salle Multifonction | Terminée | 2 254,00 | 100% | 2 254,00 |
| GIP ESPRIT DE REDON | Accompagnement Sélection d'un promoteur - CPI | Terminée | 36 915,00 | 100% | 9 986,31 |
| ST THURIAL | Suivi Opération Secteur Trevidec | En cours | 40 837,50 | 0% | - |
| LANGOUET | Assitance Projet d'aménagement d'un cheminement | En cours | 8 342,50 | 100% | 235,00 |
| SNC MASSAYE | Aménagement et commercialiation | En cours | 67 758,98 | 71% | 15 029,50 |
| MONTFORT COMMUNAUTE | Aménagement ZAC gare | En cours | 10 275,00 | 66% | - |
| VHBC | Réalisation des travaux phase 2 ZA de la Courtinais | En cours | 16 575,00 | 0% | - |
| MONTFORT COMMUNAUTE | Extension de la ZAE de la Nouette | En cours | 8 775,00 | 66% | 3 835,00 |
| Les Brulais | Réalisation d'un lotissement | En cours | 8 775,00 | 56% | - |
| VILLAMEE | Requalification du bourg | En cours | 20 350,00 | 11% | 2 313,67 |
| VILLAMEE | Gestion désordres 1ère tranche | En cours | 3 250,00 | 60% | - |
| MONTFORT COMMUNAUTE | Rénovation d'un bâtiment commercial en recyclerie | Terminée | 25 901,00 | 100% | 26 305,16 |
| LES BRULAIS | Réhabilitation d'un commerce et création de | En cours | 29 845,56 | 24% | 7 373,25 |
| ARGENTRE DU PLESSIS | Conduite d'études ZAC BEL AIR - Tranche 2 | En cours | 26 087,50 | 20% | 2 653,10 |
| ESSE | Assistance à la commercialisation 2t Les | En cours | 33 825,00 | 34% | 11 794,95 |
| GUIPRY-MESSAC | Conception d'AVP rues de Verdun, de Venetes, des | Terminée | 11 050,00 | 100% | 11 050,00 |
| LES BRULAIS | Currage Désamiantage 1 rue de l'Aff | Terminée | 8 775,00 | 100% | 7 475,00 |
| MONTFORT COMMUNAUTE | Suivi des travaux 2nde phase Zone du Pays Pourpre | Terminée | 5 200,00 | 100% | 2 600,00 |
| GUIGNEN | Conception AVP rues des Vergers, Gimbert, JDStA, M | En cours | 14 625,00 | 100% | 14 625,00 |
| VALLONS DE HAUTE BRETAGNE | Conception de 3 AVP Parc de Bellevue | En cours | 4 284,00 | 100% | - |
| VHBC | Modif. Plan PA des Bignons à Guignen | Terminée | 884,00 | 100% | 884,00 |
| GIP ESPRIT DE REDON | Accompagnement Phase étude préliminaire | Terminée | 33 000,00 | 100% | 33 000,00 |
| **TOTAUX** | | | **459 655,04** | **59%** | **162 399,17** |

## 2.3 Mandats

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

## 2.4. Opérations propres

Au 31/12/2025, il n'y a plus d'opération propre en portefeuille.

# 3. Filiales et participations

## 3.1. Synthèse des opérations en prise de participations

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

| Entité | Capital total | Montant acquis et % | Autres partenaires | Objet | Compte courant |
|---|---|---|---|---|---|
| SCCV VDC 3 | 1 000 €<br>100 actions de 10€ | 49 actions pour **490 €**<br>soit 49% | Kermarrec Promotion (51%) | Réalisation d'un programme de 4 immeubles de bureaux au Village des Collectivités pour un coût de 15 M€ (réalisé en 2 tranches)<br>Marge attendue : > 1 M€ (part SEM à 49%)<br>*Dont coût à porter intégralement par Terre et Toit : 360 k€ (voir ci-desous).* | 864 079 € |
| SNC La Massaye | 1 000 €<br>100 actions de 10€ | 30 actions pour **300 €**<br>soit 30% | SECIB (35%) et Polimmo Promotion Aménagement : (35%) | Réalisation d'un lotissement composé de 47 lots libres pour un coût total de 3 187 k€<br>Marge attendue : 0 k€ | 398 177 € |
| SCCV Parc de la Massaye | 1 000 €<br>100 actions de 10€ | 30 actions pour **300 €**<br>soit 30% | SECIB : 70% | Réalisation de 4 programmes de logements pour un coût total actualisé de 12 566 k€<br>Marge attendue : 592 k€ | 591 909 € |
| | | | | **TOTAL :** | **1 854 165 €** |

## 3.2. Résultats des filiales et des sociétés contrôlées et Impacts comptables

Impact de l'affectation du résultat 2024 sur les comptes 2025 de **Terre & Toit :**

- **SCCV VDC 3** : Le bénéfice 2024 a atteint 94 666 €. La quotepart de **Terre & Toit** s'élève à 46 386 €. Cette somme permet de finir d'absorber les 360 000 € de frais imputables à 100 % à Terre & Toit **et même de générer un produit financier issu des participations de 9 959 € en 2025**.
- **SNC La Massaye :** Le résultat 2024 s'est soldé par une perte comptable de 162 732 € a été imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2025 de **Terre et Toit.**
- **SCCV Parc de la Massaye :** Le résultat déficitaire 2024 de 6 020 € a été imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2025 de **Terre et Toit.**

Impact des résultats 2025 sur les comptes 2025 de **Terre & Toit** :

- **SCCV VDC 3** : Le résultat 2025 se solde par un bénéfice de 90 219 €. La quotepart de résultat revenant à **Terre & Toit** (49%) représente 44 207 € et sera constatée en 2026 si l'AG des associés décide de porter ce résultat au compte courant des associés.
- **SNC La Massaye :** Le résultat 2025 s'établit à - 19 365 € et sera imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2025 de **Terre et Toit.**

- **SCCV Parc de la Massaye :** Le résultat 2025 est bénéficiaire de 389 733 € et sera imputé en report à nouveau. Il n'y a donc pas d'incidence comptable sur le résultat 2025 de **Terre et Toit.**

## 3.3. Informations sur l'opération GreenZ sur Thorigné-Fouillard (SCCV VDC3)

La construction des 2 premiers immeubles sur les 4 prévus s'est achevée fin 2021. La commercialisation des lots invendus se poursuit et il reste à ce jour 2 locaux à commercialiser.

Les premières ventes ont permis à la société Kermarrec de rembourser 50% du foncier à **Terre et Toit.** La dette de la SCCV envers **Terre et Toit** au titre du foncier reste donc de 564 k€. Afin de minorer la charge financière, la SCCV réglera ce solde lorsque les ventes de la 2ème tranche le permettront.

Pour la réalisation de cette opération, **Terre & Toit** a apporté 854 k€ en compte courant (non rémunéré). Concernant les 360 k€ de coûts d'études intégralement supportés par **Terre et Toit**, le résultat 2025 a permis de finir de les absorber et même de générer un produit financier de 9 959 € en 2025.

Au regard des retours des potentiels preneurs, il a été décider de revoir le projet sur le plan architectural et technique (norme RE 2020). Un nouveau dossier de permis de construire a donc été déposé et délivré. La commercialisation est en cours.

## 3.4. Informations sur l'opération SNC La Massaye à Guichen

La commercialisation des terrains de la SNC La Massaye se poursuit. Au 31 décembre 2025 :

- Sur les 37 lots individuels libres de constructeur, 10 lots étaient vendus, 15 sont sous compromis et 12 sont optionnés.
- Sur les 10 lots fléchés vers le constructeur Maison Elian, 3 lots étaient vendus et 10 restent disponibles.

Début 2025, **Terre et Toit** a versé à la SNC La Massaye 120 000 € d'apport en compte courant supplémentaire et s'est vu imputé 3 795 € des intérêts (produits financiers).

Au 31/12/2025 le solde du compte courant d'associé s'élève à 398 177 €.

## 3.5. Informations sur l'opération SCCV Parc de la Massaye à Guichen

Les travaux de réalisation des 4 immeubles sont terminés (84 logements en PSLA).

La commercialisation de ce projet s'achève. Sur les 84 logements, 65 sont réservés, 16 ont été vendus et 3 T4 ne sont pas encore contractualisés. La commercialisation totale est attendue d'ici la fin du mois de juin 2025 mais il restera alors à acter la vente des 68 lots restants.

En 2025, la SCCV a procédé à une minoration des comptes courants d'associés.

**Terre et Toit** s'est vue reverser 316 085 € en 2025 et a perçu 36 110 € d'intérêts imputés sur son compte courant d'associés qui s'élève donc à 591 909 € au 31/12/2025.

## 3.6. La Communication

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

1. D'une part, la communication institutionnelle dans une optique de faire connaitre 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




En 2025, nos **réseaux sociaux**, LinkedIn et Facebook, ont enregistré une croissance de nos abonnés.

**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

# PREMIÈRE PARTIE

## COMMUNICATION INSTITUTIONNELLE

1. Encarts : AMF 35 & Valeur Énergie
2. Prints : Cartes de Vœux & Aquarelles
3. Goodies : Tote-bag & Autocollants
4. Web : terrettoit.bzh
5. Réseaux sociaux : LinkedIn & Facebook

BUDGET GLOBAL : **4 144,02 € HT**

Terre & Toit — monterrain35.fr — SPL

Travaux d'impression : Agenda AMF 35 et Valeur énergie

**1.**
Encarts
- AMF35
- VALEUR ÉNERGIE

Nouveau visuel : inspiration flyer institutionnel

**1 ENCART PAPIER DANS L'AGENDA 2026 DE L'AMF35**

- Format ¼ de page
- Distribution aux Maires / Conseillers d'I&V qui le souhaitent
- Budget « structure pub T&T » :

**890 € HT**




**1 INTERVIEW + 1 ENCART DANS LE MAGAZINE VALEUR ÉNERGIE BRETAGNE**

- Format : 3 pages d'interview + 1 encart A5
- Distribution au Salon Terres & Maires et version numérique en ligne
- Budget « structure pub T&T » : **300 € HT**




3

## Cartes de vœux ; Aquarelles

**2.**

### Prints

- CARTES DE VOEUX 2026
- AQUARELLES




**2 CARTES DE VŒUX**

**Terre & Toit + SPL CPIV**

- Format 13*13cm FERMÉ : 200 exemplaires + 100 calques T&T et 100 calques SPL CPIV
- Graphisme à l'aquarelle par Marion Laplane, Illustratrice – **2ème édition -**
- Envoi courriers + mails
- Budget : **1 727 € HT**










**AQUARELLES** © Marion Laplane

**Terre & Toit + SPL CPIV**

- Format 50*50cm ESC MAUREPAS : 5 exemplaires + cadres
- Format 60*30cm KER LANN : 5 exemplaires + cadres
- Format 40*20cm KER LANN : 70 exemplaires
- Budget : **632,45 € HT**

4

## Goodies

**3.**

### Goodies

- TOTE BAG
- AUTOCOLLANTS

**488,54 € HT**
Budget « structure pub » Terre & Toit

**250 TOTE-BAGS**

**Terre & Toit**

- Format 38*42cm
- 100% coton OEKO-TEX®
- Budget « structure pub T&T » : **475 € HT**




**20 STICKERS**

**Terre & Toit + SPL CPIV**

- Format 5*5cm
- Budget « structure pub T&T » : **13,54 € HT**






5

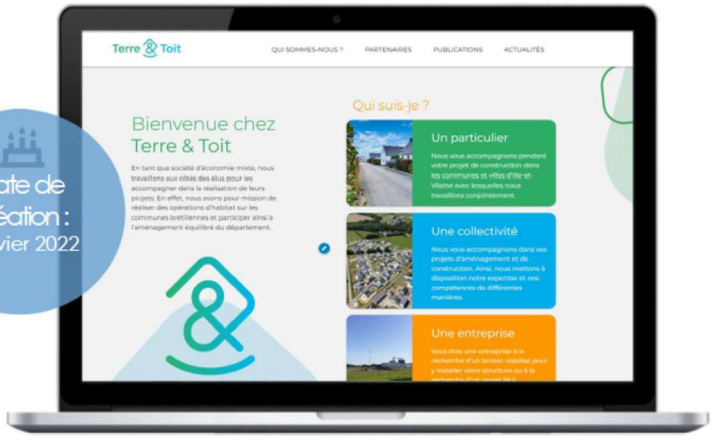
## Web

# 4.

## Web

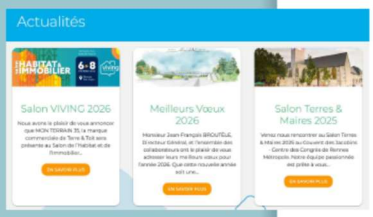
www.terreettoit.bzh

SITE WWW.TERREETTOIT.BZH




Date de création : Janvier 2022

ZOOM sur la page ACTUALITÉS :




**BUDGET 2025**

Hébergement du site à l'année & nom de domaine

**86,87 € HT**

Analyse de performance par PageSpeed Insights :

| Performances | Accessibilité | Bonnes pratiques | SEO |
|---|---|---|---|
| 70 | 86 | 96 | 100 |

Rapport du 6 février 2026

## Réseaux sociaux

# 5.

## Réseaux sociaux

- LINKEDIN
- FACEBOOK

Terre & Toit

SPL
Société Publique Locale de Construction Publique d'Ille-et-Vilaine

**RÉSEAU SOCIAL LINKEDIN**

**78 publications** en 2025



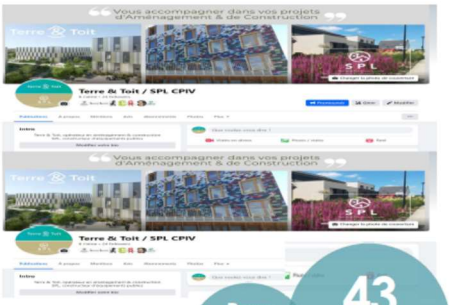
**934** abonnés au 09/02/2026

**+144** Abonnés en 1 an

Environ **2 à 3 publications par semaine** en 2025

**RÉSEAU SOCIAL FACEBOOK**

**78 publications** en 2025



Page créée en avril 2023

**43** abonnés au 09/02/2026

7

## 2. Détails sur la Communication Opérationnelle

# DEUXIÈME PARTIE

## COMMUNICATION OPÉRATIONNELLE

1. Monterrain35.fr : Site dédié à la commercialisation
2. Google Ads : Régie publicitaire Google
3. Facebook : Réseau social Monterrain35
4. Le Bon Coin : Annonces immobilières
5. Encarts PUB : Notari'Act & Guide Atlantique Terrain
6. Salon : VIVING Habitat & Immobilier
7. Les RDV de Terre & Toit | monterrain35.fr

BUDGET GLOBAL : 11 090,11 € HT

Terre & Toit | monterrain35.fr | SPL

### Monterrain35.fr : marque commerciale de Terre & Toit

1.

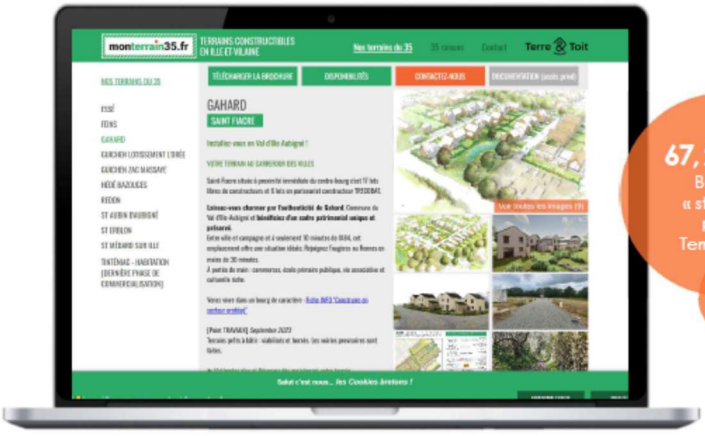
monterrain35.fr

Liens vers nos partenaires

MAISONS CREATION | AIGUILLON construction | MAISONS ELIAN | Maisons d'en France | COOP de CONSTRUCTION

SITE WWW.MONTERRAIN35.FR

Date de création : Octobre 2017




67,27 € HT Budget « structure pub » Terre & Toit

Nom de Domaine + Hébergement

Analyse de performance par PageSpeed Insights :

| Performances | Accessibilité | Bonnes pratiques | SEO |
|---|---|---|---|
| 80 | 78 | 100 | 75 |

Rapport du 9 février 2026

## Google Ads : régie publicitaire Google

2.

Google Ads

anciennement Google AdWords

Depuis Sept.-25
Optimisation de la campagne « mon terrain 35 »

Ajustement du budget /jour (enchères) et mots clés réduits et optimisés.

🎯 générer plus d'interactions « clics » sur le site




## Facebook

3.

Facebook



## LEBONCOIN

# 4.
## Le bon coin

PERFORMANCE globale*
(sur l'ensemble de nos annonces)
*en moyenne

1 441 Vues
84 Contacts
64 Favoris

leboncoin

3 ANNONCES
GAHARD
ZAC St Fiacre
HÉDÉ-BAZOUGES
ZAC de Hédé
TINTÉNIAC
Quartier Nord-Ouest



Terrain à bâtir à Hédé-Bazouges – Terre & Toit aménageur du Département 35



Terrain à bâtir à Gahard – Terre & Toit aménageur du Département 35



Terrain à bâtir à TINTÉNIAC – Terre & Toit aménageur du Département 35

BUDGET 2025
1 250,01 € HT

## Encarts PUB : Guide Atlantique Terrain et l'ESSENTIEL

# 5.
## Encarts PUB

- Guide ATLANTIQUE TERRAIN
- L'ESSENTIEL




1500 FLYERS DISTRIBUTION COMMERCES
- Format A6
- Budget : 36, 82 € HT

GUIDE DES TERRAINS À BÂTIR
ATLANTIQUE TERRAIN – Édition 2026 -
1 Guide papier + 1 site internet dédié
Rayonnement sur tout le Grand Ouest
Distribué lors des Salons Immobiliers









1 PAGE par OPÉRATIONS
- Format A5
- Budget « structure pub T&T » : Gratuit € HT

DÉPLIANT 2025/2026 L'ESSENTIEL
Dépliant distribué sur le canton de Liffré et chez les commerçants







1 ENCART ÉDITION 2025/2026
- Format 9,5 x 5 cm
- Budget : 599 € HT

## Salon habitat -Prévisionnel 2026

# 6.
## Salon

- VIVING Habitat & Immobilier

  9ème édition

*PERSPECTIVES SALONS 2026/2027 :*

- *Terres & Maires 35*
  *3ème édition (2026)*
- *1 Salon de l'Immobilier*
  *à déterminer*







Nombreuses prises de contacts sous notre marque commerciale de terrains à bâtir MONTERRAIN35.

Ce salon regroupe de nombreux professionnels de l'habitat pour répondre de A à Z à un projet immobilier.

## Les RDV de Terre et Toit

# 7.
## Les RDV de Terre & Toit

- pour FEINS ZAC du Grand Clos
- pour HÉDÉ-BAZOUGES ZAC de Hédé










1 Présentation de l'opération



1 Visite de la ZAC

# 4. 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 bénéfices 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 (2024) : 0 €
  Année n-2 (2023) : 0 €
  Année n-3 (2022) : 0 €
  Année n-4 (2021) : 0 €
  Année n-5 (2020) : 0 €

- **Abattement 40 % (personnes physiques) :**
  Sans objet

# 5. Ratification des nouvelles conventions réglementées

Il n'y a pas eu de nouvelle convention réglementée en 2025.

## 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***

| Convention | Période | Prestataire (Fournisseur) | Utilisateur (Client) | Montant HT facturé en 2025 |
|---|---|---|---|---|
| ***Mise à disposition d'un réseau professionnel*** | ***2025*** | ***SCET*** | ***Terre & Toit*** | ***33 000 €*** |
| ***Avis et Conseils*** | ***2025*** | ***SCET*** | ***Terre & Toit*** | ***2 000 €*** |
| ***Appui Management*** | ***2025*** | ***SCET*** | ***Terre & Toit*** | ***5 000 €*** |
| ***Prestations complémentaires*** | ***2025*** | ***SCET*** | ***Terre & Toit*** | ***3 550 €*** |

## 5.2 Information sur les conventions courantes

***CONVENTIONS COURANTES***

| Convention | Période | Prestataire (Fournisseur) | Utilisateur (Client) | Montant HT facturé en 2025 |
|---|---|---|---|---|
| ***Mise à disposition du personnel*** | ***2025-2026*** | ***Terre & Toit*** | ***SPL CPIV*** | ***319 710 €*** |
| ***Répartition des coûts de fonctionnements*** | ***2025-2026*** | ***Terre & Toit*** | ***SPL CPIV*** | ***89 396 €*** |
| ***Avance en compte courant : 864 079 €*** | ***-*** | ***Terre & Toit*** | ***SCCV VDC3*** | ***0 €*** |
| ***Avance en compte courant : 591 909 €*** | ***-*** | ***Terre & Toit*** | ***SCCV Parc de la Massaye*** | ***0 €*** |
| ***Avance en compte courant : 398 177 €*** | ***-*** | ***Terre & Toit*** | ***SNC la Massaye*** | ***1 485 €*** |

# 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 308 134 euros pour l'exercice 2025.

## 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 du 28 septembre 2021 au 13 octobre 2025. Elle ne percevait pas d'indemnité au titre de sa fonction de vice-présidente. Elle pouvait en l'absence du Président présider la séance du conseil ou de l'Assemblée Générale.

**Monsieur Frédéric MARTIN** a été désigné vice-président le 13 octobre 2025 pour la durée de son mandat électif. Il ne perçoit pas d'indemnité au titre de sa fonction de vice-président. Il pourra en l'absence du Président présider la séance du conseil ou de l'Assemblée Générale.

Le directeur général, **Monsieur Jean-François BROUTELE** nommé à compter du 1er septembre 2023 a été désigné par délibération du conseil d'administration du 10 juillet 2023,

En qualité de Directeur Général, et au titre de ce mandat social exclusivement, Monsieur BROUTELE perçoit une rémunération fixée à 7 089 € brut mensuel soit 85 068 euros bruts annuels, versés par douzièmes.

## 2.1 Limitation de pouvoirs

Monsieur BROUTELE 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 doit devra recourir à l'autorisation du Conseil d'administration pour souscrire des emprunts pour le fonctionnement propre de la Société. Les emprunts souscrits dans le cadre d'un traité de concession ou d'une opération immobilière réalisée à des fins commerciales pour le compte propre de la SEM ne sont pas concernés par cette limitation.
- Il doit recourir à l'autorisation du conseil d'administration pour céder ou aliéner le patrimoine propre de la société

Monsieur BROUTELE est 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 | MARTIN Frédéric | **Conseil Départemental d'Ille et Vilaine** | ***6 ans*** | | *13/10/2025* | |
| 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*** | *14/06/2024* | *17/10/2023* | *2023-2026* |
| 14 | SAIDOUNE Aklé | **Caisse des Dépôts et Consignations** | ***6 ans*** | *07/06/2022* | *13/10/2020* | *2022-2028* |
| 15 | BOURRAS Carine | **Crédit Mutuel ARKEA** | **6 ans** | *14/06/2024* | *16/04/2024* | *2023-2029* |
| 16 | REVEL Romain | **Caisse Régionale Crédit Agricole** | **6 ans** | | *06/11/2024* | *2019- 2025* |
| 17 | POSTAIRE Richard | **Banque Populaire du Grand Ouest** | **6 ans** | *07/06/2022* | | *2022-2028* |
| 18 | GICQUEL Philippe | **Caisse d'Epargne Bretagne-Pays de Loire** | **6 ans** | | *06/11/2024* | *2022- 2028* |

| NOMS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES | DUREE MANDAT | | DATE DE RENOUVELLEMENT |
|---|---|---|---|
| | Statuts | AGO | AGO |
| Titulaire : Cabinet FIDAUDIT<br>Représenté par M. François BEYOT | 6 ans | 18/05/2021 | jusqu'à l'arrêté des comptes 2026 inclus |
| Suppléant : Cabinet GRANT THORNTON<br>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* | *2022-2028* |
| BEGUIN Frédérick | CCI d'ILLE ET VILAINE | *6 ans* | | *06/11/2024* | *2022-2028* |
| PEZARD Eric | Crédit Coopératif | *6 ans* | *24-06-2020* | *26/05/2020* | *2020-2026* |

Les changements relatifs aux représentants intervenus au cours de l'année 2025 sont les suivants :

- Le 27 juin 2025, le **Département d'Ille-et-Vilaine** a procédé à une modification des désignations des conseillers.es départementaux.ales siégeant au sein du Conseil d'administration de **Terre et Toit.**
  **Monsieur Frédéric MARTIN** a été désigné pour siéger en tant que titulaire au sein du conseil d'administration de Terre et Toit en **remplacement** de **Madame Anne-Françoise COURTEILLE.**

- le 13 octobre 2025, le conseil d'administration de **Terre et Toit** a désigné **Monsieur Frédéric MARTIN au poste de Vice-Président du Conseil d'administration** en remplacement de Mme Anne-Françoise COURTEILLE.

## 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 fonction | Nom de la société | Activité salariée et nom de l'employeur |
|---|---|---|---|
| BROUTELE Jean-François | 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<br>- Administrateur de la SEM Energ'IV<br>- Administrateur de la SEM Breizh | Néant |
| MARTIN Frédéric | Vice-Président | Administrateur de la SPL de Construction Publique d'Ille et Vilaine | Néant |
| PERRIN Nicolas | Administrateur | - Administrateur de la SPL de Construction Publique d'Ille et Vilaine<br>- Président de la SAS DURABL | Salarié chez Yves Rocher |
| COULOMBEL Ludovic | Administrateur | - Président du C.A. de Néotoa<br>- Président du C.A. de la SCIC Hlm OP'Accession 35<br>- Représentant permanent du Département d'Ille et Vilaine au CA de<br>▪ l'ESH La Rance<br>▪ la SA HLM BSB - les Foyers<br>▪ la Coop de Construction<br>▪ la SAC YUTI,<br>▪ l'ESH Aiguillon construction<br>▪ Esh Espacil Habitat<br>Censeur de l'ESH Les Ajoncs | Néant |
| GUIDONI Jean-Paul | Administrateur | Administrateur de la SPL de Construction Publique d'Ille et Vilaine | Néant |
| BOHANNE Jean-François | Administrateur | Administrateur de la SPL de Construction Publique d'Ille et Vilaine | Agent territorial - SMICTOM Centre-Ouest |

| | | | |
|---|---|---|---|
| SALMON Arnaud | Administrateur | Administrateur :<br>▪ de la SPL de Construction Publique d'Ille et Vilaine<br>▪ de la Rance (groupement action logement)<br>▪ de la fédération du bâtiment pays de Dinard<br>Gérant de la société Arnaud Salmon carrelage | Néant |
| FAILLE Charlotte | Administratrice | Administratrice du SDIS 35 | Néant |
| DELAUNAY Bernard | Administrateur | Administrateur de la SPL de Construction Publique d'Ille et Vilaine | Néant |
| Carine BOURRAS | Administratrice | Administratrice au CA de<br>▪ BREIZH Cité (Comité Stratégique)<br>▪ BREIZH Tourisme (Comité Stratégique)<br>▪ JAXED (Administrateur)<br>Brest Métropole Aménagement (Comité d'Engagement) | Directrice Territoriale Grand Ouest pour le marché institutionnel chez Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels |
| POSTAIRE Richard | Administrateur | Administrateur au CA de :<br>▪ SAS Breizh-Immo<br>▪ Breizh Cité<br>▪ SEMBREIZH<br>▪ SAS Territoires et Développement<br>Censeur<br>▪ SEM Territoires<br>▪ SEM Pays de la Loire | Directeur Codir à la Banque Populaire du Grand Ouest |
| Philippe GICQUEL | Administrateur | Représentant permanent de la CEBPL auprès de<br>▪ la SEM TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT – conseil d'administration<br>▪ la SAS TERRITOIRES ET PERSPECTIVES au Comité stratégique | Chargé d'Affaires clientèle Institutionnelle à la Caisse d'Epargne de Bretagne Pays de Loire |
| Alain KERMARREC | Administrateur | co-gérant de la SCI COKER | Néant |

## 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 2025 – 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 2025 se traduisant par un résultat déficitaire ***de 104 291,15 euros.***
En conséquence, elle donne quitus aux administrateurs de leur gestion pour l'exercice 2025.
*Cette résolution est adoptée à (L'unanimité ou par ..... voix, contre .....voix).*

### Deuxième résolution - Affectation du résultat

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve la proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2025 faite par le Conseil d'Administration et décide d'affecter le résultat déficitaire de ***104 291,15 € en report à nouveau débiteur. Le report à nouveau débiteur s'établirait ainsi à 470 812,49 €.***
*Cette résolution est adoptée à (L'unanimité ou par ..... voix, contre .....voix).*

### Troisième résolution : Approbation des conventions règlementées

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées, approuve les conventions qui s'y trouvent visées.
*Cette résolution est adoptée à (L'unanimité ou par ..... voix, contre .....voix).*

### Quatrième résolution : Désignation d'un nouveau Représentant par le Conseil départemental

L'Assemblée Générale prend acte de la désignation d'un nouveau représentant par le Conseil départemental siégeant aux Conseils d'Administration.
**Monsieur Frédéric MARTIN** a été désigné en remplacement de Madame Anne-Françoise COURTEILLE.
*Cette résolution est adoptée à (L'unanimité ou par ..... voix, contre .....voix).*

### Cinquième résolution : Désignation de la Vice-Présidence du Conseil d'administration de la Sem Terre et Toit

L'Assemblée Générale prend acte du changement de Vice-Présidence du conseil d'administration de la Sem Terre et Toit.
**Monsieur Frédéric MARTIN** a été désigné Vice-Président du Conseil d'Administration en remplacement de Madame Anne-Françoise COURTEILLE.
*Cette résolution est adoptée à (L'unanimité ou par ..... voix, contre .....voix).*

### Sixième Résolution : Changement du Représentant permanent de la Caisse des dépôts et consignations

L'Assemblée Générale prend acte du changement de représentant permanent de **la Caisse des dépôts et consignations** siégeant aux Conseils d'Administration et aux assemblées générales pour une durée de 6 ans,
La Caisse des dépôts et consignations sera représentée par **Madame Elodie FREFIELD** en remplacement de Monsieur Akle SAIDOUNE.
*Cette résolution est adoptée à (L'unanimité ou par ..... voix, contre .....voix).*

### Septième résolution - Modification des représentants siégeant à l'assemblée spéciale des collectivités territoriales et aux Assemblées Générales de la SEM TERRE ET TOIT

L'Assemblée Générale prend acte des changements de représentants siégeant à l'assemblée spéciale des collectivités territoriales et aux Assemblées Générales de la SEM TERRE ET TOIT, comme suit :

- Bretagne Porte de Loire Communauté a renouvelé la désignation de M. Vincent MINIER afin de la représenter.
- La Communauté de Communes Côte d'Emeraude a désigné Mme Christine COLAS afin de la représenter en remplacement de Mme Sophie BEZIER.
- Fougères Agglomération a désigné M. Christophe DEROYER afin de la représenter en remplacement de M. Michel BALLUAIS.
- Montfort Communauté a désigné Mme Delphine DAVID afin de la représenter en remplacement de Mme Chrystèle BERTRAND.
- La Ville de Redon a désigné M. Jean-Marie PICHON afin de la représenter en remplacement de M. Lionel REMANDE.
- Redon Agglomération a désigné M. Franck PICHOT afin de la représenter en remplacement de M. Pascal DUCHENE.
- Rennes Métropole a désigné M. Olivier DEHAESE afin de la représenter en remplacement de Monsieur Alain KERMARREC.
- Saint-Malo Agglomération désignera le 21 mai prochain son représentant.
- La Communauté de Communes St-Méen Montauban a désigné Mme Magali GAUTIER afin de la représenter en remplacement de M. Philippe CHEVREL.
- La Communauté de Communes Val d'Ille Aubigné a désigné M. Jean-Yves HONORE afin de la représenter en remplacement de Madame Isabelle LAVASTRE.

- Vallons de Haute Bretagne Communauté a désigné M. Mickaël DAUDIN afin de la représenter en remplacement de M. Thierry BEAUJOUAN.
- Vitré Communauté a renouvelé la désignation de M. Jean-Luc DELAUNAY afin de la représenter.

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

### Huitième résolution - Désignation d'un nouveau Représentant de Rennes Métropole siégeant au Conseil d'Administration en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale prend acte du changement de représentant désigné par l'AGS siégeant aux Conseils d'Administration.

**Monsieur Olivier DEHAESE, représentant Rennes Métropole** a été désigné en remplacement de Monsieur Alain KERMARREC, en qualité d'administrateur au titre de l'AGS.
*Cette résolution est adoptée à (L'unanimité ou par ..... voix, contre ..... voix).*

### Neuvième 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 le mois suivant son adoption.
*Cette résolution est adoptée à (L'unanimité ou par ..... voix, contre ..... voix).*

# SEM TERRE ET TOIT

7 Avenue de Tizé
CS 53604
35236 THORIGNE FOUILLARD CEDEX

# ETATS FINANCIERS

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

SYNA Nantes, siège social
10 rue Jack London, 44400 Rezé

SYNA Angers
17 bis rue Montesquieu, 49100 Angers

+33 (0)2 49 62 68 00 contact@syna-conseils.fr

www.syna-conseils.fr

SYNA | SAS au capital de 1 139 700€ | 901 829 226 RCS Nantes | TVA intracommunautaire FR 65 901829226 | Société inscrite au tableau de l'Ordre des Experts-comptables de la Région des Pays de Loire | Membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes Ouest Atlantique.

# Sommaire

## Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025


| | |
|---|---|
| *Attestation de présentation des comptes* | *1* |
| *COMPTES ANNUELS* | *2* |
| *Bilan actif* | *3* |
| *Bilan passif* | *4* |
| *Bilan actif par activité* | *5* |
| *Bilan passif par activité* | *6* |
| *Compte de Résultat 1/2* | *7* |
| *Compte de Résultat 2/2* | *8* |
| *Compte de résultat par activité* | *9* |
| *Compte de résultat par activité (suite)* | *10* |
| *Règles et méthodes comptables* | *11* |
| *Tableau des Emprunts* | *15* |
| *En-cours de concessions* | *16* |
| *Immobilisations* | *17* |
| *Amortissements* | *18* |
| *Provisions au bilan* | *19* |
| *Créances et dettes* | *20* |
| *Produits à recevoir* | *21* |
| *Charges à payer* | *22* |
| *Charges constatées d'avance* | *23* |
| *Produits constatés d'avance* | *24* |
| *Filiales et participations* | *25* |
| *Effectif moyen* | *26* |
| *Capital social* | *27* |
| *DETAIL DES COMPTES* | *28* |
| *Détail de l'Actif* | *29* |
| *Détail du Passif* | *31* |
| *Détail du Compte de Résultat* | *33* |
| *GESTION* | *37* |
| *Soldes Intermédiaires de Gestion* | *38* |

# Attestation de présentation des comptes

Dans le cadre de la mission de Présentation des comptes annuels de l'entité :

**SEM TERRE ET TOIT**
**Pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025**

et conformément à nos accords, nous avons effectué les diligences prévues par les normes de Présentation définies par l'Ordre des Experts Comptables.

A la date de nos travaux qui ne constituent pas un audit et à l'issue de ceux-ci, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble.

Les comptes annuels ci-joints, paginés conformément au sommaire figurant en tête du présent document, se caractérisent par les données suivantes :

| | |
|---|---|
| **Total du bilan :** | **31 566 757 euros** |
| **Chiffre d'affaires :** | **3 818 845 euros** |
| **Résultat net comptable :** | **-104 291 euros** |

Fait à REZE, le 25/02/2026

Pour SYNA

Sébastien FRANCHI
Expert Comptable Associé

Sébastien FRANCHI
Signature numérique de Sébastien FRANCHI
Date : 2026.02.25 14:11:06 +01'00'

# COMPTES ANNUELS

# Bilan Actif

Règlement ANC 2022-06

| | | 31/12/2025 | | | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Brut | Amort. et Dépréc. | Net | Net |
| ACTIF IMMOBILISE | Capital souscrit non appelé (I) | | | | |
| | Frais d'établissement (II) | | | | |
| | **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES** | | | | |
| | Frais de développement | | | | |
| | Concessions brevets droits similaires | 38 595 | 38 595 | | |
| | Fonds commercial | | | | |
| | Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| | Imm. inc. en cours, avances et acomptes | | | | |
| | **IMMOBILISATIONS CORPORELLES** | | | | |
| | Terrains | | | | |
| | Constructions | | | | |
| | Installations tech.,mat. et outillage indus. | | | | |
| | Autres immobilisations corporelles | 231 706 | 159 284 | 72 422 | 84 150 |
| | Imm. corp. en cours, avances et acomptes | | | | |
| | **IMMOBILISATIONS FINANCIERES (1)** | | | | |
| | Participations évaluées selon mise en équival. | | | | |
| | Autres participations | 1 090 | | 1 090 | 1 090 |
| | Créances rattachées à des participations | | | | |
| | Autres titres immobilisés | 162 158 | | 162 158 | 158 731 |
| | Prêts | | | | |
| | Autres immobilisations financières | | | | |
| | **Total de l'actif immobilisé (III)** | **433 549** | **197 879** | **235 670** | **243 971** |
| ACTIF CIRCULANT | **STOCKS ET EN-COURS** | | | | |
| | Matières premières, approvisionnements | | | | |
| | En-cours de production de biens | 23 058 897 | | 23 058 897 | 19 601 118 |
| | En-cours de production de services | | | | |
| | Produits finis | | | | |
| | Marchandises | | | | |
| | Avances et Acomptes versés sur commandes | 1 134 | | 1 134 | 1 134 |
| | **CREANCES (2)** | | | | |
| | Créances clients et comptes rattachés | 1 208 444 | | 1 208 444 | 1 361 277 |
| | Autres créances | 2 598 824 | | 2 598 824 | 2 464 145 |
| | Charges constatées d'avance | 1 597 647 | | 1 597 647 | 1 552 729 |
| | Capital souscrit appelé, non versé | | | | |
| | **VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT** | | | | |
| | **DISPONIBILITES** | 2 866 141 | | 2 866 141 | 6 943 282 |
| | **Total de l'actif circulant (IV)** | **31 331 087** | | **31 331 087** | **31 923 686** |
| | Frais d'émission des emprunts (V) | | | | |
| | Primes de remboursement des emprunts (VI) | | | | |
| | Ecarts de conversion et différences d'évaluation Actif (VII) | | | | |
| | **TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I à VII)** | **31 764 636** | **197 879** | **31 566 757** | **32 167 657** |

(1) dont immobilisations financières à moins d'un an

(2) dont créances à plus d'un an

# Bilan Passif

Règlement ANC 2022-06

| | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| Capitaux Propres | Capital social ou individuel | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | Primes d'émission, de fusion, d'apport ... | | |
| | Ecarts de réévaluation | | |
| | Ecarts d'équivalence | | |
| | **RESERVES** | | |
| | Réserve légale | 50 834 | 50 834 |
| | Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| | Réserves réglementées | | |
| | Autres réserves | | |
| | Report à nouveau | (366 521) | (218 363) |
| | **Résultat de l'exercice** | (104 291) | (148 159) |
| | Subventions d'investissement | | |
| | Provisions réglementées | | |
| | **Total des capitaux propres** | **4 580 021** | **4 684 312** |
| Autres fonds propres | Produits des émissions de titres participatifs | | |
| | Avances conditionnées | | |
| | **Total des autres fonds propres** | | |
| Provisions | Provisions pour risques | | |
| | Provisions pour charges | 1 965 216 | 3 447 299 |
| | **Total des provisions** | **1 965 216** | **3 447 299** |
| DETTES (1) | **DETTES FINANCIERES** | | |
| | Emprunts obligataires convertibles | | |
| | Autres emprunts obligataires | | |
| | Emprunts dettes auprès des établissements de crédit | 14 377 477 | 13 986 093 |
| | Emprunts et dettes financières divers (2) | 8 671 400 | 8 628 800 |
| | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | 299 849 | 188 077 |
| | **DETTES D'EXPLOITATION** | | |
| | Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 1 265 502 | 787 912 |
| | Dettes fiscales et sociales | 361 497 | 389 337 |
| | **DETTES DIVERSES** | | |
| | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| | Autres dettes | 11 685 | 20 402 |
| | Produits constatés d'avance (1) | 34 112 | 35 425 |
| | **Total des dettes** | **25 021 520** | **24 036 046** |
| | Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif | | |
| | **TOTAL PASSIF** | **31 566 757** | **32 167 657** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Résultat de l'exercice exprimé en centimes** | **(104 291,15)** | **(148 158,79)** |
| **(1)** | **Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)** | **5 890 339** | **4 668 430** |
| **(2)** | **Dont emprunts participatifs** | | |

# Bilan actif par activité

| | | Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Fonctionnement | Concessions | Mandats | Opérations propres | Total |
| | Capital souscrit non appelé ( I ) | | | | | |
| | Frais d'établissement ( II ) | | | | | |
| ACTIF IMMOBILISE | IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | | |
| | Frais de développement | | | | | |
| | Concessions, brevets, droits similaires | | | | | |
| | Fonds commercial | | | | | |
| | Autres immobilisations incorporelles | | | | | |
| | Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes | | | | | |
| | IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | | |
| | Terrains | | | | | |
| | Constructions | | | | | |
| | Installations techniques, mat. et outillage indus. | | | | | |
| | Autres immobilisations corporelles | 72 422 | | | | 72 422 |
| | Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes | | | | | |
| | IMMOBILISATIONS FINANCIERES (1) | | | | | |
| | Participations évaluées selon mise en équivalence | | | | | |
| | Autres participations | 1 090 | | | | 1 090 |
| | Créances rattachées à des participations | | | | | |
| | Autres titres immobilisés | 162 158 | | | | 162 158 |
| | Prêts | | | | | |
| | Autres immobilisations financières | | | | | |
| | **TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE ( III )** | **235 670** | | | | **235 670** |
| ACTIF CIRCULANT | STOCKS ET EN-COURS | | | | | |
| | Matières premières, approvisionnements | | | | | |
| | En-cours de production de biens | 20 600 | 23 038 297 | | | 23 058 897 |
| | En-cours de production de services | | | | | |
| | Produits finis | | | | | |
| | Marchandises | | | | | |
| | Avances et acomptes versés sur commandes | 1 134 | | | | 1 134 |
| | CREANCES (2) | | | | | |
| | Clients et comptes rattachés | 430 178 | 218 711 | | 559 555 | 1 208 444 |
| | Mandants | | | | | |
| | Autres créances | 1 920 074 | 678 511 | | 239 | 2 598 824 |
| | Charges constatées d'avance | 17 455 | 1 580 192 | | | 1 597 647 |
| | Capital souscrit appelé, non versé | | | | | |
| | VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT | | | | | |
| | DISPONIBILITES | 2 866 141 | | | | 2 866 141 |
| | **TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT ( IV )** | **5 255 582** | **25 515 710** | | **559 794** | **31 331 087** |
| | Frais d'émission des emprunts (V) | | | | | |
| | Primes de remboursement des emprunts (VI) | | | | | |
| | Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (VII) | | | | | |
| | **SOUS-TOTAL** | **5 491 253** | **25 515 710** | | **559 794** | **31 566 757** |
| | Compte de liaison (VIII) | 4 581 323 | 5 210 784 | | 30 336 | 9 822 444 |
| | **TOTAL ACTIF (0 à VIII)** | **10 072 576** | **30 726 495** | | **590 131** | **41 389 201** |
| (1) dont immobilisations financières à moins d'un an | | | | | | |
| (2) dont créances à plus d'un an | | | | | | |

# Bilan passif par activité

| | | Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Fonctionnement | Concessions | Mandats | Opérations propres | Total |
| 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 | (366 521) | | | | (366 521) |
| | Résultat de l'exercice | (104 291) | | | | (104 291) |
| | Subventions d'investissement | | | | | |
| | Provisions réglementées | | | | | |
| | **Total des capitaux propres ( I )** | **4 580 021** | | | | **4 580 021** |
| Autres fonds propres | Montants des émissions de titres participatifs | | | | | |
| | Avances conditionnées | | | | | |
| | **Total des autres fonds propres ( I bis )** | | | | | |
| Provisions | Provisions pour risques | | | | | |
| | Provisions pour charges | | 1 965 216 | | | 1 965 216 |
| | **Total des provisions ( II )** | | **1 965 216** | | | **1 965 216** |
| DETTES (1) | DETTES FINANCIERES | | | | | |
| | Emprunts obligataires convertibles | | | | | |
| | Autres emprunts obligataires | | | | | |
| | Emprunts et dettes auprès des étab. de crédit | 7 860 | 14 369 617 | | | 14 377 477 |
| | Emprunts et dettes financières diverses (2) | | 8 654 600 | | 16 800 | 8 671 400 |
| | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | 299 849 | | | 299 849 |
| | DETTES D'EXPLOITATION | | | | | |
| | Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 70 907 | 1 180 819 | | 13 775 | 1 265 502 |
| | Dettes fiscales et sociales | 248 986 | 112 510 | | | 361 497 |
| | DETTES DIVERSES | | | | | |
| | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | | |
| | Mandants | | | | | |
| | Autres dettes | 585 | 11 100 | | | 11 685 |
| | Produits constatés d'avance (1) | | 34 112 | | | 34 112 |
| | **Total des dettes (1) ( III )** | **328 338** | **24 662 606** | | **30 575** | **25 021 520** |
| | Ecarts de conversion et différence d'évaluation passif ( IV ) | | | | | |
| | **SOUS-TOTAL** | **4 908 360** | **26 627 822** | | **30 575** | **31 566 757** |
| | Compte de liaison (V) | 5 164 216 | 4 098 673 | | 559 555 | 9 822 444 |
| | **TOTAL PASSIF (0 à V)** | **10 072 576** | **30 726 495** | | **590 131** | **41 389 201** |
| Résultat de l'exercice exprimé en centimes | | (104 291,15) | | | | (104 291,15) |
| (1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus) | | 328 338 | 5 531 425 | | 30 575 | 5 890 339 |
| (2) Dont emprunts participatifs | | | | | | |

# Compte de Résultat 1/2

Règlement ANC 2022-06

| | | France | Exportation | 31/12/2025 12 mois | 31/12/2024 12 mois |
|---|---|---|---|---|---|
| PRODUITS D'EXPLOITATION | Ventes de marchandises | | | | |
| | Production vendue (Biens) | 3 247 340 | | 3 247 340 | 2 650 706 |
| | Production vendue (Services et Travaux) | 571 505 | | 571 505 | 533 306 |
| | | **3 818 845** | | **3 818 845** | **3 184 013** |
| | Production stockée | | | 3 457 779 | 1 393 183 |
| | Production immobilisée | | | | |
| | Subventions | | | | |
| | Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions | | | 6 056 919 | 7 662 230 |
| | Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles | | | | |
| | Autres produits | | | 7 435 | 1 |
| | **Total des produits d'exploitation** | | | **13 340 978** | **12 239 427** |
| CHARGES D'EXPLOITATION | Achats de marchandises | | | | |
| | Variation de stock | | | | |
| | Achats de matières et autres approvisionnements | | | | |
| | Variation de stock | | | | |
| | Autres achats et charges externes (1) | | | 7 070 754 | 4 269 081 |
| | Impôts, taxes et versements assimilés | | | 25 026 | 27 039 |
| | Salaires | | | 779 234 | 797 027 |
| | Cotisations sociales | | | 349 622 | 351 426 |
| | Dotations aux amortissements et aux dépréciations : | | | | |
| | Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | 15 861 | 17 038 |
| | Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | | |
| | Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | | | |
| | Dotations aux provisions | | | 1 965 217 | 3 447 300 |
| | Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées | | | | |
| | Autres charges | | | 3 449 513 | 3 770 769 |
| | **Total des charges d'exploitation** | | | **13 655 227** | **12 679 681** |
| | **RESULTAT D'EXPLOITATION** | | | **(314 249)** | **(440 254)** |

(1) Y compris :
- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

# Compte de Résultat 2/2

Règlement ANC 2022-06

| | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| | **RESULTAT D'EXPLOITATION** | **(314 249)** | **(440 254)** |
| Opéra. comm. | Bénéfice attribué ou perte transférée | | |
| | Perte supportée ou bénéfice transféré | | |
| PRODUITS FINANCIERS | De participation (2) | 53 308 | 65 709 |
| | D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (2) | | |
| | Autres intérêts et produits assimilés (2) | 259 745 | 449 176 |
| | Reprises sur dépréciations et provisions | | |
| | Différences positives de change | | |
| | Produits des cessions d'immobilisations financières | | |
| | Produits nets sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie | | |
| | **Total des produits financiers** | **313 053** | **514 885** |
| CHARGES FINANCIERES | Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | |
| | Intérêts et charges assimilées (3) | 103 095 | 222 780 |
| | Différences négatives de change | | |
| | Valeurs comptables des immobilisations financières cédées | | |
| | Charges nettes sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie | | |
| | **Total des charges financières** | **103 095** | **222 780** |
| | **RESULTAT FINANCIER** | **209 958** | **292 105** |
| | **RESULTAT COURANT avant impôts** | **(104 291)** | **(148 149)** |
| | **Produits exceptionnels** | | **131** |
| | **Charges exceptionnelles** | | **141** |
| | **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | | **(10)** |
| | Participation des salariés aux résultats | | |
| | Impôts sur les bénéfices | | |
| | **Total des produits** | **13 654 031** | **12 754 442** |
| | **Total des charges** | **13 758 322** | **12 902 601** |
| | **RESULTAT DE L'EXERCICE** | **(104 291)** | **(148 159)** |

| | | |
|---|---|---|
| (2) dont produits concernant les entitées liées | 49 864 | 62 327 |
| (3) dont intérêts concernant les entitées liées | | |

# Compte de résultat par activité

| | | Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Fonctionnement | Concessions | Mandats | Opérations propres | Total |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | Vente de marchandises | | | | | |
| | Production vendue (Biens) | | 3 247 340 | | | 3 247 340 |
| | Production vendue (Services et Travaux) | 571 505 | | | | 571 505 |
| | **Montant net du chiffres d'affaires** | **571 505** | **3 247 340** | | | **3 818 845** |
| | Production stockée | | 3 457 779 | | | 3 457 779 |
| | Production immobilisée | | | | | |
| | Subventions d'exploitation | | | | | |
| | Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions | 644 401 | 5 412 517 | | | 6 056 919 |
| | Produits des cessions d'immobilisations incorp. et corp. | | | | | |
| | Autres produits | 7 435 | | | | 7 435 |
| | **Total des produits d'exploitation (1)** | **1 223 341** | **12 117 636** | | | **13 340 978** |
| CHARGES D'EXPLOITATION | Achats de marchandises | | | | | |
| | Variation de stocks | | | | | |
| | Achats de matières premières et autres approvisionnements | 365 635 | 6 705 119 | | | 7 070 754 |
| | Variation de stocks | | | | | |
| | Autres achats et charges externes | | | | | |
| | Impôts, taxes et versements assimilés | 25 026 | | | | 25 026 |
| | Salaires | 779 234 | | | | 779 234 |
| | Cotisations sociales | 349 622 | | | | 349 622 |
| | Dotations aux amortissements et aux dépréciations : | | | | | |
| | - Sur immobilisations : dotations aux amortissements | 15 861 | | | | 15 861 |
| | - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | | | |
| | - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | | | | |
| | Dotations aux provisions | | 1 965 217 | | | 1 965 217 |
| | Valeur comptable des immobilisations incorp. et corp. cédées | | | | | |
| | Autres charges | 2 213 | 3 447 300 | | | 3 449 513 |
| | **Total des charges d'exploitation** | **1 537 590** | **12 117 636** | | | **13 655 227** |
| | **RESULTAT D'EXPLOITATION** | **(314 249)** | | | | **(314 249)** |

# Compte de résultat par activité

| | | Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Fonctionnement | Concessions | Mandats | Opérations propres | Total |
| | **RESULTAT D'EXPLOITATION** | **(314 249)** | | | | **(314 249)** |
| Opéra. Comm. | Bénéfice attribué ou perte transférée<br>Perte supportée ou bénéfice transféré | | | | | |
| PRODUITS FINANCIERS | De participations (2) | 53 308 | | | | 53 308 |
| | D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (2) | | | | | |
| | Autres intérêts et produits assimilés (2) | 259 745 | | | | 259 745 |
| | Reprises sur dépréciations et provisions | | | | | |
| | Différences positives de change | | | | | |
| | Produits des cessions d'immobilisations financières | | | | | |
| | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières placement | | | | | |
| | **Total des produits financiers** | **313 053** | | | | **313 053** |
| CHARGES FINANCIERES | Dotations aux amortissements, aux déprécations et aux provisions | | | | | |
| | Intérêts et charges assimilées (3) | 103 095 | | | | 103 095 |
| | Différences négatives de change | | | | | |
| | Valeur comptable des immobilisations financières cédées | | | | | |
| | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | | |
| | **Total des charges financières** | **103 095** | | | | **103 095** |
| | **RESULTAT FINANCIER** | **209 958** | | | | **209 958** |
| | **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | **(104 291)** | | | | **(104 291)** |
| | **Total des produits exceptionnels** | | | | | |
| | **Total des charges exceptionnelles** | | | | | |
| | **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | | | | | |
| | PARTICIPATION DES SALARIES | | | | | |
| | IMPOTS SUR LES BENEFICES | | | | | |
| | **TOTAL DES PRODUITS** | **1 536 395** | **12 117 636** | | | **13 654 031** |
| | **TOTAL DES CHARGES** | **1 640 686** | **12 117 636** | | | **13 758 322** |
| | **RESULTAT DE L'EXERCICE** | **(104 291)** | | | | **(104 291)** |

# Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au règlement de l'ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers modifiant le règlement de l'ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG).

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 01/01/2025 et finit le 31/12/2025. Il a une durée de 12 mois.

**CHANGEMENT DE METHODE**

A compter du 1er janvier 2025, les comptes annuels sont établis conformément au règlement de l'ANC 2022-06 relatif au plan comptable général (PCG).

L'application de ce nouveau règlement impacte la présentation du bilan et du compte de résultat. Les principaux effets sont les suivants :

- Modification de la définition du résultat exceptionnel, qui se limite désormais aux impacts financiers des évènements majeurs et inhabituels.

- Suppression des transferts de charges, désormais imputés en déduction des charges de personnel (4.606 euros en 2025, 5.234 euros en 2024) et d'impôts (13.709 euros en 2025, 3.620 euros en 2024).

Les états financiers sont présentés conformément aux dispositions et aux modèles figurant dans le règlement. Les modifications suivantes ont notamment été apportées :

- Regroupement des charges et produits exceptionnels, qui étaient présentés sur plusieurs lignes en 2024 sur les deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».

- Reclassements entre des lignes du bilan ou du compte de résultat. Par exemple :
  . Dans la colonne comparative 2024 du bilan 2025, les immobilisations en cours sont désormais regroupées avec les avances et acomptes, aussi bien pour ce qui concerne les immobilisations incorporelles que corporelles.
  . Dans la colonne comparative 2024 du bilan 2025, la ligne « Charges constatées d'avance » est désormais parmi les éléments constituant la rubrique des « Créances ».

- Reclassements liés à la suppression de la technique des transferts de charges (à l'exception des rémunérations de concessions) : les transferts de charges constatés dans le compte de résultat 2024 sont présentés dans le poste comparatif « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions ».

**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. Aucun règlement concernant cette créance n'a été constaté depuis.
Par ailleurs, le compte courant de la TERRE ET TOIT s'élève au 31 décembre 2025 à 864.079 euros.

# Règles et méthodes comptables

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.

**CLOTURE OPERATIONS CONCESSIONS D'AMENAGEMENT**

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

Les CRACL, pour l'ensemble des opérations de concession d'aménagement, sont élaborés par TERRE ET TOIT en tenant compte 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.

**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.

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.
Elles sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

**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

# Règles et méthodes comptables

*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.

*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.

**CONTROLE DE LA PRODUCTION STOCKEE**

Du fait des schémas comptables retenus, le montant de la production stockée de l'exercice 2025 figurant au compte de résultat est égal à la différence des variations suivantes :

| | |
|---|---|
| - Compte de production stockée : | 3.457.779 euros |
| - Variation des comptes de travaux en-cours sur concessions n / n-1 : | 3.457.779 euros |
| - Variation des comptes de travaux en-cours sur opérations propres n / n-1 : | Néant |
| - 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 2025 :

- Les frais financiers imputés aux opérations s'élèvent à 127.299 euros.
- Les produits financiers imputés aux opérations s'élèvent à 78.210 euros.

**TRANSFERT DE CHARGES VERS LES OPERATIONS**

Les rémunérations sur concessions apparaissent en transfert de charges, reprise sur amortissements, dépréciations et provisions 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.

# Règles et méthodes comptables

**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 2025, le montant des emprunts garantis se décompose comme mentionné dans le tableau ci-après.

**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 2025 en tenant compte des critères suivants :

- effectif au 31 décembre 2025 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 2025.

Selon la dernière estimation réalisée, les engagements de retraite représentent un montant de 64.217 euros.

**HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Le montant des honoraires du Commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice au titre du contrôle légal des comptes s'élève à 12.371 euros HT.

# Emprunts

| N° OP | Nom Opération | Banque | Montant du prêt | Montant libéré | Capital restant dû au 31/12/25 | Moins 1 an | De 1 à 5 ans | Plus 5 ans | Garantie |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1012 | ZAC Quartier Nord-Ouest - TINTENIAC | CCOOP | 1 500 000 | 1 500 000 | 303 548 | 303 548 | | | 80% - Département Ille et Vilaine |
| 1012 | ZAC Quartier Nord-Ouest - TINTENIAC | CE | 1 250 000 | 1 250 000 | 254 968 | 254 968 | | | Commune de Tinténiac (20%), Ille et Vilaine (60%) |
| 1012 | ZAC Quartier Nord-Ouest - TINTENIAC | CE | 800 000 | 800 000 | 800 000 | 800 000 | | | Néant |
| 1022 | ZAC du domaine de la Massaye - GUICHEN | BPO | 750 000 | 750 000 | 251 277 | 88 491 | 162 786 | | 80% - Département Ille et Vilaine |
| 1022 | ZAC du domaine de la Massaye - GUICHEN | CA | 750 000 | 750 000 | 150 361 | 99 715 | 50 646 | | 80% - Département Ille et Vilaine |
| 1022 | ZAC du domaine de la Massaye - GUICHEN | CCOOP | 1 500 000 | 1 500 000 | 530 769 | 159 211 | 371 558 | | 80% - Département Ille et Vilaine |
| 1022 | ZAC du domaine de la Massaye - GUICHEN | CDC | 1 059 240 | 1 059 240 | 449 657 | 107 480 | 342 177 | | 80% - Département Ille et Vilaine |
| 1022 | ZAC du domaine de la Massaye - GUICHEN | CCOOP | 1 150 000 | 1 150 000 | 1 150 000 | 169 058 | 732 388 | 248 554 | Commune de Guichin (10 %), Ille et Vilaine (70 %) |
| 1024 | ZAC Saint Fiacre - GAHARD | BPGO | 375 000 | 375 000 | 151 598 | 75 530 | 76 068 | | Commune de Gahard (10 %), Ille et Vilaine (70 %) |
| 1024 | ZAC Saint Fiacre - GAHARD | CA | 375 000 | 375 000 | 191 725 | 94 782 | 96 943 | | 70% - Département Ille et Vilaine |
| 1029 | CPA FEINS | B. POSTALE | 500 000 | 500 000 | 84 414 | 84 414 | | | Commune de Feins (10 %), Ille et Vilaine (70 %) |
| 1029 | CPA FEINS | CCOOP | 600 000 | 600 000 | 600 000 | 133 178 | 466 822 | | Commune de Feins (10 %), Ille et Vilaine (70 %) |
| 1033 | ZAC DE HEDE | ARKEA | 650 000 | 650 000 | 390 000 | 130 000 | 260 000 | | 80% - Commune de Hede Bazouge |
| 1033 | ZAC DE HEDE | BPGO | 650 000 | 650 000 | 464 795 | 128 021 | 336 774 | | 80% - Commune de Hede Bazouge |
| 1033 | ZAC DE HEDE | CE | 650 000 | 650 000 | 404 075 | 129 829 | 274 247 | | 80% - Commune de Hede Bazouge |
| 1033 | ZAC DE HEDE | B. POSTALE | 650 000 | 650 000 | 422 561 | 136 126 | 286 435 | | 80% - Département Ille et Vilaine |
| 1034 | ZAC de la Croisée des chemins - SAINT MEDARD SUR ILLE | ARKEA | 850 000 | 850 000 | 495 833 | 141 667 | 354 167 | | Commune de St Médard (10%), Ille et Vilaine (70%) |
| 1034 | ZAC de la Croisée des chemins - SAINT MEDARD SUR ILLE | CE | 850 000 | 850 000 | 501 890 | 141 647 | 360 243 | | Commune de St Médard (10%), Ille et Vilaine (70%) |
| 1035 | ZAC de KER LANN 2 | ARKEA | 1 500 000 | 1 500 000 | 937 500 | 187 500 | 750 000 | | 80% - Département Ille et Vilaine |
| 1035 | ZAC de KER LANN 2 | B. POSTALE | 1 500 000 | 1 500 000 | 942 554 | 187 157 | 755 398 | | 80% - Département Ille et Vilaine |
| 1035 | ZAC de KER LANN 2 | B. POSTALE | 3 000 000 | 3 000 000 | 2 000 000 | | 2 000 000 | | 80% - Rennes Métropole |
| 1035 | ZAC de KER LANN 2 | BPGO | 1 800 000 | 1 800 000 | 1 200 771 | 222 885 | 918 963 | 58 923 | 80% - Rennes Métropole |
| 1035 | ZAC de KER LANN 2 | CE | 2 145 000 | 2 145 000 | 1 691 323 | 263 079 | 1 080 883 | 347 361 | 80% - Rennes Métropole |
| **TOTAL** | | | **24 854 240** | **24 854 240** | **14 369 617** | **4 038 284** | **9 676 495** | **654 838** | |

# 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 HT | Cumul des produits | Cumul des charges | Cumul des coûts de revient estimés des lots vendus | Stocks 31 décembre | Provisions pour charges prévision-nelles | Neutralisation du Résultat Intermédiaire | Participation à recevoir HT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1007 | ZAC OGERBLON | RENNES METROPOLE | Concessionnaire | 29/11/2007 | En clôture | 517 792 | | | 5 764 500 | 5 246 986 | (5 246 987) | | | 1 998 | |
| 1010 | ZAC CHATEL | REDON | Concessionnaire | 08/11/2007 | En clôture | (630 467) | 630 467 | 630 467 | 4 873 958 | 4 874 003 | (4 873 952) | 51 | | (6) | |
| 1012 | ZAC QUARTIER | TINTENIAC | Collectivité | 29/10/2004 | 31/12/2027 | (1 995 000) | 1 995 000 | 1 752 000 | 15 090 033 | 15 722 791 | (15 159 695) | 563 095 | | 69 662 | 243 000 |
| 1014 | ZAC ECOPARC | C.C. PAYS D'AUBIGNE | Concessionnaire | 20/10/2009 | En clôture | (329 892) | 492 436 | 330 334 | 2 321 620 | 2 321 178 | (2 321 178) | | | (442) | 162 102 |
| 1016 | ZAC LE TERTRE-ESNAULT | C.C. COTE D'EMERAUDE | Concessionnaire | 07/08/2009 | 31/12/2028 | | | | 13 814 173 | 17 143 425 | (13 814 173) | 3 329 252 | | | |
| 1020 | ZAC LE CHENE ROME | SAINT AUBIN D'AUBIGNE | Concessionnaire | 11/07/2007 | 11/07/2027 | | | | 13 828 441 | 12 804 940 | (13 828 441) | | 1 023 501 | | |
| 1021 | ZAC DES BASSES NOE | SAINT ERBLON | Concessionnaire | 20/06/2007 | 31/12/2027 | (75 000) | 75 000 | 75 000 | 14 022 498 | 13 075 665 | (14 017 379) | | 941 715 | (5 119) | |
| 1022 | ZAC DU DOMAINE DE LA MASSAYE | GUICHEN | Concessionnaire | 11/12/2009 | 31/12/2032 | | | | 7 369 469 | 10 560 765 | (7 369 469) | 3 191 296 | | | |
| 1024 | ZAC SAINT-FIACRE | GAHARD | Concessionnaire | 05/11/2009 | 04/11/2032 | | | | 502 462 | 1 137 230 | (502 462) | 634 769 | | | |
| 1029 | CPA FEINS | COMMUNE DE FEINS | Concessionnaire | 26/10/2012 | 31/12/2030 | | | | 1 471 690 | 1 849 997 | (1 471 690) | 378 307 | | | |
| 1033 | ZAC DE HEDE | HEDE-BAZOUGES | Concessionnaire | 07/01/2014 | 20/12/2035 | | | | 2 479 421 | 4 235 194 | (2 479 421) | 1 755 773 | | | |
| 1034 | ZAC DE LA CROISEE DES CHEMINS | SAINT MEDARD SUR ILLE | Concessionnaire | 13/06/2014 | 01/07/2029 | | | | 342 402 | 1 330 886 | (342 402) | 988 484 | | | |
| 1035 | CPA KER LANN 2 | RENNES METROPOLE | Concessionnaire | 07/01/2020 | 31/12/2040 | (5 712 130) | 5 712 130 | 276 435 | 14 667 094 | 28 374 882 | (16 177 611) | 12 197 270 | | 1 510 517 | 5 435 695 |
| | | AUTRES OPERATIONS EN CLOTURE | | | | | | | | | | | | (30 530) | |
| | | | | | | | | **Total intermédiaire** | **96 547 763** | **118 677 943** | **(97 604 861)** | **23 038 297** | **1 965 216** | **1 546 080** | |

# Immobilisations

Règlement ANC 2022-06

| | | Valeurs brutes début d'exercice | Mouvements de l'exercice | | | | Valeurs brutes au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Augmentations | | Diminutions | | |
| | | | Réévaluations | Acquisitions | Virt p.à p. | Cessions | |
| INCORPORELLES | Frais d'établissement et de développement | | | | | | |
| | Autres | 38 595 | | | | | 38 595 |
| | **TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES** | **38 595** | | | | | **38 595** |
| CORPORELLES | Terrains | | | | | | |
| | Constructions sur sol propre | | | | | | |
| | sur sol d'autrui | | | | | | |
| | instal. agenct aménagement | | | | | | |
| | Instal technique, matériel outillage industriels | | | | | | |
| | Instal., agencement, aménagement divers | 107 923 | | | | | 107 923 |
| | Matériel de transport | | | | | | |
| | Matériel de bureau, informatique et mobilier | 119 651 | | 4 133 | | | 123 784 |
| | Emballages récupérables et divers | | | | | | |
| | Immobilisations corporelles en cours | | | | | | |
| | Avances et acomptes | | | | | | |
| | **TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES** | **227 573** | | **4 133** | | | **231 706** |
| FINANCIERES | Participations | 1 090 | | | | | 1 090 |
| | Créances rattachées à des participations | | | | | | |
| | Autres titres immobilisés | 158 731 | | 3 427 | | | 162 158 |
| | Prêts et autres immobilisations financières | | | | | | |
| | **TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES** | **159 821** | | **3 427** | | | **163 248** |
| | **TOTAL** | **425 989** | | **7 560** | | | **433 549** |

# Amortissements

Règlement ANC 2022-06

| | | Amortissements début d'exercice | Mouvements de l'exercice | | Amortissements au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Dotations | Diminutions | |
| INCORPORELLES | Frais d'établissement et de développement | | | | |
| | Fonds commercial | | | | |
| | Autres immobilisations incorporelles | 38 595 | | | 38 595 |
| | **TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES** | **38 595** | | | **38 595** |
| CORPORELLES | Terrains | | | | |
| | Constructions sur sol propre | | | | |
| | sur sol d'autrui | | | | |
| | instal. agencement aménagement | | | | |
| | Instal technique, matériel outillage industriels | | | | |
| | Autres Instal., agencement, aménagement divers | 37 217 | 10 792 | | 48 009 |
| | Matériel de transport | | | | |
| | Matériel de bureau, mobilier | 106 206 | 5 069 | | 111 275 |
| | Emballages récupérables et divers | | | | |
| | **TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES** | **143 423** | **15 861** | | **159 284** |
| | **TOTAL** | **182 018** | **15 861** | | **197 879** |

| | Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Dotations | | | Reprises | | | Mouvement n des amortisse-ment à la fin de l'exercice |
| | Différentiel de durée et a | Mode dégressif | Amort. fiscal exceptionnel | Différentiel de durée et a | Mode dégressif | Amort. fiscal exceptionnel | |
| Frais d'établissement et de développement | | | | | | | |
| Fonds commercial | | | | | | | |
| 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

Règlement ANC 2022-06

| | | Début exercice | Augmentations | Diminutions | 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | | | |
| | Pour garanties données aux clients | | | | |
| | 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 | 3 447 299 | 1 965 217 | 3 447 300 | 1 965 216 |
| | **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | **3 447 299** | **1 965 217** | **3 447 300** | **1 965 216** |
| PROVISIONS POUR DEPRECIATION | Sur immobilisations : incorporelles | | | | |
| | Sur immobilisations : corporelles | | | | |
| | Sur immobilisations : des titres mis en équivalence | | | | |
| | Sur immobilisations : titres de participation | | | | |
| | Sur immobilisations : autres immo. financières | | | | |
| | Sur stocks et en-cours | | | | |
| | Sur comptes clients | | | | |
| | Autres | | | | |
| | **PROVISIONS POUR DEPRECIATION** | | | | |
| | **TOTAL GENERAL** | **3 447 299** | **1 965 217** | **3 447 300** | **1 965 216** |
| | Dont dotations et reprises : - d'exploitation | | 1 965 217 | 3 447 300 | |
| | Dont dotations et reprises : - financières | | | | |
| | Dont dotations et reprises : - exceptionnelles | | | | |

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

Règlement ANC 2022-06

| | | 31/12/2025 | 1 an au plus | plus d'1 an |
|---|---|---|---|---|
| CREANCES | Créances rattachées à des participations | | | |
| | Prêts | | | |
| | Autres immobilisations financières | | | |
| | Clients douteux ou litigieux | | | |
| | Autres créances clients | 1 208 444 | 1 208 444 | |
| | Créances représentatives des titres prêtés | | | |
| | Personnel et comptes rattachés | | | |
| | Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 2 238 | 2 238 | |
| | Impôts sur les bénéfices | | | |
| | Taxes sur la valeur ajoutée | 724 875 | 724 875 | |
| | Autres impôts, taxes versements assimilés | | | |
| | Divers | | | |
| | Groupe et associés | 1 854 165 | 1 854 165 | |
| | Débiteurs divers | 17 545 | 17 545 | |
| | Charges constatées d'avance | 1 597 647 | 1 597 647 | |
| | **TOTAL DES CREANCES** | **5 404 915** | **5 404 915** | |
| | Prêts accordés en cours d'exercice | | | |
| | Remboursements obtenus en cours d'exercice | | | |
| | Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques) | | | |

| | | 31/12/2025 | 1 an au plus | 1 à 5 ans | plus de 5 ans |
|---|---|---|---|---|---|
| DETTES | Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| | Autres emprunts obligataires | | | | |
| | Emprunts dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine | 7 860 | 7 860 | | |
| | Emprunts dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine | 14 369 617 | 4 038 284 | 9 676 495 | 654 838 |
| | Emprunts et dettes financières divers | 8 671 400 | 171 400 | | 8 500 000 |
| | Fournisseurs et comptes rattachés | 1 265 502 | 1 265 502 | | |
| | Personnel et comptes rattachés | 66 274 | 66 274 | | |
| | Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 94 929 | 94 929 | | |
| | Impôts sur les bénéfices | | | | |
| | Taxes sur la valeur ajoutée | 186 332 | 186 332 | | |
| | Obligations cautionnées | | | | |
| | Autres impôts, taxes et assimilés | 13 962 | 13 962 | | |
| | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| | Groupe et associés | | | | |
| | Autres dettes | 11 685 | 11 685 | | |
| | Dette représentative de titres empruntés | | | | |
| | Produits constatés d'avance | 34 112 | 34 112 | | |
| | **TOTAL DES DETTES** | **24 721 672** | **5 890 339** | **9 676 495** | **9 154 838** |
| | Emprunts souscrits en cours d'exercice | 3 690 000 | | | |
| | Emprunts remboursés en cours d'exercice | 4 073 524 | | | |
| | Emprunts dettes associés (personnes physiques) | | | | |

# Produits à recevoir

| Etat exprimé en euros | 31/12/2025 | 31/12/2024 | Variations | % |
|---|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| Autres créances clients | | | | |
| Autres créances | 40 735 | 119 275 | (78 540) | *-65,85* |
| **TOTAL** | **40 735** | **119 275** | **(78 540)** | **-65,85** |

# Charges à payer

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | Variation | % |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 7 860 | | 7 860 | |
| Emprunts et dettes financières divers | | | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 49 100 | 83 444 | (34 344) | *-41,16* |
| Dettes fiscales et sociales | 105 862 | 100 156 | 5 706 | *5,70* |
| Dettes fournisseurs d'immobilisation | | | | |
| Autres dettes | | 19 817 | (19 817) | *-100,00* |
| **TOTAL** | **162 822** | **203 417** | **(40 595)** | **-19,96** |

# Charges constatées d'avance

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | Variation | % |
|---|---|---|---|---|
| Exploitation | 1 597 647 | 1 552 729 | 44 918 | *2,89* |
| Financières | | | | |
| Exceptionnelles | | | | |
| **TOTAL** | **1 597 647** | **1 552 729** | **44 918** | **2,89** |

| | | |
|---|---|---|
| CCA - Charges d'exploitation | 17 455 | 26 642 |
| CCA - Neutralisation du résultat concessions | 1 580 192 | 1 526 087 |

# Produits constatés d'avance

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | Variation | % |
|---|---|---|---|---|
| Exploitation | 34 112 | 35 425 | (1 313) | *-3,71* |
| Financiers | | | | |
| Exceptionnels | | | | |
| **TOTAL** | **34 112** | **35 425** | **(1 313)** | **-3,71** |

| | | |
|---|---|---|
| PCA - Produits d'exploitation et financiers | 0 | 0 |
| PCA - Neutralisation du résultat concessions | 34 112 | 35 425 |

# Filiales et participations

| Etat exprimé en euros | 31/12/2025 | 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 | 91 219 | 49,00 | 490 | 490 |
| SNC LA MASSAYE | | 1 000 | (120 963) | 30,00 | 300 | 300 |
| SCCV LA MASSAYE | | 1 000 | 327 879 | 30,00 | 300 | 300 |

| | Prêts et avances consentis | Montant des cautions et avals donnés | Chiffre d'affaires | Résultat du dernier exercice clos | Dividendes encaissés |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. Filiales (Plus de 50 %)** | | | | | |
| **2. Participations (10 à 50 %)** | | | | | |
| SCCV VILLAGE DES COLLECTIVITES 3 | 864 079 | | 415 912 | 90 219 | |
| SNC LA MASSAYE | 398 177 | | 632 609 | (19 365) | |
| SCCV LA MASSAYE | 591 909 | | 10 906 842 | 389 733 | |

| **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 avals | | | | |
| 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 définitifs de la SNC LA MASSAYE et de la SCCV LA MASSAYE n'étaient pas réalisés à la date de production des comptes de TERRE ET TOIT.

# Effectif moyen

| | | 31/12/2025 | Interne | Externe |
|---|---|---|---|---|
| EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE | Cadres & professions intellectuelles supérieures | | 12 | |
| | Professions intermédiaires | | | |
| | Employés | | 5 | |
| | Ouvriers | | | |
| | **TOTAL** | | **17** | |

# Capital social

| Etat exprimé en euros | 31/12/2025 | 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** |

# DÉTAIL DES COMPTES

# Détail de l'Actif

| | 01/01/2025 31/12/2025 12 mois | 01/01/2024 31/12/2024 12 mois | Variations | % |
|---|---|---|---|---|
| **Capital souscrit non appelé** | | | | |
| **TOTAL II – Frais d'établissement NET** | | | | |
| **TOTAL III - Actif Immobilisé NET** | **235 670** | **243 971** | **(8 301)** | **-3,40** |
| **Concessions brevets et droits similaires** | | | | |
| LOGICIELS | 38 595 | 38 595 | | |
| AMORT. LOGICIELS | (38 595) | (38 595) | | |
| **Autres immobilisations corporelles** | **72 422** | **84 150** | **(11 728)** | **-13,94** |
| INSTALLATION GENERALE | 107 923 | 107 923 | | |
| MATERIEL DE BUREAU & INFORMATI | 49 322 | 47 762 | 1 560 | *3,27* |
| MOBILIER | 74 462 | 71 889 | 2 573 | *3,58* |
| AMORTISSEMENT INSTALLATIONS GE | (48 009) | (37 217) | (10 792) | *-29,00* |
| AMORT. MAT. BUREAU INFORMATIQU | (44 816) | (41 105) | (3 711) | *-9,03* |
| AMORT. MOBILIER | (66 459) | (65 101) | (1 357) | *-2,08* |
| **Participations** | **1 090** | **1 090** | | |
| TITRES DE PARTICIPATION | 1 090 | 1 090 | | |
| **Autres titres immobilisés** | **162 158** | **158 731** | **3 427** | **2,16** |
| TITRES IMMOBILISES | 162 158 | 158 731 | 3 427 | *2,16* |
| **TOTAL IV - Actif Circulant NET** | **31 331 087** | **31 923 686** | **(592 599)** | **-1,86** |
| **En-cours de production de biens** | **23 058 897** | **19 601 118** | **3 457 779** | **17,64** |
| EN COURS DE CONCESSION | 23 038 297 | 19 580 518 | 3 457 779 | *17,66* |
| TRAVAUX EN COURS | 1 849 510 | 6 349 920 | (4 500 410) | *-70,87* |
| DESTOCKAGE TERRAIN | (1 828 910) | (6 329 320) | 4 500 410 | *71,10* |
| **Avances & acomptes versés sur commandes** | **1 134** | **1 134** | | |
| AVCE ET ACOMPTE - FOURNISSEURS | 1 134 | 1 134 | | |
| **Créances clients et comptes rattachés** | **1 208 444** | **1 361 277** | **(152 833)** | **-11,23** |
| COLLECTIF CLIENTS DEBITEURS | 1 208 444 | 1 361 277 | (152 833) | *-11,23* |
| **Autres créances** | **2 598 824** | **2 464 145** | **134 678** | **5,47** |
| COLLECTIF FOURNISSEURS DEBITEURS | 2 057 | 2 201 | (143) | *-6,52* |
| R.R.R. A OBTENIR, AVOIRS NON | | 1 395 | (1 395) | *-100,00* |
| TICKETS RESTAURANT | 2 238 | | 2 238 | |
| TVA DED. ACHATS B/S CPA | | 113 | (113) | *-100,00* |
| CT DE TVA S/ CPA A REPORTER | 185 146 | 328 475 | (143 330) | *-43,63* |
| TVA DEMANDE DE REMBOURSEMENT | 361 301 | | 361 301 | |
| TVA N ENC DEDUC CPA | 173 844 | 102 402 | 71 442 | *69,77* |
| TVA SUR FACTURES NON PARVENUE | 4 585 | 5 320 | (735) | *-13,82* |
| TVA SUR FACTURES A ETABLIR | | 3 303 | (3 303) | *-100,00* |
| ETAT - PRODUITS A RECEVOIR | | 9 811 | (9 811) | *-100,00* |
| ASSOCIES - COMPTES D'APPORT EN | 864 079 | 854 120 | 9 959 | *1,17* |
| SNC LA MASSAYE | 398 177 | 274 382 | 123 795 | *45,12* |
| SCCV LA MASSAYE | 591 909 | 871 884 | (279 976) | *-32,11* |
| AUTRES COMPTES DEBITEURS | 15 388 | 6 439 | 8 949 | *138,98* |
| NOTAIRES (AVANCES) | 100 | 4 300 | (4 200) | *-97,67* |
| **Charges constatées d'avance** | **1 597 647** | **1 552 729** | **44 918** | **2,89** |
| CHARGES CONSTATEES D'AVANCE | 17 455 | 26 642 | (9 186) | *-34,48* |
| NEUTRALISATION PARTICIPATION | 1 580 192 | 1 526 088 | 54 104 | *3,55* |
| **Valeurs mobilières de placement** | | | | |

# Détail de l'Actif

| | 01/01/2025 31/12/2025 12 mois | 01/01/2024 31/12/2024 12 mois | Variations | % |
|---|---|---|---|---|
| CA SEM - PLACEMENTS | | | | |
| **Disponibilités** | **2 866 141** | **6 943 282** | **(4 077 141)** | **-58,72** |
| CREDIT AGRICOLE | 8 476 | 59 520 | (51 044) | -85,76 |
| COMPTE REMUNERE SEM | 226 050 | 65 524 | 160 526 | 244,99 |
| COMPTE REMUNERE CPA | 205 642 | 1 497 621 | (1 291 979) | -86,27 |
| CREDIT AGRICOLE CAT STRUCTURE | 500 000 | 500 000 | | |
| CA CAT OP | | 500 000 | (500 000) | -100,00 |
| BANQUE POPULAIRE | 12 607 | 53 901 | (41 294) | -76,61 |
| BPO KER LANN | 86 279 | 14 955 | 71 323 | 476,90 |
| BPGO LIVRET INSTITUTIONNEL | 322 942 | 131 850 | 191 092 | 144,93 |
| BPGO CAT OP | 200 000 | 200 000 | | |
| ARKEA 1028 | 3 597 | 9 416 | (5 820) | -61,80 |
| ARKEA 9014 | 413 | 1 521 | (1 108) | -72,84 |
| ARKEA CAT OP | | 500 000 | (500 000) | -100,00 |
| CAISSE EPARGNE | 48 677 | 126 635 | (77 958) | -61,56 |
| CAISSE EPARGNE TINTENIAC | 71 298 | 100 620 | (29 321) | -29,14 |
| CE CET STRUCTURE | 800 000 | 500 000 | 300 000 | 60,00 |
| CE CAT OP | | 2 100 000 | (2 100 000) | -100,00 |
| CREDIT COOP. 1010 | 241 716 | 68 070 | 173 646 | 255,10 |
| CREDIT COOP. 1022 | 14 238 | 4 353 | 9 885 | 227,11 |
| CREDIT COOP. 1020 | 1 294 | 971 | 323 | 33,25 |
| BANQUE POSTALE 1020 | 1 642 | 5 376 | (3 735) | -69,47 |
| CDC - CCO 443548S | 1 209 | 1 630 | (421) | -25,84 |
| CREDIT AGRICOLE CPA 4285259 | 77 920 | 37 539 | 40 381 | 107,57 |
| INTERETS COURUS A RECEVOIR | 40 735 | 108 069 | (67 334) | -62,31 |
| BPGO LC ST AUBIN DU PAVAIL | 1 406 | 354 488 | (353 082) | -99,60 |
| TICKETS RESTAURANT | | 1 221 | (1 221) | -100,00 |
| **TOTAL DU BILAN ACTIF** | **31 566 757** | **32 167 657** | **(600 899)** | **-1,87** |

# Détail du Passif

| | 01/01/2025 31/12/2025 12 mois | 01/01/2024 31/12/2024 12 mois | Variations | % |
|---|---|---|---|---|
| **TOTAL I - Capitaux propres** | **4 580 021** | **4 684 312** | **(104 291)** | **-2,23** |
| **Capital Social ou individuel** | **5 000 000** | **5 000 000** | | |
| CAPTITAL SOUSCRIT COLLECTIVITE | 5 000 000 | 5 000 000 | | |
| **Réserve légale** | **50 834** | **50 834** | | |
| RESERVE LEGALE | 50 834 | 50 834 | | |
| **Report à nouveau** | **(366 521)** | **(218 363)** | **(148 159)** | **-67,85** |
| REPORT A NOUVEAU SOLDE DEBIT | (366 521) | (218 363) | (148 159) | *-67,85* |
| **Résultat de l'exercice** | **(104 291)** | **(148 159)** | **43 868** | **29,61** |
| **TOTAL II - Autres fonds propres** | | | | |
| **TOTAL III - Total des Provisions** | **1 965 216** | **3 447 299** | **(1 482 083)** | **-42,9** |
| **Provisions pour charges** | **1 965 216** | **3 447 299** | **(1 482 083)** | **-42,99** |
| PROVISIONS POUR CHARGES | 1 965 216 | 3 447 299 | (1 482 083) | *-42,99* |
| **TOTAL IV - Total des dettes** | **25 021 520** | **24 036 046** | **985 475** | **4,10** |
| **Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit** | **14 377 477** | **13 986 093** | **391 384** | **2,80** |
| EMPRUNTS LIES AUX CPA | 14 369 617 | 13 986 093 | 383 524 | *2,74* |
| INTERETS COURUS A PAYER | 7 860 | | 7 860 | |
| **Emprunts et dettes financières divers** | **8 671 400** | **8 628 800** | **42 600** | **0,49** |
| DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS RECUS | 171 400 | 128 800 | 42 600 | *33,07* |
| AVANCE DES COLLECTIVITES | 8 500 000 | 8 500 000 | | |
| **Avances et acomptes reçus sur commandes en cours** | **299 849** | **188 077** | **111 772** | **59,43** |
| CLIENTS AVANCES ET ACOMPTES | 299 849 | 188 077 | 111 772 | *59,43* |
| **Dettes fournisseurs et comptes rattachés** | **1 265 502** | **787 912** | **477 590** | **60,61** |
| COLLECTIF FOURNISSEURS CREDITEURS | 1 216 402 | 704 468 | 511 934 | *72,67* |
| FOURNISSEURS- FACT NON PARV. | 49 100 | 83 444 | (34 344) | *-41,16* |
| **Dettes fiscales et sociales** | **361 497** | **389 337** | **(27 841)** | **-7,15** |
| PERSONNEL - REMUNERATIONS DUES | 61 | | 61 | |
| DETTES PROV. CONGES PAYES | 66 213 | 67 241 | (1 028) | *-1,53* |
| URSSAF | 38 683 | 43 936 | (5 254) | *-11,96* |
| UGRR (RET.NON CADRES) | 10 184 | 9 952 | 232 | *2,34* |
| IPSEC PREVOYANCE | 12 018 | 11 663 | 355 | *3,04* |
| CNRACL | 3 716 | | 3 716 | |
| RAFP | 621 | 733 | (111) | *-15,16* |
| CHARGES SUR CONGES A PAYER | 28 846 | 29 256 | (411) | *-1,40* |
| ORGANISMES - AUTRES CHARGES A | 861 | 1 342 | (481) | *-35,86* |
| ORGANISMES - PROD. A RECEVOIR | | 402 | (402) | *-100,00* |
| PRELEVEMENT A LA SOURCE | 4 020 | 4 292 | (272) | *-6,35* |
| TVA A DECAISSER S/ CPA | 83 440 | 13 589 | 69 851 | *514,03* |
| TVA DED. ACHATS B/S CPA | 14 | | 14 | |
| TVA DED. ACHATS B/S | 3 | 3 | | |
| TVA COLLECTEE EXIGIBLE 20% | | 52 828 | (52 828) | *-100,00* |
| TVA COLLECTEE | 56 488 | | 56 488 | |
| TVA COLLECTEE NON ENCORE EXIGI | | 65 925 | (65 925) | *-100,00* |
| TVA COLLECTEE 20% NON ENCORE | 46 387 | 86 261 | (39 874) | *-46,22* |
| TAXE SUR LES SALAIRES | 9 594 | 1 535 | 8 059 | *525,12* |
| CHARGES A PAYER - FPC | 349 | 380 | (31) | *-8,15* |

# Détail du Passif

| | 01/01/2025 31/12/2025 12 mois | 01/01/2024 31/12/2024 12 mois | Variations | % |
|---|---|---|---|---|
| **Autres dettes** | **11 685** | **20 402** | **(8 717)** | **-42,73** |
| COLLECTIF CLIENTS CREDITEURS | 11 100 | | 11 100 | |
| CLIENTS - AVOIRS A ETABLIR | | 19 817 | (19 817) | *-100,00* |
| AUTRES COMPTES CREDITEURS | 585 | 585 | | |
| **Produits constatés d'avance** | **34 112** | **35 425** | **(1 313)** | **-3,71** |
| NEUTRALISATION PARTICIPATION | 34 112 | 35 425 | (1 313) | *-3,71* |
| **TOTAL DU BILAN PASSIF** | **31 566 757** | **32 167 657** | **(600 899)** | **-1,87** |

# Détail du Compte de Résultat

| | 01/01/2025 31/12/2025 12 mois | 01/01/2024 31/12/2024 12 mois | Variations | % |
|---|---|---|---|---|
| **Total des produits d'exploitation** | **13 340 978** | **12 239 427** | **1 101 551** | **9,00** |
| **Ventes de marchandises** | | | | |
| **Production vendue Biens** | **3 247 340** | **2 650 706** | **596 634** | **22,51** |
| **Production vendue Biens FRANCE** | **3 247 340** | **2 650 706** | **596 634** | *22,51* |
| PRODUITS CONCESSIONS | 3 247 340 | 2 641 723 | 605 616 | *22,93* |
| VENTES OPE PROPRES | | 8 983 | (8 983) | *-100,00* |
| **Production vendue Services + Travaux** | **571 505** | **533 306** | **38 199** | **7,16** |
| **Production vendue Services FRANCE** | **571 505** | **533 306** | **38 199** | *7,16* |
| PRESTATIONS DE SERVICES | | 362 | (362) | *-100,00* |
| HONOR. S/ AMO | 162 399 | 119 382 | 43 017 | *36,03* |
| REFACTURATION DE CHARGES | 89 396 | 86 289 | 3 107 | *3,60* |
| MISE A DISPOSITION DE PERSONNE | 319 710 | 327 273 | (7 563) | *-2,31* |
| **Montant net du chiffre d'affaires** | **3 818 845** | **3 184 013** | **634 832** | **19,94** |
| **Production stockée** | **3 457 779** | **1 393 183** | **2 064 596** | *148,19* |
| VARIAT EN-COURS OP PROPRES | | (121 862) | 121 862 | *100,00* |
| COUT DE REVIENT DES LOTS VENDUS | | 121 863 | (121 863) | *-100,00* |
| VARIATION CHARGES CPA | 6 705 119 | 4 034 906 | 2 670 213 | *66,18* |
| COUT REVIENT CESS S/CPA | (3 247 340) | (2 641 723) | (605 616) | *-22,93* |
| **Reprises sur amts, dépréciations et provisions** | **6 056 919** | **7 662 230** | **(1 605 311)** | *-20,95* |
| REMU ACQUISE S/ CONCESSION | 644 401 | 398 817 | 245 584 | *61,58* |
| TRANSFERT DE CHARGES PR PROV | 1 965 217 | 3 447 300 | (1 482 083) | *-42,99* |
| REP/PROV CH PREVISIONNELLES | 3 447 300 | 3 767 622 | (320 322) | *-8,50* |
| TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION | | 2 064 | (2 064) | *-100,00* |
| TRANSFERT DE CH. EXPLOI & PERS | | 6 790 | (6 790) | *-100,00* |
| REMUNERATION OP PROPRES | | 39 636 | (39 636) | *-100,00* |
| **Autres produits d'exploitation** | **7 435** | **1** | **7 433** | *N/S* |
| PRODUITS DIVERS DE GESTION COU | 7 435 | 1 | 7 433 | *N/S* |
| **Total des charges d'exploitation** | **13 655 227** | **12 679 681** | **975 546** | **7,69** |
| **Autres achats et charges externes** | **7 070 754** | **4 269 081** | **2 801 672** | *65,63* |
| ACHATS ETUDES/PRESTATIONS SERV | 26 150 | 28 146 | (1 996) | *-7,09* |
| ACHATS TRAVAUX OPE PROPRES | | 507 282 | (507 282) | *-100,00* |
| ACHATS ETUDES OPE PROPRES | | 12 614 | (12 614) | *-100,00* |
| ACHATS HONORAIRES OPE PROPRES | | 13 932 | (13 932) | *-100,00* |
| FRAIS DIVERS OPE PROPRES | | 2 822 | (2 822) | *-100,00* |
| COUTS INTERNES | | 39 636 | (39 636) | *-100,00* |
| FRAIS ANNEXES | | 1 414 | (1 414) | *-100,00* |
| DOTATIONS AUX PROVISIONS | (1 482 083) | (320 322) | (1 161 761) | *-362,69* |
| ACHAT DE TRAVAUX ET HONOR. | 8 187 202 | 4 355 228 | 3 831 974 | *87,99* |
| CHARGES A ENGAGER | | (699 563) | 699 563 | *100,00* |
| EAU, ELECTRICITE A 19.6% | 1 327 | 1 942 | (615) | *-31,65* |
| EAU ELECTRICITE RDC | 215 | 240 | (25) | *-10,30* |
| FOURNITURES ENTRETIEN, PETIT E | 1 219 | 2 493 | (1 274) | *-51,10* |
| FOURNITURES ADMINISTRATIVES | 1 131 | 1 076 | 55 | *5,15* |
| CARBURANTS | 4 933 | 6 782 | (1 849) | *-27,26* |
| LOCATIONS DIVERSES | 14 929 | 13 790 | 1 139 | *8,26* |
| LOCATIONS IMMOBILIERES | 66 875 | 68 423 | (1 549) | *-2,26* |
| LOCATIONS MOBILIERES | 19 787 | 14 254 | 5 533 | *38,81* |

# Détail du Compte de Résultat

| | 01/01/2025 31/12/2025 12 mois | 01/01/2024 31/12/2024 12 mois | Variations | % |
|---|---|---|---|---|
| LOCATION COPIEURS | 6 720 | 3 753 | 2 967 | 79,04 |
| CHARGES LOCATIVES BURO VDC | 18 623 | 20 100 | (1 477) | -7,35 |
| CHARGES LOCATIVES RESTO VDC | 967 | 2 219 | (1 252) | -56,41 |
| ENTRETIEN REPARATIONS S/ IMMOB | 5 376 | 5 409 | (33) | -0,60 |
| ENTRETIEN LOCAUX RDC GREEN Z | 417 | 534 | (118) | -22,00 |
| ENTRETIEN, REPARATIONS AUTO | 87 | 1 725 | (1 638) | -94,95 |
| ENTRETIEN | | 950 | (950) | -100,00 |
| MAINTENANCE | 15 488 | 16 086 | (598) | -3,72 |
| MAINTENANCE COPIEURS | 3 459 | 2 251 | 1 208 | 53,67 |
| PRIMES D'ASSURANCE | 903 | 657 | 246 | 37,42 |
| PRIME ASSURANCE RDC | | 147 | (147) | -100,00 |
| MULTIRISQUES RESP CIVILE | 23 664 | 6 320 | 17 344 | 274,42 |
| ASSUR. PROTECT. JURIDIQUE | 1 812 | 1 667 | 145 | 8,69 |
| ASSURANCE VEHICULE | 4 505 | 4 151 | 354 | 8,53 |
| AUTRES ASSURANCES | 2 800 | 183 | 2 617 | N/S |
| DOCUMENTATION GENERALE | 1 294 | 1 244 | 49 | 3,97 |
| FRAIS COLLOQUES SEMINAIRES | 125 | 250 | (125) | -50,00 |
| AUTRES FRAIS ANNEXES | 3 445 | 3 460 | (15) | -0,43 |
| REMUNERATION DE GESTION SCET | 41 500 | 38 000 | 3 500 | 9,21 |
| REMUNERATION PAIE SYNA | 5 140 | 5 412 | (272) | -5,03 |
| HONORAIRES | 31 889 | 37 879 | (5 989) | -15,81 |
| HONORAIRES SCET | 1 500 | 1 168 | 332 | 28,43 |
| FRAIS D'ACTE ET DE CONTENTIEUX | 103 | 55 | 47 | 85,69 |
| PUBLICITE, PUBLICATIONS, RELAT | 14 904 | 9 846 | 5 057 | 51,36 |
| ANNONCES INSERTIONS | 813 | 2 321 | (1 508) | -64,98 |
| FOIRES ET EXPOSITIONS | 4 954 | 400 | 4 554 | N/S |
| DIVERS POURBOIRES, DONS COURAN | | 41 | (41) | -100,00 |
| TRANSPORT SUR ACHATS | | 10 | (10) | -100,00 |
| DEPLACEMENTS, MISSIONS, RECEPT | 1 335 | 1 351 | (16) | -1,15 |
| FRAIS DEPLACEMENTS | 1 059 | 1 349 | (290) | -21,50 |
| INDEMNITES KILOMETRIQUES | 450 | 6 204 | (5 754) | -92,74 |
| FRAIS DEMENAGEMENTS | 1 183 | | 1 183 | |
| FRAIS DE RECEPTIONS | 2 812 | 4 222 | (1 411) | -33,41 |
| FRAIS POSTAUX | 4 797 | 6 346 | (1 549) | -24,41 |
| FRAIS TELEPHONE FIXE | 638 | 624 | 14 | 2,24 |
| TEL PORT FLOTTE ORANGE | 2 972 | 3 533 | (561) | -15,87 |
| SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILE | 12 708 | 11 290 | 1 418 | 12,56 |
| CONCOURS DIVERS COTIS | 2 203 | 5 086 | (2 883) | -56,69 |
| FRAIS DE RECRUTEMENT DE PERSONNEL | | 4 480 | (4 480) | -100,00 |
| AUTRES SERVICES EXTERIEURS | 8 425 | 8 169 | 256 | 3,13 |
| **Impôts, taxes et versements assimilés** | **25 026** | **27 039** | **(2 014)** | -7,45 |
| TAXE SUR SALAIRES | | 3 620 | (3 620) | -100,00 |
| ETAT TAXE APPRENTISSAGE | 5 321 | 5 248 | 73 | 1,40 |
| AUT ORG PARTICIPAT FORMAT PR | 8 553 | 8 743 | (190) | -2,18 |
| ORGANISME DE FORMATION | 4 615 | 4 870 | (255) | -5,24 |
| FRAIS DE FORMATION / DEPLACEMENT | 157 | 18 | 139 | 792,05 |
| TAXE PROF/ CFE /CVAE | 3 970 | 2 798 | 1 172 | 41,89 |
| TAXE FONCIERE | 285 | 48 | 237 | 493,75 |
| TAXE S/VEHICULE | 2 125 | 1 695 | 430 | 25,37 |
| **Salaires** | **779 234** | **797 027** | **(17 792)** | -2,23 |
| REMUNERATIONS DU PERSONNEL | 771 946 | 794 056 | (22 110) | -2,78 |
| PARTICIPATION TRANSPORT | 1 301 | 2 297 | (996) | -43,35 |
| AVANTAGE EN NATURE | 4 311 | 2 064 | 2 246 | 108,81 |
| CONGES PAYES | (1 028) | (1 773) | 745 | 42,03 |
| INTERESSEMENT | | | | -100,00 |
| INDEMNITES ET AVANTAGES DIVERS | 7 015 | 382 | 6 633 | N/S |
| AVANTAGE EN NATURE | (4 311) | | (4 311) | |
| **Cotisations sociales** | **349 622** | **351 426** | **(1 804)** | -0,51 |

# Détail du Compte de Résultat

| | 01/01/2025 31/12/2025 12 mois | 01/01/2024 31/12/2024 12 mois | Variations | % |
|---|---|---|---|---|
| CHARGES SOCIALES SUR CONGES PA | (411) | 67 | (478) | -709,47 |
| COTISATIONS URSSAF | 234 613 | 234 918 | (306) | -0,13 |
| COTISATIONS CNRACL | 10 752 | 9 733 | 1 019 | 10,47 |
| COTISATIONS RAFP | 311 | 305 | 5 | 1,80 |
| COTIS RETRAITE NON CADRES | 50 881 | 51 259 | (377) | -0,74 |
| COTIS PREVOYANCE IPSEC | 29 393 | 29 141 | 253 | 0,87 |
| PARTICIP. TICKET RESTAU | 19 751 | 20 557 | (806) | -3,92 |
| MEDECINE DU TRAVAIL | 1 972 | 1 764 | 208 | 11,79 |
| AUTRES CHARGES DE PERSONNEL | 2 655 | 3 681 | (1 027) | -27,89 |
| REMBOURSEMENT DE CHARGES DE PERSONNEL | (295) | | (295) | |
| **Dotations aux amortissements** | **15 861** | **17 038** | **(1 178)** | -6,91 |
| DOT/AMORT. IMMOB. CORPORELLES | 15 861 | 17 038 | (1 178) | -6,91 |
| **Dotations aux provisions** | **1 965 217** | **3 447 300** | **(1 482 083)** | -42,99 |
| DOT PROV CHARG PREVISIONNELLES | 1 965 217 | 3 447 300 | (1 482 083) | -42,99 |
| **Autres charges** | **3 449 513** | **3 770 769** | **(321 256)** | -8,52 |
| REDEVANCES CONCESSION, BREVET, | 2 132 | 3 134 | (1 003) | -31,99 |
| CHARGES DE GESTION COURANTE | 82 | 13 | 69 | 541,46 |
| AUTRES CHARGES DE GESTION | 3 447 300 | 3 767 622 | (320 322) | -8,50 |
| **Résultat d'exploitation** | **(314 249)** | **(440 254)** | **126 004** | **28,62** |
| **Total des produits financiers** | **313 053** | **514 885** | **(201 831)** | **-39,2** |
| **Produits financiers de participations** | **53 308** | **65 709** | **(12 401)** | -18,87 |
| REVENUS DES AUTRES FORMES DE P | 53 308 | 65 709 | (12 401) | -18,87 |
| **Autres intérêts et produits assimilés** | **259 745** | **449 176** | **(189 430)** | -42,17 |
| PROD. FINANCIERS CPA & MANDATS | 127 299 | 165 678 | (38 379) | -23,16 |
| PRODUITS FINANCIERS CONV.CA | 78 411 | 213 815 | (135 404) | -63,33 |
| AUTRES PRODUITS FIN. STR (DONT CAT) | 39 816 | 47 359 | (7 543) | -15,93 |
| INTERETS COMPTES COURANTS CREDITEURS | 9 406 | 15 587 | (6 181) | -39,65 |
| INTERETS COMPTES CREDITEURS STR | 4 813 | 6 738 | (1 924) | -28,56 |
| **Total des charges financières** | **103 095** | **222 780** | **(119 684)** | **-53,7** |
| **Intérêts et charges assimilées** | **103 095** | **222 780** | **(119 684)** | -53,72 |
| AGIOS CPTE COURANT | 24 886 | | 24 886 | |
| CHARGES FINANCIERES CPA & MAND | 78 210 | 222 780 | (144 570) | -64,89 |
| **Résultat financier** | **209 958** | **292 105** | **(82 147)** | **-28,1** |
| **Résultat courant avant impôts** | **(104 291)** | **(148 149)** | **43 858** | **29,60** |
| **Produits exceptionnels** | | **131** | **(131)** | **100,0** |
| **Produits exceptionnels** | | **131** | **(131)** | -100,00 |
| AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS | | 131 | (131) | -100,00 |
| **Charges exceptionnelles** | | **141** | **(141)** | **100,0** |
| **Charges exceptionnelles** | | **141** | **(141)** | -100,00 |
| AMENDE PENALITE FISCALE | | 24 | (24) | -100,00 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERS | | 116 | (116) | -100,00 |

# Détail du Compte de Résultat

| | 01/01/2025 31/12/2025 12 mois | 01/01/2024 31/12/2024 12 mois | Variations | % |
|---|---|---|---|---|
| Résultat exceptionnel | | (10) | 10 | 00,0 |
| Résultat de l'exercice | (104 291) | (148 159) | 43 868 | 29,61 |

# DOSSIER DE GESTION

# Soldes Intermédiaires de Gestion

| Règlement ANC 2022-06 | 01/01/2025 31/12/2025 | 12 mois | 01/01/2024 31/12/2024 | 12 mois | Ecarts | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CHIFFRE D'AFFAIRES** | **3 818 845** | *100,00* | **3 184 013** | *100,00* | **634 832** | *19,94* |
| Ventes de marchandises | | | | | | |
| - Achats de marchandises | | | | | | |
| - Variation stocks de marchandises | | | | | | |
| **MARGE COMMERCIALE (a)** | | | | | | |
| Production vendue | 3 818 845 | *100,00* | 3 184 013 | *100,00* | 634 832 | *19,94* |
| + Variation production stockée | 3 457 779 | *90,55* | 1 393 183 | *43,76* | 2 064 596 | *148,19* |
| + Production immobilisée | | | | | | |
| PRODUCTION DE L'EXERCICE | 7 276 624 | *190,55* | 4 577 196 | *143,76* | 2 699 428 | *58,98* |
| - Achats stockés approvisionnement | | | | | | |
| - Variation des stocks et approvisionnement | | | | | | |
| - Achats de sous-traitance directe | 6 731 269 | *92,51* | 3 941 190 | *86,10* | 2 790 079 | *70,79* |
| **MARGE BRUTE PRODUCTION (b)** | **545 355** | *7,49* | **636 006** | *13,90* | **(90 651)** | *-14,25* |
| **MARGES (Commerciale + Production )** | **545 355** | *14,28* | **636 006** | *19,97* | **(90 651)** | *-14,25* |
| - Achats non stockés (c) | 8 825 | *0,23* | 12 532 | *0,39* | (3 706) | *-29,57* |
| - Autres charges externes (c) | 330 659 | *8,66* | 315 360 | *9,90* | 15 300 | *4,85* |
| **CONSOMMATION DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS** | **7 070 754** | *185,15* | **4 269 081** | *134,08* | **2 801 672** | *65,63* |
| **VALEUR AJOUTÉE PRODUITE (a+b-c)** | **205 871** | *5,39* | **308 115** | *9,68* | **(102 244)** | *-33,18* |
| + Subventions | | | | | | |
| - Impôts, taxes sur rémunérations | 18 646 | *0,49* | 22 498 | *0,71* | (3 853) | *-17,12* |
| - Autres impôts et taxes | 6 380 | *0,17* | 4 541 | *0,14* | 1 839 | *40,50* |
| - Salaires | 779 234 | *20,40* | 797 027 | *25,03* | (17 792) | *-2,23* |
| - Cotisations sociales | 349 622 | *9,16* | 351 426 | *11,04* | (1 804) | *-0,51* |
| **EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION** | **(948 011)** | *-24,82* | **(867 377)** | *-27,24* | **(80 634)** | *-9,30* |
| + Reprises sur amortissements et provisions | 6 056 919 | *158,61* | 7 662 230 | *240,65* | (1 605 311) | *-20,95* |
| + Pdts des cessions d'immos incorp. et corp. | | | | | | |
| + Autres produits de gestion courante | 7 435 | *0,19* | 1 | | 7 433 | *N/S* |
| + Quote-part des subv. d'invest. virée au résultat | | | | | | |
| - Dotations aux amort.,dépréciations et provisions | 1 981 078 | *51,88* | 3 464 339 | *108,80* | (1 483 261) | *-42,82* |
| - Valeurs cptbles d'immos incorp. et corp. cédées | | | | | | |
| - Autres charges de gestion courante | 3 449 513 | *90,33* | 3 770 769 | *118,43* | (321 256) | *-8,52* |
| **RÉSULTAT EXPLOITATION** | **(314 249)** | *-8,23* | **(440 254)** | *-13,83* | **126 004** | *28,62* |
| Bénéfice-perte sur opérations en commun | | | | | | |
| + Produits financiers | 313 053 | *8,20* | 514 885 | *16,17* | (201 831) | *-39,20* |
| - Charges financières | 103 095 | *2,70* | 222 780 | *7,00* | (119 684) | *-53,72* |
| **RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS** | **(104 291)** | *-2,73* | **(148 149)** | *-4,65* | **43 858** | *29,60* |
| Produits exceptionnels | | | 131 | | (131) | *-100,00* |
| - Charges exceptionnelles | | | 141 | | (141) | *-100,00* |
| **RÉSULTAT EXCEPTIONNEL** | | | **(10)** | | **10** | *100,00* |
| - Participation des salariés | | | | | | |
| - Impôts sur les bénéfices | | | | | | |
| **RÉSULTAT DE L'EXERCICE** | **(104 291)** | *-2,73* | **(148 159)** | *-4,65* | **43 868** | *29,61* |