



**FONCIER  
SOLIDAIRE**  
RENNES MÉTROPOLE  
PROPRIÉTAIRE AUTREMENT

1, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz  
CS 50726  
35207 RENNES CEDEX 2

# **ÉTATS FINANCIERS**

## **31 DÉCEMBRE 2023**

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

# Bilan Actif

Etat exprimé en euros		31/12/2023			31/12/2022
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de recherche et de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
	Terrains	15 829 722		15 829 722	12 181 396
	Constructions				
	Installations techniques,mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations grevées de droits				
	Immobilisations en cours	102 673		102 673	106 973
Avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
	<b>TOTAL ( I )</b>	<b>15 932 396</b>		<b>15 932 396</b>	<b>12 288 370</b>
ACTIF CIRCULANT	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	242 309		242 309	
	<b>Avances et Acomptes versés sur commandes</b>				
	<b>CREANCES (3)</b>				
	Créances usagers et comptes rattachés	39 028		39 028	11 905
	Autres créances	124 291		124 291	109 593
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>					
<b>DISPONIBILITES</b>	479 118		479 118	309 456	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	1 235		1 235	
	<b>TOTAL ( II )</b>	<b>885 981</b>		<b>885 981</b>	<b>430 954</b>
	Frais d'émission d'emprunt à étaler ( III )				
	Primes de remboursement des obligations ( IV )				
	Ecarts de conversion actif ( V )				
<b>TOTAL ACTIF ( I à VI )</b>		<b>16 818 377</b>		<b>16 818 377</b>	<b>12 719 324</b>
(1) dont droit au bail					
(2) dont à moins d'un an					
(3) dont à plus d'un an					
ENGAGEMENTS RECUS					
Legs nets à réaliser : - acceptés par les organes statutairement compétents			- autorisés par l'organisme de tutelle		
Dons en nature restant à vendre					

# Bilan Passif

Etat exprimé en euros

		31/12/2023	31/12/2022
Fonds associatifs	<b>Fonds propres</b>		
	Fonds associatifs sans droit de reprise <i>Dont legs et donations avec contrepartie d'actifs immobilisés, subventions d'investissements affectées à des biens renouvelables</i>		
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Report à nouveau	1 362 010	989 272
	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>687 485</b>	<b>372 738</b>
	<b>Total des fonds propres</b>	<b>2 049 495</b>	<b>1 362 010</b>
	<b>Autres fonds associatifs</b>		
	Fonds associatifs avec droit de reprise - Apports - Legs et donations - Subventions d'investissements affectées à des biens renouvelables	390 000	390 000
	Résultats sous contrôle de tiers financeurs Droits des propriétaires Ecarts de réévaluation Subventions d'investissement sur biens non renouvelables Provisions réglementées	13 404 100	10 479 640
	<b>Total des autres fonds associatifs</b>	<b>13 794 100</b>	<b>10 869 640</b>
	<b>Total des fonds associatifs</b>	<b>15 843 595</b>	<b>12 231 650</b>
Provisions	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	<b>Total des provisions</b>		
Fonds dédiés	Sur subventions de fonctionnement Sur dons manuels affectés Sur legs et donations affectés		
	<b>Total des fonds dédiés</b>		
DETTES (1)	<b>DETTES FINANCIERES</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	115 388	43 328
	Dettes fiscales et sociales		
	<b>DETTES DIVERSES</b>		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	102 673	106 973
	Autres dettes	756 720	337 372
	Produits constatés d'avance		
	<b>Total des dettes</b>	<b>974 782</b>	<b>487 674</b>
	Ecarts de conversion passif		
	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>16 818 377</b>	<b>12 719 324</b>
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	687 485,39	372 737,78
	(1) Dont à moins d'un an	974 782	487 674
	(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		
ENGAGEMENTS DONNES			



# Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

31/12/2023

31/12/2022

		12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises, de produits fabriqués		
	Prestations de services		
	Productions stockée		
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation		
	Dons		
	Cotisations	16 000	16 000
	Legs et donations		
	Autres produits de gestion courante		
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges		
CHARGES D'EXPLOITATION	Autres produits	3 379 905	1 083 636
	<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>3 395 905</b>	<b>1 099 636</b>
	Achats	2 961 751	646 306
	Variation de stock	(242 309)	
	Autres achats et charges externes	107 914	78 198
	Impôts, taxes et versements assimilés	9 345	5 597
	Rémunération du personnel		
	Charges sociales		
	Subventions accordées par l'association		
	Dotation aux amortissements et dépréciations		
Charges financières	Dotation aux provisions		
	Autres charges		
	<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>2 836 701</b>	<b>730 101</b>
	<b>1 - RESULTAT COURANT NON FINANCIER</b>	<b>559 204</b>	<b>369 535</b>
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Intérêts et produits financiers	985	3 203
	Dotation aux amortissements et aux dépréciations		
	Intérêts et charges financières		
	<b>2 - RESULTAT FINANCIER</b>	<b>985</b>	<b>3 203</b>
	<b>3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOT ( 1 + 2 )</b>	<b>560 188</b>	<b>372 738</b>
EVALUATION DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE	Produits exceptionnels	127 297	
	Charges exceptionnelles		
	<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>127 297</b>	
	Impôts sur les sociétés		
	(+) Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs		
	(-) Engagements à réaliser sur ressources affectées		
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 524 186</b>	<b>1 102 839</b>
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 836 701</b>	<b>730 101</b>
	<b>EXCEDENT ou DEFICIT</b>	<b>687 485</b>	<b>372 738</b>
	<b>PRODUITS</b>		
	Bénévolat		
	Prestations en nature		
	Dons en nature		
	<b>CHARGES</b>		
	Secours en nature		
	Mise à disposition gratuite de biens et services		
	Personnel bénévole		

## **ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS**

Sommaire	Page
Évènements significatifs postérieurs à la clôture	6
Règles et méthodes comptables	6
État des immobilisations	9
État des amortissements	10
État des provisions	11
État des échéances des créances et dettes	12
Liste des membres de l'association	13
Charges à payer / Produits à recevoir	14
Détail de l'actif	15
Détail du passif	16
Détail du compte de résultat	17

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 16.818.377 Euros et au compte de résultat présenté sous forme de liste, dont les produits sont de 3.524.186 euros et les charges de 2.836.701 euros, dégageant ainsi un résultat de 687.485 euros.

L'exercice considéré débute le 01/01/2023 et finit le 31/12/2023.

Les notes et tableaux présents ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Foncier Solidaire Rennes Métropole a été créée le 3 juillet 2018 et déclarée au Répertoire National des Associations le 6 juillet 2018.

L'association a été agréée en tant qu'organisme de foncier solidaire par la Préfecture de la Région Bretagne, en application des articles L 329-1 et R 329-6 à R 329 -10 du Code de l'urbanisme, le 25 septembre 2018.

L'association compte 16 membres fondateurs, ayant versé des fonds associatifs pour un montant total de 390.000 €.

Conformément à l'article 19 des statuts, le règlement intérieur de l'association a été adopté par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2019 et modifié par décision du 14 juin 2023. L'association n'emploie pas de personnel. Pour assurer son fonctionnement, FSRM s'appuie sur une convention de coopération entre ses membres opérateurs immobiliers et aménageur, approuvée par décision du Conseil d'administration du 14 juin 2023. En application de cette convention, les sociétés Keredes Promotion Immobilière et Territoires & Développement sont indemnisées pour des services administratifs rendus à l'OFS.

### Evénements significatifs postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est à signaler depuis la clôture de l'exercice.

### Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et ses adaptations aux associations et fondations, conformément au règlement du comité de la réglementation comptable n°99.01.

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) et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Compte tenu du caractère non lucratif de son activité, l'association n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés mais la signature des baux réels solidaires entre dans le champ d'application de la TVA.

L'association est un organisme de foncier solidaire au sens de l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme. Elle a pour objet l'acquisition et la gestion de terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs afin de favoriser l'accession à la propriété des personnes à revenus modestes par le biais notamment de la signature de baux réels solidaires tels que définis par le Code de la construction et de l'habitation.

Les biens acquis par l'association font l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) conformément à l'article 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les BRS sont mis en place selon deux modes opératoires :

- Le BRS peut être consenti à un opérateur, membre de l'association qui, le cas échéant, construit des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant à des conditions de ressources visées par l'article L 255-2 du CCH et à un prix encadré. Un BRS est consenti à chaque preneur d'un logement, qu'il acquiert sous forme de droit réel immobilier auprès de l'opérateur.
- L'association acquiert des logements, puis consent des droits réels immobiliers par la signature d'une BRS à des bénéficiaires répondant à des conditions de ressources visées par l'article L 255-2 du CCH et à un prix encadré.

La durée des BRS utilisateur (acquéreur des logements) est de 99 ans, durée « rechargeable » pour une durée équivalente à la durée initiale de 99 ans, à chaque cession du logement.

### Immobilisations

- Foncier acquis en opération d'aménagement :

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine, c'est-à-dire la valeur de la charge administrée au Programme Local de l'Habitat, dans les opérations d'aménagement, augmentée des frais accessoires d'acquisition (frais d'actes notariés, droits d'enregistrement, TVA non déductible..).

- Foncier des logements acquis dans le diffus :

En application du règlement n°2022-05 du 7 octobre 2022 modifiant le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015, applicable aux organismes de logement social, la valeur du foncier incluse dans les logements acquis en diffus conformément à la servitude de mixité sociale inscrite au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, est inscrite au bilan à une valeur nulle, la valeur du droit réel immobilier du logement étant identique à celle des logements en opérations d'aménagement.

Les immobilisations corporelles en cours correspondent aux acomptes versés aux notaires sur frais d'actes, dans l'attente des décomptes définitifs.

Conformément au règlement ANC 2022-05 du 7 octobre 2022, les logements acquis en application de l'article L255-2 du CCH sont comptabilisés comme des biens stockés, en achats et ventes de l'exercice.

### Amortissements

Les biens acquis correspondant à des terrains, constituent des biens non amortissables.

### Financement des biens acquis

La valeur hors taxes et hors droits, du foncier acquis est financée pour partie par une subvention versée par Rennes Métropole et pour partie, par une redevance versée par l'opérateur construisant les logements, et constituant un « droit d'appui ». Le BRS opérateur est signé concomitamment à l'acte d'acquisition des biens.



➤ Subvention d'investissement

La subvention de Rennes Métropole est versée par avance, pour un montant correspondant à 80 % de la programmation de logements en BRS pour une année considérée, éventuellement réajustée en cours d'exercice. Le montant de l'avance en subvention est inscrit en compte de classe 4 jusqu'à la signature effective du BRS opérateur. A cette date, la subvention est définitivement acquise et son montant, affecté au financement du BRS opérateur est inscrit en compte de classe 13.

Lorsque la subvention est versée pour le financement du foncier des biens acquis en diffus, la subvention est rapportée au compte de résultat par un compte de produits exceptionnels, compte 777.

➤ Redevance opérateur, dite 'droit d'appui »

La redevance opérateur est versée à la signature du BRS opérateur. La redevance est inscrite en compte de résultat, en compte de classe 75.

Stock de logements

Les logements acquis en diffus dans le cadre de la servitude de mixité sociale sont inscrits en compte d'achat. Les BRS signés avec les preneurs de logements sont inscrits en compte 75, pour le montant de la redevance capitalisée perçue. En fin d'exercice, les logements acquis ne faisant pas encore l'objet de BRS, sont inscrits, pour leur valeur d'acquisition, en compte de stock.

Créances et dettes

Les créances et dettes sont évaluées pour leur valeur nominale.

Fonds associatifs

Les fonds associatifs correspondant aux fonds versés par les membres fondateurs à la création de l'association, avec un droit de reprise sous certaines conditions en application de l'article 8.3 des statuts.

Honoraires du Commissaire aux comptes

En application de l'article R 123-198 du Code de Commerce, le montant des honoraires du Commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice au titre du contrôle légal des comptes s'élève à 10.464 euros TTC.

Effectif salarié

L'association n'emploie pas de personnel salarié.

# Immobilisations

Etat exprimé en euros

Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2023
	Augmentations		Diminutions		
	Réévaluations	Acquisitions	Viremt.p.à p.	Cessions	

<b>INCORPORELLES</b>	Frais d'établissement et de développement					
	Autres					
	<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
<b>CORPORELLES</b>	Terrains	12 181 396		3 648 326		15 829 722
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencé aménagement					
	Instal technique, matériel outillage industriels					
	Instal., agencement, aménagement divers					
	Matériel de transport					
	Matériel de bureau, informatique et mobilier					
	Emballages récupérables et divers					
	Immobilisations grévées de droits					
	Immobilisations corporelles en cours	106 973		49 000	53 300	102 673
	Avances et acomptes					
	<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>12 288 370</b>		<b>3 697 326</b>	<b>53 300</b>	<b>15 932 396</b>
<b>FINANCIERES</b>	Participations évaluées en équivalence					
	Autres participations					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts et autres immobilisations financières					
	<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>					
<b>TOTAL</b>		<b>12 288 370</b>		<b>3 697 326</b>	<b>53 300</b>	<b>15 932 396</b>

## Amortissements

Etat exprimé en euros

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2023
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Autres				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre				
	sur sol d'autrui				
	instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier				
	Emballages récupérables et divers				
Immobilisations grevées de droits					
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
TOTAL					

# Provisions

Etat exprimé en euros

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
PROVISIONS REGLEMEENTEES	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				
	<b>PROVISIONS REGLEMEENTEES</b>				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres				
	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières				
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients				
	Autres				
	<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>					
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles					
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-I.5e du C.G.I.					



# Créances et Dettes

Etat exprimé en euros

		31/12/2023	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	39 028	39 028	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée			
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers	14 378	14 378	
	Groupe et associés	2 000	2 000	
	Débiteurs divers	107 913	107 913	
	Charges constatées d'avance	1 235	1 235	
TOTAL DES CREANCES		164 554	164 554	
Prêts accordés en cours d'exercice				
Remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		2 000		

		31/12/2023	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				
	Emprunts dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine				
	Emprunts et dettes financières divers				
	Fournisseurs et comptes rattachés	115 388	115 388		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée				
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	102 673	102 673		
	Groupe et associés				
	Autres dettes	756 720	756 720		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES		974 782	974 782		
Emprunts souscrits en cours d'exercice					
Emprunts remboursés en cours d'exercice					
Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

## LISTE DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION AU 31/12/2023

Date de constitution : 03 juillet 2018  
 Siège Social : 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz  
 35200 Rennes

Durée : illimitée  
 Répertoire National des Associations : W353016593  
 N° SIRET : 841 496 789 00014

ACTIONNAIRES	FONDS ASSOCIATIFS	NOMBRE DE SIEGES D'ADMINISTRATEUR	NOM DES REPRESENTANTS
<b>Membres Fondateurs</b>			
Aiguillon Construction	15.000 €	1	Thierry Heyvang
Aiguillon Résidences	15.000 €	1	Thomas Duke
Archipel Habitat	15.000 €	1	Antoine Rousseau
Cap Accession	15.000 €	1	Amel Tebessi
Coop de Construction	15.000 €	1	Jérôme Nicolas
Coopérative d'Habitation de Bretagne	15.000 €	1	Patrice Cordier
Coopérative Immobilière de Bretagne	15.000 €	1	Louis Lepioufle
Espacil Habitat	15.000 €	1	Julia Lagadec
Espacil Accession	15.000 €	1	André-Yves Lambert
Keredes	15.000 €	1	Patrick Scibérras
Néotoa	15.000 €	1	Sophie Donzel
Op'accession	15.000 €	1	Philippe Scouarnec
Rennes Métropole	165.000 €	11	Laurence Besserve
			Hervé Depouez
			Marie Ducamin
			Daniel Guillotin
			Marc Hervé
			Honoré Puil
			Philippe Salmon
			Jean-Pierre Savignac
			Eve Schoumacker
			Mathieu Jeanvrain
SA HLM Les Foyers	15.000 €	1	Emmanuelle Sanz
Secib	15.000 €	1	Graziella Inizan
Territoires & Développement	15.000 €	1	Antoine Monnerie
<b>Membres associés</b>			
Néant			
<b>Membres d'honneur</b>			
Néant			
<b>TOTAL</b>	<b>390.000 €</b>	<b>26 sièges</b>	
<b>BUREAU DE L'ASSOCIATION</b>			<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>
<b>Président</b> M. Honoré Puil, représentant Rennes Métropole, désigné par le Conseil d'administration du 23 juin 2021  <b>Secrétaire</b> La SAEM Territoires & Développement, représentée par M. Antoine Monnerie, désigné par délibération du Conseil d'administration du 23 juin 2021  <b>Trésorier</b> La société Keredes Promotion Immobilière, représentée par M. Patrick Scibérras, désigné par délibération du conseil d'administration du 23 juin 2021			<b>Titulaire</b> Le Cabinet Initia, représenté par M. Eric Mener, désigné par l'Assemblée Générale Mixte le 08/10/2018 pour une durée de 6 ans jusqu'à l'exercice 2024 inclus.  <b>Suppléant</b> M. Fabrice Piaud désigné par l'Assemblée Générale Mixte le 08/10/2018 pour une durée de 6 ans jusqu'à l'exercice 2024 inclus.

## État des charges à payer

En €	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	84.059 €	40.088 €
Dettes fiscales et sociales		
Dettes fournisseurs d'immobilisation	102.673 €	106.973 €
Autres dettes		
<b>TOTAL</b>	<b>186.732 €</b>	<b>147.061 €</b>

## Produits à recevoir

En €	31/12/2023	31/12/2022
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
Autres créances clients	486 €	2.195 €
Autres créances	14.378 €	
<b>TOTAL</b>	<b>14.864 €</b>	<b>2.195 €</b>



## Détail de l' Actif

Etat exprimé en euros	01/01/2023	12	01/01/2022	12	Variations	%
	31/12/2023	mois	31/12/2022	mois		
<b>TOTAL II - Actif Immobilisé NET</b>	<b>15 932 396</b>	<b>94,73</b>	<b>12 288 370</b>	<b>96,61</b>	<b>3 644 026</b>	<b>29,65</b>
<b>Terrains</b>	<b>15 829 722</b>	<b>94,12</b>	<b>12 181 396</b>	<b>95,77</b>	<b>3 648 326</b>	<b>29,95</b>
TERRAIN	15 696 919	93,33	12 104 780	95,17	3 592 139	29,68
FRAIS NOTARIES S/TERRAINS	132 803	0,79	76 616	0,60	56 188	73,34
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	<b>102 673</b>	<b>0,61</b>	<b>106 973</b>	<b>0,84</b>	<b>(4 300)</b>	<b>-4,02</b>
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	102 673	0,61	106 973	0,84	(4 300)	-4,02
<b>TOTAL III - Actif Circulant NET</b>	<b>885 981</b>	<b>5,27</b>	<b>430 954</b>	<b>3,39</b>	<b>455 027</b>	<b>105,59</b>
<b>Marchandises</b>	<b>242 309</b>	<b>1,44</b>			<b>242 309</b>	
STOCKS	242 309	1,44			242 309	
<b>Créances clients, usagers et comptes rattachés</b>	<b>39 028</b>	<b>0,23</b>	<b>11 905</b>	<b>0,09</b>	<b>27 123</b>	<b>227,83</b>
USAGERS	39 028	0,23	11 905	0,09	27 123	227,83
<b>Autres créances</b>	<b>124 291</b>	<b>0,74</b>	<b>109 593</b>	<b>0,86</b>	<b>14 697</b>	<b>13,41</b>
FOURNISS. D'IMMOS			425		(425)	-100,00
ETAT - PRODUITS A RECEVOIR	14 378	0,09			14 378	
ARCHIPEL HABITAT	1 000	0,01			1 000	
OP'ACCESSION 35	1 000	0,01			1 000	
NOTAIRES (AVANCES)	102 673	0,61	106 973	0,84	(4 300)	-4,02
DEBITEURS DIVERS	4 753	0,03			4 753	
COMPTE ATTENTE	486		2 195	0,02	(1 709)	-77,85
<b>Disponibilités</b>	<b>479 118</b>	<b>2,85</b>	<b>309 456</b>	<b>2,43</b>	<b>169 662</b>	<b>54,83</b>
CREDIT AGRICOLE	479 118	2,85	309 456	2,43	169 662	54,83
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>1 235</b>	<b>0,01</b>			<b>1 235</b>	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 235	0,01			1 235	
<b>TOTAL DU BILAN ACTIF</b>	<b>16 818 377</b>	<b>100,00</b>	<b>12 719 324</b>	<b>100,00</b>	<b>4 099 053</b>	<b>32,23</b>



## Détail du Passif

Etat exprimé en euros	01/01/2023	12	01/01/2022	12	Variations	%
	31/12/2023	mois	31/12/2022	mois		
<b>TOTAL I - Total des fonds associatifs</b>	<b>15 843 595</b>	<b>94,20</b>	<b>12 231 650</b>	<b>96,17</b>	<b>3 611 945</b>	<b>29,53</b>
<b>Total des fonds propres</b>	<b>2 049 495</b>	<b>12,19</b>	<b>1 362 010</b>	<b>10,71</b>	<b>687 485</b>	<b>50,48</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>1 362 010</b>	<b>8,10</b>	<b>989 272</b>	<b>7,78</b>	<b>372 738</b>	<b>37,68</b>
REPORT A NOUVEAU SOLDE CREDITEUR	1 362 010	8,10	989 272	7,78	372 738	37,68
<b>Excédent ou déficit de l'exercice</b>	<b>687 485</b>	<b>4,09</b>	<b>372 738</b>	<b>2,93</b>	<b>314 748</b>	<b>84,44</b>
<b>Total des autres fonds associatifs</b>	<b>13 794 100</b>	<b>82,02</b>	<b>10 869 640</b>	<b>85,46</b>	<b>2 924 459</b>	<b>26,90</b>
<b>Fonds associatif avec droit - Apports</b>	<b>390 000</b>	<b>2,32</b>	<b>390 000</b>	<b>3,07</b>		
APPORTS AVEC DROIT DE REPRISE	390 000	2,32	390 000	3,07		
<b>Subventions d'investissement</b>	<b>13 404 100</b>	<b>79,70</b>	<b>10 479 640</b>	<b>82,39</b>	<b>2 924 459</b>	<b>27,91</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	13 404 100	79,70	10 479 640	82,39	2 924 459	27,91
<b>TOTAL III - Total des Provisions</b>						
<b>TOTAL II - Total des fonds reportés et dédiés</b>						
<b>TOTAL IV - Total des dettes</b>	<b>974 782</b>	<b>5,80</b>	<b>487 674</b>	<b>3,83</b>	<b>487 108</b>	<b>99,88</b>
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>115 388</b>	<b>0,69</b>	<b>43 328</b>	<b>0,34</b>	<b>72 060</b>	<b>166,31</b>
FOURNISS. DE BIENS & SERV.	13 329	0,08			13 329	
FOURNISS. HONORAIRES	18 000	0,11	3 240	0,03	14 760	455,56
FOURNISS. D'EXPLOITATION - FACT. NON PAR	84 059	0,50	40 088	0,32	43 971	109,69
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</b>	<b>102 673</b>	<b>0,61</b>	<b>106 973</b>	<b>0,84</b>	<b>(4 300)</b>	<b>-4,02</b>
FOURNISSEURS FNP	102 673	0,61	106 973	0,84	(4 300)	-4,02
<b>Autres dettes</b>	<b>756 720</b>	<b>4,50</b>	<b>337 372</b>	<b>2,65</b>	<b>419 348</b>	<b>124,30</b>
CREDITEURS DIVERS	756 720	4,50	337 372	2,65	419 348	124,30
<b>Total du passif</b>	<b>16 818 377</b>	<b>100,00</b>	<b>12 719 324</b>	<b>100,00</b>	<b>4 099 053</b>	<b>32,23</b>

## Détail du compte de résultat

Etat exprimé en euros		01/01/2023 31/12/2023	12 mois	01/01/2022 31/12/2022	12 mois	Variations	%
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>3 395 905</b>	<b>100,00</b>	<b>1 099 636</b>	<b>100,00</b>	<b>2 296 269</b>	<b>208,82</b>
<b>Cotisations</b>		<b>16 000</b>	<b>0,47</b>	<b>16 000</b>	<b>1,46</b>		
75600000	COTISATIONS	16 000	0,47	16 000	1,46		
<b>Autres produits</b>		<b>3 379 905</b>	<b>99,53</b>	<b>1 083 636</b>	<b>98,54</b>	<b>2 296 269</b>	<b>211,90</b>
75110000	REDEV. POUR CONCESSIONS, BREVETS,	751 570	22,13	424 021	38,56	327 549	77,25
75110100	REDEVANCES CAPITALISEES	2 591 962	76,33	646 407	58,78	1 945 555	300,98
75110200	REDEVANCES BRS	36 372	1,07	13 208	1,20	23 165	175,39
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>2 836 701</b>	<b>83,53</b>	<b>730 101</b>	<b>66,39</b>	<b>2 106 600</b>	<b>288,54</b>
<b>Achats</b>		<b>2 961 751</b>	<b>87,22</b>	<b>646 306</b>	<b>58,77</b>	<b>2 315 445</b>	<b>358,26</b>
60700000	ACHATS DE MARCHANDISES	2 961 751	87,22	646 306	58,77	2 315 445	358,26
<b>Variation de stock</b>		<b>(242 309)</b>	<b>-7,14</b>			<b>(242 309)</b>	
60370000	VARIATION DE STOCKS	(242 309)	-7,14			(242 309)	
<b>Autres achats et charges externes</b>		<b>107 914</b>	<b>3,18</b>	<b>78 198</b>	<b>7,11</b>	<b>29 715</b>	<b>38,00</b>
61400000	CHARGES LOCATIVES & DE COPROPRI	5 433	0,16	102	0,01	5 331	N/S
61610000	PRIMES D'ASSURANCES - MULTIRISQUE	2 409	0,07	2 193	0,20	216	9,87
61850000	FRAIS DE COLLOQUES, SEMINAIRES, C	450	0,01	500	0,05	(50)	-10,00
62230000	REMUNERATION DE GESTION	10 859	0,32	60 848	5,53	(49 989)	-82,15
62230100	REMUNERATION DE GESTION - ASSIS	75 600	2,23			75 600	
62260000	HONORAIRES	11 333	0,33	13 050	1,19	(1 717)	-13,15
62270000	FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX			78	0,01	(78)	-100,00
62780000	SERV. BANCAIRES - AUTRES FRAIS ET	629	0,02	228	0,02	401	176,20
62810000	COTISATIONS ET CONCOURS DIVERS	1 200	0,04	1 200	0,11		
<b>Impôts, taxes, versements assimilés</b>		<b>9 345</b>	<b>0,28</b>	<b>5 597</b>	<b>0,51</b>	<b>3 748</b>	<b>66,96</b>
63512000	TAXES FONCIERES	9 345	0,28	5 597	0,51	3 748	66,96
<b>Autres charges</b>							<b>-100,00</b>
65880000	AUTRES CHARGES DIV. DE GESTION C						-100,00
<b>RESULTAT COURANT NON FINANCIER</b>		<b>559 204</b>	<b>16,47</b>	<b>369 535</b>	<b>33,61</b>	<b>189 669</b>	<b>51,33</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>985</b>	<b>0,03</b>	<b>3 203</b>	<b>0,29</b>	<b>(2 218)</b>	<b>-69,26</b>
<b>Intérêts et produits financiers</b>		<b>985</b>	<b>0,03</b>	<b>3 203</b>	<b>0,29</b>	<b>(2 218)</b>	<b>-69,26</b>
76880000	AUTRES PRODUITS FINANCIERS	985	0,03	3 203	0,29	(2 218)	-69,26
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>560 188</b>	<b>16,50</b>	<b>372 738</b>	<b>33,90</b>	<b>187 450</b>	<b>50,29</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>127 297</b>	<b>3,75</b>			<b>127 297</b>	
77700000	QP SUBV D'INVEST. VIREE AU RESULT	127 297	3,75			127 297	
<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>127 297</b>	<b>3,75</b>			<b>127 297</b>	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>3 524 186</b>	<b>103,78</b>	<b>1 102 839</b>	<b>100,29</b>	<b>2 421 347</b>	<b>219,56</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>2 836 701</b>	<b>83,53</b>	<b>730 101</b>	<b>66,39</b>	<b>2 106 600</b>	<b>288,54</b>
<b>Excédent ou déficit de l'exercice</b>		<b>687 485</b>	<b>20,24</b>	<b>372 738</b>	<b>33,90</b>	<b>314 748</b>	<b>84,44</b>
<b>Contributions volontaires en nature</b>							

Détail du compte de résultat

Etat exprimé en euros	01/01/2023	12	01/01/2022	12	Variations	%
	31/12/2023	mois	31/12/2022	mois		
Charges des contributions volontaires en nature						





## **ASSOCIATION**

### **FONCIER SOLIDAIRE RENNES METROPOLE**

**1 Rue Geneviève de Gaulle - Anthonioz  
35 000 RENNES**

---

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

*Exercice clos le 31/12/2023  
Assemblée générale du 14 mai 2024*

À l'Assemblée Générale de l'Association Foncier Solidaire Rennes Métropole,

#### **I. Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Association Foncier Solidaire Rennes Métropole relatifs à l'exercice clos le 31/12/2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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



## **II. Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## **III. Justification des appréciations**

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

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

L'association comptabilise les acquisitions de terrain et les frais accessoires de charge foncière en immobilisation corporelle non amortissable selon les modalités décrites dans la note, à la page 4, « Immobilisations » de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par l'association Foncier Solidaire Rennes Métropole, décrite dans la note de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondage l'application de cette approche.

La note « Financement des biens acquis » aux pages 4 et 5 de l'annexe expose les règles et méthodes de prise en comptes des droits d'appui et subventions. Nous nous sommes

assurés que la note de l'annexe fournit une information appropriée et que le traitement comptable des subventions est correctement appréhendé.

L'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'établissement des comptes de votre association. Nous avons vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Dans le cadre de nos appréciations, nous avons vérifié le caractère raisonnable de ces estimations.

#### **IV. Vérifications spécifiques**

Conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, nous avons également procédé aux vérifications spécifiques imposées par la loi.

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

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

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

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

Les comptes annuels sont arrêtés par le Conseil d'Administration.

## **VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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

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

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

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

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

Fait à RENNES, le 29 avril 2024

Le Commissaire aux comptes

**INITIA**, représenté par

Eric MENER



# Bilan Actif

Etat exprimé en euros

		31/12/2023			31/12/2022
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de recherche et de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
	Terrains	15 829 722		15 829 722	12 181 396
	Constructions				
ACTIF IMMOBILISE	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations grevées de droits				
	Immobilisations en cours	102 673		102 673	106 973
	Avances et acomptes				
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				
	Participations évaluées selon mise en équival.				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
ACTIF IMMOBILISE	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
	<b>TOTAL (I)</b>	<b>15 932 396</b>		<b>15 932 396</b>	<b>12 288 370</b>
ACTIF CIRCULANT	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	242 309		242 309	
	<b>Avances et Acomptes versés sur commandes</b>				
	<b>CREANCES (3)</b>				
	Créances usagers et comptes rattachés	39 028		39 028	11 905
	Autres créances	124 291		124 291	109 593
COMPTES DE REGULARISATION	<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
	<b>DISPONIBILITES</b>	479 118		479 118	309 456
	Charges constatées d'avance	1 235		1 235	
	<b>TOTAL (II)</b>	<b>885 981</b>		<b>885 981</b>	<b>430 954</b>
	Frais d'émission d'emprunt à étaler ( III )				
	Primes de remboursement des obligations ( IV )				
	Ecart de conversion actif ( V )				
	<b>TOTAL ACTIF (I à VI)</b>	<b>16 818 377</b>		<b>16 818 377</b>	<b>12 719 324</b>

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

## ENGAGEMENTS RECUS

Legs nets à réaliser : - acceptés par les organes statutairement compétents

- autorisés par l'organisme de tutelle

Dons en nature restant à vendre

# Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/12/2023

31/12/2022

		31/12/2023	31/12/2022
Fonds associatifs	<b>Fonds propres</b>		
	Fonds associatifs sans droit de reprise <i>Dont legs et donations avec contrepartie d'actifs immobilisés, subventions d'investissements affectées à des biens renouvelables</i>		
	Ecart de réévaluation		
	Réserves		
	Report à nouveau	1 362 010	989 272
	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>687 485</b>	<b>372 738</b>
	<b>Total des fonds propres</b>	<b>2 049 495</b>	<b>1 362 010</b>
	<b>Autres fonds associatifs</b>		
	Fonds associatifs avec droit de reprise		
	- Apports	390 000	390 000
	- Legs et donations		
	- Subventions d'investissements affectées à des biens renouvelables		
	Résultats sous contrôle de tiers financeurs		
	Droits des propriétaires		
	Ecart de réévaluation		
	Subventions d'investissement sur biens non renouvelables	13 404 100	10 479 640
	Provisions réglementées		
	<b>Total des autres fonds associatifs</b>	<b>13 794 100</b>	<b>10 869 640</b>
	<b>Total des fonds associatifs</b>	<b>15 843 595</b>	<b>12 231 650</b>
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	<b>Total des provisions</b>		
Fonds dédiés	Sur subventions de fonctionnement		
	Sur dons manuels affectés		
	Sur legs et donations affectés		
	<b>Total des fonds dédiés</b>		
DETTES (1)	<b>DETTES FINANCIERES</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	115 388	43 328
	Dettes fiscales et sociales		
	<b>DETTES DIVERSES</b>		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	102 673	106 973
	Autres dettes	756 720	337 372
	Produits constatés d'avance		
	<b>Total des dettes</b>	<b>974 782</b>	<b>487 674</b>
	Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>16 818 377</b>	<b>12 719 324</b>
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		687 485,39	372 737,78
(1) Dont à moins d'un an		974 782	487 674
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			
ENGAGEMENTS DONNES			

# Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

		31/12/2023	31/12/2022
		12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises, de produits fabriqués		
	Prestations de services		
	Productions stockée		
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation		
	Dons		
	Cotisations	16 000	16 000
	Legs et donations		
	Autres produits de gestion courante		
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges		
	Autres produits	3 379 905	1 083 636
	<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>3 395 905</b>	<b>1 099 636</b>
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats	2 961 751	646 306
	Variation de stock	(242 309)	
	Autres achats et charges externes	107 914	78 198
	Impôts, taxes et versements assimilés	9 345	5 597
	Rémunération du personnel		
	Charges sociales		
	Subventions accordées par l'association		
	Dotation aux amortissements et dépréciations		
	Dotation aux provisions		
	Autres charges		
	<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>2 836 701</b>	<b>730 101</b>
	<b>1 - RESULTAT COURANT NON FINANCIER</b>	<b>559 204</b>	<b>369 535</b>
Produits financiers Charges financières	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Intérêts et produits financiers	985	3 203
	Dotation aux amortissements et aux dépréciations		
	Intérêts et charges financières		
	<b>2 - RESULTAT FINANCIER</b>	<b>985</b>	<b>3 203</b>
	<b>3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOT ( 1 + 2 )</b>	<b>560 188</b>	<b>372 738</b>
	Produits exceptionnels	127 297	
	Charges exceptionnelles		
	<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>127 297</b>	
	Impôts sur les sociétés		
	(+) Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs		
	(-) Engagements à réaliser sur ressources affectées		
EVALUATION DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 524 186</b>	<b>1 102 839</b>
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 836 701</b>	<b>730 101</b>
	<b>EXCEDENT ou DEFICIT</b>	<b>687 485</b>	<b>372 738</b>
EVALUATION DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE	<b>PRODUITS</b>		
	Bénévolat		
	Prestations en nature		
	Dons en nature		
	<b>CHARGES</b>		
	Secours en nature		
	Mise à disposition gratuite de biens et services		
	Personnel bénévole		

## **ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS**



Sommaire	Page
Evénements significatifs postérieurs à la clôture	4
Règles et méthodes comptables	4
Etat des immobilisations	6
Etat des amortissements	7
Etat des provisions	8
Etat des échéances des créances et dettes	9
Liste des membres de l'association	10
Charges à payer	11
Détail de l'actif	12
Détail du passif	13
Détail du compte de résultat	14

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 16.818.377 Euros et au compte de résultat présenté sous forme de liste, dont les produits sont de 3.524.186 euros et les charges de 2.836.701 euros, dégageant ainsi un résultat de 687.485 euros.

L'exercice considéré débute le 01/01/2023 et finit le 31/12/2023.

Les notes et tableaux présents ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Foncier Solidaire Rennes Métropole a été créée le 3 juillet 2018 et déclarée au Répertoire National des Associations le 6 juillet 2018.

L'association a été agréée en tant qu'organisme de foncier solidaire par la Préfecture de la Région Bretagne, en application des articles L 329-1 et R 329-6 à R 329 -10 du Code de l'urbanisme, le 25 septembre 2018.

L'association compte 16 membres fondateurs, ayant versé des fonds associatifs pour un montant total de 390.000 €.

Conformément à l'article 19 des statuts, le règlement intérieur de l'association a été adopté par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2019 et modifié par décision du 14 juin 2023. L'association n'emploie pas de personnel. Pour assurer son fonctionnement, FSRM s'appuie sur une convention de coopération entre ses membres opérateurs immobiliers et aménageur, approuvée par décision du Conseil d'administration du 14 juin 2023. En application de cette convention, les sociétés Keredes Promotion Immobilière et Territoires & Développement sont indemnisées pour des services administratifs rendus à l'OFS.

### Evénements significatifs postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est à signaler depuis la clôture de l'exercice.

### Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et ses adaptations aux associations et fondations, conformément au règlement du comité de la réglementation comptable n°99.01.

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) et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Compte tenu du caractère non lucratif de son activité, l'association n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés mais la signature des baux réels solidaires entre dans le champ d'application de la TVA.

L'association est un organisme de foncier solidaire au sens de l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme. Elle a pour objet l'acquisition et la gestion de terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et

des équipements collectifs afin de favoriser l'accès à la propriété des personnes à revenus modestes par le biais notamment de la signature de baux réels solidaires tels que définis par le Code de la construction et de l'habitation.

Les biens acquis par l'association font l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) conformément à l'article 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les BRS sont mis en place selon deux modes opératoires :

- Le BRS peut être consenti à un opérateur, membre de l'association qui, le cas échéant, construit des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant à des conditions de ressources visées par l'article L 255-2 du CCH et à un prix encadré. Un BRS est consenti à chaque preneur d'un logement, qu'il acquiert sous forme de droit réel immobilier auprès de l'opérateur.
- L'association acquiert des logements, puis consent des droits réels immobiliers par la signature d'une BRS à des bénéficiaires répondant à des conditions de ressources visées par l'article L 255-2 du CCH et à un prix encadré.

La durée des BRS utilisateur (acquéreur des logements) est de 99 ans, durée « rechargeable » pour une durée équivalente à la durée initiale de 99 ans, à chaque cession du logement.

#### Immobilisations

- Foncier acquis en opération d'aménagement :

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine, c'est-à-dire la valeur de la charge administrée au Programme Local de l'Habitat, dans les opérations d'aménagement, augmentée des frais accessoires d'acquisition (frais d'actes notariés, droits d'enregistrement, TVA non déductible..).

- Foncier des logements acquis dans le diffus :

En application du règlement n°2022-05 du 7 octobre 2022 modifiant le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015, applicable aux organismes de logement social, la valeur du foncier incluse dans les logements acquis en diffus conformément à la servitude de mixité sociale inscrite au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, est inscrite au bilan à une valeur nulle, la valeur du droit réel immobilier du logement étant identique à celle des logements en opérations d'aménagement.

Les immobilisations corporelles en cours correspondent aux acomptes versés aux notaires sur frais d'actes, dans l'attente des décomptes définitifs.

Conformément au règlement ANC 2022-05 du 7 octobre 2022, les logements acquis en application de l'article L255-2 du CCH sont comptabilisés comme des biens stockés, en achats et ventes de l'exercice.

#### Amortissements

Les biens acquis correspondant à des terrains, constituent des biens non amortissables.

#### Financement des biens acquis

La valeur hors taxes et hors droits, du foncier acquis est financée pour partie par une subvention versée par Rennes Métropole et pour partie, par une redevance versée par l'opérateur construisant les

logements, et constituant un « droit d'appui ». Le BRS opérateur est signé concomitamment à l'acte d'acquisition des biens.

➤ Subvention d'investissement

La subvention de Rennes Métropole est versée par avance, pour un montant correspondant à 80 % de la programmation de logements en BRS pour une année considérée, éventuellement réajustée en cours d'exercice. Le montant de l'avance en subvention est inscrit en compte de classe 4 jusqu'à la signature effective du BRS opérateur. A cette date, la subvention est définitivement acquise et son montant, affecté au financement du BRS opérateur est inscrit en compte de classe 13.

Lorsque la subvention est versée pour le financement du foncier des biens acquis en diffus, la subvention est rapportée au compte de résultat par un compte de produits exceptionnels, compte 777.

➤ Redevance opérateur, dite 'droit d'appui »

La redevance opérateur est versée à la signature du BRS opérateur. La redevance est inscrite en compte de résultat, en compte de classe 75.

### Stock de logements

Les logements acquis en diffus dans le cadre de la servitude de mixité sociale sont inscrits en compte d'achat. Les BRS signés avec les preneurs de logements sont inscrits en compte 75, pour le montant de la redevance capitalisée perçue. En fin d'exercice, les logements acquis ne faisant pas encore l'objet de BRS, sont inscrits, pour leur valeur d'acquisition, en compte de stock.

### Créances et dettes

Les créances et dettes sont évaluées pour leur valeur nominale.

### Fonds associatifs

Les fonds associatifs correspondant aux fonds versés par les membres fondateurs à la création de l'association, avec un droit de reprise sous certaines conditions en application de l'article 8.3 des statuts.

### Honoraires du Commissaire aux comptes

En application de l'article R 123-198 du Code de Commerce, le montant des honoraires du Commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice au titre du contrôle légal des comptes s'élève à 10.464 euros TTC.

### Effectif salarié

L'association n'emploie pas de personnel salarié.



# Immobilisations

Etat exprimé en euros

Etat exprimé en euros		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2023
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions	Viremt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres						
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES	Terrains	12 181 396		3 648 326			15 829 722
	Constructions sur sol propre						
	sur sol d'autrui						
	instal. agencet aménagement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier						
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations grévées de droits						
Immobilisations corporelles en cours	106 973		49 000	53 300		102 673	
Avances et acomptes							
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	12 288 370		3 697 326	53 300		15 932 396
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations						
	Autres titres immobilisés						
	Prêts et autres immobilisations financières						
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
TOTAL		12 288 370		3 697 326	53 300		15 932 396

Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2023
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Autres				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre				
	sur sol d'autrui				
	instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier				
	Emballages récupérables et divers				
Immobilisations grevées de droits					
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
TOTAL					

# Provisions

Etat exprimé en euros

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
PROVISIONS REGLEMEENTEES	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				
	<b>PROVISIONS REGLEMEENTEES</b>				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres				
	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières				
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients				
	Autres				
	<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>					

Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - 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

Etat exprimé en euros

31/12/2023

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	39 028	39 028	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée			
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers	14 378	14 378	
	Groupe et associés	2 000	2 000	
	Débiteurs divers	107 913	107 913	
	Charges constatées d'avance	1 235	1 235	
	<b>TOTAL DES CREANCES</b>	<b>164 554</b>	<b>164 554</b>	
	Prêts accordés en cours d'exercice			
	Remboursements obtenus en cours d'exercice			
	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	2 000		

31/12/2023

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			
	Emprunts dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine			
	Emprunts et dettes financières divers			
	Fournisseurs et comptes rattachés	115 388	115 388	
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée			
	Obligations cautionnées			
	Autres impôts, taxes et assimilés			
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	102 673	102 673	
	Groupe et associés			
	Autres dettes	756 720	756 720	
	Dette représentative de titres empruntés			
	Produits constatés d'avance			
	<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>974 782</b>	<b>974 782</b>	
	Emprunts souscrits en cours d'exercice			
	Emprunts remboursés en cours d'exercice			
	Emprunts dettes associés (personnes physiques)			



## État des charges à payer

En €	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	84.059 €	40.088 €
Dettes fiscales et sociales		
Dettes fournisseurs d'immobilisation	102.673 €	106.973 €
Autres dettes		
<b>TOTAL</b>	<b>186.732 €</b>	<b>147.061 €</b>

## Produits à recevoir

En €	31/12/2023	31/12/2022
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
Autres créances clients	486 €	2.195 €
Autres créances	14.378 €	
<b>TOTAL</b>	<b>14.864 €</b>	<b>2.195 €</b>

## LISTE DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION AU 31/12/2023

Date de constitution : 03 juillet 2018  
 Siège Social : 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz  
 35200 Rennes

Durée : illimitée  
 Répertoire National des Associations : W353016593  
 N° SIRET : 841 496 789 00014

ACTIONNAIRES	FONDS ASSOCIATIFS	NOMBRE DE SIEGES D'ADMINISTRATEUR	NOM DES REPRESENTANTS
<b>Membres Fondateurs</b>			
Aiguillon Construction	15.000 €	1	Thierry Heyvang
Aiguillon Résidences	15.000 €	1	Thomas Duke
Archipel Habitat	15.000 €	1	Antoine Rousseau
Cap Accession	15.000 €	1	Amel Tebessi
Coop de Construction	15.000 €	1	Jérôme Nicolas
Coopérative d'Habitation de Bretagne	15.000 €	1	Patrice Cordier
Coopérative Immobilière de Bretagne	15.000 €	1	Louis Lepioufle
Espacil Habitat	15.000 €	1	Julia Lagadec
Espacil Accession	15.000 €	1	André-Yves Lambert
Keredes	15.000 €	1	Patrick Scibérras
Néotoa	15.000 €	1	Sophie Donzel
Op'accession	15.000 €	1	Philippe Scouarnec
Rennes Métropole	165.000 €	11	Laurence Besserve
			Hervé Depouez
			Marie Ducamin
			Daniel Guillotin
			Marc Hervé
			Honoré Puil
			Philippe Salmon
			Jean-Pierre Savignac
			Eve Schoumacker
			Mathieu Jeanvrain
SA HLM Les Foyers	15.000 €	1	Emmanuelle Sanz
Secib	15.000 €	1	Graziella Inizan
Territoires & Développement	15.000 €	1	Antoine Monnerie
<b>Membres associés</b>			
Néant			
<b>Membres d'honneur</b>			
Néant			
<b>TOTAL</b>	<b>390.000 €</b>	<b>26 sièges</b>	
<b>BUREAU DE L'ASSOCIATION</b>			<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>
<b>Président</b> M. Honoré Puil, représentant Rennes Métropole, désigné par le Conseil d'administration du 23 juin 2021  <b>Secrétaire</b> La SAEM Territoires & Développement, représentée par M. Antoine Monnerie, désigné par délibération du Conseil d'administration du 23 juin 2021  <b>Trésorier</b> La société Keredes Promotion Immobilière, représentée par M. Patrick Scibérras, désigné par délibération du conseil d'administration du 23 juin 2021			<b>Titulaire</b> Le Cabinet Initia, représenté par M. Eric Mener, désigné par l'Assemblée Générale Mixte le 08/10/2018 pour une durée de 6 ans jusqu'à l'exercice 2024 inclus.  <b>Suppléant</b> M. Fabrice Piaud désigné par l'Assemblée Générale Mixte le 08/10/2018 pour une durée de 6 ans jusqu'à l'exercice 2024 inclus.