



**FONCIER
SOLIDAIRE**

RENNES MÉTROPOLE

PROPRIÉTAIRE AUTREMENT

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

ÉTATS FINANCIERS

31 DÉCEMBRE 2024

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Bilan Actif

Etat exprimé en euros		31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de recherche et de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	20 356 909		20 356 909	15 829 722
	Constructions				
ACTIF CIRCULANT	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations grevées de droits				
	Immobilisations en cours	119 754		119 754	102 673
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
	Participations évaluées selon mise en équival.				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
COMPTES DE REGULARISATION	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
	TOTAL (I)	20 476 664		20 476 664	15 932 396
	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				242 309
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
COMPTES DE REGULARISATION	CREANCES (3)				
	Créances usagers et comptes rattachés	70 479		70 479	39 028
	Autres créances	125 709		125 709	124 291
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	DISPONIBILITES	2 442 886		2 442 886	479 118
	Charges constatées d'avance	1 246		1 246	1 235
	TOTAL (II)	2 640 321		2 640 321	885 981
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)				
	Primes de remboursement des obligations (IV)				
	Ecart de conversion actif (V)				
TOTAL ACTIF (I à VI)		23 116 984		23 116 984	16 818 377
(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

31/12/2024

31/12/2023

Fonds associatifs	Fonds propres		
	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	2 049 495	1 362 010
	Résultat de l'exercice	1 414 958	687 485
	Total des fonds propres	3 464 453	2 049 495
	Autres fonds associatifs		
	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		
	Ecarts de réévaluation		
	Subventions d'investissement sur biens non renouvelables	16 390 782	13 404 100
	Provisions réglementées		
	Total des autres fonds associatifs	16 780 782	13 794 100
	Total des fonds associatifs	20 245 235	15 843 595
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
Fonds dédiés	Sur subventions de fonctionnement		
	Sur dons manuels affectés		
	Sur legs et donations affectés		
	Total des fonds dédiés		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	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		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	128 877	115 388
	Dettes fiscales et sociales		
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	119 754	102 673
	Autres dettes	2 466 118	756 720
	Produits constatés d'avance	157 000	
	Total des dettes	2 871 749	974 782
	Ecarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF		23 116 984	16 818 377
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		1 414 957,94	687 485,39
(1) Dont à moins d'un an		2 871 749	974 782
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			
ENGAGEMENTS DONNES			

Compte de Résultat

Etat exprimé en euros		31/12/2024	31/12/2023
		12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises, de produits fabriqués		
	Prestations de services		
	Productions stockée		
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation	3 000	
	Dons		
	Cotisations	16 000	16 000
	Legs et donations		
	Autres produits de gestion courante		
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges		
	Autres produits	5 062 370	3 379 905
Total des produits d'exploitation		5 081 370	3 395 905
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats	3 258 895	2 961 751
	Variation de stock	242 309	(242 309)
	Autres achats et charges externes	154 856	107 914
	Impôts, taxes et versements assimilés	10 359	9 345
	Rémunération du personnel		
	Charges sociales		
	Subventions accordées par l'association		
	Dotation aux amortissements et dépréciations		
	Dotation aux provisions		
	Autres charges	4	
	Total des charges d'exploitation	3 666 423	2 836 701
1 - RESULTAT COURANT NON FINANCIER		1 414 947	559 204
Produits financiers Charges financières	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Intérêts et produits financiers	11	985
	Dotation aux amortissements et aux dépréciations		
	Intérêts et charges financières		
	2 - RESULTAT FINANCIER	11	985
	3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (1 + 2)	1 414 958	560 188
	Produits exceptionnels		127 297
	Charges exceptionnelles		
	4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL		127 297
	Impôts sur les sociétés		
	(+) Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs		
	(-) Engagements à réaliser sur ressources affectées		
TOTAL DES PRODUITS		5 081 381	3 524 186
TOTAL DES CHARGES		3 666 423	2 836 701
EXCEDENT ou DEFICIT		1 414 958	687 485
EVALUATION DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE	PRODUITS		
	Bénévolat		
	Prestations en nature		
	Dons en nature		
	CHARGES		
	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	10
État des amortissements	11
État des provisions	12
État des échéances des créances et dettes	13
Liste des membres de l'association	14
Charges à payer / Produits à recevoir	15
Charges et produits constatés d'avance	16
Détail de l'actif	17
Détail du passif	18
Détail du compte de résultat	19

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 23.116.984 euros et au compte de résultat présenté sous forme de liste, dont les produits sont de 5.081.381 euros et les charges de 3.666.423 euros, dégageant ainsi un résultat de 1.414.958 euros.

L'exercice considéré débute le 01/01/2024 et finit le 31/12/2024.

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 et à un prix encadré, conformément à l'article L255-3 du CCH). 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 utilisateurs (acqureur 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.

La liste des logements acquis en application de la servitude de mixité sociale du PLUi est la suivante au 31 décembre 2024 :

Programme	Commune	Année	nombre de logements	surface totale des logements (SHAB)
Ascension Paysagère	Rennes	2022	6	289,20
Sésame	Rennes	2023	9	543,20
Air	Rennes	2023	3	133,17
Mostra	Rennes	2023	5	369,38
Yadori	Rennes	2023	4	233,84
Green Academy	Rennes	2024	9	664,32
Moon	Rennes	2024	6	388,14
Niki	Rennes	2024	6	397,82
			48	3 019,07

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 initial 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. À 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 initial. 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 3.622 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 31/12/2024
	Augmentations		Diminutions		
	Réévaluations	Acquisitions	Virt.p.à p.	Cessions	

INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement					
	Autres					
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					

CORPORELLES	Terrains	15 829 722		4 527 187		20 356 909
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement 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	102 673		68 011	50 930	119 754
	Avances et acomptes					
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	15 932 396		4 595 198	50 930	20 476 664

FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence					
	Autres participations					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts et autres immobilisations financières					
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES					

TOTAL	15 932 396		4 595 198	50 930		20 476 664
--------------	-------------------	--	------------------	---------------	--	-------------------

Amortissements

Etat exprimé en euros

		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2024
			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	31/12/2024
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				
	PROVISIONS REGLEMEENTEES				
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				
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
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				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION				
TOTAL GENERAL					
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

		31/12/2024	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	70 479	70 479	
	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			
	Groupe et associés	1 000	1 000	
	Débiteurs divers	124 709	124 709	
	Charges constatées d'avance	1 246	1 246	
	TOTAL DES CREANCES	197 434	197 434	
	Prêts accordés en cours d'exercice			
	Remboursements obtenus en cours d'exercice			
	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	1 000		

		31/12/2024	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	128 877	128 877		
	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	119 754	119 754		
	Groupe et associés				
	Autres dettes	2 466 118	2 466 118		
	TOTAL DES DETTES	2 871 749	2 871 749		
	Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	Emprunts dettes associés (personnes physiques)				

LISTE DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION AU 31/12/2024

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
Membres Fondateurs			
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	Marc Lelièvre
Secib	15.000 €	1	Graziella Inizan
Territoires & Développement	15.000 €	1	Antoine Monnerie
Membres associés			
Néant			
Membres d'honneur			
Néant			
TOTAL	390.000 €	26 sièges	
BUREAU DE L'ASSOCIATION			COMMISSAIRES AUX COMPTES
Président M. Honoré Puil, représentant Rennes Métropole, désigné par le Conseil d'administration du 14 mai 2024 Secrétaire La SAEM Territoires & Développement, représentée par M. Antoine Monnerie, désigné par délibération du Conseil d'administration du 14 mai 2024 Trésorier La société Keredes Promotion Immobilière, représentée par M. Patrick Scibérras, désigné par délibération du conseil d'administration du 14 mai 2024			Titulaire 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. Suppléant 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 €	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	120.174 €	84.059 €
Dettes fiscales et sociales		
Dettes fournisseurs d'immobilisation	119.754 €	102.673 €
Autres dettes		
TOTAL	239.928 €	186.732 €

Produits à recevoir

En €	31/12/2024	31/12/2023
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
Autres créances clients	530 €	486 €
Autres créances		14.378 €
TOTAL	530 €	14.864 €

Charges constatées d'avance

En €	31/12/2024	31/12/2023
Exploitation	1.246 €	1.235 €
Financières		
Exceptionnelles		
TOTAL	1.246 €	1.235 €

Produits constatés d'avance

En €	31/12/2024	31/12/2023
Exploitation	157.000 €	
Financières		
Exceptionnelles		
TOTAL	157.000 €	0 €

Détail de l' Actif

Etat exprimé en euros	01/01/2024	12	01/01/2023	12	Variations	%
	31/12/2024	mois	31/12/2023	mois		
TOTAL II - Actif Immobilisé NET	20 476 664		15 932 396		4 544 268	
Terrains	20 356 909		15 829 722		4 527 187	
TERRAIN	20 176 999		15 696 919		4 480 080	
FRAIS NOTARIES S/TERRAINS	179 911		132 803		47 107	
Immobilisations corporelles en cours	119 754		102 673		17 081	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	119 754		102 673		17 081	
TOTAL III - Actif Circulant NET	2 640 321		885 981		1 754 340	
Marchandises			242 309		(242 309)	
STOCKS			242 309		(242 309)	
Créances clients, usagers et comptes rattachés	70 479		39 028		31 451	
USAGERS	69 949		39 028		30 921	
USAGERS PRODUITS A FACTURER	530				530	
Autres créances	125 709		124 291		1 419	
FOURNISSEURS DEBITEURS	4 275				4 275	
ETAT - PRODUITS A RECEVOIR			14 378		(14 378)	
ARCHIPEL HABITAT			1 000		(1 000)	
OP'ACCESSION 35	1 000		1 000			
NOTAIRES (AVANCES)	120 434		102 673		17 761	
DEBITEURS DIVERS			4 753		(4 753)	
COMPTE ATTENTE			486		(486)	
Disponibilités	2 442 886		479 118		1 963 768	
CREDIT AGRICOLE	2 442 886		479 118		1 963 768	
Charges constatées d'avance	1 246		1 235		11	
CHARGES CONSTATEES d'AVANCE	1 246		1 235		11	
TOTAL DU BILAN ACTIF	23 116 984		16 818 377		6 298 608	

Détail du Passif

Etat exprimé en euros	01/01/2024	12	01/01/2023	12	Variations	%
	31/12/2024	mois	31/12/2023	mois		
TOTAL I - Total des fonds associatifs	20 245 235		15 843 595		4 401 640	
Total des fonds propres	3 464 453		2 049 495		1 414 958	
Report à nouveau	2 049 495		1 362 010		687 485	
REPORT A NOUVEAU SOLDE CREDITEUR	2 049 495		1 362 010		687 485	
Excédent ou déficit de l'exercice	1 414 958		687 485		727 473	
Total des autres fonds associatifs	16 780 782		13 794 100		2 986 682	
Fonds associatif avec droit - Apports	390 000		390 000			
APPORTS AVEC DROIT DE REPRISE	390 000		390 000			
Subventions d'investissement	16 390 782		13 404 100		2 986 682	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	16 390 782		13 404 100		2 986 682	
TOTAL III - Total des Provisions						
TOTAL II - Total des fonds reportés et dédiés						
TOTAL IV - Total des dettes	2 871 749		974 782		1 896 967	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	128 877		115 388		13 488	
FOURNISS. DE BIENS & SERV.	2 915		13 329		(10 414)	
FOURNISS. HONORAIRES	5 788		18 000		(12 212)	
FOURNISS. D'EXPLOITATION - FACT. NON PAR	120 174		84 059		36 114	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	119 754		102 673		17 081	
FOURNISSEURS FNP	119 754		102 673		17 081	
Autres dettes	2 466 118		756 720		1 709 398	
CREDITEURS DIVERS	2 466 118		756 720		1 709 398	
Produits constatés d'avance	157 000				157 000	
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	157 000				157 000	
Total du passif	23 116 984		16 818 377		6 298 608	

Détail du compte de résultat

Etat exprimé en euros

	01/01/2024 31/12/2024	12 mois	01/01/2023 31/12/2023	12 mois	Variations	%
Total des produits d'exploitation	5 081 370	100,00	3 395 905	100,00	1 685 466	49,63
Subventions d'exploitation	3 000	0,06			3 000	
74000000 SUBV. D'EXPLOITATION	3 000	0,06			3 000	
Cotisations	16 000	0,31	16 000	0,47		
75600000 COTISATIONS	16 000	0,31	16 000	0,47		
Autres produits de gestion courante						
75880000 PRODUITS DIVERS DE GESTION COUR						
Autres produits	5 062 370	99,63	3 379 905	99,53	1 682 465	49,78
75110000 REDEV. POUR CONCESSIONS, BREVETS,	1 493 395	29,39	751 570	22,13	741 825	98,70
75110100 REDEVANCES CAPITALISEES	3 501 388	68,91	2 591 962	76,33	909 426	35,09
75110200 REDEVANCES BRS	67 587	1,33	36 372	1,07	31 215	85,82
Total des charges d'exploitation	3 666 423	72,15	2 836 701	83,53	829 722	29,25
Achats	3 258 895	64,13	2 961 751	87,22	297 144	10,03
60700000 ACHATS DE MARCHANDISES	3 258 895	64,13	2 961 751	87,22	297 144	10,03
Variation de stock	242 309	4,77	(242 309)	-7,14	484 618	200,00
60370000 VARIATION DE STOCKS	242 309	4,77	(242 309)	-7,14	484 618	200,00
Autres achats et charges externes	154 856	3,05	107 914	3,18	46 942	43,50
61100000 SOUS-TRAITANCE GENERALE	96				96	
61400000 CHARGES LOCATIVES & DE COPROPRI	4 961	0,10	5 433	0,16	(473)	-8,70
61610000 PRIMES D'ASSURANCES - MULTIRISQUE	2 468	0,05	2 409	0,07	59	2,47
61850000 FRAIS DE COLLOQUES, SEMINAIRES, C	450	0,01	450	0,01		
62230000 REMUNERATION DE GESTION	21 265	0,42	10 859	0,32	10 406	95,83
62230100 REMUNERATION DE GESTION - ASSIS	113 872	2,24	75 600	2,23	38 272	50,62
62260000 HONORAIRES	3 622	0,07	11 333	0,33	(7 711)	-68,04
62270000 FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	713	0,01			713	
62310000 ANNONCES & INSERTIONS, COMMUNI	5 027	0,10			5 027	
62780000 SERV. BANCAIRES - AUTRES FRAIS ET	881	0,02	629	0,02	252	40,10
62810000 COTISATIONS ET CONCOURS DIVERS	1 500	0,03	1 200	0,04	300	25,00
Impôts, taxes, versements assimilés	10 359	0,20	9 345	0,28	1 014	10,85
63512000 TAXES FONCIERES	10 359	0,20	9 345	0,28	1 014	10,85
Autres charges	4				4	
65880000 AUTRES CHARGES DIV. DE GESTION C	4				4	
RESULTAT COURANT NON FINANCIER	1 414 947	27,85	559 204	16,47	855 744	153,03
RESULTAT FINANCIER	11		985	0,03	(974)	-98,93
Intérêts et produits financiers	11		985	0,03	(974)	-98,93
76880000 AUTRES PRODUITS FINANCIERS	11		985	0,03	(974)	-98,93
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 414 958	27,85	560 188	16,50	854 770	152,59
Produits exceptionnels			127 297	3,75	(127 297)	-100,00
77700000 QP SUBV D'INVEST. VIREE AU RESULT			127 297	3,75	(127 297)	-100,00
Résultat exceptionnel			127 297	3,75	(127 297)	-100,00

Détail du compte de résultat

Etat exprimé en euros

	01/01/2024 31/12/2024	12 mois	01/01/2023 31/12/2023	12 mois	Variations	%
TOTAL DES PRODUITS	5 081 381	100,00	3 524 186	103,78	1 557 194	44,19
TOTAL DES CHARGES	3 666 423	72,15	2 836 701	83,53	829 722	29,25
Excédent ou déficit de l'exercice	1 414 958	27,85	687 485	20,24	727 473	105,82
Contributions volontaires en nature						
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 31/12/2024
Assemblée générale du 24 juin 2025*

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 31/12/2024, 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 1er janvier 2024 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 2, « 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 » à la page 3 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 6 Juin 2025
Le Commissaire aux comptes
INITIA, représenté par
Eric MENER

Bilan Actif

Etat exprimé en euros		31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de recherche et de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	20 356 909		20 356 909	15 829 722
	Constructions				
ACTIF CIRCULANT	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations grevées de droits				
	Immobilisations en cours	119 754		119 754	102 673
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
	Participations évaluées selon mise en équival.				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
COMPTES DE REGULARISATION	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
	TOTAL (I)	20 476 664		20 476 664	15 932 396
	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				242 309
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
COMPTES DE REGULARISATION	CREANCES (3)				
	Créances usagers et comptes rattachés	70 479		70 479	39 028
	Autres créances	125 709		125 709	124 291
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	DISPONIBILITES	2 442 886		2 442 886	479 118
	Charges constatées d'avance	1 246		1 246	1 235
	TOTAL (II)	2 640 321		2 640 321	885 981
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)				
	Primes de remboursement des obligations (IV)				
	Ecart de conversion actif (V)				
TOTAL ACTIF (I à VI)		23 116 984		23 116 984	16 818 377
(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

31/12/2024

31/12/2023

		31/12/2024	31/12/2023
Fonds associatifs	Fonds propres		
	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	2 049 495	1 362 010
	Résultat de l'exercice	1 414 958	687 485
	Total des fonds propres	3 464 453	2 049 495
	Autres fonds associatifs		
	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		
	Ecarts de réévaluation		
	Subventions d'investissement sur biens non renouvelables	16 390 782	13 404 100
	Provisions réglementées		
	Total des autres fonds associatifs	16 780 782	13 794 100
	Total des fonds associatifs	20 245 235	15 843 595
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
Fonds dédiés	Sur subventions de fonctionnement		
	Sur dons manuels affectés		
	Sur legs et donations affectés		
	Total des fonds dédiés		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	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		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	128 877	115 388
	Dettes fiscales et sociales		
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	119 754	102 673
	Autres dettes	2 466 118	756 720
	Produits constatés d'avance	157 000	
	Total des dettes	2 871 749	974 782
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	23 116 984	16 818 377
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	1 414 957,94	687 485,39
	(1) Dont à moins d'un an	2 871 749	974 782
	(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		
ENGAGEMENTS DONNES			

Compte de Résultat

Etat exprimé en euros		31/12/2024	31/12/2023
		12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises, de produits fabriqués		
	Prestations de services		
	Productions stockée		
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation	3 000	
	Dons		
	Cotisations	16 000	16 000
	Legs et donations		
	Autres produits de gestion courante		
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges		
	Autres produits	5 062 370	3 379 905
	Total des produits d'exploitation	5 081 370	3 395 905
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats	3 258 895	2 961 751
	Variation de stock	242 309	(242 309)
	Autres achats et charges externes	154 856	107 914
	Impôts, taxes et versements assimilés	10 359	9 345
	Rémunération du personnel		
	Charges sociales		
	Subventions accordées par l'association		
	Dotation aux amortissements et dépréciations		
	Dotation aux provisions		
	Autres charges	4	
	Total des charges d'exploitation	3 666 423	2 836 701
	1 - RESULTAT COURANT NON FINANCIER	1 414 947	559 204
Charges financières	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Intérêts et produits financiers	11	985
	Dotation aux amortissements et aux dépréciations		
	Intérêts et charges financières		
	2 - RESULTAT FINANCIER	11	985
	3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (1 + 2)	1 414 958	560 188
	Produits exceptionnels		127 297
	Charges exceptionnelles		
	4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL		127 297
	Impôts sur les sociétés		
	(+) Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs		
	(-) Engagements à réaliser sur ressources affectées		
	TOTAL DES PRODUITS	5 081 381	3 524 186
	TOTAL DES CHARGES	3 666 423	2 836 701
	EXCEDENT ou DEFICIT	1 414 958	687 485
EVALUATION DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE	PRODUITS		
	Bénévolat		
	Prestations en nature		
	Dons en nature		
	CHARGES		
	Secours en nature		
	Mise à disposition gratuite de biens et services		
	Personnel bénévole		

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 23.116.984 euros et au compte de résultat présenté sous forme de liste, dont les produits sont de 5.081.381 euros et les charges de 3.666.423 euros, dégageant ainsi un résultat de 1.414.958 euros.

L'exercice considéré débute le 01/01/2024 et finit le 31/12/2024.

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 et à un prix encadré, conformément à l'article L255-3 du CCH). 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 utilisateurs (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.

La liste des logements acquis en application de la servitude de mixité sociale du PLUi est la suivante au 31 décembre 2024 :

Programme	Commune	Année	nombre de logements	surface totale des logements (SHAB)
Ascension Paysagère	Rennes	2022	6	289,20
Sésame	Rennes	2023	9	543,20
Air	Rennes	2023	3	133,17
Mostra	Rennes	2023	5	369,38
Yadori	Rennes	2023	4	233,84
Green Academy	Rennes	2024	9	664,32
Moon	Rennes	2024	6	388,14
Niki	Rennes	2024	6	397,82
			48	3 019,07

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 initial 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. À 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 initial. 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 3.622 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 31/12/2024
	Augmentations		Diminutions		
	Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	

INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement					
	Autres					
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					

CORPORELLES	Terrains	15 829 722		4 527 187		20 356 909
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement 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	102 673		68 011	50 930	119 754
	Avances et acomptes					
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	15 932 396		4 595 198	50 930	20 476 664

FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence					
	Autres participations					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts et autres immobilisations financières					
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES					

TOTAL	15 932 396		4 595 198	50 930		20 476 664
--------------	-------------------	--	------------------	---------------	--	-------------------

Amortissements

Etat exprimé en euros

Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2024
	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	31/12/2024
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				
	PROVISIONS REGLEMEENTEES				
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				
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
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				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION				
TOTAL GENERAL					
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

		31/12/2024	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	70 479	70 479	
	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			
	Groupe et associés	1 000	1 000	
	Débiteurs divers	124 709	124 709	
	Charges constatées d'avance	1 246	1 246	
	TOTAL DES CREANCES	197 434	197 434	
	Prêts accordés en cours d'exercice			
	Remboursements obtenus en cours d'exercice			
	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	1 000		

		31/12/2024	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	128 877	128 877		
	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	119 754	119 754		
	Groupe et associés				
	Autres dettes	2 466 118	2 466 118		
	Dettes représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance	157 000	157 000		
	TOTAL DES DETTES	2 871 749	2 871 749		
	Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	Emprunts dettes associés (personnes physiques)				

LISTE DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION AU 31/12/2024

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
Membres Fondateurs			
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	Marc Lelièvre
Secib	15.000 €	1	Graziella Inizan
Territoires & Développement	15.000 €	1	Antoine Monnerie
Membres associés			
Néant			
Membres d'honneur			
Néant			
TOTAL	390.000 €	26 sièges	
BUREAU DE L'ASSOCIATION			COMMISSAIRES AUX COMPTES
Président M. Honoré Puil, représentant Rennes Métropole, désigné par le Conseil d'administration du 14 mai 2024 Secrétaire La SAEM Territoires & Développement, représentée par M. Antoine Monnerie, désigné par délibération du Conseil d'administration du 14 mai 2024 Trésorier La société Keredes Promotion Immobilière, représentée par M. Patrick Scibérras, désigné par délibération du conseil d'administration du 14 mai 2024			Titulaire 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. Suppléant 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 €	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	120.174 €	84.059 €
Dettes fiscales et sociales		
Dettes fournisseurs d'immobilisation	119.754 €	102.673 €
Autres dettes		
TOTAL	239.928 €	186.732 €

Produits à recevoir

En €	31/12/2024	31/12/2023
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
Autres créances clients	530 €	486 €
Autres créances		14.378 €
TOTAL	530 €	14.864 €

Charges constatées d'avance

En €	31/12/2024	31/12/2023
Exploitation	1.246 €	1.235 €
Financières		
Exceptionnelles		
TOTAL	1.246 €	1.235 €

Produits constatés d'avance

En €	31/12/2024	31/12/2023
Exploitation	157.000 €	
Financières		
Exceptionnelles		
TOTAL	157.000 €	0 €