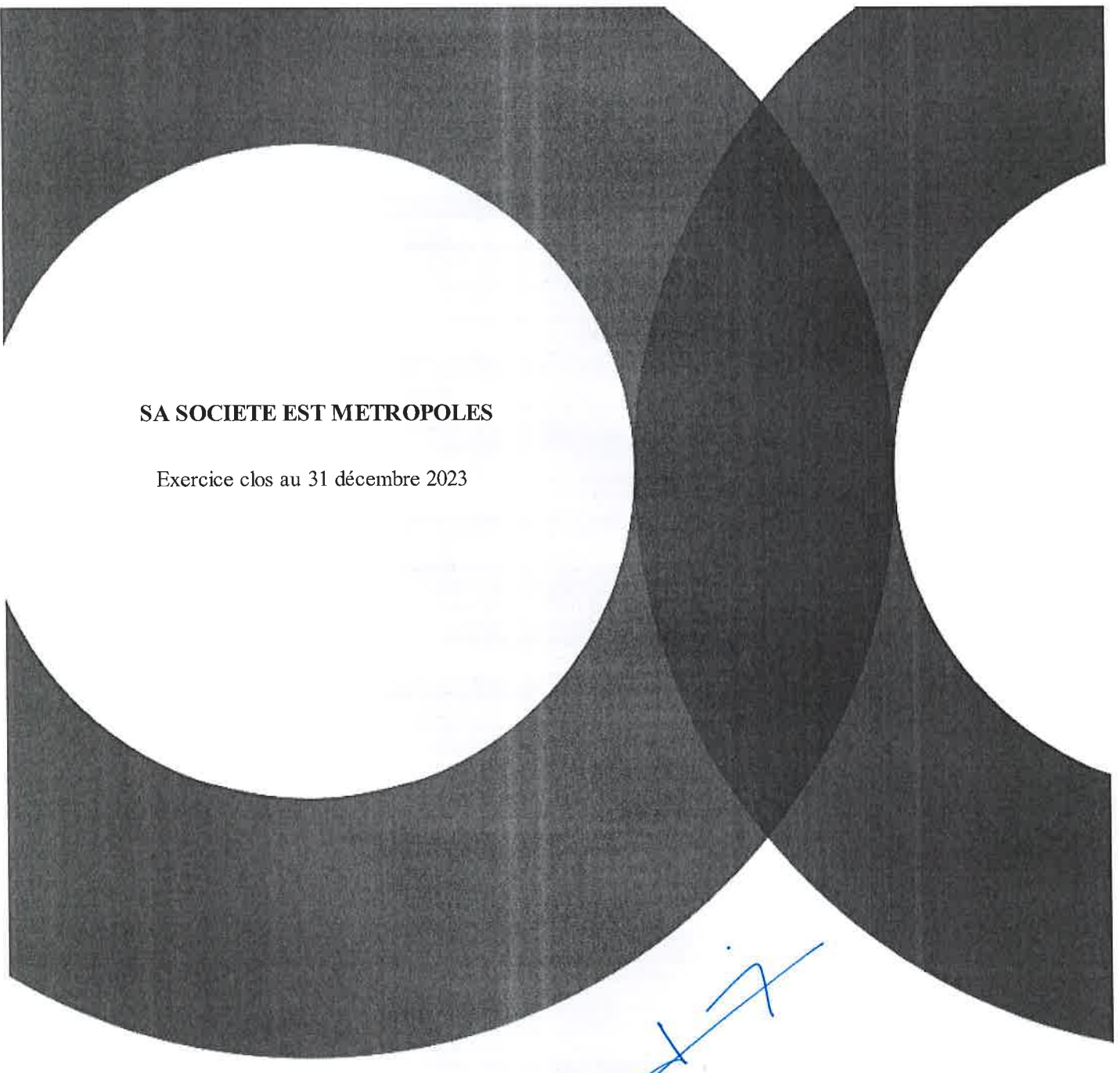


Désignation de l'entreprise : SA SOCIETE EST METROPOLES										Néant ☐ *	
		Exercice N						Exercice (N-1)			
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total					
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC					
	Production vendue $\left\{ \begin{array}{l} \text{biens}^* \\ \text{services}^* \end{array} \right.$	FD	2 244 098	FE		FF	2 244 098	1 990 122			
		FG	85 289	FH		FI	85 289	272 039			
		FJ	2 329 387	FK		FL	2 329 387	2 262 160			
	Chiffres d'affaires nets*										
	Production stockée *					FM	(1 296 480)	686 449			
	Production immobilisée *					FN					
	Subventions d'exploitation					FO		453 915			
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges * (9)					FP	1 935 049	1 396 105			
	Autres produits (1) (11)					FQ	13	9			
Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	2 967 969	4 798 638			
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *				FS						
	Variation de stock (marchandises) *				FT						
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *				FU						
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *				FV	557 744	1 106 283				
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *				FW	1 055 030	1 150 348				
	Impôts, taxes et versements assimilés *				FX	289 504	310 257				
	Salaires et traitements *				FY	48 180	386 175				
	Charges sociales (10)				FZ	13 761	199 048				
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations $\left\{ \begin{array}{l} \text{- dotations aux amortissements}^* \\ \text{dont amortissement du fonds de commerce (art. 39, 1-2°, al.3)} \\ \text{- dotations aux provisions} \end{array} \right.$	HS		GA	1 146 056	1 234 979				
					GB		5 864 488				
			Sur actif circulant : dotations aux provisions *		GC		934 975				
			Pour risques et charges : dotations aux provisions		GD	216 992	732 225				
	Autres charges (12)				GE	349	16 663				
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	3 327 615	11 935 442		
	1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)						GG	(359 647)	(7 136 804)		
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *		(III)		GH	710	2 483				
	Perte supportée ou bénéfice transféré *		(IV)		GI						
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)				GJ	271	137				
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				GK						
	Autres intérêts et produits assimilés (5)				GL	859	96				
	Reprises sur provisions et transferts de charges				GM	184 043					
	Différences positives de change				GN						
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				GO						
	Total des produits financiers (V)						GP	185 174	233		
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions *				GQ	145 860	1 411 158				
	Intérêts et charges assimilées (6)				GR	1 065 744	750 634				
	Différences négatives de change				GS						
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				GT						
Total des charges financières (VI)						GU	1 211 604	2 161 793			
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(1 026 431)	(2 161 559)			
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(1 385 367)	(9 295 880)			

Désignation de l'entreprise SA SOCIETE EST METROPOLES				Néant ☐ *			
				Exercice N		Exercice N-1	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			HA	186 563	199 901	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *			HB	2 478 590	354 002	
	Reprises sur provisions et transferts de charges			HC			
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)			HD	2 665 153	553 903	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			HE	29 897	19 571	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *			HF	2 401 800	230 877	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)			HG			
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)			HH	2 431 697	250 448	
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	233 456	303 455	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ			
Impôts sur les bénéfices * (X)				HK			
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	5 819 005	5 355 257	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	6 970 917	14 347 683	
5 - BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)				HN	(1 151 912)	(8 992 425)	
RENVois	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO		
	(2)	Dont	{ produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		HY		
	(3)	Dont	{ - Crédit-bail mobilier * - Crédit-bail immobilier		1G		
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			HP		
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées			HQ		
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées			1H		
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)			1J		
	(6ter)	Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)			1K		
	(6ter)	Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)			HX		
	(9)	Dont transferts de charges			RC		
	(10)	Dont cotisations personnelles (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS) A5			RD		
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A1	(177)	10 907
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A2		
	(13)	Dont primes et cotisations sociales personnelles facultatives A6 obligatoires A9			A3		
	(13)	dont cotisations Madelin A7 dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8			A4		
	(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :			Exercice N		
					Charges exceptionnelles		Produits exceptionnels
		Cf. état 2053-Détail des produits et charges exceptionnels			2 431 697		2 665 153
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N			
				Charges antérieures		Produits antérieurs	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.



SA SOCIETE EST METROPOLES

Exercice clos au 31 décembre 2023



DOCUMENTS FISCAUX

orcom

Expertise Comptable Audit & Conseil

Désignation de l'entreprise : SA SOCIETE EST METROPOLES			Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * 12				
Adresse de l'entreprise : 8 RUE MARCEL DASSAULT 21000 DIJON			Durée de l'exercice précédent * 12				
Numéro SIRET * 01615041900089			Néant ☐ *				
			Exercice N, clos le, 31122023				
			N-1 31122022				
			Brut 1				
			Amortissements, provisions 2				
			Net 3				
			Net 4				
Capital souscrit non appelé (I)			AA				
ACTIF IMMOBILISE *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC			
		Frais de développement *	CX	CQ			
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG	135 902	794	
		Fonds commercial (1)	AH	AI			
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK			
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	AO			
		Constructions	AP	AQ	25 347 148	8 511 960	
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS			
		Autres immobilisations corporelles	AT	AU	350 566	88 509	
		Immobilisations en cours	AV	AW	647 621	200 000	
		Avances et acomptes	AX	AY			
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT			
		Autres participations	CU	CV	19 020	13 740	
		Créances rattachées à des participations	BB	BC	2 290 739	427 747	
		Autres titres immobilisés	BD	BE	7 007	6 742	
Prêts		BF	BG	7 178	7 178		
Autres immobilisations financières *		BH	BI	30 783	28 464		
TOTAL (II)		BJ	BK	28 835 963	21 122 755	7 713 209	9 285 134
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM			
		En cours de production de biens	BN	BO	5 226 970	6 860 179	
		En cours de production de services	BP	BQ	90 349	90 349	
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS			
		Marchandises	BT	BU			
	CREANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW	45 638	36 925	
		Clients et comptes rattachés (3) *	BX	BY	1 384 989	1 025 010	
		Autres créances (3)	BZ	CA	5 006 297	3 336 203	
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC			
		DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD	CE		
Disponibilités	CF		CG	29 648	246 224		
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3) *	CH	CI	6 563	61 594		
	TOTAL (III)	CJ	CK	11 790 453	666 195	11 124 258	11 656 484
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW					
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM					
	Ecart de conversion actif * (VI)	CN					
	TOTAL GENERAL (I à VI)	CO	IA	40 626 416	21 788 949	18 837 467	20 941 618
Renvois : (1) Dont droit au bail:		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		CP	547 052	(3) Part à plus d'un an : CR	
Clause de réserve de propriété : *		Immobiliations :		Stocks :		Créances :	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise SA SOCIETE EST METROPOLES			Néant ☐ *	
			Exercice N	Exercice N-1
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé :600 000.....)	DA	600 000	600 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Ecarts de réévaluation (2) * (dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD	60 000	60 000
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	1 174	1 174
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)	DG		
	Report à nouveau	DH	(19 505 338)	(10 512 912)
	RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(1 151 912)	(8 992 425)
	Subventions d'investissement	DJ	1 318 664	1 377 254
	Provisions réglementées *	DK		
	TOTAL (I)	DL	(18 677 411)	(17 466 910)
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM	
Avances conditionnées		DN		
TOTAL (II)		DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP	2 893 182	2 684 491
	Provisions pour charges	DQ	174 327	174 327
	TOTAL (III)	DR	3 067 509	2 858 818
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	30 146 692	30 561 042
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	1 295 899	1 219 546
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	200 000	200 000
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	1 231 764	1 636 357
	Dettes fiscales et sociales	DY	516 205	369 022
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	23 614	44 549
	Autres dettes	EA	111 669	558 207
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB	921 526	960 986
TOTAL (IV)	EC	34 447 369	35 549 710	
	Ecarts de conversion passif *	ED		
TOTAL GENERAL (I à V)	EE	18 837 467	20 941 618	
RENVIS	(1)	Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B	
	(2)	Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C	
			1D	
			1E	
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	26 733 850
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	21 021 833	20 282 323

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Faits caractéristiques

Report à nouveau et résultat au 31/12/2021 et 31/12/2022

Les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021 font apparaître une perte de 6 460 839 € qui n'a fait l'objet d'aucune affectation compte tenu que ces comptes n'ont pas été approuvés par l'assemblée générale.

Les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 font apparaître une perte de 8 992 425 € qui n'a fait l'objet d'aucune affectation en 2023, l'assemblée d'approbation des comptes s'étant tenue en 2024.

Le PCG prévoit de faire figurer ces résultats dans un compte spécifique. Le compte 88 "résultat en instance d'affectation" n'étant pas prévu dans le paramétrage des états de synthèse du logiciel, ces derniers ont été affectés sur la ligne "Report à nouveau" dans le bilan clos le 31 décembre 2023.

Extinction de la société

En raison de la perte constatée au titre de l'exercice clos au 31/12/2019, le montant des capitaux propres est devenu inférieur à la moitié du capital social. L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires a décidé le 15 décembre 2020 de ne pas prononcer la dissolution anticipée de la Société et de poursuivre l'activité.

Un plan stratégique d'actions pour l'avenir a été approuvé fin 2020 par le Conseil d'administration sur proposition de la Direction Générale (Audit diagnostic de l'existant, plan d'affaires, modélisation économique, gouvernance et organisation) et les financements nécessaires à leur mise en œuvre ont été obtenus ou maintenus, afin de permettre la poursuite des activités de la Société pendant les douze mois de l'exercice 2021, y compris les impacts découlant des effets de la crise de la Covid-19.

Sur ces bases et durant le premier semestre 2021, la mise en œuvre du plan adopté et portant essentiellement sur un travail de recherche de valorisation des actifs et stocks de la SEM a été conduit et s'est formalisé par un échange entre administrateurs début 09/2021.

Le conseil d'administration en date du 14 septembre 2021 a matérialisé la mise en phase extinctive de la société à compter de cette date, qui sous-entend le lancement de la commercialisation de tous les biens et actifs de la SEM.

La plupart des renouvellements avaient pour date de fin Janvier 2022 mais compte tenu des différents échanges avec la CEBFC et sa position d'actionnaire de la SEM, l'hypothèse de maintien de ces ouvertures a été retenue bien que l'engagement ferme n'était pas établi, les discussions entre actionnaires sur la répartition et le niveau de soutien à apporter n'ayant pas été finalisé à la fin de l'exercice.

Faits caractéristiques

En date du 21 septembre 2022, la CEBFC a dénoncé l'intégralité des ouvertures de crédit les rendant exigibles à 60 jours. Suite à cette dénonciation, une demande de conciliation a été engagée auprès du Tribunal de Commerce de Dijon. Par ordonnance du 20 octobre 2022, le Président du Tribunal de commerce a fait droit à cette demande et a désigné la SELARL AJ PARTENAIRES en qualité de conciliateur de la société avec pour mission de favoriser la conclusion, entre la SEM et ses principaux créanciers, d'un accord amiable destiné à mettre fin aux difficultés financières.

La conciliation ouverte le 20 octobre 2022 pour une durée de 4 mois a fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 20 mars 2023, le temps de permettre aux banques et aux représentants de la SEM de parvenir à un accord global permettant la poursuite des cessions immobilières avec une perspective de liquidation amiable in fine.

Le protocole de conciliation, validé par le Conseil d'Administration de la SEM en date du 13 avril 2023, a été signé par les parties le 25 mai 2023. Le protocole a été homologué par le Tribunal de commerce de Dijon par jugement rendu en date du 4 juillet 2023.

Les parties au protocole se sont accordées sur les conditions de la réalisation des actifs de la SEM et des SCCV et l'apurement de son passif :

- Les parties ont convenu du gel de l'exigibilité des encours bancaires pendant l'exécution du plan ;
- Par exception, les deux prêts octroyés pour financer le programme DIAPASON continueront d'être payés grâce aux loyers perçu par la SEM au titre du bail emphytéotique conclu avec l'Etat ;
- Les parties ont convenu que le prix de vente net (après déduction des impôts, taxes et assimilés) résultant de la cession des actifs immobiliers, devra être affecté au remboursement des créances détenues par le Prêteur qui a financé l'actif immobilier cédé ;
- Les parties ont convenu que tout éventuel bonni de cession sera réparti entre les prêteurs selon la clé de répartition des prêteurs, dans la limite des sommes restant dues à chaque Prêteur au titre des créances bancaires ;
- Les parties ont convenu que le prix de cession du ou des premiers actifs cédés sera affecté au remboursement du passif fournisseur, fiscal et social jusqu'à son complet apurement et non au prêteur qui l'a financé. Le ou les Prêteurs « Premier actif cédé » seront ensuite désintéressés sur le produit de cession des actifs immobilisés suivants, chacun des « Prêteur Actifs Cédés » s'engageant à leur reverser, un montant correspondant à leur quote-part dans le passif fournisseurs, fiscal et social, calculé selon la clé répartition définie ;
- Les parties prennent expressément acte que, compte-tenu de la valeur des actifs immobiliers, leur cession ne permettra pas le remboursement de l'intégralité des sommes dues au titre des créances bancaires. Au terme du processus de cession et lorsque le groupe ne disposera plus d'actifs recouvrables, le solde des créances bancaires fera l'objet d'un abandon consenti par les banques afin de permettre la dissolution amiable de la SEM.

La cession des actifs a commencé sur l'exercice 2023. A ce jour, le débouclage des opérations se poursuit via la signature d'actes de cession ou via des accords de principe, la réitération des compromis étant actuellement en cours chez les notaires.

Faits caractéristiques

Continuité d'exploitation

Les comptes annuels font apparaître une perte de 1 M€ et les pertes cumulées rendent les capitaux propres négatifs de 18.6 M€

Toutefois, compte-tenu des dispositions prévues dans le protocole de conciliation amiable signé en date du 25 mai 2023 tel que résumé dans le paragraphe « Extinction de la société » de l'annexe, la continuité d'exploitation de la société est assurée sur les 12 mois à compter de la date de clôture de l'exercice 2023.

Règles et Méthodes Comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Le bilan de l'exercice présente un total de **18 837 467** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **5 819 005** euros et un total **charges** de **6 970 917** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **-1 151 912** euros.

L'exercice considéré débute le **01/01/2023** et finit le **31/12/2023**.
Il a une durée de **12** mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées avec sincérité 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.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

IMMOBILISATIONS

Les travaux de convergence des règles comptables françaises vers les normes internationales (IFRS) se sont concrétisés par l'entrée en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005 de deux principaux règlements du C.R.C. :

Le règlement 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Le règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et aux dépréciations d'actifs.

Ces deux avis conduisent à une refonte du mode de comptabilisation et d'amortissement des immobilisations qui doivent désormais être ventilées par composants. En effet, on peut appliquer à ces derniers des durées de vie ou des rythmes d'utilisation différents de ceux de la structure proprement dite de l'immobilisation prise dans son ensemble.

C'est aux caractéristiques propres de l'entreprise qu'il convient de se référer pour déterminer cette durée et ce rythme d'amortissement et non plus aux usages et règles en vigueur jusque-là.

Règles et Méthodes Comptables

Compte tenu de la structure des immobilisations de la Société (hors programme immobilier) la méthode de réallocation des valeurs nettes comptables a été retenue, en accord avec les Commissaires aux Comptes, pour la présentation des comptes.

En ce qui concerne les programmes immobiliers, il a été retenu comme composants les éléments

suivants avec leur rythme d'amortissement correspondant :

- COMPOSANT 1 => STRUCTURE 50 ans
- COMPOSANT 2 => MENUISERIES EXTERIEURES 25 ans
- COMPOSANT 3 => CHAUFFAGE-VENTILCLIM 15 ans
- COMPOSANT 4 => COUVERTURE – ETANCHEITE 15 ans
- COMPOSANT 5 => RAVALEMENT 15 ans
- COMPOSANT 6 => ELECTRICITE 25 ans
- COMPOSANT 7 => PLOMBERIE SANITAIRE 25 ans
- COMPOSANT 8 => ASCENSEURS 15 ans
- COMPOSANT 9 => AUTRES COMPOSANTS 25 ans

Cette décomposition a été utilisée en intégralité ou partiellement selon la nature des bâtiments pour les amortissements.

Au 31 décembre 2010, le bâtiment 12 du Quartier Heudelet, réhabilité partiellement afin d'accueillir les ateliers d'artistes, est comptabilisé en stock, dans la mesure où l'occupation locative est faite sous le régime de l'occupation précaire, et que le bâti n'a pas vocation à être conservé durablement dans le patrimoine de la société.

Nous attirons votre attention sur le fait que la DRASS est enregistrée en tant que « Construction sur sol d'autrui » et donc que l'immobilisation afférente ne suit pas le régime d'amortissement « normal ».

En effet, la durée d'amortissement retenue comptablement correspond à la durée de location soit 18 ans.

Il faut rappeler que cette opération avait été élaborée avant le passage aux nouvelles règles comptables sur les immobilisations (CRC 2002-10) et donc que cette immobilisation aurait dû être traitée conformément au régime général en vigueur : méthode des composants.

L'étude ADEXI a mis en avant que la société pouvait retenir fiscalement la durée normale d'utilisation, conformément au rescrit fiscale obtenu et non pas la durée de location comme durée d'amortissement fiscal. La société a retenu à compter de 2009 la durée tolérée par l'administration soit 25 ans pour un bâtiment de ce type.

De ce fait, la durée d'amortissement comptable est différente de celle déductible fiscalement. En 2023, 300 016 € d'amortissement non déductible ont été réintégrés, soit un impôt supplémentaire à payer de 75 004 €.

Règles et Méthodes Comptables

Etudes sur les projets d'opération

Compte tenu de la situation juridique de la SEM, aucune opération nouvelle n'a été lancée et donc aucun coût n'a été stocké. Au 31/12/2023, le montant total stocké reste inchangé à 90 349 €.

METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES AUX COMPTES

VARIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immobilisations incorporelles figurent au Bilan pour leurs coûts historiques (coût d'acquisition).

En matière d'immobilisations corporelles en cours, constituées notamment par les opérations ATRIUM et DRASS-DDASS-ARH, les charges financières ont été incorporées au coût de production selon les règles en vigueur, dès lors qu'elles se rapportent directement et sans ambiguïté aux opérations qui les génèrent. Il en sera ainsi des frais de crédits spécifiques, des frais de caution et autres garanties, des frais de découvert bancaires et autres commissions sur les comptes spécialement ouverts au nom du programme immobilier.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières figurent au Bilan pour leurs valeurs d'acquisition.

La valeur d'inventaire des titres et des créances rattachées correspond à la valeur d'utilité de l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de la situation nette de la filiale, sa rentabilité et ses perspectives d'avenir.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les avances consenties aux « filles » filiales de la SEM dont la valeur brute s'élève à 2 290 739 € sont ainsi dépréciées à hauteur de 1 781 648 € ramenant leur valeur nette à 509 092 €

Règles et Méthodes Comptables

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

La décomposition d'une immobilisation en plusieurs composants a eu pour conséquence la nécessité d'établir un plan d'amortissement séparé pour chaque composant. Pour une même immobilisation, les plans d'amortissement diffèrent en raison de la durée d'utilisation et du mode d'amortissement retenu pour les différents composants de celle-ci.

Les amortissements pratiqués sont respectivement de :

BATIMENTS

COMPOSANT 1 => STRUCTURE	2 %
COMPOSANT 2 => MENUISERIES EXTÉRIEURES	4 %
COMPOSANT 3 => CHAUFFAGE-VENTIL-CLIM	6,66 %
COMPOSANT 4 => COUVERTURE-ETANCHEITÉ	6,66 %
COMPOSANT 5 => RAVALEMENT	6,66 %
COMPOSANT 6 => ELECTRICITÉ	4 %
COMPOSANT 7 => PLOMBERIE SANITAIRE	4 %
COMPOSANT 8 => ASCENSEURS	6,66 %
COMPOSANT 9 => AUTRES COMPOSANTS	4 %

AUTRES IMMOBILISATIONS

- 33,33 % sur les logiciels et ordinateurs portables,
- 10 % ou 20 % sur Installations-agencements,
- 20 % sur les véhicules, le matériel de bureau et le matériel informatique, 10 % sur les autres matériels.
- 10 % sur le mobilier de bureau

DEPRECIATION

La direction de la société a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition à la date d'arrêt des comptes, l'existence d'indices de perte de valeur des actifs de la société.

Une dépréciation des actifs est comptabilisée lorsque ce test de dépréciation met en évidence une perte de valeur. Cette dépréciation est déterminée sur la base de l'estimation de la valeur réelle des biens concernés par la direction.

Le montant des dépréciations constatées s'élève à 5 079 K€ et porte sur les actifs suivants :

- PARKING HEUDELET à hauteur de 1 760 K€
- BECQUEREL à hauteur de 444 K€
- HOPE à hauteur de 2 875 K€

Règles et Méthodes Comptables

STOCKS ET ENCOURS

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Conformément à la norme comptable applicable aux Sociétés d'Économie Mixte, les charges engagées en cours de contrat sont imputées directement au compte de stock "38" intitulé "Encours de concession d'aménagement".

En fin d'exercice, ces charges sont inscrites au compte de charges concerné par le crédit du compte de variation d'en-cours.

Les produits réalisés en cours de contrat sont comptabilisés en produits de l'exercice. Les coûts de revient cumulés des éléments cédés sont estimés en fin d'exercice de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte-rendu financier défini à l'article L 1523-3 du Code Général des Collectivités territoriales de la fraction établie comme suit :

Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir du concédant pour équilibrer l'opération,

Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte-rendu financier hors participations reçues ou à recevoir du concédant pour équilibrer l'opération.

La comptabilité traduit les Conventions (Concessions ou Publiques) d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

A - stocks :

=> pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés.

B - Comptes de régularisation actifs ou passifs :

=> pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant.

C - Comptes de provisions pour risques et charges :

=> pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice.

D - Comptes de provisions pour risques et charges :

=> pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient théorique des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées pour une opération, il sera doté d'une provision pour charges égale au montant de l'écart constaté.

Règles et Méthodes Comptables

En conséquence, et dans ce cas, la valeur du stock relative à l'opération concernée sera nulle.

INCORPORATION DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT AUX EN COURS DE CONCESSION

En application des conventions de concession, le montant des frais de fonctionnement de la Société est imputé en coût de revient des en-cours de concession d'aménagement.

Elle apparaît au compte de résultat Société en transfert de charges et est comprise dans la rubrique variation de stock et en cours des programmes. Elle peut être occasionnellement perçue par acomptes semestriels représentant une partie des rémunérations prévisionnelles de l'année découlant des Bilans Actualisés des opérations. Lorsque la trésorerie des opérations ne permettait pas ce prélèvement aucun règlement n'a été effectué.

INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS/PRODUITS FINANCIERS AUX EN COURS DE CONCESSION

Les frais et produits financiers sont incorporés au coût de revient des en cours. Le coût de financement des opérations est inclus dans la valorisation du stock selon les conditions édictées par le plan comptable à savoir :

- Cycle de production supérieur à 12 mois.
- Limitation aux seuls intérêts spécifiques des opérations en cours.

Les frais et produits financiers inter-programmes sont calculés en fonction des besoins et des excédents de chacune des opérations, déterminés mensuellement et empruntés ou avancés à d'autres opérations. La compensation des frais et produits financiers d'opérations ayant le même Concédant a été appliquée à compter de l'exercice 1993 (pour les avances ou prêts à d'autres programmes ou pour les mouvements avec la Société elle-même).

Pour imputer en coût de revient des opérations les frais ou produits financiers résultant de ces calculs, la Société a utilisé un compte de transfert de charges.

CREANCES

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances, ont le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Règles et Méthodes Comptables

CHARGES A REPARTIR OU DIFFEREES

Aucune comptabilisation au titre de l'exercice.

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2023, le portefeuille de parts d'O.P.C.V.M. représentait une valeur d'acquisition de 0 €.

NEUTRALISATION DES RESULTATS D'OPERATIONS

Néant

PROVISIONS

PROVISION POUR RISQUES DE PERTES A TERMINAISON (RISQUE DE PERTE GLOBALE SUR CONCESSION D'AMENAGEMENT)

Dès que les prévisionnels relatifs à des opérations concédées aux risques du concessionnaire ou à risques partagés font apparaître des pertes à terminaison, celles-ci doivent être provisionnées intégralement.

une provision de cette nature a été constituée pour l'opération GENLIS à hauteur de 174 K€. Elle a été maintenue dans les comptes clos au 31/12/2023.

Les éléments au titre de HOPE ! sont relatés ci-dessous.

PROVISION POUR LIQUIDATION DEFINITIVE D'OPERATION

Les opérations d'aménagement conduites en mandat ou en concession, s'achèveront pour la SEM par l'approbation du bilan de liquidation. Les travaux nécessités pour la préparation de ce bilan n'étaient généralement pas prévus par les conventions anciennes, la SEM devra supporter, en conséquence sans être « rémunérée », des charges d'exploitation.

Au titre de l'exercice, la SEM a provisionné une perte à venir sur la concession GENLIS « Zac de la République » à hauteur de 174 K€, compte tenu des éléments de commercialisation connus en Octobre 2022.

PROVISION POUR CHARGES PREVISIONNELLES

Règles et Méthodes Comptables

Lorsqu'à la fin d'un exercice, le coût de revient calculé des éléments cédés dans le cadre d'une opération concédée aux risques du concédant est supérieur aux coûts comptabilisés, une provision pour charges prévisionnelles est dotée conformément aux prescriptions du règlement du CRC.

Au titre de l'exercice, aucune provision n'a été constituée.

PROVISION POUR NEUTRALISATION DU BONI SUR CONCESSION D'AMENAGEMENT AUX RISQUES DU CONCESSIONNAIRE

Les opérations d'aménagement concédées aux risques du concessionnaire (ou à risques partagés) peuvent faire apparaître à la fin d'un exercice un excédent provisoire.

Conformément aux prescriptions du règlement du CRC, cet excédent, compte tenu de la nature des contrats et des obligations d'ordre public qui pèsent sur le concessionnaire, et en vertu du principe de prudence, est « neutralisé » par la dotation d'une provision.

Au titre de l'exercice aucune provision n'a été constituée.

PROVISION POUR IMPOTS

Néant

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Opération Hope

Cette opération est exploitée dans le cadre d'un contrat cadre SIEG en lien avec la Région. A ce jour, la Région ne respecte plus ses obligations de soutien dans le cadre de celui – ci, les subventions initialement attribuées ayant été toutes consommées, et ne couvrant plus l'exploitation déficitaire du bâtiment.

Une provision à hauteur de 308 K€ avait été enregistrée sur 2019 au titre du risque de non versement sur les subventions d'équilibre à percevoir. En effet, la subvention d'équilibre initialement de 1.2 M€ a été totalement perçue et consommée. Sur 2019, l'exploitation générerait une perte complémentaire de 308K€ pour la SEM, qui doit dans le cadre de du SIEG, être compensé par l'attribution de nouvelles subventions.

La SEM a demandé à la région de se prononcer sur ce complément mais à ce jour, aucune réponse favorable n'a été formulée par la Région. La SEM considère à ce stade que les relations avec le Conseil Régional ne permettent plus de poursuivre l'exécution du mandat consenti par la Collectivité à la SEM pour la mise en œuvre du SIEG, le dossier a été transmis à un avocat pour faire un retour écrit au Conseil régional. Un mandataire ad hoc a été nommé pour essayer de trouver une solution amiable. Compte tenu des éléments relatés ci-dessus et au vu du fait que la région ne peut être considérée comme non solvable, la SEM considère que ces créances n'avaient pas à être provisionnées. Toutefois, à la demande des commissaires aux comptes, la provision 2019 de 105 k€ au titre de l'impayé FEDER a été

Règles et Méthodes Comptables

maintenue et la provision de 308 K€ sur la part Région impayée a été complétée à hauteur de 584 K€. En 2021 puis en 2022, ces provisions sont complétées respectivement de 421 K€ et 454 K€. De ce fait, les créances sont provisionnées à 100%.

Dijon - Parc Novaréa – Immeuble HOPE - Information sur la procédure contentieuse engagée contre le Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté dans le cadre de la réalisation du SIEG - Information sur les procédures contentieuses en cours avec les occupants de la Pépinière-Hôtel d'entreprises

Litige opposant la SEM à la Collectivité Mandante, dans le cadre du contrat de mandat pour la mise en œuvre du SIEG de gestion de la Pépinière-Hôtel d'entreprises

La Société Est Métropoles est propriétaire d'un immeuble situé au sein du Parc NOVAREA, 64E rue Sully à DIJON, dans lequel elle gère et exploite une Pépinière-Hôtel d'entreprises dénommée « HOPE ! ».

L'exploitation de cet immeuble intervient dans le cadre d'un Service d'Intérêt Économique Général (SIEG) confié par la Région Bourgogne Franche-Comté aux termes d'une convention de mandat conclue le 10 février 2014, pour une durée de 10 années.

Les principales missions confiées à la SEM par la Collectivité sont les suivantes :

- La construction d'un Immeuble d'Activités d'Entreprises Innovantes (IAEI) à haut niveau de services comportant une pépinière et un hôtel d'entreprises et des locaux mutualisés,
- La Gestion locative et les services d'accompagnement des entreprises (le coût de ces prestations étant intégralement refacturé aux bénéficiaires des services),
- La mise à disposition de locaux à loyer minoré.

En contrepartie des missions de service public confiées à la SEM, la Région s'est engagée à lui verser des

subventions, pour un montant total de 3 millions d'euros réparti de la manière suivante :

- 1,2 millions d'euros à verser par la Région Bourgogne Franche-Comté,
- 1,8 millions d'euros au titre du FEDER.

En application de la convention, la SEM a établi, chaque année, un rapport d'activité qu'elle a soumis à l'approbation de la Collectivité mandante, lequel est accompagné de l'ensemble des documents justifiant de la bonne exécution de sa mission de service public.

Ce rapport, qui n'a jamais fait l'objet d'une quelconque réserve ou critique de la part de la Collectivité mandante, fait état, chaque année, depuis 2016, d'un déficit d'exploitation.

Nous avons à plusieurs reprises alerté la Collectivité sur les difficultés économiques rencontrées pour la réalisation de notre mission dans les conditions fixées par le contrat de mandat.

Règles et Méthodes Comptables

Or, à ce jour, non seulement le solde de la subvention FEDER (représentant 10% du montant total) n'a pas été versé malgré nos nombreuses relances, mais surtout aucune compensation correspondant aux nouveaux coûts induits par l'exploitation du bâtiment n'a été octroyée par la Collectivité mandante.

Le déficit d'exploitation de l'immeuble HOPE ! non compensé par la Collectivité Mandante, engendre pour la SEM une perte comptable de l'ordre de 450 K€ environ par an.

Cette situation n'est pas tenable pour la SEM qui tente malgré tout de poursuivre sa mission sans soutien financier et qui subit, en conséquence, un préjudice économique important.

L'absence de réponse de la Collectivité nous a contraint à engager une procédure gracieuse, par le biais de notre conseil, Maître Jean-Marc PEYRICAL, à l'encontre de la Région Bourgogne Franche-Comté ayant pour but d'obtenir, d'une part, la résiliation de la convention de mandat et, d'autre part, la réparation de notre préjudice évalué à 788 K€ à fin septembre 2020.

La Région Bourgogne Franche-Comté a rejeté le recours gracieux formé par la SEM.

Conformément à la décision prise par le Conseil d'Administration réuni le 25/11/2020, Maître PEYRICAL a été sollicité aux fins d'engager une procédure devant le Tribunal Administratif de Dijon afin d'obtenir :

- La résiliation de la convention de mandat du 10/02/2014,
- La condamnation de la Région BFC au paiement de la somme de 788 K€ correspondant aux compensations de service public.

La requête a été déposée auprès du Tribunal Administratif le 01er février 2021.

En parallèle, et sur les conseils de Maîtres PEYRICAL et SEUTET, la SEM a sollicité la désignation d'un mandataire ad hoc devant le Tribunal de commerce, avec pour mission de favoriser la conclusion avec la Collectivité d'un accord amiable destiné à permettre la poursuite de la convention de mandat dans des conditions financières équilibrées. Le Tribunal de commerce a fait droit à notre demande en désignant Maître Thibaud POINSARD.

Une réunion de travail a été proposée par Me POINSARD aux services concernés de la Région Bourgogne Franche-Comté en présence des représentants de la SEM le 29 avril 2021.

A l'issue de celle-ci, aucun retour écrit n'a été formulé par la Région. La SEM a donc pris attache auprès de son avocat pour demander la mise en œuvre d'un recours en référé aux fins de solliciter la mise sous séquestre des sommes dont le règlement est demandé par la SEM à la Collectivité. Il est rappelé que la SEM n'a pas vocation à faire du service public sur ces fonds propres sans aucune autre aide et que la région ne peut être considérée comme non solvable.

Règles et Méthodes Comptables

Malgré plusieurs réunions de conciliation, aucun accord amiable n'a pu être trouvé avec la Région Bourgogne Franche-Comté. Aux termes d'une ordonnance rendue le 22/03/2022, le Tribunal Administratif de Dijon a ordonné la clôture de l'instruction de l'affaire en cours. Cette clôture a été prononcée au 08/04/2022 date à partir de laquelle les parties (à savoir la SEM et la Région BFC) ne pourront plus déposer de mémoires.

Le tribunal Administratif de Dijon, dans son jugement rendu en septembre 2023, a rejeté la requête de la Société Est Métropoles et condamné cette dernière à verser à la Région Bourgogne Franche-Comté une somme de 1.500 € au titre de l'article L761-1 u Code de Justice Administrative.

Les conséquences de cette décision, qui n'a pas fait l'objet d'un appel de la part de la SEM devant la Cour Administrative d'Appel de LYON, est donc de voir le contrat se terminer à son terme le 14 Février 2024, plus aucune créance ou dette n'étant constatée entre les parties, au terme du contrat, la SEM renonçant à entamer une procédure contentieuse relative à la perception du solde de la subvention FEDER.

Au 31/12/2023, le solde de la créance due par le conseil régional de Bourgogne Franche Comté et le FEDER ressort à 1 766 k€ et est provisionné à 100% dans les comptes.

Opération SCCV 26-38 DRAPEAU

La SEM a enregistré une provision pour risque et charges de 659K€, cette provision est relatée dans le paragraphe sur la SCCV 26-38 DRAPEAU.

Opération SCCV QUETIGNY IMMOBILIER

La SEM a enregistré une provision pour risque et charges de 227K€ par rapport à la situation nette de la SCCV constatée dans les comptes annuels établis au 31/12/2023.

Opération SCI HALLE DES CLIMATS

Suite à une situation nette à l'équilibre au 31/12/2023, la SEM a repris la provision pour risque et charges de 8.3K€ constatée dans les comptes annuels établis au 31/12/2022.

Opération SCCV ECOPOLIS

La SEM a enregistré une provision pour risque et charges de 9K€ par rapport à la situation nette de la SCCV constatée dans les comptes annuels établis au 31/12/2023.

Une dépréciation des titres de la SCCV pour 1 800€ et une dépréciation de la créance rattachée pour 63K€ ont également été constatées au 31/12/2023.

Litige Prud'homal

La SEM a été condamné par le Conseil de Prud'hommes en date du 14 novembre 2022 dans le litige qui l'oppose au salarié M. L. (licenciement sans motif réel et sérieux). A ce titre une provision de 194 917 € a été enregistrée.

Immobilisations

		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2023
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres	135 902					135 902
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	135 902					135 902
CORPORELLES	Terrains						
	Constructions sur sol propre	17 593 242				4 568 319	13 024 924
	sur sol d'autrui	12 322 224					12 322 224
	instal. agencet aménagement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, mobilier	350 566					350 566
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations corporelles en cours	643 559		4 062			647 621
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES		30 909 591		4 062		4 568 319	26 345 334
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	2 271 218		140 842		102 301	2 309 759
	Autres titres immobilisés	6 742		265			7 007
	Prêts et autres immobilisations financières	35 642		2 319			37 961
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES		2 313 602		143 426		102 301
TOTAL		33 359 095		147 488		4 670 620	28 835 963

Amortissements

		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2023
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles	135 108	794		135 902
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	135 108	794		135 902
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre	14 882 577	1 132 530	2 173 169	13 841 938
	sur sol d'autrui				
	instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier	262 057	12 732		274 789
	Emballages récupérables et divers				
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	15 144 634	1 145 262	2 173 169	14 116 726
TOTAL		15 279 742	1 146 056	2 173 169	14 252 629

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

Provisions

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres	2 858 818	216 992	8 301	3 067 509
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 858 818	216 992	8 301	3 067 509
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières	6 964 488		1 885 910	5 078 578
		1 829 731	145 860	184 043	1 791 548
	Sur stocks et en-cours	221 015		41 015	180 000
	Sur comptes clients	381 629			381 629
	Autres	104 565			104 565
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	9 501 429	145 860	2 110 969	7 536 320
TOTAL GENERAL		12 360 247	362 852	2 119 270	10 603 829
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			216 992 145 860	1 935 226 184 043	
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.					

2056 - Détail des autres provisions pour risques et charges au 31/12/2023

Libellé	Montant début exercice	Augmentation	Diminution	Montant fin exercice
Provision Irrécouvrabilité 2021 HOPE	1 313 783			1 313 783
Provision Perte SCCV Drapeau	602 823	56 016		658 839
Risque Prud'hommal	194 917			194 917
Perte Programme GENLIS	174 327			174 327
Litige Giorgi	35 660			35 660
Provision Subvention Equilibre 2022 HOPE	453 915			453 915
Provision Situation Nette SCCV Quetigny Immobilier	75 093	151 786		226 879
Provision Situation Nette SCI Halles des Climats	8 301		8 301	
Provision Situation Nette SCCV Ecopolis		9 189		9 189
Totalisation	2 858 819	216 991	8 301	3 067 509

Créances et Dettes

		31/12/2023	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	2 290 739	2 290 739	
	Prêts (1) (2)	7 178	7 178	
	Autres immobilisations financières	30 783	30 783	
	Clients douteux ou litigieux	12 600	12 600	
	Autres créances clients	1 372 389	1 372 389	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	338 682	338 682	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers	104 565	104 565	
	Groupe et associés (2)	64 590	64 590	
	Débiteurs divers	4 498 459	4 498 459	
	Charges constatées d'avances	6 563	6 563	
	TOTAL DES CREANCES	8 726 548	8 726 548	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2023	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1 an max. à l'origine (1)	21 021 833	21 021 833		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine (1)	9 124 860	2 786 545	5 835 068	503 247
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	44 341	44 341		
	Fournisseurs et comptes rattachés	1 231 764	1 231 764		
	Personnel et comptes rattachés	1 116	1 116		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 628	5 628		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	509 176	509 176		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	285	285		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 614	23 614		
	Groupe et associés (2)	1 251 558	76 353	1 175 205	
	Autres dettes	111 669	111 669		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance	921 526	921 526		
	TOTAL DES DETTES	34 247 369	26 733 850	7 010 273	503 247
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		1 153 860			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Produits à recevoir

		31/12/2023
Total des Produits à recevoir		3 728 986
Autres créances clients		26 899
Factures à Etablir	26 899	
Autres créances		3 702 087
Avoirs à Recevoir	557 744	
Subvention FEDER	104 565	
Tiers Divers	1 300	
PAR Avancement DRASS	1 272 080	
PAR Subvention HOPE	1 766 399	

Charges à payer

31/12/2023

Total des Charges à payer		657 551
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		86 865
Intérêts Courus Prêt Dex	86 865	
Emprunts et dettes financières divers		76 353
Interets courus C/C associés	76 353	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		437 493
Fournisseurs - Factures non parvenues	357 556	
Factures Non Parvenues	24 288	
Provision Achèvement	55 650	
Dettes fiscales et sociales		2 840
Perso Prov / Cp	242	
Org Soc-Charges a payer	26	
Org Soc-Charges à payer	2 288	
Aut Ch A Payer	284	
Autres dettes		54 000
Avoirs à Etablirs	54 000	

Produits constatés d'avance

	Période	Montants	31/12/2023
Produits constatés d'avance - EXPLOITATION			921 526
PCA sur loyers antérieurs		921 526	
.			
.			
Produits constatés d'avance - FINANCIERS			
Produits constatés d'avance - EXCEPTIONNELS			
TOTAL			921 526

Charges constatées d'avance

	Période	Montants	31/12/2023
Charges constatées d'avance - EXPLOITATION			6 563
CCA sur charges externes diverses		6 563	
Charges constatées d'avance - FINANCIERES			
Charges constatées d'avance - EXCEPTIONNELLES			
TOTAL			6 563

Variations des Capitaux Propres

	Capitaux propres clôture 31/12/2022	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2023
Capital social	600 000				600 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	60 000				60 000
Réserves statutaires ou contractuelles	1 174				1 174
Réserves réglementées					
Autres réserves					
Report à nouveau	(10 512 912)	(8 992 425)			(19 505 338)
Résultat de l'exercice	(8 992 425)	8 992 425		(1 151 912)	(1 151 912)
Subventions d'investissement	1 377 254			(58 590)	1 318 664
Provisions réglementées					
TOTAL	(17 466 910)			(1 210 501)	(18 677 411)

Date de l'assemblée générale

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 (17 466 910)

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif (17 466 910)

²Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (1 210 501)

Les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021 font apparaître une perte de 6 460 839 € qui n'a fait l'objet d'aucune affectation compte-tenu que ces comptes n'ont pas été approuvés par l'assemblée générale.

Les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 font apparaître une perte de 8 992 425 € qui reste en attente d'affectation, ces derniers ayant été approuvés lors de l'assemblée tenue en date du 27 mars 2024.

Le PCG prévoit de faire figurer ce résultat dans un compte spécifique. Le compte 88 « résultat en instance d'affectation » n'étant pas prévu dans le paramétrage des états de synthèse, celui-ci a été porté au compte 129 100, qui est présenté dans les états financiers sur la ligne report à nouveau.

Ainsi, le report à nouveau se décompose de la façon suivante :

- Résultats des exercices antérieurs affectés sur décision d'AG 4 052 K€
- Résultat 2021 (comptes non approuvés) 6 461 K€
- Résultat 2022 (AG tenue en 2024) 8 992 K€

Capital social

		31/12/2023	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		30 000,00	20,0000	600 000,00
	Emises pendant l'exercice				
	Remboursées pendant l'exercice				
	Du capital social fin d'exercice		30 000,00	20,0000	600 000,00

Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export	Total
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens	2 244 098		2 244 098
Production vendue de travaux			
Production vendue de services	85 289		85 289
TOTAL	2 329 387		2 329 387

Engagements financiers

	31/12/2023	Engagements financiers donnés	Engagements financiers reçus
Effets escomptés non échus			
Avals, cautions et garanties			
Emprunt Immeuble DRASS - Cautions 50% GRAND DIJON + 100% CEBFC			2 841 613
Emprunt CPAM - Cautions 50% GRAND DIJON			585 199
Emprunt PGE - Garantie Etat BPI 90%			801 826
Emprunt ZAC République GENLIS - Cautions Commune GENLIS 80%			2 400 000
Garantie de Passif - Cession parts SCCV Tertiaire VALMY		1 997 083	
		1 997 083	6 628 638
Engagements de crédit-bail			
Engagements en pensions, retraite et assimilés			
Autres engagements			
Immeuble CPAM - Promesse Affectation Hypothécaire			
Total des engagements financiers (1)		1 997 083	6 628 638
(1) Dont concernant :			
Les dirigeants			
Les filiales			
Les participations			
Les autres entreprises liées			

Effectif moyen

		31/12/2023	Interne	Externe
EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	Cadres & professions intellectuelles supérieures			
	Professions intermédiaires			
	Employés			
	Ouvriers			
	TOTAL			

Filiales et participations

	31/12/2023	Capitaux propres	Quote-part détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
A. Renseignements détaillés				
1. Filiales (Plus de 50 %)				
SCV SCCV ECOPOLIS	(82 197)		90,00	(82 347)
SCI LES HALLES DES CLIMATS	(30)		90,00	11 193
SCV SCCV MARET	(293 504)		80,00	(2 747)
SCV TERTIAIRE AGRONOV	(298 334)		60,00	(33 526)
SCV SCCV 26-38 DRAPEAU	(1 818 877)		60,00	(167 016)
SCV VLL INDUSTRIE	2 000		60,00	
SCV SCCV MAISON MEDICALE VALMY	14		51,00	(1 725)
2. Participations (10 à 50 %)				
SCV QUETIGNY IMMOBILIER COMMERCIAL	(1 169 552)		50,00	(332 705)
SCV IMMO NOVAREA	(1 729 907)		30,00	(1 561 187)
B. Renseignements globaux				
1. Filiales non reprises en A.				
a) françaises				
b) étrangères				
2. Participations non reprises en A.				
a) françaises				
b) étrangères				

Produits et Charges exceptionnels

		31/12/2023
Total des produits exceptionnels		2 665 153
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		186 563
Pdts Excep Op Gestion Sa	186 563	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2 478 590
Pdts Cessions Immos Corp	2 420 000	
Quote-Part Sub virées CR	58 590	
Total des charges exceptionnelles		2 431 697
Charges exceptionnelles sur opération de gestion		29 897
Pénal Retard Paiemt Impô	29 897	
Charges exceptionnelles sur opération en capital		2 401 800
Vnc Actifs Cédés Immos C	2 395 149	
Vnc Actifs Cédés Immos F	6 651	
Résultat exceptionnel		233 456

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	31/12/2023	31/12/2022	%	%	31/12/2023	31/12/2022	%	%
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	51 970	56 370	100,00	100,00				
Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emetteur								
Filiales intégrées globalement								
Sous-total	51 970	56 370	100,00	100,00				
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social								
Autres								
Sous-total								
TOTAL	51 970	56 370	100,00	100,00				

Stocks et En-cours

	31/12/2023	Début exercice	Variation des stocks	
			Augmentation	Diminution
Marchandises				
Marchandises revendues en l'état				
Approvisionnements				
Matières premières				
Autres approvisionnements				
TOTAL I				
Production				
Produits intermédiaires				
Produits finis				
Produits résiduels				
Autres				
TOTAL II				
Production en cours				
Produits	2 160 653	2 154 708	5 945	
Travaux				
Etudes	90 349	90 349		
Prestations de services				
Autres	3 066 317	4 926 486		1 860 169
TOTAL III	5 317 319	7 171 543	5 945	1 860 169
Production stockée (Total II + Total III)			5 945	1 860 169

Comptes annuels concessions

SOCIETE EST METROPOLES
Société Anonyme au capital de 600 000 euros
Siège social : 8, rue Marcel Dassault - 21000 DIJON
016 150 419 RCS DIJON

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 22 AVRIL 2026**

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Conseil d'Administration et décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à (1 151 912) euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice : (1 151 912) euros

Report à nouveau antérieur : (19 505 338) euros

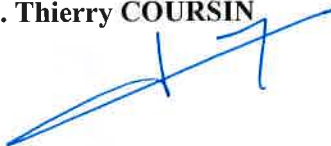
Affectation au compte « report à nouveau » (1 151 912) euros
lequel est ainsi porté à (20 657 250) euros

L'Assemblée Générale constate que les résultats de l'exercice ne permettent pas de reconstituer les capitaux propres de la Société, lesquels demeurent en conséquence inférieurs à la moitié du capital social.

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 22 avril 2026

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix.

Certifié conforme
Le Président du Conseil d'Administration
M. Thierry COURSI



**SOCIETE EST METROPOLES
(S.E.M.)**

Société Anonyme

8 Rue Marcel Dassault

21079 DIJON

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

HBM AUDIT ET REVISION
9 rue Pierre Simon de Laplace

57071 METZ CEDEX

SARL au capital de 93 000 €
537 613 572 R.C.S. Metz

Commissaire aux comptes
Membre de la compagnie
régionale de l'Est

EXCO SOCODEC
51 avenue Françoise Giroud
Parc Valmy – BP 16601
21066 DIJON CEDEX

SAS au capital de 3 200 000 €
400 726 048 R.C.S. Dijon

Commissaire aux comptes
Membre de la compagnie
régionale de Besançon-Dijon

SOCIETE EST METROPOLES

(S.E.M.)

Société Anonyme

8 Rue Marcel Dassault

21079 DIJON

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée Générale de la société SOCIETE EST METROPOLES,

IMPOSSIBILITÉ DE CERTIFIER

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, il nous appartient d'effectuer l'audit des comptes annuels de la société SOCIETE EST METROPOLES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous sommes dans l'impossibilité de certifier que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice. En effet, en raison de l'importance du point décrit dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier », nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour fonder une opinion d'audit sur ces comptes.

FONDEMENT DE L'IMPOSSIBILITÉ DE CERTIFIER

Au paragraphe « Extinction de la société » de la note « Faits caractéristiques », il est indiqué que le Conseil d'Administration a adopté fin 2020 un plan d'actions pour l'avenir de la société.

Le Conseil d'Administration du 14 septembre 2021 a décidé l'entrée de la société dans une phase extinctive à compter de cette date, impliquant le lancement de la commercialisation de l'ensemble des biens et actifs de la SOCIÉTÉ EST MÉTROPOLES.

Une procédure de conciliation a été engagée le 20 octobre 2022. La SOCIÉTÉ EST MÉTROPOLES, ainsi que ses filiales propriétaires des actifs immobiliers financés par les prêteurs, ont envisagé la cession de l'ensemble de ces actifs selon un calendrier annexé au protocole de conciliation, lequel a été homologué par le tribunal de commerce en date du 4 juillet 2023.

La cession des actifs a débuté au cours de l'exercice 2023 et, à la date de notre rapport, le dénouement des opérations est toujours en cours.

Dans ce contexte, dans le cadre de l'examen de la valorisation des actifs immobiliers figurant au bilan de la société au 31 décembre 2023, présentés aux postes « Immobilisations corporelles » et « Stocks », ainsi que des dépréciations correspondantes, nous n'avons pas été en mesure d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés permettant de justifier, de manière fiable, la valeur vénale de ces actifs et, par conséquent, le montant des dépréciations comptabilisées.

Par ailleurs, dans le cadre de l'examen de la valorisation des titres de participations et des avances financières consenties aux sociétés civiles de construction-vente, filiales de la SOCIÉTÉ EST MÉTROPOLES, nous n'avons pas été en mesure d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés permettant d'apprécier la valeur des actifs détenus par ces filiales et, en conséquence, la correcte prise en compte des pertes de valeur enregistrées dans les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023.

Il en résulte une incertitude significative affectant la valorisation des actifs. En l'absence de concrétisation des ventes et d'éléments probants suffisants, nous n'avons pas été en mesure d'apprécier la correcte application des règles et principes comptables français, notamment en matière d'évaluation des actifs et des passifs.

Enfin, nous n'avons pas obtenu de réponses aux demandes de confirmation directe adressées aux établissements bancaires de la société. Les procédures alternatives mises en œuvre n'ont pas permis d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés permettant de vérifier l'exactitude et l'exhaustivité des soldes de trésorerie, des emprunts bancaires et des concours bancaires figurant dans les comptes annuels.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas d'appréciation complémentaire au point décrit dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce appellent de notre part l'observation suivante : les montants renseignés relatifs aux factures reçues et émises, par tranche de retard ne concordent pas avec les données comptables de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'Administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'effectuer un audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et d'établir un rapport sur les comptes annuels.

Nous avons réalisé notre mission dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Metz et Dijon, le 21 avril 2026

Les Commissaires aux Comptes

HBM AUDIT ET REVISION

EXCO SOCODEC

Véronique MELZER

Jérémy MEOT

Bilan Actif

		31/12/2023			31/12/2022
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires	135 902	135 902		794
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions	25 347 148	18 476 957	6 870 191	8 511 960
	Installations techniques,mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	350 566	274 789	75 777	88 509
	Immobilisations en cours	647 621	443 559	204 062	200 000
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
	Participations évaluées selon mise en équival.				
	Autres participations	19 020	9 900	9 120	13 740
	Créances rattachées à des participations	2 290 739	1 781 648	509 092	427 747
	Autres titres immobilisés	7 007		7 007	6 742
	Prêts	7 178		7 178	7 178
	Autres immobilisations financières	30 783		30 783	28 464
TOTAL (II)		28 835 963	21 122 755	7 713 209	9 285 134
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens	5 226 970	180 000	5 046 970	6 860 179
	En-cours de production de services	90 349		90 349	90 349
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes	45 638		45 638	36 925
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	1 384 989	381 629	1 003 360	1 025 010
	Autres créances	5 006 297	104 565	4 901 732	3 336 203
	Capital souscrit appelé, non versé				
COMPTES DE REGULARISATION	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	DISPONIBILITES	29 648		29 648	246 224
	Charges constatées d'avance	6 563		6 563	61 594
	TOTAL (III)	11 790 453	666 195	11 124 258	11 656 484
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I à VI)		40 626 416	21 788 949	18 837 467	20 941 618
(1) dont droit au bail					
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an				547 052	463 389
(3) dont créances à plus d'un an					

Bilan Passif

		31/12/2023	31/12/2022
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	600 000	600 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecart de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	60 000	60 000
	Réserves statutaires ou contractuelles	1 174	1 174
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	(19 505 338)	(10 512 912)
	Résultat de l'exercice	(1 151 912)	(8 992 425)
	Subventions d'investissement	1 318 664	1 377 254
	Provisions réglementées		
Total des capitaux propres		(18 677 411)	(17 466 910)
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres			
Provisions	Provisions pour risques	2 893 182	2 684 491
	Provisions pour charges	174 327	174 327
Total des provisions		3 067 509	2 858 818
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	30 146 692	30 561 042
	Emprunts et dettes financières divers (3)	1 295 899	1 219 546
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	200 000	200 000
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 231 764	1 636 357
	Dettes fiscales et sociales	516 205	369 022
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 614	44 549
	Autres dettes	111 669	558 207
	Produits constatés d'avance (1)	921 526	960 986
Total des dettes		34 447 369	35 549 710
	Ecart de conversion passif		
TOTAL PASSIF		18 837 467	20 941 618
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		(1 151 911,89)	(8 992 425,38)
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		26 733 850	29 007 772
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		21 021 833	20 282 323
(3) Dont emprunts participatifs			

Compte de Résultat

1/2

			31/12/2023	31/12/2022
			12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises			
	Production vendue (Biens)	2 244 098	2 244 098	1 990 122
	Production vendue (Services et Travaux)	85 289	85 289	272 039
	Montant net du chiffre d'affaires	2 329 387	2 329 387	2 262 160
	Production stockée		(1 296 480)	686 449
	Production immobilisée			
	Subventions d'exploitation			453 915
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges		1 935 049	1 396 105
	Autres produits		13	9
	Total des produits d'exploitation (1)		2 967 969	4 798 638
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises			
	Variation de stock			
	Achats de matières et autres approvisionnements			
	Variation de stock		557 744	1 106 283
	Autres achats et charges externes		1 055 030	1 150 348
	Impôts, taxes et versements assimilés		289 504	310 257
	Salaires et traitements		48 180	386 175
	Charges sociales du personnel		13 761	199 048
	Cotisations personnelles de l'exploitant			
	Dotations aux amortissements :			
	- sur immobilisations		1 146 056	1 234 979
	- charges d'exploitation à répartir			
	Dotations aux dépréciations :			
	- sur immobilisations			5 864 488
	- sur actif circulant			934 975
	Dotations aux provisions		216 992	732 225
	Autres charges		349	16 663
	Total des charges d'exploitation (2)		3 327 615	11 935 442
RESULTAT D'EXPLOITATION			(359 647)	(7 136 804)

Compte de Résultat

2/2

		31/12/2023	31/12/2022
RESULTAT D'EXPLOITATION		(359 647)	(7 136 804)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée	710	2 483
	Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)	271	137
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)		
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	859	96
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	184 043	
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers		185 174	233
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	145 860	1 411 158
	Intérêts et charges assimilées (4)	1 065 744	750 634
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières		1 211 604	2 161 793
RESULTAT FINANCIER		(1 026 431)	(2 161 559)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(1 385 367)	(9 295 880)
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion	186 563	199 901
	Sur opérations en capital	2 478 590	354 002
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Total des produits exceptionnels	2 665 153	553 903
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion	29 897	19 571
	Sur opérations en capital	2 401 800	230 877
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Total des charges exceptionnelles	2 431 697	250 448
RESULTAT EXCEPTIONNEL		233 456	303 455
PARTICIPATION DES SALAIRES IMPOTS SUR LES BENEFICES			
TOTAL DES PRODUITS		5 819 005	5 355 257
TOTAL DES CHARGES		6 970 917	14 347 683
RESULTAT DE L'EXERCICE		(1 151 912)	(8 992 425)

- (1) dont produits afférents à des exercices antérieurs
 (2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs
 (3) dont produits concernant les entreprises liées
 (4) dont intérêts concernant les entreprises liées

Faits caractéristiques

Report à nouveau et résultat au 31/12/2021 et 31/12/2022

Les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021 font apparaître une perte de 6 460 839 € qui n'a fait l'objet d'aucune affectation compte tenu que ces comptes n'ont pas été approuvés par l'assemblée générale.

Les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 font apparaître une perte de 8 992 425 € qui n'a fait l'objet d'aucune affectation en 2023, l'assemblée d'approbation des comptes s'étant tenue en 2024.

Le PCG prévoit de faire figurer ces résultats dans un compte spécifique. Le compte 88 "résultat en instance d'affectation" n'étant pas prévu dans le paramétrage des états de synthèse du logiciel, ces derniers ont été affectés sur la ligne "Report à nouveau" dans le bilan clos le 31 décembre 2023.

Extinction de la société

En raison de la perte constatée au titre de l'exercice clos au 31/12/2019, le montant des capitaux propres est devenu inférieur à la moitié du capital social. L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires a décidé le 15 décembre 2020 de ne pas prononcer la dissolution anticipée de la Société et de poursuivre l'activité.

Un plan stratégique d'actions pour l'avenir a été approuvé fin 2020 par le Conseil d'administration sur proposition de la Direction Générale (Audit diagnostic de l'existant, plan d'affaires, modélisation économique, gouvernance et organisation) et les financements nécessaires à leur mise en œuvre ont été obtenus ou maintenus, afin de permettre la poursuite des activités de la Société pendant les douze mois de l'exercice 2021, y compris les impacts découlant des effets de la crise de la Covid-19.

Sur ces bases et durant le premier semestre 2021, la mise en œuvre du plan adopté et portant essentiellement sur un travail de recherche de valorisation des actifs et stocks de la SEM a été conduit et s'est formalisé par un échange entre administrateurs début 09/2021.

Le conseil d'administration en date du 14 septembre 2021 a matérialisé la mise en phase extinctive de la société à compter de cette date, qui sous-entend le lancement de la commercialisation de tous les biens et actifs de la SEM.

La plupart des renouvellements avaient pour date de fin Janvier 2022 mais compte tenu des différents échanges avec la CEBFC et sa position d'actionnaire de la SEM, l'hypothèse de maintien de ces ouvertures a été retenue bien que l'engagement ferme n'était pas établi, les discussions entre actionnaires sur la répartition et le niveau de soutien à apporter n'ayant pas été finalisé à la fin de l'exercice.

Faits caractéristiques

En date du 21 septembre 2022, la CEBFC a dénoncé l'intégralité des ouvertures de crédit les rendant exigibles à 60 jours. Suite à cette dénonciation, une demande de conciliation a été engagée auprès du Tribunal de Commerce de Dijon. Par ordonnance du 20 octobre 2022, le Président du Tribunal de commerce a fait droit à cette demande et a désigné la SELARL AJ PARTENAIRES en qualité de conciliateur de la société avec pour mission de favoriser la conclusion, entre la SEM et ses principaux créanciers, d'un accord amiable destiné à mettre fin aux difficultés financières.

La conciliation ouverte le 20 octobre 2022 pour une durée de 4 mois a fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 20 mars 2023, le temps de permettre aux banques et aux représentants de la SEM de parvenir à un accord global permettant la poursuite des cessions immobilières avec une perspective de liquidation amiable in fine.

Le protocole de conciliation, validé par le Conseil d'Administration de la SEM en date du 13 avril 2023, a été signé par les parties le 25 mai 2023. Le protocole a été homologué par le Tribunal de commerce de Dijon par jugement rendu en date du 4 juillet 2023.

Les parties au protocole se sont accordées sur les conditions de la réalisation des actifs de la SEM et des SCCV et l'apurement de son passif :

- Les parties ont convenu du gel de l'exigibilité des encours bancaires pendant l'exécution du plan ;
- Par exception, les deux prêts octroyés pour financer le programme DIAPASON continueront d'être payés grâce aux loyers perçus par la SEM au titre du bail emphytéotique conclu avec l'Etat ;
- Les parties ont convenu que le prix de vente net (après déduction des impôts, taxes et assimilés) résultant de la cession des actifs immobiliers, devra être affecté au remboursement des créances détenues par le Prêteur qui a financé l'actif immobilier cédé ;
- Les parties ont convenu que tout éventuel bonni de cession sera réparti entre les prêteurs selon la clé de répartition des prêteurs, dans la limite des sommes restant dues à chaque Prêteur au titre des créances bancaires ;
- Les parties ont convenu que le prix de cession du ou des premiers actifs cédés sera affecté au remboursement du passif fournisseur, fiscal et social jusqu'à son complet apurement et non au prêteur qui l'a financé. Le ou les Prêteurs « Premier actif cédé » seront ensuite désintéressés sur le produit de cession des actifs immobilisés suivants, chacun des « Prêteur Actifs Cédés » s'engageant à leur reverser, un montant correspondant à leur quote-part dans le passif fournisseurs, fiscal et social, calculé selon la clé répartition définie ;
- Les parties prennent expressément acte que, compte-tenu de la valeur des actifs immobiliers, leur cession ne permettra pas le remboursement de l'intégralité des sommes dues au titre des créances bancaires. Au terme du processus de cession et lorsque le groupe ne disposera plus d'actifs recouvrables, le solde des créances bancaires fera l'objet d'un abandon consenti par les banques afin de permettre la dissolution amiable de la SEM.

La cession des actifs a commencé sur l'exercice 2023. A ce jour, le débouclage des opérations se poursuit via la signature d'actes de cession ou via des accords de principe, la réitération des compromis étant actuellement en cours chez les notaires.

Faits caractéristiques

Continuité d'exploitation

Les comptes annuels font apparaître une perte de 1 M€ et les pertes cumulées rendent les capitaux propres négatifs de 18.6 M€

Toutefois, compte-tenu des dispositions prévues dans le protocole de conciliation amiable signé en date du 25 mai 2023 tel que résumé dans le paragraphe « Extinction de la société » de l'annexe, la continuité d'exploitation de la société est assurée sur les 12 mois à compter de la date de clôture de l'exercice 2023.

Règles et Méthodes Comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Le bilan de l'exercice présente un total de **18 837 467** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **5 819 005** euros et un total **charges** de **6 970 917** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **-1 151 912** euros.

L'exercice considéré débute le **01/01/2023** et finit le **31/12/2023**.
Il a une durée de **12** mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées avec sincérité 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.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

IMMOBILISATIONS

Les travaux de convergence des règles comptables françaises vers les normes internationales (IFRS) se sont concrétisés par l'entrée en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005 de deux principaux règlements du C.R.C. :

Le règlement 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Le règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et aux dépréciations d'actifs.

Ces deux avis conduisent à une refonte du mode de comptabilisation et d'amortissement des immobilisations qui doivent désormais être ventilées par composants. En effet, on peut appliquer à ces derniers des durées de vie ou des rythmes d'utilisation différents de ceux de la structure proprement dite de l'immobilisation prise dans son ensemble.

C'est aux caractéristiques propres de l'entreprise qu'il convient de se référer pour déterminer cette durée et ce rythme d'amortissement et non plus aux usages et règles en vigueur jusque-là.

Règles et Méthodes Comptables

Compte tenu de la structure des immobilisations de la Société (hors programme immobilier) la méthode de réallocation des valeurs nettes comptables a été retenue, en accord avec les Commissaires aux Comptes, pour la présentation des comptes.

En ce qui concerne les programmes immobiliers, il a été retenu comme composants les éléments

suivants avec leur rythme d'amortissement correspondant :

COMPOSANT 1 => STRUCTURE 50 ans
COMPOSANT 2 => MENUISERIES EXTERIEURES 25 ans
COMPOSANT 3 => CHAUFFAGE-VENTILCLIM 15 ans
COMPOSANT 4 => COUVERTURE – ETANCHEITE 15 ans
COMPOSANT 5 => RAVALEMENT 15 ans
COMPOSANT 6 => ELECTRICITE 25 ans
COMPOSANT 7 => PLOMBERIE SANITAIRE 25 ans
COMPOSANT 8 => ASCENSEURS 15 ans
COMPOSANT 9 => AUTRES COMPOSANTS 25 ans

Cette décomposition a été utilisée en intégralité ou partiellement selon la nature des bâtiments pour les amortissements.

Au 31 décembre 2010, le bâtiment 12 du Quartier Heudelet, réhabilité partiellement afin d'accueillir les ateliers d'artistes, est comptabilisé en stock, dans la mesure où l'occupation locative est faite sous le régime de l'occupation précaire, et que le bâti n'a pas vocation à être conservé durablement dans le patrimoine de la société.

Nous attirons votre attention sur le fait que la DRASS est enregistrée en tant que « Construction sur sol d'autrui » et donc que l'immobilisation afférente ne suit pas le régime d'amortissement « normal ».

En effet, la durée d'amortissement retenue comptablement correspond à la durée de location soit 18 ans.

Il faut rappeler que cette opération avait été élaborée avant le passage aux nouvelles règles comptables sur les immobilisations (CRC 2002-10) et donc que cette immobilisation aurait dû être traitée conformément au régime général en vigueur : méthode des composants.

L'étude ADEXI a mis en avant que la société pouvait retenir fiscalement la durée normale d'utilisation, conformément au rescrit fiscale obtenu et non pas la durée de location comme durée d'amortissement fiscal. La société a retenu à compter de 2009 la durée tolérée par l'administration soit 25 ans pour un bâtiment de ce type.

De ce fait, la durée d'amortissement comptable est différente de celle déductible fiscalement. En 2023, 300 016 € d'amortissement non déductible ont été réintégrés, soit un impôt supplémentaire à payer de 75 004 €.

Règles et Méthodes Comptables

Etudes sur les projets d'opération

Compte tenu de la situation juridique de la SEM, aucune opération nouvelle n'a été lancée et donc aucun coût n'a été stocké. Au 31/12/2023, le montant total stocké reste inchangé à 90 349 €.

METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES AUX COMPTES

VARIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immobilisations incorporelles figurent au Bilan pour leurs coûts historiques (coût d'acquisition).

En matière d'immobilisations corporelles en cours, constituées notamment par les opérations ATRIUM et DRASS-DDASS-ARH, les charges financières ont été incorporées au coût de production selon les règles en vigueur, dès lors qu'elles se rapportent directement et sans ambiguïté aux opérations qui les génèrent. Il en sera ainsi des frais de crédits spécifiques, des frais de caution et autres garanties, des frais de découvert bancaires et autres commissions sur les comptes spécialement ouverts au nom du programme immobilier.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières figurent au Bilan pour leurs valeurs d'acquisition.

La valeur d'inventaire des titres et des créances rattachées correspond à la valeur d'utilité de l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de la situation nette de la filiale, sa rentabilité et ses perspectives d'avenir.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les avances consenties aux « filles » filiales de la SEM dont la valeur brute s'élève à 2 290 739 € sont ainsi dépréciées à hauteur de 1 781 648 € ramenant leur valeur nette à 509 092 €

Règles et Méthodes Comptables

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

La décomposition d'une immobilisation en plusieurs composants a eu pour conséquence la nécessité d'établir un plan d'amortissement séparé pour chaque composant. Pour une même immobilisation, les plans d'amortissement diffèrent en raison de la durée d'utilisation et du mode d'amortissement retenu pour les différents composants de celle-ci.

Les amortissements pratiqués sont respectivement de :

BATIMENTS

COMPOSANT 1 => STRUCTURE	2 %
COMPOSANT 2 => MENUISERIES EXTÉRIEURES	4 %
COMPOSANT 3 => CHAUFFAGE-VENTIL-CLIM	6,66 %
COMPOSANT 4 => COUVERTURE-ETANCHEITÉ	6,66 %
COMPOSANT 5 => RAVALEMENT	6,66 %
COMPOSANT 6 => ELECTRICITÉ	4 %
COMPOSANT 7 => PLOMBERIE SANITAIRE	4 %
COMPOSANT 8 => ASCENSEURS	6,66 %
COMPOSANT 9 => AUTRES COMPOSANTS	4 %

AUTRES IMMOBILISATIONS

- 33,33 % sur les logiciels et ordinateurs portables,
- 10 % ou 20 % sur Installations-agencements,
- 20 % sur les véhicules, le matériel de bureau et le matériel informatique, 10 % sur les autres matériels.
- 10 % sur le mobilier de bureau

DEPRECIATION

La direction de la société a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition à la date d'arrêté des comptes, l'existence d'indices de perte de valeur des actifs de la société.

Une dépréciation des actifs est comptabilisée lorsque ce test de dépréciation met en évidence une perte de valeur. Cette dépréciation est déterminée sur la base de l'estimation de la valeur réelle des biens concernés par la direction.

Le montant des dépréciations constatées s'élève à 5 079 K€ et porte sur les actifs suivants :

- PARKING HEUDELET à hauteur de 1 760 K€
- BECQUEREL à hauteur de 444 K€
- HOPE à hauteur de 2 875 K€

Règles et Méthodes Comptables

STOCKS ET ENCOURS

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Conformément à la norme comptable applicable aux Sociétés d'Économie Mixte, les charges engagées en cours de contrat sont imputées directement au compte de stock "38" intitulé "En-cours de concession d'aménagement".

En fin d'exercice, ces charges sont inscrites au compte de charges concerné par le crédit du compte de variation d'en-cours.

Les produits réalisés en cours de contrat sont comptabilisés en produits de l'exercice. Les coûts de revient cumulés des éléments cédés sont estimés en fin d'exercice de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte-rendu financier défini à l'article L 1523-3 du Code Général des Collectivités territoriales de la fraction établie comme suit :

Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir du concédant pour équilibrer l'opération,

Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte-rendu financier hors participations reçues ou à recevoir du concédant pour équilibrer l'opération.

La comptabilité traduit les Conventions (Concessions ou Publiques) d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

A - stocks :

=> pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés.

B - Comptes de régularisation actifs ou passifs :

=> pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant.

C - Comptes de provisions pour risques et charges :

=> pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice.

D - Comptes de provisions pour risques et charges :

=> pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient théorique des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées pour une opération, il sera doté d'une provision pour charges égale au montant de l'écart constaté.

Règles et Méthodes Comptables

En conséquence, et dans ce cas, la valeur du stock relative à l'opération concernée sera nulle.

INCORPORATION DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT AUX EN COURS DE CONCESSION

En application des conventions de concession, le montant des frais de fonctionnement de la Société est imputé en coût de revient des en-cours de concession d'aménagement.

Elle apparaît au compte de résultat Société en transfert de charges et est comprise dans la rubrique variation de stock et en cours des programmes. Elle peut être occasionnellement perçue par acomptes semestriels représentant une partie des rémunérations prévisionnelles de l'année découlant des Bilans Actualisés des opérations. Lorsque la trésorerie des opérations ne permettait pas ce prélèvement aucun règlement n'a été effectué.

INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS/PRODUITS FINANCIERS AUX EN COURS DE CONCESSION

Les frais et produits financiers sont incorporés au coût de revient des en cours. Le coût de financement des opérations est inclus dans la valorisation du stock selon les conditions édictées par le plan comptable à savoir :

- Cycle de production supérieur à 12 mois.
- Limitation aux seuls intérêts spécifiques des opérations en cours.

Les frais et produits financiers inter-programmes sont calculés en fonction des besoins et des excédents de chacune des opérations, déterminés mensuellement et empruntés ou avancés à d'autres opérations. La compensation des frais et produits financiers d'opérations ayant le même Concédant a été appliquée à compter de l'exercice 1993 (pour les avances ou prêts à d'autres programmes ou pour les mouvements avec la Société elle-même).

Pour imputer en coût de revient des opérations les frais ou produits financiers résultant de ces calculs, la Société a utilisé un compte de transfert de charges.

CREANCES

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances, ont le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Règles et Méthodes Comptables

CHARGES A REPARTIR OU DIFFEREES

Aucune comptabilisation au titre de l'exercice.

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2023, le portefeuille de parts d'O.P.C.V.M. représentait une valeur d'acquisition de 0 €.

NEUTRALISATION DES RESULTATS D'OPERATIONS

Néant

PROVISIONS

PROVISION POUR RISQUES DE PERTES A TERMINAISON (RISQUE DE PERTE GLOBALE SUR CONCESSION D'AMENAGEMENT)

Dès que les prévisionnels relatifs à des opérations concédées aux risques du concessionnaire ou à risques partagés font apparaître des pertes à terminaison, celles-ci doivent être provisionnées intégralement.

une provision de cette nature a été constituée pour l'opération GENLIS à hauteur de 174 K€. Elle a été maintenue dans les comptes clos au 31/12/2023.

Les éléments au titre de HOPE ! sont relatés ci-dessous.

PROVISION POUR LIQUIDATION DEFINITIVE D'OPERATION

Les opérations d'aménagement conduites en mandat ou en concession, s'achèveront pour la SEM par l'approbation du bilan de liquidation. Les travaux nécessités pour la préparation de ce bilan n'étaient généralement pas prévus par les conventions anciennes, la SEM devra supporter, en conséquence sans être « rémunérée », des charges d'exploitation.

Au titre de l'exercice, la SEM a provisionné une perte à venir sur la concession GENLIS « Zac de la République » à hauteur de 174 K€, compte tenu des éléments de commercialisation connus en Octobre 2022.

PROVISION POUR CHARGES PREVISIONNELLES

Règles et Méthodes Comptables

Lorsqu'à la fin d'un exercice, le coût de revient calculé des éléments cédés dans le cadre d'une opération concédée aux risques du concédant est supérieur aux coûts comptabilisés, une provision pour charges prévisionnelles est dotée conformément aux prescriptions du règlement du CRC.

Au titre de l'exercice, aucune provision n'a été constituée.

PROVISION POUR NEUTRALISATION DU BONI SUR CONCESSION D'AMENAGEMENT AUX RISQUES DU CONCESSIONNAIRE

Les opérations d'aménagement concédées aux risques du concessionnaire (ou à risques partagés) peuvent faire apparaître à la fin d'un exercice un excédent provisoire.

Conformément aux prescriptions du règlement du CRC, cet excédent, compte tenu de la nature des contrats et des obligations d'ordre public qui pèsent sur le concessionnaire, et en vertu du principe de prudence, est « neutralisé » par la dotation d'une provision.

Au titre de l'exercice aucune provision n'a été constituée.

PROVISION POUR IMPOTS

Néant

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Opération Hope

Cette opération est exploitée dans le cadre d'un contrat cadre SIEG en lien avec la Région. A ce jour, la Région ne respecte plus ses obligations de soutien dans le cadre de celui – ci, les subventions initialement attribuées ayant été toutes consommées, et ne couvrant plus l'exploitation déficitaire du bâtiment.

Une provision à hauteur de 308 K€ avait été enregistrée sur 2019 au titre du risque de non versement sur les subventions d'équilibre à percevoir. En effet, la subvention d'équilibre initialement de 1.2 M€ a été totalement perçue et consommée. Sur 2019, l'exploitation générerait une perte complémentaire de 308K€ pour la SEM, qui doit dans le cadre de du SIEG, être compensé par l'attribution de nouvelles subventions.

La SEM a demandé à la région de se prononcer sur ce complément mais à ce jour, aucune réponse favorable n'a été formulée par la Région. La SEM considère à ce stade que les relations avec le Conseil Régional ne permettent plus de poursuivre l'exécution du mandat consenti par la Collectivité à la SEM pour la mise en œuvre du SIEG, le dossier a été transmis à un avocat pour faire un retour écrit au Conseil régional. Un mandataire ad hoc a été nommé pour essayer de trouver une solution amiable. Compte tenu des éléments relatés ci-dessus et au vu du fait que la région ne peut être considérée comme non solvable, la SEM considère que ces créances n'avaient pas à être provisionnées. Toutefois, à la demande des commissaires aux comptes, la provision 2019 de 105 k€ au titre de l'impayé FEDER a été

Règles et Méthodes Comptables

maintenue et la provision de 308 K€ sur la part Région impayée a été complétée à hauteur de 584 K€. En 2021 puis en 2022, ces provisions sont complétées respectivement de 421 K€ et 454 K€. De ce fait, les créances sont provisionnées à 100%.

Dijon - Parc Novaréa – Immeuble HOPE - Information sur la procédure contentieuse engagée contre le Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté dans le cadre de la réalisation du SIEG - Information sur les procédures contentieuses en cours avec les occupants de la Pépinière-Hôtel d'entreprises

Litige opposant la SEM à la Collectivité Mandante, dans le cadre du contrat de mandat pour la mise en œuvre du SIEG de gestion de la Pépinière-Hôtel d'entreprises

La Société Est Métropoles est propriétaire d'un immeuble situé au sein du Parc NOVAREA, 64E rue Sully à DIJON, dans lequel elle gère et exploite une Pépinière-Hôtel d'entreprises dénommée « HOPE ! ».

L'exploitation de cet immeuble intervient dans le cadre d'un Service d'Intérêt Économique Général (SIEG) confié par la Région Bourgogne Franche-Comté aux termes d'une convention de mandat conclue le 10 février 2014, pour une durée de 10 années.

Les principales missions confiées à la SEM par la Collectivité sont les suivantes :

- La construction d'un Immeuble d'Activités d'Entreprises Innovantes (IAEI) à haut niveau de services comportant une pépinière et un hôtel d'entreprises et des locaux mutualisés,
- La Gestion locative et les services d'accompagnement des entreprises (le coût de ces prestations étant intégralement refacturé aux bénéficiaires des services),
- La mise à disposition de locaux à loyer minoré.

En contrepartie des missions de service public confiées à la SEM, la Région s'est engagée à lui verser des

subventions, pour un montant total de 3 millions d'euros réparti de la manière suivante :

- 1,2 millions d'euros à verser par la Région Bourgogne Franche-Comté,
- 1,8 millions d'euros au titre du FEDER.

En application de la convention, la SEM a établi, chaque année, un rapport d'activité qu'elle a soumis à l'approbation de la Collectivité mandante, lequel est accompagné de l'ensemble des documents justifiant de la bonne exécution de sa mission de service public.

Ce rapport, qui n'a jamais fait l'objet d'une quelconque réserve ou critique de la part de la Collectivité mandante, fait état, chaque année, depuis 2016, d'un déficit d'exploitation.

Nous avons à plusieurs reprises alerté la Collectivité sur les difficultés économiques rencontrées pour la réalisation de notre mission dans les conditions fixées par le contrat de mandat.

Règles et Méthodes Comptables

Or, à ce jour, non seulement le solde de la subvention FEDER (représentant 10% du montant total) n'a pas été versé malgré nos nombreuses relances, mais surtout aucune compensation correspondant aux nouveaux coûts induits par l'exploitation du bâtiment n'a été octroyée par la Collectivité mandante.

Le déficit d'exploitation de l'immeuble HOPE ! non compensé par la Collectivité Mandante, engendre pour la SEM une perte comptable de l'ordre de 450 K€ environ par an.

Cette situation n'est pas tenable pour la SEM qui tente malgré tout de poursuivre sa mission sans soutien financier et qui subit, en conséquence, un préjudice économique important.

L'absence de réponse de la Collectivité nous a contraint à engager une procédure gracieuse, par le biais de notre conseil, Maître Jean-Marc PEYRICAL, à l'encontre de la Région Bourgogne Franche-Comté ayant pour but d'obtenir, d'une part, la résiliation de la convention de mandat et, d'autre part, la réparation de notre préjudice évalué à 788 K€ à fin septembre 2020.

La Région Bourgogne Franche-Comté a rejeté le recours gracieux formé par la SEM.

Conformément à la décision prise par le Conseil d'Administration réuni le 25/11/2020, Maître PEYRICAL a été sollicité aux fins d'engager une procédure devant le Tribunal Administratif de Dijon afin d'obtenir :

- La résiliation de la convention de mandat du 10/02/2014,
- La condamnation de la Région BFC au paiement de la somme de 788 K€ correspondant aux compensations de service public.

La requête a été déposée auprès du Tribunal Administratif le 01er février 2021.

En parallèle, et sur les conseils de Maîtres PEYRICAL et SEUTET, la SEM a sollicité la désignation d'un mandataire ad hoc devant le Tribunal de commerce, avec pour mission de favoriser la conclusion avec la Collectivité d'un accord amiable destiné à permettre la poursuite de la convention de mandat dans des conditions financières équilibrées. Le Tribunal de commerce a fait droit à notre demande en désignant Maître Thibaud POINSARD.

Une réunion de travail a été proposée par Me POINSARD aux services concernés de la Région Bourgogne Franche-Comté en présence des représentants de la SEM le 29 avril 2021.

A l'issue de celle-ci, aucun retour écrit n'a été formulé par la Région. La SEM a donc pris attache auprès de son avocat pour demander la mise en œuvre d'un recours en référé aux fins de solliciter la mise sous séquestre des sommes dont le règlement est demandé par la SEM à la Collectivité. Il est rappelé que la SEM n'a pas vocation à faire du service public sur ces fonds propres sans aucune autre aide et que la région ne peut être considérée comme non solvable.

Règles et Méthodes Comptables

Malgré plusieurs réunions de conciliation, aucun accord amiable n'a pu être trouvé avec la Région Bourgogne Franche-Comté. Aux termes d'une ordonnance rendue le 22/03/2022, le Tribunal Administratif de Dijon a ordonné la clôture de l'instruction de l'affaire en cours. Cette clôture a été prononcée au 08/04/2022 date à partir de laquelle les parties (à savoir la SEM et la Région BFC) ne pourront plus déposer de mémoires.

Le tribunal Administratif de Dijon, dans son jugement rendu en septembre 2023, a rejeté la requête de la Société Est Métropoles et condamné cette dernière à verser à la Région Bourgogne Franche-Comté une somme de 1.500 € au titre de l'article L761-1 u Code de Justice Administrative.

Les conséquences de cette décision, qui n'a pas fait l'objet d'un appel de la part de la SEM devant la Cour Administrative d'Appel de LYON, est donc de voir le contrat se terminer à son terme le 14 Février 2024, plus aucune créance ou dette n'étant constatée entre les parties, au terme du contrat, la SEM renonçant à entamer une procédure contentieuse relative à la perception du solde de la subvention FEDER.

Au 31/12/2023, le solde de la créance due par le conseil régional de Bourgogne Franche Comté et le FEDER ressort à 1 766 k€ et est provisionné à 100% dans les comptes.

Opération SCCV 26-38 DRAPEAU

La SEM a enregistré une provision pour risque et charges de 659K€, cette provision est relatée dans le paragraphe sur la SCCV 26-38 DRAPEAU.

Opération SCCV QUETIGNY IMMOBILIER

La SEM a enregistré une provision pour risque et charges de 227K€ par rapport à la situation nette de la SCCV constatée dans les comptes annuels établis au 31/12/2023.

Opération SCI HALLE DES CLIMATS

Suite à une situation nette à l'équilibre au 31/12/2023, la SEM a repris la provision pour risque et charges de 8.3K€ constatée dans les comptes annuels établis au 31/12/2022.

Opération SCCV ECOPOLIS

La SEM a enregistré une provision pour risque et charges de 9K€ par rapport à la situation nette de la SCCV constatée dans les comptes annuels établis au 31/12/2023.

Une dépréciation des titres de la SCCV pour 1 800€ et une dépréciation de la créance rattachée pour 63K€ ont également été constatées au 31/12/2023.

Litige Prud'homal

La SEM a été condamné par le Conseil de Prud'hommes en date du 14 novembre 2022 dans le litige qui l'oppose au salarié M. L. (licenciement sans motif réel et sérieux). A ce titre une provision de 194 917 € a été enregistrée.

Immobilisations

		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2023
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres	135 902					135 902
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	135 902					135 902
CORPORELLES	Terrains						
	Constructions sur sol propre	17 593 242				4 568 319	13 024 924
	sur sol d'autrui	12 322 224					12 322 224
	instal. agencement aménagement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, mobilier	350 566					350 566
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations corporelles en cours	643 559		4 062			647 621
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES		30 909 591		4 062		4 568 319	26 345 334
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	2 271 218		140 842		102 301	2 309 759
	Autres titres immobilisés	6 742		265			7 007
	Prêts et autres immobilisations financières	35 642		2 319			37 961
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES		2 313 602		143 426		102 301
TOTAL		33 359 095		147 488		4 670 620	28 835 963

Amortissements

		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2023
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles	135 108	794		135 902
	TO TAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	135 108	794		135 902
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre	14 882 577	1 132 530	2 173 169	13 841 938
	sur sol d'autrui				
	instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier	262 057	12 732		274 789
	Emballages récupérables et divers				
	TO TAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	15 144 634	1 145 262	2 173 169	14 116 726
TO TAL		15 279 742	1 146 056	2 173 169	14 252 629

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

Provisions

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres	2 858 818	216 992	8 301	3 067 509
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 858 818	216 992	8 301	3 067 509
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières	6 964 488		1 885 910	5 078 578
		1 829 731	145 860	184 043	1 791 548
	Sur stocks et en-cours	221 015		41 015	180 000
	Sur comptes clients	381 629			381 629
	Autres	104 565			104 565
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	9 501 429	145 860	2 110 969	7 536 320
TOTAL GENERAL		12 360 247	362 852	2 119 270	10 603 829
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			216 992 145 860	1 935 226 184 043	
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.					

2056 - Détail des autres provisions pour risques et charges au 31/12/2023

Libellé	Montant début exercice	Augmentation	Diminution	Montant fin exercice
Provision Irrécouvrabilité 2021 HOPE	1 313 783			1 313 783
Provision Perte SCCV Drapeau	602 823	56 016		658 839
Risque Prud'hommal	194 917			194 917
Perte Programme GENLIS	174 327			174 327
Litige Giorgi	35 660			35 660
Provision Subvention Equilibre 2022 HOPE	453 915			453 915
Provision Situation Nette SCCV Quetigny Immobilier	75 093	151 786		226 879
Provision Situation Nette SCI Halles des Climats	8 301		8 301	
Provision Situation Nette SCCV Ecopolis		9 189		9 189
Totalisation	2 858 819	216 991	8 301	3 067 509

Créances et Dettes

		31/12/2023	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	2 290 739	2 290 739	
	Prêts (1) (2)	7 178	7 178	
	Autres immobilisations financières	30 783	30 783	
	Clients douteux ou litigieux	12 600	12 600	
	Autres créances clients	1 372 389	1 372 389	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	338 682	338 682	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers	104 565	104 565	
	Groupe et associés (2)	64 590	64 590	
	Débiteurs divers	4 498 459	4 498 459	
	Charges constatées d'avances	6 563	6 563	
	TOTAL DES CREANCES	8 726 548	8 726 548	
	(1) Prêts accordés en cours d'exercice			
	(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice			
	(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

		31/12/2023	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	21 021 833	21 021 833		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	9 124 860	2 786 545	5 835 068	503 247
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	44 341	44 341		
	Fournisseurs et comptes rattachés	1 231 764	1 231 764		
	Personnel et comptes rattachés	1 116	1 116		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 628	5 628		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	509 176	509 176		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	285	285		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 614	23 614		
	Groupe et associés (2)	1 251 558	76 353	1 175 205	
	Autres dettes	111 669	111 669		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance	921 526	921 526		
	TOTAL DES DETTES	34 247 369	26 733 850	7 010 273	503 247
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 153 860			
	(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)				

Produits à recevoir

		31/12/2023
Total des Produits à recevoir		3 728 986
Autres créances clients		26 899
Factures à Etablir	26 899	
Autres créances		3 702 087
Avoirs à Recevoir	557 744	
Subvention FEDER	104 565	
Tiers Divers	1 300	
PAR Avancement DRASS	1 272 080	
PAR Subvention HOPE	1 766 399	

Charges à payer

31/12/2023

Total des Charges à payer		657 551
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		86 865
Intérêts Courus Prêt Dex	86 865	
Emprunts et dettes financières divers		76 353
Interets courus C/C associés	76 353	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		437 493
Fournisseurs - Factures non parvenues	357 556	
Factures Non Parvenues	24 288	
Provision Achèvement	55 650	
Dettes fiscales et sociales		2 840
Perso Prov / Cp	242	
Org Soc-Charges a payer	26	
Org Soc-Charges à payer	2 288	
Aut Ch A Payer	284	
Autres dettes		54 000
Avoirs à Etablir	54 000	

Produits constatés d'avance

	Période	Montants	31/12/2023
Produits constatés d'avance - EXPLOITATION			921 526
PCA sur loyers antérieurs		921 526	
.			
.			
Produits constatés d'avance - FINANCIERS			
Produits constatés d'avance - EXCEPTIONNELS			
TOTAL			921 526

Charges constatées d'avance

	Période	Montants	31/12/2023
Charges constatées d'avance - EXPLOITATION			6 563
CCA sur charges externes diverses		6 563	
Charges constatées d'avance - FINANCIERES			
Charges constatées d'avance - EXCEPTIONNELLES			
TOTAL			6 563

Variations des Capitaux Propres

	Capitaux propres clôture 31/12/2022	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2023
Capital social	600 000				600 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	60 000				60 000
Réserves statutaires ou contractuelles	1 174				1 174
Réserves réglementées					
Autres réserves					
Report à nouveau	(10 512 912)	(8 992 425)			(19 505 338)
Résultat de l'exercice	(8 992 425)	8 992 425		(1 151 912)	(1 151 912)
Subventions d'investissement	1 377 254			(58 590)	1 318 664
Provisions réglementées					
TOTAL	(17 466 910)			(1 210 501)	(18 677 411)

Date de l'assemblée générale

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 (17 466 910)

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif (17 466 910)

²Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (1 210 501)

Les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021 font apparaître une perte de 6 460 839 € qui n'a fait l'objet d'aucune affectation compte-tenu que ces comptes n'ont pas été approuvés par l'assemblée générale.

Les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 font apparaître une perte de 8 992 425 € qui reste en attente d'affectation, ces derniers ayant été approuvés lors de l'assemblée tenue en date du 27 mars 2024.

Le PCG prévoit de faire figurer ce résultat dans un compte spécifique. Le compte 88 « résultat en instance d'affectation » n'étant pas prévu dans le paramétrage des états de synthèse, celui-ci a été porté au compte 129 100, qui est présenté dans les états financiers sur la ligne report à nouveau.

Ainsi, le report à nouveau se décompose de la façon suivante :

- Résultats des exercices antérieurs affectés sur décision d'AG 4 052 K€
- Résultat 2021 (comptes non approuvés) 6 461 K€
- Résultat 2022 (AG tenue en 2024) 8 992 K€

Capital social

		31/12/2023	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		30 000,00	20,0000	600 000,00
	Emises pendant l'exercice				
	Remboursées pendant l'exercice				
	Du capital social fin d'exercice		30 000,00	20,0000	600 000,00

Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export	Total
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens	2 244 098		2 244 098
Production vendue de travaux			
Production vendue de services	85 289		85 289
TOTAL	2 329 387		2 329 387

Engagements financiers

	31/12/2023	Engagements financiers donnés	Engagements financiers reçus
Effets escomptés non échus			
Avals, cautions et garanties			
Emprunt Immeuble DRASS - Cautions 50% GRAND DIJON + 100% CEBFC			2 841 613
Emprunt CPAM - Cautions 50% GRAND DIJON			585 199
Emprunt PGE - Garantie Etat BPI 90%			801 826
Emprunt ZAC République GENLIS - Cautions Commune GENLIS 80%			2 400 000
Garantie de Passif - Cession parts SCCV Tertiaire VALMY		1 997 083	
		1 997 083	6 628 638
Engagements de crédit-bail			
Engagements en pensions, retraite et assimilés			
Autres engagements			
Immeuble CPAM - Promesse Affectation Hypothécaire			
Total des engagements financiers (1)		1 997 083	6 628 638
(1) Dont concernant :			
Les dirigeants			
Les filiales			
Les participations			
Les autres entreprises liées			

Effectif moyen

		31/12/2023	Interne	Externe
EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	Cadres & professions intellectuelles supérieures			
	Professions intermédiaires			
	Employés			
	Ouvriers			
	TOTAL			

Filiales et participations

	31/12/2023	Capitaux propres	Quote-part détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
A. Renseignements détaillés				
1. Filiales (Plus de 50 %)				
SCV SCCV ECOPOLIS	(82 197)		90,00	(82 347)
SCI LES HALLES DES CLIMATS	(30)		90,00	11 193
SCV SCCV MARET	(293 504)		80,00	(2 747)
SCV TERTIAIRE AGRONOV	(298 334)		60,00	(33 526)
SCV SCCV 26-38 DRAPEAU	(1 818 877)		60,00	(167 016)
SCV VLL INDUSTRIE	2 000		60,00	
SCV SCCV MAISON MEDICALE VALMY	14		51,00	(1 725)
2. Participations (10 à 50 %)				
SCV QUETIGNY IMMOBILIER COMMERCIAL	(1 169 552)		50,00	(332 705)
SCV IMMO NOVAREA	(1 729 907)		30,00	(1 561 187)
B. Renseignements globaux				
1. Filiales non reprises en A.				
a) françaises				
b) étrangères				
2. Participations non reprises en A.				
a) françaises				
b) étrangères				

Produits et Charges exceptionnels

		31/12/2023
Total des produits exceptionnels		2 665 153
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		186 563
Pdts Excep Op Gestion Sa	186 563	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2 478 590
Pdts Cessions Immos Corp	2 420 000	
Quote-Part Sub virées CR	58 590	
Total des charges exceptionnelles		2 431 697
Charges exceptionnelles sur opération de gestion		29 897
Pénal Retard Paiemt Impô	29 897	
Charges exceptionnelles sur opération en capital		2 401 800
Vnc Actifs Cédés Immos C	2 395 149	
Vnc Actifs Cédés Immos F	6 651	
Résultat exceptionnel		233 456

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	31/12/2023	31/12/2022	%	%	31/12/2023	31/12/2022	%	%
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	51 970	56 370	100,00	100,00				
Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emetteur								
Filiales intégrées globalement								
Sous-total	51 970	56 370	100,00	100,00				
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social								
Autres								
Sous-total								
TOTAL	51 970	56 370	100,00	100,00				

Stocks et En-cours

	31/12/2023	Début exercice	Variation des stocks	
			Augmentation	Diminution
Marchandises				
Marchandises revendues en l'état				
Approvisionnements				
Matières premières				
Autres approvisionnements				
TOTAL I				
Production				
Produits intermédiaires				
Produits finis				
Produits résiduels				
Autres				
TOTAL II				
Production en cours				
Produits	2 160 653	2 154 708	5 945	
Travaux				
Etudes	90 349	90 349		
Prestations de services				
Autres	3 066 317	4 926 486		1 860 169
TOTAL III	5 317 319	7 171 543	5 945	1 860 169
Production stockée (Total II + Total III)			5 945	1 860 169

Comptes annuels concessions

		COMPTES ARRÊTÉS AU: 31/12/2023	BILAN
BILAN PROGRAMME "ESPACE REGIONAL DE L'INNOVATION ET DE L'ENTREPRENARIAT"			
ACTIF	31/12/2023	31/12/2022	Variation
SUBVENTIONS			-
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
Total rubrique			
COMPTES DE LIAISONS			
Avances à la société	150 000,00	150 000,00	-
Avances aux programmes			
Total rubrique	150 000,00	150 000,00	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains aménagés			
Constructions réalisées			
(Moins) Amortissements			
Total rubrique			
STOCKS ET EN COURS			
(En cours de concession d'aménagement)			
Total rubrique			
ETUDES GENERALES			
Total rubrique	131 189,20	131 189,20	-
APPROPRIATION DES SOLS ET BATIMENTS			
Total rubrique	1 639 484,71	1 639 484,71	-
CONSTRUCTIONS ET CONCESSION			
Total rubrique		-	
INFRASTRUCTURES TRAVAUX EQUIPEMENTS			
Total rubrique	4 116 658,47	4 116 658,47	-
FRAIS ANNEXES			
Frais Financiers	375 653,28	375 653,28	-
Frais annexes	324 164,07	324 164,07	-
Frais commerciaux	38 483,38	38 483,38	-
Total rubrique	738 300,73	738 300,73	-
Affectation Frais Généraux :			
Rémunérations études	45 000,00	45 000,00	-
Rémunérations Acquisitions / Réalisation	110 000,00	110 000,00	-
Rémunérations construction		-	-
Rémunérations commercialisation	114 816,00	114 816,00	-
Rémunération de liquidation	30 184,00	30 184,00	-
Total rubrique	300 000,00	300 000,00	-
FRAIS ANNEXES			-
Total rubrique	1 038 300,73	1 038 300,73	-
TVA d'opération			-
Total rubrique			
Provision pour charges prévisionnelles			-
- Ressources Annexes			
Loyer immeubles			-
Loyers emplacements publicitaires			-
Autres ressources			-
Total rubrique	-	-	-
(moins) COUT DE REVIENT ESTIME DES LOTS VENDUS	(6 262 646,70)	(6 262 646,70)	-
TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS DE CONCESSIONS	662 986,41	662 986,41	-
FOURNISSEURS -Avances et acomptes sur commandes	-	-	-
CREANCES D'EXPLOITATION			
Clients	46 201,68	46 201,68	-
Autres créances		-	-
TVA récupérable	10 642,05	10 642,05	-
Remboursement de TVA		-	-
(moins) Dépréciation des comptes de tiers			-
TOTAL DES CREANCES D'EXPLOITATION	56 843,73	56 843,73	0,00
CREANCES DIVERSES			
Opérations pour compte (mandats et CCA)			-
Autres comptes débiteurs			-
Total rubrique	-	-	-
DISPONIBILITES			
Valeurs mobilières de placement			-
Intérêts à recevoir			-
Banques et chèques postaux	-	-	-
Comptes de dépôt ou à terme			-
Intérêts à recevoir			-
TOTAL DES DISPONIBILITÉS	-	-	-
NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE			
sur opération risque Concédant			-
TOTAL DES COMPTES DE REGULARISATION	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF	869 830,14	869 830,14	0,00



COMPTES ARRÊTÉS AU: 31/12/2023

BILAN

BILAN PROGRAMME
"ESPACE REGIONAL DE L'INNOVATION ET DE L'ENTREPRENARIAT"

PASSIF	31/12/2023	31/12/2022	Variation
SUBVENTIONS			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.	-	-	-
PROVISIONS REGLEMENTEES			
Provision pour Neutralisation boni sur concession			-
Provision pour charges prévisionnelles			-
TOTAL PROVISIONS	-	-	-
COMPTES DE LIAISONS			
Avances de la Société			
Avances des programmes	235 943,30	262 988,79	-27 045,49
Total rubrique	235 943,30	262 988,79	-27 045,49
DETTES			
Emprunts MT et LT	568 364,64	541 319,15	27 045,49
Emprunts CT			
Autres emprunts ou avances			-
Intérêts courus non échus			-
Dépôts de Garantie Locataires			-
TOTAL DETTES LT ET MT	568 364,64	541 319,15	27 045,49
CAPITAUX PERMANENTS	804 307,94	804 307,94	0,00
CLIENTS AVANCES ET ACOMPTES			-
DETTES D'EXPLOITATION			
Banques			-
Fournisseurs à payer au 31/12	55 649,80	55 649,80	0,00
Factures non parvenues		-	
Entr. Retenues de garanties	1 944,07	1 944,07	-
Etat autres impôts et taxes	7 928,33	7 928,33	-
Autres dettes			-
TOTAL DETTES CT	65 522,20	65 522,20	0,00
DETTES DIVERSES			
Opérations pour compte (mandats)			-
PRODUITS CONSTATES D'AVANCES			
Au titre de l'exploitation			-
Au titre des ventes sur lots			-
Au titre des opérations d'aménagement			-
Autres produits			-
			-
NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE			
sur opération risque Concédant			-
TOTAL DU PASSIF	869 830,14	869 830,14	0,00

**COMPTE DE RESULTAT PROGRAMME
"ESPACE REGIONAL DE L'INNOVATION ET DE L'ENTREPRENARIAT"**

COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2023	31/12/2022	Variation
PRODUITS D'EXPLOITATION			
PRODUITS CONCESSIONS AMENAGEMENT			
Ventes de terrains			
Ventes d'immeubles/Loyers			
Subvention			
Participation des collectivités (estimative ou versée)			
Autres produits			
Reprise amortissements et provisions, transfert de charges			
- TVA sur marge			
TOTAL DES PRODUITS CONCESSIONS PRODUCTION STOCKEE			
Variation des en cours concession Aménagement dépenses	-	-	-
Variation des en cours concession coût de revient			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION CHARGES D'EXPLOITATION	-	-	-
Aménagements et Constructions			
Achat études	-	-	-
Achat appropriation des terrains à aménager	-	-	-
Achat travaux	-	-	-
Achat honoraires	-	-	-
Achat Frais annexes	-	-	-
TOTAL ACHATS	-	-	-
Dotations aux provisions/Amortissements			
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	-	-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION			
Produits financiers			
Charges financières			
RESULTAT FINANCIER			
Reprise sur provision			
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Transfert de charges			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
RESULTAT NET	-	-	-

COMPTES ARRÊTÉS AU: 31/12/2023		BILAN	
 SOCIÉTÉ EST METROPOLES BILAN PROGRAMME "ZAC REPUBLIQUE GENLIS"			
ACTIF	31/12/2023	31/12/2022	Variation
SUBVENTIONS			-
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.			
Total rubrique			
COMPTES DE LIAISONS			
Avances à la société	977 090,66	882 522,76	94 567,90
Avances aux programmes			
Total rubrique	977 090,66	882 522,76	94 567,90
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains aménagés			
Constructions réalisées			
(Moins) Amortissements			
Total rubrique			
STOCKS ET EN COURS			
(En cours de concession d'aménagement)			
Total rubrique			
ETUDES GENERALES			
Total rubrique	213 381,52	213 381,52	0,00
APPROPRIATION DES SOLS ET BATIMENTS			
Total rubrique	848 692,48	842 602,13	6 090,35
CONSTRUCTIONS ET CONCESSION			
Total rubrique		-	
INFRASTRUCTURES TRAVAUX EQUIPEMENTS			
Total rubrique	930 235,14	930 235,14	0,00
FRAIS ANNEXES			
Frais Financiers	696 918,44	654 161,25	42 757,19
Frais annexes	31 221,88	28 935,29	2 286,59
Frais commerciaux	9 233,58	9 233,58	0,00
Total rubrique	737 373,90	692 330,12	45 043,78
Affectation Frais Généraux :			
Rémunérations études	25 000,00	25 000,00	0,00
Rémunérations Acquisitions / Réalisation	53 524,13	53 524,13	0,00
Rémunérations construction		-	0,00
Rémunérations commercialisation	46 903,06	46 903,06	0,00
Rémunération de liquidation		-	0,00
Total rubrique	125 427,19	125 427,19	0,00
FRAIS ANNEXES			0,00
Total rubrique	862 801,09	817 757,31	45 043,78
TVA d'opération			-
Total rubrique			
Provision pour charges prévisionnelles			-
- Ressources Annexes			
Loyer immeubles			-
Loyers emplacements publicitaires			-
Autres ressources			-
Total rubrique	-	-	-
(moins) COUT DE REVIENT ESTIME DES LOTS VENDUS	(686 628,12)	(686 628,12)	-
TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS DE CONCESSIONS	2 168 482,11	2 117 347,98	51 134,13
FOURNISSEURS -Avances et acomptes sur commandes	-	-	-
CREANCES D'EXPLOITATION			
Clients		-	-
Autres créances		-	-
TVA récupérable	5 230,00	5 226,42	3,58
Remboursement de TVA		-	-
(moins) Dépréciation des comptes de tiers			-
TOTAL DES CREANCES D'EXPLOITATION	5 230,00	5 226,42	3,58
CREANCES DIVERSES			
Opérations pour compte (mandats et CCA)			-
Autres comptes débiteurs	6 000,00	5 885,00	115,00
Total rubrique	6 000,00	5 885,00	115,00
DISPONIBILITES			
Valeurs mobilières de placement			-
Intérêts à recevoir			-
Banques et chèques postaux	-	153 062,70	-153 062,70
Comptes de dépôt ou à terme			-
Intérêts à recevoir			-
TOTAL DES DISPONIBILITÉS	-	153 062,70	-153 062,70
NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE			
sur opération risque Concédant			-
TOTAL DES COMPTES DE REGULARISATION	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF	3 156 802,77	3 164 044,86	-7 242,09

**BILAN PROGRAMME
"ZAC REPUBLIQUE GENLIS"**

PASSIF	31/12/2023	31/12/2022	Variation
SUBVENTIONS			
Subventions de l'État, des Collectivités ou de l'U.E.	-	-	-
PROVISIONS REGLEMENTEES			
Provision pour Neutralisation boni sur concession			-
Provision pour charges prévisionnelles			-
TOTAL PROVISIONS	-	-	-
COMPTES DE LIAISONS			
Avances de la Société			
Avances des programmes	150 000,00	150 000,00	-
Total rubrique	150 000,00	150 000,00	-
DETTES			
Emprunts MT et LT	3 000 000,00	3 000 000,00	-
Emprunts CT			
Autres emprunts ou avances			-
Intérêts courus non échus	-	5 869,57	-5 869,57
Dépôts de Garantie Locataires	4 500,00	4 500,00	-
TOTAL DETTES LT ET MT	3 004 500,00	3 010 369,57	-5 869,57
CAPITAUX PERMANENTS	3 154 500,00	3 160 369,57	-5 869,57
CLIENTS AVANCES ET ACOMPTES			-
DETTES D'EXPLOITATION			
Banques			-
Fournisseurs à payer au 31/12	2 302,77	3 675,29	-1 372,52
Factures non parvenues		-	-
Entr. Retenues de garanties		-	-
Etat autres impôts et taxes		-	-
Autres dettes			-
TOTAL DETTES CT	2 302,77	3 675,29	-1 372,52
DETTES DIVERSES			
Opérations pour compte (mandats)			-
PRODUITS CONSTATES D'AVANCES			
Au titre de l'exploitation			-
Au titre des ventes sur lots			-
Au titre des opérations d'aménagement			-
Autres produits			-
NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE			
sur opération risque Concédant			-
TOTAL DU PASSIF	3 156 802,77	3 164 044,86	-7 242,09

**COMPTE DE RESULTAT PROGRAMME
"ZAC REPUBLIQUE GENLIS"**

COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2023	31/12/2022	Variation
PRODUITS D'EXPLOITATION			
PRODUITS CONCESSIONS AMENAGEMENT			
Ventes de terrains			
Ventes d'immeubles/Loyers			
Subvention			
Participation des collectivités (estimative ou versée)			
Autres produits			
Reprise amortissements et provisions, transfert de charges			
- TVA sur marge			
TOTAL DES PRODUITS CONCESSIONS PRODUCTION STOCKEE			
Variation des en cours concession Aménagement dépenses	51 134,13	80 166,84	-29 032,71
Variation des en cours concession coût de revient			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION CHARGES D'EXPLOITATION	51 134,13	80 166,84	-29 032,71
Aménagements et Constructions			
Achat études		5 800,00	-5 800,00
Achat appropriation des terrains à aménager	6 090,35	1 136,56	4 953,79
Achat travaux		9 310,96	-9 310,96
Achat honoraires		-	0,00
Achat Frais annexes	45 043,78	63 919,32	-18 875,54
TOTAL ACHATS	51 134,13	80 166,84	-29 032,71
Dotations aux provisions/Amortissements			
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	51 134,13	80 166,84	-29 032,71
RESULTAT D'EXPLOITATION			
Produits financiers			
Charges financières			
RESULTAT FINANCIER			
Reprise sur provision			
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Transfert de charges			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
RESULTAT NET	-	-	-