

**Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et  
Miquelon**

## **Rapport Annuel d'Activité**

**Exercice 2019**

***PRESENTE EN ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE LE 5 MAI 2020***

# RAPPORT PRESENTE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

## À L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE STATUANT SUR LES

### COMPTES DE L'EXERCICE 2019

## 1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

### 1.1 Membres élus par l'Assemblée Générale

- α M. Thierry HAMEL, Président du Conseil d'Administration ;
- α M. Jean-Louis DISNARD, vice-président du Conseil d'Administration ;
- α Mme Barbara CUZA ;
- α Mme Annick GIRARDIN ;
- α Mme Marie-Claire DETCHEVERRY.

### 1.2 Membres de droit

- α Deux conseillers territoriaux ;
- α Représentant l'Agence Française de Développement : Monsieur Frédéric GUILLAUME.

### 1.3 Commissaire aux comptes

**Titulaire:** Cabinet SOFIDEEC SPM, Baker Tilly, 1 rue des Basques, BP4247 Saint-Pierre 97 500

**Suppléant:** Cabinet SOREL, 59 rue Boétie Paris 75 008

## Liste des pièces

### Rapport Annuel de la Coopérative Immobilière

**Annexe I :** Analyse des comptes – CISPM Responsable Financier / Exercice 2019

**Annexe II :** Rapport du Commissaire aux Comptes – Sofideec / Exercice 2019

**Annexe III :** Rapport spécial du CAC sur les Conventions règlementées / Exercice 2019

**Annexe IV :** Rapport sur le gouvernement d'entreprise / Exercice 2019

**Annexe V :** Bilan comptable – Compte exploitation / Exercice 2019

# LE RAPPORT D'ACTIVITE

Mesdames, Messieurs,

Chers Coopérateurs,

Dans le cadre des dispositions des lois et textes relatifs aux sociétés et particulièrement l'article 17 des statuts de la CISPM, nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte des résultats de l'exercice et soumettre à votre approbation les comptes de la société arrêtés au 31 décembre 2019.

Ces comptes ont été examinés par les membres du Conseil d'Administration et arrêtés en séance le 21 avril 2020.

La légalité a été respectée en vous adressant, en temps utile, les convocations prescrites et en mettant à votre disposition les documents nécessaires à l'étude préalable avant la tenue de l'assemblée.

Le Commissaire aux comptes a procédé à l'examen de notre comptabilité le 20 avril 2020. Il a établi ses rapports en toute connaissance.

L'exercice 2019 a marqué la première année de mise en œuvre du Plan d'Orientation Stratégique (2019-2021) de la CISPM, qui doit permettre la sécurisation de l'ensemble de son activité par le développement de ses trois champs d'activité : crédit immobilier aux particuliers, Conseil et Gestion en immobilier et activité sociale. Découvrez ici le bilan des premières actions mises en place.

Dans ce rapport de gestion, nous allons vous présenter l'activité de la CISPM sur l'exercice 2019, en termes d'octroi de prêts, mais aussi le travail du Conseil d'Administration. Nous vous présenterons une analyse du bilan et du compte d'exploitation de l'année 2019.

Ce rapport Annuel entend également présenter les grandes actualités de l'exercice, les enjeux de positionnement et d'orientation de la CISPM ainsi que la qualité et la réalité opérationnelle de l'engagement de la Coopérative et de ses agents auprès de l'archipel.

## 2. L'ACTIVITE DE NOTRE ORGANISME SUR L'EXERCICE 2019

---

### 2.1 L'activité crédit – le financement de la résidence principale

L'activité de crédit immobilier – emprunt pour l'acquisition, la construction et la rénovation de la résidence principale pour les habitants de l'Archipel reste le cœur d'activité de notre organisme. Cette offre de crédit alternatif a prévalu à la création de la Coopérative et apparaît encore répondre largement aux attentes de la population qui ne trouve pas auprès des banques locales de réponse en corrélation avec leurs capacités financières.

#### 2.1.1 Nos ressources

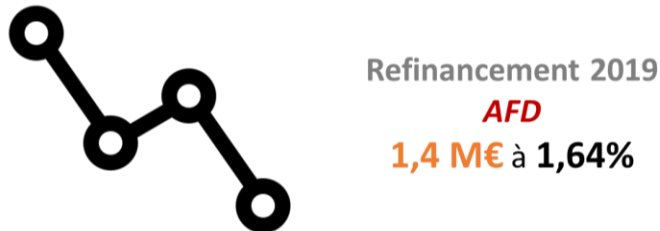
Les fonds propres disponibles de la Coopérative ne complètent pas totalement l'exercice selon le prévisionnel estimé, impliquant un refinancement bancaire régulier.

Pour mémoire :

- (i) Depuis sa création la CISPM trouvait sa ressource financière auprès de la **SOCREDOM**, puis de **l'Agence Française de Développement** (AFD) avec l'aval et la garantie de la **Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon**.
- (ii) Depuis 2013 la collectivité Territoriale indique ne plus être en mesure de fournir une garantie aux emprunts CISPM, cet aval permettant, jusqu'alors, de bénéficier de lignes de refinancement auprès de l'AFD à taux bonifié (qualité de Collectivité locale du garant et finalité des prêts à destination de la population).
- (iii) En 2016, obtention d'une ligne de refinancement (**sans garantie**) d'un million d'euros auprès de la **Banque Mutualiste Française** (BFM). La BFM indique cependant ne pas souhaiter se positionner sur un refinancement régulier, car relativement hors scope de ses activités et domaines d'intervention classiques.
- (iv) En 2017, le Conseil d'Administration a sollicité, dans une volonté de collaboration locale, la CEPAC, la CEIDF, la Banque Postale pour le refinancement de la CISPM. Une prospection nationale cible dans le même temps des établissements bancaires français pour la diversification/pérennisation de la ressource CISPM.
- (v) En 2018, octroi d'un nouveau crédit pluriannuel de l'AFD, destiné à couvrir la programmation 2018-2019 de la CISPM.
- (vi) À mesure de son activité, la CISPM reconstitue ses fonds propres, et peut s'appuyer sur un mix de ressources en Fonds Propres croissantes /refinancement bancaire.
- (vii) Au premier trimestre 2020, la Coopérative entame une nouvelle instruction de prêt auprès de l'AFD, afin de couvrir ses besoins à venir sur le couple 2020-2021, estimés à 4,5 millions d'euros et à priori non-couverts par son unique ressource en fonds propres.

### 2.1.2 Coût du refinancement 2019

Le refinancement 2019 principal est constitué du second tirage de la ligne de prêt AFD, à hauteur de 1,4 M€. L'évolution des taux directeurs (le refinancement s'appuie sur un EURIBOR 6 mois) a permis une réduction du coût de refinancement, de 2,14% pour le premier tirage 2018 à 1,60% en 2019, permettant de limiter l'effet ciseaux vis-à-vis des taux d'usure.



### 2.1.3 Positionnement bancaire de la CISPM

#### Accompagnement AFD

En novembre 2017, l'AFD, dans un souci d'accompagnement de notre action sur le territoire, accepte d'étudier notre demande. L'instruction de cette demande de 3 millions d'euros, qui a formé le refinancement des exercices 2018-2019 a nécessité un important travail pour l'équipe de la CISPM.

Fin juin 2018 l'AFD nous accorde un nouveau concours : 3 millions d'euros pour la réalisation des exercices 2018-2019 en deux tranches 1.6M€ pour l'exercice 2018, et une deuxième tranche de 1.4M€ pour l'exercice 2019 dont le déblocage est soumis à conditions<sup>1</sup>. La production de l'exercice 2019 est donc financée par les fonds propres de notre organisme cumulés au concours AFD.

#### Problématique du taux de l'usure

Pour rappel, la **Banque de France** émet trimestriellement les taux de l'usure pratiqués sur le territoire national français. Ces taux correspondent aux plafonds applicables, sur les crédits bancaires<sup>2</sup>, que doit respecter la CISPM. La problématique de l'effet ciseaux est le principal enjeu que supporte la CISPM dans son activité de crédit, chaque année confirmée face à l'évolution des taux directeurs.

Depuis la crise de 2008, le taux de l'usure est en baisse régulière. À titre d'information, le taux de l'usure pour des prêts de plus de 20 ans est à 3,02% au dernier trimestre 2018. Le coût des refinancements bancaires de la CISPM reste élevé (dernier concours AFD, sans bonification, octroyé à un taux de 2,14%), et impacte la capacité de la CISPM à proposer des taux plus bas que sa grille tarifaire actuelle.

<sup>1</sup> Notamment, l'adoption d'un Plan d'Orientation Stratégique.

<sup>2</sup> Suivant leurs caractéristiques de durée, de montant et l'objet du financement.

Il est, dans la même logique, impossible de répondre favorablement aux demandes de révision de taux, notamment ceux de la période 2006-2012, compte tenu du coût de la ressource bancaire à l'époque de l'octroi de ces prêts (jusqu'à 4,80% de taux de refinancement, en 2008/2010).

Le risque futur de cette rigidité des taux peut se comprendre sur deux points, concernant le portefeuille de la CISPM :

- (i) Une augmentation du volume de demandes de remboursement anticipé des coopérateurs dont la situation financière s'est stabilisée ou améliorée (possibilité de rachat du prêt CISPM à meilleur taux par les banques commerciales de la place)
- (ii) En conséquence, ces remboursements anticipés vont dégager une ressource financière à la CISPM. Pour autant, le coût de cette ressource étant défini par le taux de refinancement d'origine (auprès des bailleurs), il apparaît largement décorrélié du taux de sortie que pourra pratiquer la CISPM dans le marché actuel (taux moyen bas et taux de l'usure en baisse depuis plusieurs trimestres).

#### 2.1.4 La production de crédits – exercice 2019

La production de la CISPM est en baisse en 2019 (-5,19%) mais nourrit un Produit Net Bancaire mieux optimisé (7,28% de hausse). Les charges d'exploitation poursuivent leur tassement, notamment en termes de charges générales d'exploitation. 2018 avait par ailleurs porté un surcoût lié à l'audit informatique de la structure CISPM. Les résultats, moins impactés par l'encours douteux (en diminution) bénéficient d'un regain important (28,79% de hausse pour le résultat net).

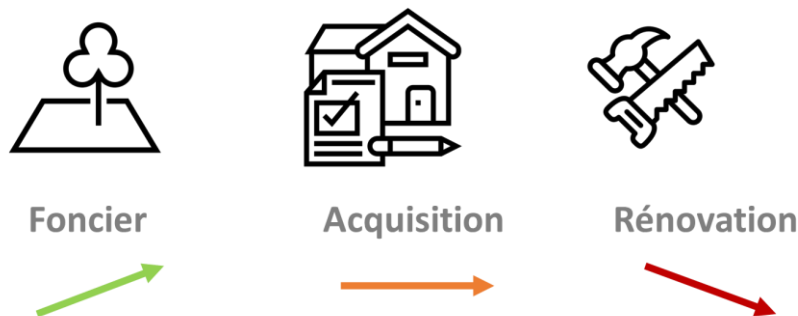
(En euros)	2018	2019	Évolution
<b>Production</b>	2 719 686	2 585 416	-5,19%
<b>Produit Net Bancaire</b>	459 350	495 393	7,28%
<b>Charges d'exploitation</b>	394 811	383 332	-2,99%
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	64 539	112 062	42,41%
<b>Résultat après impôt</b>	29 571	41 525	28,79%

La Coopérative stabilise donc son activité autour d'un objectif (programmation annuelle) compris entre 2,5 et 3,0M€ de production, pour un PNB entre 450 et 500k€. Appuyé sur un refinancement bancaire annuel entre 1 et 1,5 M€, ce niveau de production devrait maintenir le renouvellement des fonds propres de la Coopérative et le financement complet de sa programmation annuelle. Le marché immobilier de l'archipel semble avoir atteint sa nouvelle maturité, répartissant le panel de crédit entre l'offre conventionnelle des banques de place (principalement CEPAC) et le crédit alternatif de la CISPM. Il devrait permettre à la Coopérative de poursuivre la consolidation de son activité de prêt.

### 2.1.5 Analyse pluriannuelle de la demande

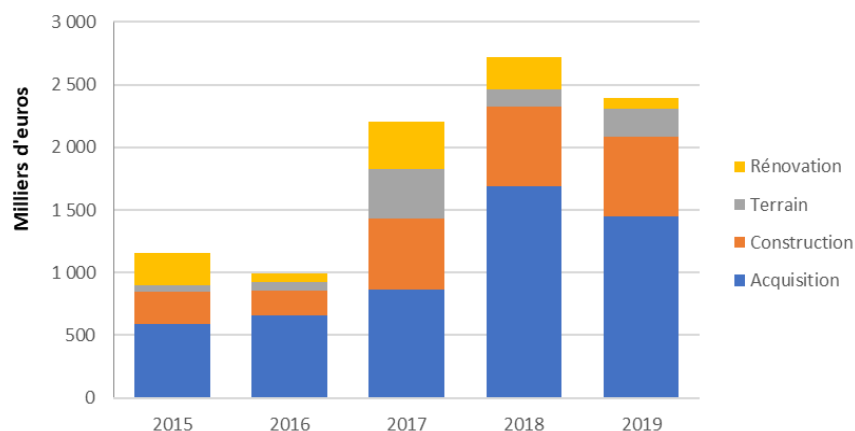
En ce qui concerne l'évolution des octrois, la baisse globale de concours octroyés en 2019 vis-à-vis de 2018 est à attribuer principalement à des projets de rénovation en rétractation et une contraction légère des acquisitions de bien.

Point d'attention, les données mises à l'analyse portent cependant des valeurs statistiques limitées, les dynamiques dessinées peuvent être difficiles à consolider. La baisse modérée des octrois pour acquisition peut s'expliquer par une variation d'un à deux projets entre 2018 et 2019. L'acquisition foncière bénéficie d'un rebond ténu, là encore à nuancer en termes de nombre de projets.



La rénovation occupe une part moins importante du résultat 2019, poursuivant une baisse déjà observée en 2018. Les efforts commerciaux de la CISPM pourront se porter sur ce type de production, cependant plus modeste en valeur absolue. La durée plus courte de ces engagements, les montants capés plus bas et les marges de manœuvre offertes par un taux d'usure (à terme de 10 ans) plus élevé permettent à la CISPM d'envisager le développement de ce type spécifique de crédit, accolé à des prestations extérieures (EDF, Collectivité) portant sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtis.

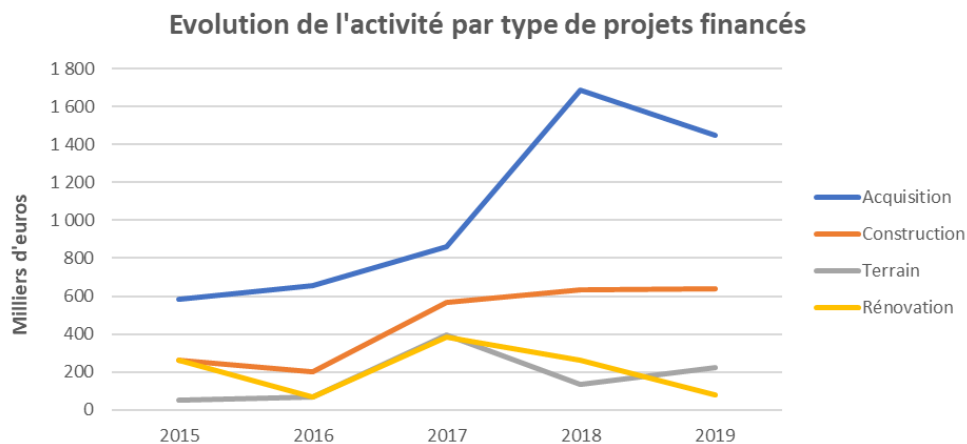
Evolution des octrois



En outre, le type de projet privilégié par les demandeurs évolue suivant le contexte macro-économique de l'archipel. La contraction du marché foncier liée au gel de la vente de ses terrains par la Collectivité Territoriale (le temps de la réalisation de son Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme) aura pu favoriser les projets d'acquisition plutôt que d'achat de terrain et de construction.

Analysée par type de produit, la dynamique à l'œuvre depuis 2015 semble se stabiliser : les acquisitions de bien cessent leur croissance, la construction est stable depuis 3 exercices et l'acquisition foncière, préalable à ce type de projet, regagne en vigueur, et sera sans doute stimulée par l'année 2020 et la nouvelle politique d'urbanisation de la Collectivité Territoriale.

La CT SPM prévoit en effet, à l'aboutissement de la concertation autour de son STAU, la libération d'une première tranche lotie. Le marché immobilier, jusqu'ici limité, devrait se remobiliser autour de l'acquisition foncière/construction, restreinte depuis 40 mois (durée de production du STAU), stimulant la demande auprès de la CISPM et des autres prêteurs locaux. La spécificité de ses produits (accessibles aux ménages jeunes, modestes ou célibataires) devrait garantir à la CISPM le maintien de sa part (de 10 à 15%), sur un marché de nouveau en croissance.



## 2.2 Activité annexe – Conseil & Gestion en immobilier

Le Plan d'Orientation Stratégique de la CISPM prévoit de faire évoluer sa structure, avec la création d'une filiale dédiée à 100% à l'activité de Conseil & Gestion en immobilier. L'aboutissement de ces travaux (lancement effectif de la filiale (Société Anonyme Simplifiée Unipersonnelle)) est prévu pour l'exercice 2020. L'exercice 2019 a permis d'entamer ces travaux juridiques.

Pour rappel, la CISPM propose à destination de différents publics, institutions publiques ou propriétaires particuliers **un service de gestion locative et de prestations immobilières**. Cette activité annexe constitue à la fois :

- α Un complément de revenu sécurisant l'activité d'intérêt général de crédit à l'immobilier aux ménages à revenus modestes ou intermédiaires,
- α La recherche de valeur autour d'une compétence historique de la CISPM : la connaissance fine par son équipe du secteur immobilier et de la gestion de biens.

### 2.2.1 Parc social de la Collectivité Territoriale

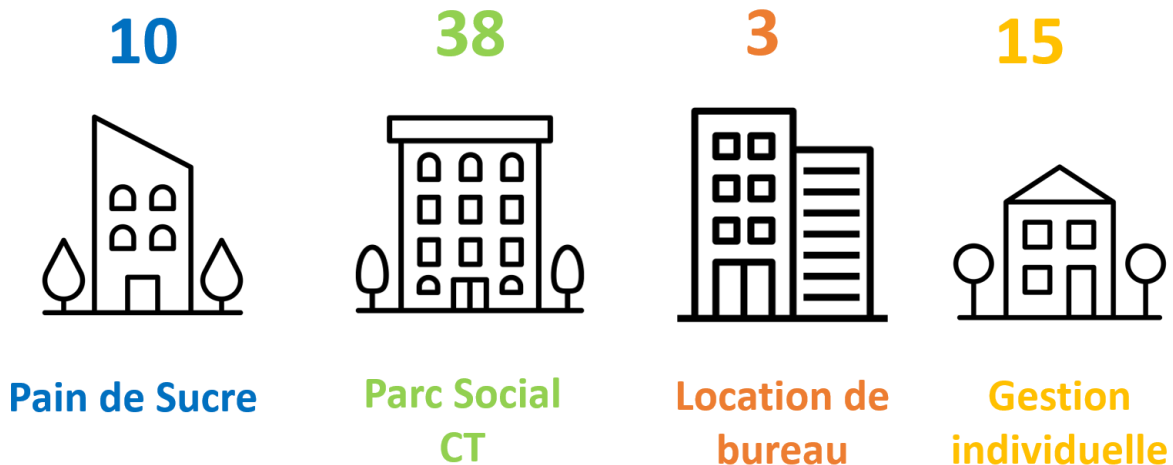
La CISPM gère depuis 1996, pour le compte de la Collectivité Territoriale, son parc de 38 logements (32 logements sociaux et 6 logements jeunes). Le partenariat est régi par une Convention de gestion qui prévoit la perception d'une commission mensuelle de gestion, par bien.

La convention recouvre la gestion administrative des logements sociaux du Conseil Territorial : établissement des baux, état des lieux... La Coopérative intervient également sur la menu maintenance et le suivi des prestations d'entretien léger du parc.

Au second semestre 2019, le Territoire et la Coopérative ont entamé de nouveaux échanges pour la création d'un nouveau contrat de partenariat plus approfondi, reprenant l'intendance du parc et l'appui à l'action sociale de la Collectivité Territoriale.

### 2.2.2 Parc privé et autre activité

- (i) La CISPM propose aux particuliers un service d'agence immobilière. Nous avons, actuellement en gestion pour compte de particuliers, une quinzaine de propriétés.
- (ii) La CISPM est également propriétaire de son immeuble d'habitation, le Pain de Sucre, composé de 10 logements (2 T3 et 8 T2), à destination de coopérateurs CISPM porteurs d'un projet immobilier en primoaccession.
- (iii) La CISPM dispose d'un siège social de 400m<sup>2</sup>, et effectue de la location professionnelle de bureaux à destination de plusieurs entités : l'Association France Nature Environnement, la Mutuelle des Iles, et à titre gracieux, la représentation locale du Défenseur des Droits.



### 3. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

La CISPM est dirigée par un **Conseil d'Administration** constitué de 8 membres, dont 5 sont élus parmi le collège des Coopérateurs pour des mandats de 5 ans renouvelables. Il définit les orientations de l'activité de la CISPM et contrôle l'action de la direction, qui met en œuvre cette stratégie déclinée sur le plan opérationnel, dans le respect de la réglementation.

#### *Événements de l'exercice 2019*

- α Monsieur Thierry HAMEL reste président du Conseil d'Administration. Il est également nommé Directeur Général de la CISPM afin de répondre à la réglementation bancaire, et avec dérogation de l'ACPR.

Pour rappel, le mandat d'administrateur de la CISPM s'effectue à titre gratuit. La CISPM souhaite remercier les administrateurs élus par leurs pairs lors de l'Assemblée Générale pour leur engagement et leur implication dans la définition de la politique de la CISPM et leur travail tout au long de l'exercice.

La Coopérative et son Conseil d'Administration ont entamé une réflexion autour de l'organisation de sa gouvernance, susceptible de faire évoluer le tour de table du Conseil. Cette rénovation vient répondre à des contraintes juridiques ou réglementaires des personnes morales administratrices, et à une volonté d'efficacité et d'implication des membres dans l'opérationnel. La nouvelle organisation devrait être proposée aux Coopérateurs dans le courant de l'exercice 2020, pour validation et adoption.

### 4. LES PRINCIPAUX TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

#### 4.1 Le Conseil d'Administration et le Comité d'Audit

Conformément à ses règles de fonctionnement, le Conseil d'Administration a été convoqué 4 fois durant l'exercice 2019. Il est notamment en charge de valider les Comptes de la CISPM, après l'audit du Commissaire aux Comptes et présentation aux Coopérateurs réunis en Assemblée Générale pour approbation.



**3**  
interventions du  
comité d'audit

La présence et l'implication des administrateurs sont également permises par la mobilisation du Comité d'audit, chargé du contrôle de deuxième niveau dans les activités opérationnelles bancaires de la Coopérative. Ces interventions et les modalités de contrôles sont régies par le Manuel de Procédures et de Connaissances de la CISPM et les documents directeurs du contrôle interne, de la lutte

contre le blanchiment d'argent et contre le financement du terrorisme établis par la Coopérative.

## 4.2 Le Comité Restreint de Crédit

Pour rappel, le comité restreint de crédit est la commission qui étudie et octroie les emprunts. Elle est composée du Président du Conseil d'Administration ou du vice-président et de deux administrateurs minimum, l'ensemble des administrateurs ayant vocation à être présents. Les membres du comité restreint de crédit peuvent, afin de répondre plus rapidement aux coopérateurs, donner leur avis par voie électronique.



## 4.3 Demande de refinancement bancaire auprès de l'AFD / Exercice 2020

La CISPM s'est engagée, à la fin de l'exercice 2019, dans une nouvelle demande de refinancement auprès de l'AFD, à hauteur de 4 M€ pour le financement de la programmation 2020-2021 de la Coopérative. Cette nouvelle ligne intervient dans un contexte de stabilisation de l'activité CISPM hauteur de 2,5/3 M€ annuel, dans un contexte de marché redynamisé et de reconstitution progressive des fonds propres CISPM.

**4 Millions d'Euros** auprès  
de l'AFD

## 5. Actualités et réalisations CISPM

---

### 5.1 Réalisation d'un Plan d'Orientation Stratégique 2018-2021

#### 5.1.1 Validation du Plan d'Orientation Stratégique de la CISPM et mise en oeuvre

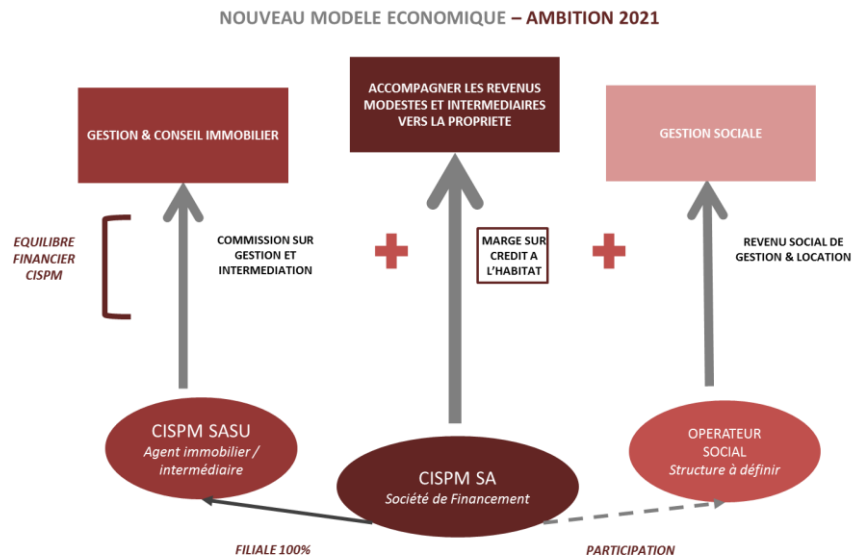
Le Conseil d'Administration réfléchit depuis plusieurs années à une réorientation et un développement de ses activités. L'aboutissement de ces réflexions a permis la construction, en 2018, d'un **Plan d'Orientation Stratégique**, valable pour la période 2018-2021. Formellement adopté au premier trimestre 2019 par le Conseil d'Administration de la CISPM, il doit lui permettre de proposer à l'horizon 2021 le nouveau modèle économique de notre structure autour des trois axes retenus :

- (i) Maintien de l'activité crédit à l'habitant avec l'accompagnement des coopérateurs
- (ii) Gestion de biens : location immobilière et services locatifs ;

- (iii) Conseil et positionnement dans les politiques territoriales du logement et l'accompagnement social, notamment via la gestion et promotion immobilière (*Parcours Logement*).

L'**ambition 2021** de la CISPM se synthétise, dans le POS, comme :

*Présenter un modèle économique équilibré dans une structure groupe clarifiée et appuyé sur des interventions trisectorielles extrêmement complémentaires. Les champs d'activités stratégiques vont s'imbriquer, permettant à la CISPM de proposer une gamme large de services et d'expertise aux agents locaux : public cible, partenaires sectoriels et parties prenantes politiques. La diversification de ces activités sécurise la structure financière de la Coopérative et rééquilibre la construction de son revenu.*



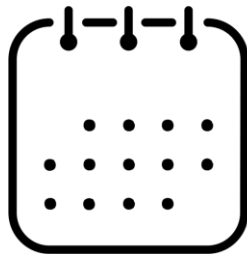
### 5.1.2 Bilan des travaux du Plan d'Orientation Stratégique pour l'exercice 2019

Conformément au calendrier de mise en œuvre, l'exercice 2019, pour l'application du Plan d'Orientation Stratégique, a été principalement marqué par :

- (i) L'aboutissement de la refonte du Manuel de Procédure et de Connaissance de la CISPM, consolidant en un document unique l'ensemble de ses procédures, pour chaque domaine d'activité.
- (ii) La rénovation de son système de communication, avec la mise en place :
  - a. D'une lettre trimestrielle d'information aux coopérateurs et partenaires de la CISPM ;
  - b. La refonte de son site internet et la publication régulière d'informations et de contenu relatif à la Coopérative, son fonctionnement et son action ;
  - c. D'outils de diffusion et d'information actualisés ;
- (iii) La consolidation de son environnement règlementaire et juridique

- a. Documentation règlementaire : cartographie de risques de la CISPM, actualisation de la structure des rapports aux autorités de supervision ;
  - b. Préparation de la sortie des activités annexes du résultat de crédit vers la filiale CISPM SASU
  - c. Travaux de réflexion menés sur les statuts juridiques de la CISPM
- (iv)** Recherche de refinancement et participation aux réflexions territoriales sur le logement. En 2019, la CISPM a poursuivi sa recherche de bailleur partenaire pour la réalisation des crédits :
- a. La forme et l'originalité des produits et du marché CISPM semblent limiter l'intérêt et la capacité de groupes bancaires commerciaux sur une intervention locale, en partenariat.
  - b. La CEPAC notamment, a indiqué, à la fin du deuxième semestre 2019, ne pas être en capacité d'intervenir sur le type de partenariat de refinancement souhaité par la CISPM.

L'engagement de la direction dans la mise en œuvre du POS a représenté entre le deuxième semestre 2018 et la fin 2019 près de 90 jours-hommes de travail en équivalent, notamment complété par l'appui technique de l'AFD.



**Avancement**  
**45%**

## 5.2 Immeuble du pain de Sucre

Les 10 logements ont tous été loués durant l'exercice 2019.

Pour mémoire nous avons souhaité que ces logements soient un sas vers l'accèsion à la propriété. Sont prioritaires dans l'attribution des appartements les ménages à revenus modestes ou intermédiaires souhaitant, à court ou moyen terme, accéder à la propriété. La CISPM est en mesure de proposer un loyer modéré (grâce aux subventions d'État obtenues lors de la rénovation du bâtiment), ce qui permet aux locataires de se constituer un capital à intégrer dans le schéma de financement de leur projet.

## 5.3 Préparation de la célébration des 70 ans de la Coopérative

À partir de fin 2019, les travaux de célébration des 70 ans de la Coopérative ont été entamés. Parmi les projets à l'étude, la réalisation d'un livret anniversaire retraçant l'épopée CISPM, ses acteurs, ses enjeux et son futur.

Une exposition/happening permettra de rassembler autour de l'équipe CISPM et de son Conseil d'Administration l'ensemble des Coopérateurs et amis de la Coopérative pour la célébration de cet anniversaire et la remise en avant des nouveaux projets et philosophie portés par la CISPM après 70 ans d'existence.



**70 ans  
d'existence de  
la CISPM**

## 6. CLÔTURE DE L'EXERCICE 2019

Le résultat de l'exercice 2019 est de **41 524,62 €**, en hausse de 40%. Cette évolution est permise par un résultat moins impacté par les provisions pour risque, liées aux crédits en souffrance.

Affectation globale du résultat de l'exercice 2019 (en euros)		
<b>Résultat Global de l'exercice</b>	<b>41 524,62</b>	
<b>Prêts classiques</b>	17 971,60	
Réserve légale		
Réserve statutaire		40 957,02
Réserve générale		
Report à nouveau		-22 985,42
<b>Prêts Sociaux</b>	567,60	
Réserve générale		567,60
Report à nouveau		
<b>Immeubles La Pérouse</b>	486,04	
Report à nouveau		486,04
<b>Logements locatifs</b>	22 499,38	
Report à nouveau		22 499,38

## 7. Gestion de l'épidémie du COVID-19 / 1<sup>er</sup> semestre 2020

---

### 7.1 État d'impact sur les opérations CISPM

Les opérations CISPM du 1<sup>er</sup> semestre 2020 sont largement impactées par la situation sanitaire mondiale liée à l'épidémie de COVID-19. L'archipel de Saint-Pierre et Miquelon, collectivité territoriale française d'outre-mer, applique les décisions des autorités françaises compétentes, dont le relais est représenté sur l'archipel par la Préfecture de Saint-Pierre et Miquelon.

En ce sens, et du fait d'une situation insulaire particulière, l'archipel a dû appliquer strictement le confinement des populations décidé à l'échelle nationale. Concernant les établissements recevant du public, l'accueil de la clientèle ou des usagers a été proscrit pour, à priori, la durée du confinement. C'est le cas du siège de la CISPM, où les coopérateurs et clients pouvaient disposer des services suivants :

- α Information, demande et instruction de prêts pour de nouveaux coopérateurs ;
- α Suivi de prêt, remboursements pour les emprunts en cours ;
- α Pour les locataires du Pain de Sucre, règlement, intendance, gestion.
- α Pour les locataires du parc social de la Collectivité Territoriale : intendance, gestion.

### 7.2 Plan de continuité de l'activité

#### 7.2.1 Téléaccueil et service au public

Afin de répondre aux besoins des Coopérateurs et au maintien essentiel des opérations précédentes, la CISPM a mis en place un **plan de continuité de l'activité** à compter du confinement (16 mars 2020), à prolonger sur la durée de ces restrictions de déplacement et d'accueil. Sont prévus des services tels que :

- α Une assistance téléphonique et de messagerie électronique ;
- α La gestion au quotidien des urgences locatives ;
- α La réalisation des estimations et projets d'emprunt en téléassistance.
- α Maintenance, désinfection et entretien de l'immeuble du Pain de Sucre en conformité avec les règles sanitaires liées à la situation de COVID-19

Les téléservices sont accessibles sur les horaires habituels d'accueil du public. Les urgences continuent d'être prises en charge immédiatement. Si la situation nécessite une intervention physique d'un agent de la CISPM ou d'un prestataire, les règles sanitaires sont appliquées strictement.

La CISPM reste attentive aux consignes officielles, évolutives à mesure de l'avancement de l'épidémie, pour adapter son service et maintenir la sécurité de ses agents, de ses locataires et de ses coopérateurs. L'offre de téléservice pourra être prolongée au-delà du commencement du déconfinement, sous consignes de l'État et de la Préfecture et dans un souci de garantie de la sécurité de tous.

### 7.2.2 Opérations et contrôle

Les opérations de gestion et de contrôle bancaire sont toujours réalisées strictement, suivant les procédures prévues au recueil des connaissances et des pratiques de la CISPM et dans le respect de la réglementation. Les opérations en présentiel ont été modifiées pour permettre l'intervention d'un agent seul dans les locaux. Des moyens de désinfection et de lavage régulier des mains sont à disposition dans l'ensemble de ces locaux, pour l'agent en opération.

L'équipe est réorganisée (prise de congés, réduction d'heures) pour compenser les contraintes d'organisation de la situation, et à la réduction de l'activité d'accueil physique, et dans le respect des conditions de réduction d'activité prévues dans l'état d'urgence sanitaire.

### 7.3 Projection d'impact sur l'activité, à avril 2020

Le risque d'impact de l'épidémie sur l'activité CISPM se comprend au temps long, sur deux temporalités :

- α Poursuite du confinement et limitation de l'activité opérationnelle : ce scénario supposerait un maintien des obligations de téléassistance et une limitation de la réception du public dans les locaux CISPM avec, à terme, un risque de délitement du lien entre Coopérateurs et équipe CISPM et une vision moins proche du terrain qu'à l'accoutumée.
- α Risque global de perte de pouvoir d'achat et de capacité d'endettement limitant de fait le marché immobilier local et le recours aux services de la CISPM. Pour autant, l'impact sur la population (forte proportion d'emplois dans la fonction publique et assimilé) et le caractère insulaire (absence de diffusion du virus localement et surveillance sanitaire des frontières) permet d'envisager un marché immobilier local peu impacté par la situation mondiale.

À court ou moyen terme, le mode d'activité de la CISPM (octroi d'emprunts de long terme, instruction de 25 à 30 dossiers/an) lui permet de réallouer l'activité ralentie au 1<sup>er</sup> semestre 2020 sur le second semestre, en remplissant son objectif annuel de production de crédit (2,4 M€).

## 8. LES PERSPECTIVES POUR 2020

---

La Coopérative entame son exercice 2020 avec l'ambition de poursuivre, à l'aune de ses 70 ans de service à l'archipel et sa population, sa mission d'intérêt général. La CISPM, c'est une communauté dynamique, forte de près de 800 Coopérateurs et d'une équipe investie à plein temps ! Parmi les défis, s'employer à maintenir le niveau activité retrouvée depuis 2017, signe de la vitalité du marché et de la demande toujours forte des produits alternatifs CISPM et aboutir la refonte de sa structure opérationnelle.

En perspective, la Coopérative et son Conseil d'Administration poursuivent la réflexion autour de l'évolution de la gouvernance de la structure. L'objectif, proposer aux Coopérateurs, décideurs finaux, une nouvelle organisation du Conseil et des votes, destinée à faciliter la prise de décision, le pilotage et l'opérationnel de la Coopérative, afin de l'intégrer encore mieux aux nouveaux enjeux de son activité et de son marché.

La Coopérative est un outil du bien commun, marqueur de solidarité et de collectif : elle est à la disposition de tous, et se nourrit des énergies, des engagements et de la confiance de l'ensemble de ses membres. Depuis maintenant 70 ans, elle est un modèle unique en son genre, dont la philosophie directrice reste d'une acuité fine : servir la population, l'archipel et le logement dans une offre originale et pérenne.

Le Président du Conseil d'Administration

Thierry HAMEL

**Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et  
Miquelon**

## **Analyse des Comptes**

**Exercice 2019**

# 1 Bilan

---

## 1.1 Opérations de trésorerie - Opérations avec la clientèle

L'**encours des emprunts AFD/BFM** progressent de 741 k€, le solde entre la deuxième tranche de 1.400k€ du nouveau prêt AFD et les amortissements contractuels pour 2019.

L'**encours brut des crédits à la clientèle** est stable (14.640 k€ contre 14.638 k€ fin 2018). Les soldes par anticipation et les amortissements contractuels ont été compensés par les nouveaux octrois de crédits (+2.722k€).

En conséquence, le **niveau de trésorerie** progresse fortement avec +886 k€.

Les **créances douteuses** s'améliorent avec 630k€ d'encours brut contre 713k€ en 2018. Leur importance relative reste stable à 4.3% de l'encours global clients.

## 1.2 Titres et Opérations Diverses

Ces postes restent stables car ils comptabilisent les mêmes opérations d'une année sur l'autre. Les éléments les plus importants au passif concernent les **cautions locatives**, les **charges sociales** du dernier trimestre et la provision pour **congés payés**.

## 1.3 Immobilisations

Les **postes d'immobilisations** baissent de 55 k€ correspondant à l'amortissement annuel. Il n'y a pas eu d'investissement significatif en 2019.

## 1.4 Capitaux propres

Les **réserves** augmentent de l'affectation du résultat de l'exercice 2018, et le poste subventions baisse de la reprise pour l'opération « Pain de sucre ».

Le **capital** reste stable, en lien avec le poste clients.

## 2 EXPLOITATION

### 2.1 Produit Net Bancaire

#### = Produits - Charges d'exploitation bancaire + Produits accessoires

Le **PNB** progresse de +6.9%, après une contraction de -5.3% l'année précédente, s'élevant à 491k€. Le résultat des activités bancaires augmente grâce à l'amélioration de notre marge (+4.2%), tout comme le résultat des opérations accessoires (+13.3%). Les coûts liés à la mise en place du prêt AFD (frais de dossier et Notaire pour 21 k€) avaient fortement grevé ce dernier en 2018.

La baisse du **taux de rendement moyen** des prêts à la clientèle est significative cette année (3.52% contre 3.61% en 2018), mais inférieure à celle du coût moyen de notre ressource sur emprunt (2.46% contre 2.85%). **La marge d'intérêt** sur emprunts repart donc à la hausse et s'établit à 1.05% contre 0.76% en 2018.

Le tableau suivant retrace l'évolution des rendements et des coûts sur les 5 dernières années.

		2015	2016	2017	2018	2019
Liquidités	Situation au 31/12	2 427	3 149	2 163	1 459	2 345
	Encours moyen annuel	2 447	2 453	2 455	1 810	2 181
	Produits	5	0	0	0	0
	Rendement moyen	<b>0,20%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Clients	Situation au 31/12	13 596	12 889	13 436	14 638	14 640
	Encours moyen annuel	14 474	13 637	13 263	13 702	14 587
	Produits	641	555	511	494	513
	Rendement moyen	<b>4,43%</b>	<b>4,07%</b>	<b>3,85%</b>	<b>3,61%</b>	<b>3,52%</b>
AFD/BFM	Situation au 31/12	6 696	6 585	6 091	6 526	7 267
	Encours moyen annuel	7 524	6 686	6 276	5 972	7 116
	Charges	248	205	184	170	175
	Coût moyen	<b>3,30%</b>	<b>3,06%</b>	<b>2,93%</b>	<b>2,85%</b>	<b>2,46%</b>
Marge d'intérêts sur emprunts		<b>1,13%</b>	<b>1,00%</b>	<b>0,92%</b>	<b>0,76%</b>	<b>1,05%</b>
Adossement sur fonds propres		6 950	6 951	6 987	7 730	7 471
Marge globale		<b>2,72%</b>	<b>2,57%</b>	<b>2,47%</b>	<b>2,36%</b>	<b>2,32%</b>

## 2.2 Résultat Brut d'Exploitation

### = P.G.E. - Charges Générales d'Exploitation – Amortissements

Les **Charges Générales d'Exploitation** baissent avec -6.0% contre +4.0% en 2018. Les **charges de personnel** ont été réduites en lien avec un arrêt de travail, pendant que le poste « services extérieurs » reste stable.

L'ensemble des évolutions précédentes, associées à une baisse des **amortissements** (-5.9%), permettent une forte progression du Résultat Brut d'Exploitation de +85.9%, après une baisse en 2018 (-38%). Il s'élève donc à 120 k€, retrouvant son niveau de 2016.

Ces évolutions conjuguées entraînent également une bonne amélioration du **coefficient net d'exploitation** avec 75.6% contre 85.6% en 2018.

## 2.3 Résultat Net

L'exercice connaît une **dotation nette aux provisions** de 30 k€, en lien avec la politique prudente en matière de créances douteuses, après 30 k€ en 2018.

L'**impôt sur les sociétés** est de 10k€ (5k€ en 2018).

Le **résultat net** s'établit donc à 42 k€ en 2019 contre 30 k€ en 2018.

## 3 RATIOS PRUDENTIELS

---

### 3.1 Ratio de solvabilité

Au 31/12/2019, le **total des fonds propres** de catégorie 1 est de 8.075 k€, et le montant de l'exposition aux risques s'élève à 9.323 k€.

Le nouveau **ratio de solvabilité** ressort à **86.61%**, encore très au-delà de la règle minimum de 8%.

### 3.2 Ratio de liquidité.

Compte tenu de montant limité de nos engagements à court terme, soit une valeur pondérée de 47k€, par rapport aux ressources à court terme et autres éléments retenus dans le dénominateur (en particulier la trésorerie), soit 1.532k€, le ratio de liquidité ressort à **19 998%**, la règle minimum étant de 100%.

### 3.3 Division des risques.

La « *limite des grands risques* », soit l'ensemble des risques encourus du fait d'opérations par bénéficiaire par rapport à 25% de nos fonds propres s'élève à **2.418 k€**. Le risque le plus élevé au 31/12 est de **308 k€**, soit 3,8% des fonds propres.

## 4 CONCLUSION

---

**L'activité** est stable en 2019, mais l'ensemble des soldes de gestion et des différents indicateurs connaissent une progression intéressante.

**Les risques** demeurent également bien maîtrisés, ce qui permet une augmentation importante du résultat net.

**Les ratios prudentiels** restent tous très au-dessus des limites minimums fixées par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de la Résolution.



---

Bureau de Paris  
16 Rue de Monceau  
75008 Paris

T : +33(0) 1 42 99 66 44

[www.bakertilly-sofideec.com](http://www.bakertilly-sofideec.com)

---

Bureau de Saint-Pierre  
1 rue des Basques  
BP 4247  
97500 SAINT-PIERRE

T : (508).41.78.28

[www.bakertilly-sofideec.com](http://www.bakertilly-sofideec.com)

## **CISPM**

Société Anonyme coopérative immobilière à capital variable  
52 rue du Maréchal Foch  
97500 SAINT-PIERRE  
SIRET : 378.633.580.00014

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2019

---

**CISPM**

Société Anonyme coopérative immobilière à capital variable  
52 rue du Maréchal Foch  
97500 SAINT-PIERRE  
SIRET : 378.633.580.00014

---

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux Sociétaires de la société **CISPM**

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 21 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

**Fondement de l'opinion*****Référentiel d'audit***

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

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

***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

**Justification des appréciations – points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

### ***Risque de crédit – Dépréciations individuelle***

#### **Risque identifié**

SA CISPM est exposée aux risques de crédit et de contrepartie. Ces risques résultant de l'incapacité de ses clients ou de ses contreparties à faire face à leurs engagements financiers, portent notamment sur ses activités de prêts.

SA CISPM constitue des dépréciations et provisions destinées à couvrir les risques avérés de pertes. Ces dépréciations peuvent prendre la forme de dépréciations individuelles des crédits et engagements hors bilan concernés.

Les dépréciations individuelles sont déterminées par le management en fonction des flux futurs recouvrables estimés (y compris compte tenu des garanties susceptibles d'être mises en œuvre) sur chacun des crédits concernés.

Nous avons considéré que l'identification et l'évaluation du risque de crédit constituait un point clé de l'audit étant donné que les crédits octroyés à la clientèle représentent une part significative du bilan et que les provisions induites constituent une estimation significative pour l'établissement des comptes et font appel au jugement de la direction.

Les expositions aux risques de crédit et de contrepartie représentent, pour les seules créances sur la clientèle, près de 77 % du total bilan de SA CISPM au 31 décembre 2019.

Le stock de dépréciation sur les créances à la clientèle s'élève à 605 K€ pour un encours brut de 14.640 K€ au 31 décembre 2019. Le coût du risque relatif à la clientèle sur l'exercice 2019 s'élève à - 69 K€ (contre -30 K€ sur l'exercice 2018). Les principes comptables afférents et les expositions sont détaillés dans l'annexe.

#### **Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque**

Dans le cadre de nos procédures d'audit, nous avons examiné le dispositif de contrôle et testé la conception et l'efficacité des contrôles clés relatifs au recensement des expositions (et notamment à l'identification de l'assiette des créances porteuses de risque avéré), au suivi des risques de crédit et de contrepartie, à l'appréciation des risques de non recouvrement et à la détermination des dépréciations et provisions afférentes sur base individuelle.

Pour les dépréciations individuelles, nos travaux ont notamment consisté en la réalisation de tests de contrôle du dispositif d'identification et de suivi des contreparties sensibles, douteuses et contentieuses ; du processus de revue de crédit et du dispositif de valorisation des garanties. Par ailleurs, sur la base d'un échantillon de dossiers sélectionnés sur des critères de matérialité et de risques, nous avons réalisé des analyses contradictoires des montants de provisions.

## Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux sociétaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux sociétaires sur la situation financière et les comptes annuels**

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

### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

## Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

### **Désignation du commissaire aux comptes**

Nous avons été nommés commissaire aux comptes de la SA CISPM par l'assemblée générale du 31 mars 2016.

Au 31 décembre 2019, le cabinet BAKER TILLY SOFIDEEC était dans la 4<sup>ème</sup> année de sa mission.

## 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.

Il incombe au Conseil d'Administration de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

### Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 27 avril 2020

**Pour Baker Tilly SOFIDEEC**  
Membre de la CRCC de Paris



**Younès BOUJJAT**  
Expert-comptable,  
Commissaire aux comptes, Associé,  
Membre de la CRCC de Paris.

## BILAN au 31 décembre 2019

EN MILLIERS D'EUROS

**Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon**

	Code Poste	EXERCICE N 1	EXERCICE N-1 2
CAISSE, BANQUES CENTRALES, C.C.P.	010		1
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILEES	020		
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENT DE CREDIT	030	2 345	1 458
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	048	14 035	14 099
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	060		
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	070	6	6
PARTICIPATION ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	091	10	10
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	100		
CREDIT-BAIL/ LOCATION AV. OPTION D'ACHAT	110	23	9
LOCATION SIMPLE	120	2 309	2 373
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	130		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	140	223	228
CAPITAL SOUSCRIT NON VERSE	150		
ACTIONS PROPRES	160		
AUTRES ACTIFS	170	5	9
COMPTES DE REGULARISATION	180	13	13
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>L98</b>	<b>18 969</b>	<b>18 206</b>

PASSIF	Code Poste	EXERCICE N 1	EXERCICE N-1 2
BANQUES CENTRALES, C.C.P.	300		
DETTES ENVERS LES ETABLISSEM. DE CREDIT	310	7 267	6 526
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE LA CLIENTELE	348		
DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE	350		
AUTRES PASSIFS	360	599	590
COMPTES DE REGULARISATION	370	156	127
COMPTES DE NEGOCIATION ET DE REGLEMENT	375		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	380	8	8
DETTES SUBORDONNEES	430		
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX	420	375	375
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	435	10 564	10 580
CAPITAL SOUSCRIT	440	662	670
PRIMES D'EMISSION	450		
RESERVES	460	7 038	7 008
ECARTS DE REEVALUATION	470		
PROVISIONS REGLEMENTÉES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	475	2 822	2 872
REPORT A NOUVEAU (+ / -)	480		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	490	42	30
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>L99</b>	<b>18 969</b>	<b>18 206</b>

**BILAN au 31 décembre 2019**

EN MILLIERS D'EUROS

**Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon**

HORS-BILAN	EXERCICE N 1	EXERCICE N-1 2
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	1 210	810
ENGAGEMENTS DE GARANTIE		
ENGAGEMENTS SUR TITRES		
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT		
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	210	210
ENGAGEMENTS SUR TITRES		

**COMPTE DE RESULTAT au 31 décembre 2019**

EN MILLIERS D'EUROS

**Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon**

	EXERCICE N 1	EXERCICE N-1 2
+ Intérêts et produits assimilés	513	494
- Intérêts et charges assimilées	175	170
+ Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées		
- Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	6	5
+ Produits sur opérations de location simple		
- Charges sur opérations de location simple		
+ Revenus des titres à revenu variable		
+ Commissions (produits)		
- Commissions (charges)		
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés		
+ Autres produits d'exploitation bancaire	216	220
- Autres charges d'exploitation bancaire	57	81
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	491	458
- Charges générales d'exploitation	299	318
- Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	71	76
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	121	64
+/- Coût du risque	-69	-30
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	52	34
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés		
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	52	34
+/- Résultat exceptionnel		1
- Impôt sur les bénéfices	10	5
+/- Dotations/reprises de FRBG et provisions réglementées		
<b>RESULTAT NET</b>	42	30

## 1 Principes et méthodes comptables

### 1.1 Méthodes d'évaluation et de présentation appliquées

Les comptes individuels annuels de la Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon sont établis et présentés conformément aux règlements de l'Autorité des normes comptables (ANC). Par application du règlement n° 91-01 du Comité de la réglementation bancaire et financière (CRBF), la présentation des états financiers est conforme aux dispositions des règlements n° 2000-03 et n° 2005-04 du Comité de la réglementation comptable relatifs aux documents de synthèse individuels.

### 1.2 Changements de méthodes comptables

Aucun changement de méthodes comptables n'a affecté les comptes de l'exercice 2019.

### 1.3 Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont présentés sous une forme identique à celle de l'exercice précédent. Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique et tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de provisions et de corrections de valeur.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

#### 1.3.1 Opérations en devises

La CISPM n'effectue pas d'opérations en devises

#### 1.3.2 Opérations avec les établissements de crédit et la clientèle

Les créances sur les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances détenues au titre d'opérations bancaires à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles sont ventilées entre créances à vue et créances à terme. Les créances sur les établissements de crédit sont inscrites au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût d'acquisition pour les rachats de créances, augmentés des intérêts courus non échus et nets des dépréciations constituées au titre du risque de crédit.

Les créances sur la clientèle comprennent les concours distribués aux agents économiques autres que les établissements de crédit. Les crédits à la clientèle émis sont inscrits au bilan à leur valeur nominale.

Les dettes envers les établissements de crédit sont présentées selon leur durée initiale (à vue ou à terme). Les intérêts courus sont enregistrés en dettes rattachées.

Les garanties reçues sont enregistrées en comptabilité en hors bilan. Elles font l'objet de réévaluations périodiques. La valeur comptable de l'ensemble des garanties prises sur un même crédit est limitée à l'encours de ce crédit.

#### Créances douteuses

Les créances douteuses sont constituées de l'ensemble des encours échus et non échus, garantis ou non, dus par les débiteurs dont un concours au moins présente un risque de crédit avéré, identifié de manière individuelle. Un risque est avéré dès lors qu'il est probable que l'établissement ne percevra pas tout ou partie des sommes dues au titre des engagements souscrits par la contrepartie, nonobstant l'existence de garantie ou de caution.

L'identification en encours douteux est effectuée conformément aux dispositions du règlement n° 2002-03 du Comité de la réglementation comptable relatif au traitement comptable du risque de crédit, modifié par le règlement CRC n° 2005-03 du 25 novembre 2005, notamment en cas de créances impayées depuis plus de six mois en matière immobilière.

Un encours douteux compromis est un encours douteux dont les perspectives de recouvrement sont fortement dégradées et pour lequel un passage en perte à terme est envisagé. Les créances déchues de leur terme, sont présumées devoir être inscrits en douteux compromis. L'existence de garanties couvrant la quasi-totalité des risques et les conditions d'évolution de la créance douteuse doivent être prises en considération pour qualifier un encours douteux de compromis et pour quantifier la dépréciation. Les intérêts courus et ou échus non perçus sur créances douteuses

sont comptabilisés en produits d'exploitation bancaire et dépréciés à due concurrence.

Plus généralement, les créances douteuses sont réinscrites en encours sains quand les règlements reprennent de façon régulière pour les montants correspondant aux échéances contractuelles, et lorsque la contrepartie ne présente plus de risque de défaillance.

### Dépréciation

Les créances, dont le recouvrement est devenu incertain, donnent lieu à la constitution de dépréciations, inscrites en déduction de l'actif, destinées à couvrir le risque de perte. Les dépréciations sont calculées créance par créance en tenant compte de la valeur actuelle des garanties reçues. Elles sont déterminées selon une fréquence au moins trimestrielle et sur la base de l'analyse du risque et des garanties disponibles. Les dépréciations couvrent au minimum les intérêts non encaissés sur encours douteux.

Les dépréciations pour pertes probables avérées couvrent l'ensemble des pertes prévisionnelles, calculées par différence entre les capitaux restant dus et les flux prévisionnels actualisés selon le taux effectif. Les flux prévisionnels sont déterminés selon les catégories de créances sur la base d'historiques de pertes et/ou à dire d'expert puis sont positionnés dans le temps sur la base d'échéanciers déterminés selon des historiques de recouvrement.

Les créances irrécouvrables sont inscrites en pertes et les dépréciations correspondantes font l'objet d'une reprise.

### Titres de placement

Sont considérés comme des titres de placement, les titres qui ne sont inscrits dans aucune autre catégorie. Les titres de placement sont enregistrés pour leur prix d'acquisition frais exclus. Le cas échéant, pour les titres à revenu fixe, les intérêts courus sont constatés dans des comptes rattachés en contrepartie du compte de résultat au poste « Intérêts et produits assimilés ».

Les plus et moins-values de cession réalisées sur les titres de placement, ainsi que les dotations et reprises de dépréciations sont enregistrées dans la rubrique « Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés ».

La CISPM détient des titres de la Société Locale d'Épargne de SPM (groupe CEPAC), et de sa filiale la SASU CISPM Conseil et Gestion.

### Titres d'investissement

La Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon ne détient pas de titres d'investissement.

### Titres de l'activité de portefeuille

La Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon ne détient pas de titres de portefeuille.

### Titres de participation et parts dans les entreprises liées

La Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon ne détient pas de titres de participations et parts dans des entreprises liées.

### Autres titres détenus à long terme

La Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon ne détient pas d'autres titres détenus à long terme.

#### 1.3.3 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les règles de comptabilisation des immobilisations sont définies par :

le règlement CRC n° 2014-06 relatif la comptabilisation et à l'évaluation des actifs et,

le règlement CRC n° 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs.

#### *Immobilisations incorporelles*

Une immobilisation incorporelle est un actif non monétaire sans substance physique. Les immobilisations incorporelles sont inscrites pour leur coût d'acquisition qui comprend le prix d'achat et les frais accessoires. Elles sont amorties selon leur durée probable d'utilisation.

Les logiciels sont amortis sur une durée maximum 5 ans.

Les fonds de commerce ne sont pas amortis mais font l'objet, le cas échéant, de dépréciations.

Les droits au bail sont amortis de manière linéaire, sur la durée de vie résiduelle du bail et font l'objet de dépréciations si nécessaire par rapport à la valeur de marché.

#### *Immobilisations corporelles*

Une immobilisation corporelle est un actif physique détenu, soit pour être utilisé dans la production ou la fourniture de biens ou de services, soit pour être loué à des tiers, soit à des fins de gestion interne et dont l'entité attend qu'il soit utilisé au-delà de l'exercice en cours.

Les immobilisations corporelles sont inscrites à leur coût d'acquisition, à leur coût de production ou à leur coût réévalué. Le coût des immobilisations libellé en devises est converti en euros au cours du jour de l'opération. Les biens sont amortis selon la durée de consommation des avantages économiques attendus, soit en général la durée de vie du bien. Le cas échéant, les immobilisations peuvent faire l'objet d'une dépréciation.

Les immeubles de placement constituent des immobilisations hors exploitation et sont comptabilisés suivant la méthode des composants.

### 1.3.4 Provisions

Ce poste recouvre les provisions destinées à couvrir des risques et des charges directement liés ou non liés à des opérations bancaires au sens de l'article L311-1 du Code monétaire et financier et des opérations connexes définies à l'article L311-2 de ce même code, nettement précisées quant à leur objet, et dont le montant ou l'échéance ne peuvent être fixés de façon précise. A moins d'être couverte par un texte spécifique, la constitution de telles provisions est subordonnée à l'existence d'une obligation envers un tiers à la clôture et à l'absence de contrepartie équivalente attendue de ce tiers, conformément aux dispositions du règlement CRC n° 2000-06.

Il comprend notamment une provision pour engagements sociaux et une provision pour risques de contrepartie.

### Engagements sociaux

Les avantages versés au personnel sont comptabilisés en application de la recommandation n° 2003-R-01 du Conseil national de la comptabilité. Il s'agit des indemnités accordées aux salariés lors de la résiliation de leur contrat de travail avant le départ en retraite, que ce soit en cas de licenciement ou d'acceptation d'un plan de départ volontaire.

### 1.3.5 Fonds pour risques bancaires généraux

Ces fonds sont destinés à couvrir les risques inhérents aux activités de l'entité, conformément aux conditions requises par l'article 3 du règlement n° 90-02 du CRBF et par l'instruction n° 86-05 modifiée de la Commission bancaire.

### 1.3.6 Intérêts et assimilés - Commissions

Les intérêts et les commissions assimilables par nature à des intérêts sont enregistrés en compte de résultat *prorata temporis*.

### 1.3.7 Revenus des titres

Les dividendes sont comptabilisés dès que leur paiement a été décidé par l'organe compétent. Ils sont enregistrés en « Revenus des titres à revenu variable ».

Les revenus d'obligations ou des titres de créances négociables sont comptabilisés pour la partie courue dans l'exercice.

## 2. informations sur le bilan

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du bilan sont présentées nettes d'amortissements et de dépréciations.

### 2.1 Opérations interbancaires

#### ACTIF

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Comptes ordinaires		
Comptes et prêts au jour le jour		
Valeurs et titres reçus en pension au jour le jour		
Valeurs non imputées		
Créances à vue	2 345	1 458
Comptes et prêts à terme		
Prêts subordonnés et participatifs		
Valeurs et titres reçus en pension à terme		
Créances à terme		
Créances rattachées		
Créances douteuses		
dont créances douteuses compromises		
TOTAL	2 345	1 458

**PASSIF**

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Comptes ordinaires créditeurs		
Comptes et emprunts au jour le jour		
Valeurs et titres donnés en pension au jour le jour		
Autres sommes dues		
Dettes rattachées à vue		
Dettes à vue		
Comptes et emprunts à terme	7 229	6 495
Valeurs et titres donnés en pension à terme		
Dettes rattachées à terme	38	31
Dettes à terme		
<b>TOTAL</b>	<b>7 267</b>	<b>6 526</b>

## 2.2 Opérations avec la clientèle

**ACTIF**

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Comptes ordinaires débiteurs		
Crédits à l'habitat	13 985	13 903
Autres crédits à la clientèle		
Créances impayées depuis moins de 6 mois	25	22
Créances douteuses	25	174
Dépréciations des créances sur la clientèle		
<b>TOTAL</b>	<b>14 035</b>	<b>14 099</b>

**PASSIF**

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Autres comptes et emprunts auprès de la clientèle		
Dépôts de garantie		
Autres sommes dues		
Dettes rattachées		
<b>TOTAL</b>		

## 2.3 Immobilisations incorporelles et corporelles

### 2.3.1 Immobilisations incorporelles

néant

### 2.3.2 Immobilisations corporelles

en milliers d'euros	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	31/12/2019
Terrains	186	0			186
Constructions	422	2			424
Parts de SCI		0			
Autres	115	0			115
Immobilisations corporelles d'exploitation	723	2			725
Immobilisations hors exploitation	3 373	20	0		3 393
Valeurs brutes	4 096	22	0		4 118
Terrains					
Constructions	386	3			389
Parts de SCI					
Autres	110	3			113
Immobilisations corporelles d'exploitation	496	6			502
Immobilisations hors exploitation	990	71			1 061
Amortissements et dépréciations	1 486	77			1 563
<b>TOTAL VALEURS NETTES</b>	<b>2 610</b>				<b>2 555</b>

## 2.4 Autres actifs et autres passifs

En milliers d'euros	31/12/2019		31/12/2018	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Comptes de règlement sur opérations sur titres				
Primes sur instruments conditionnels achetés et vendus				
Dettes sur titres empruntés et autres dettes de titres				
Créances et dettes sociales et fiscales				
Dépôts de garantie versés et reçus		32		22
Autres débiteurs divers, autres créditeurs divers	5	8	9	9
Fonds public affectés		559		559
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>599</b>	<b>9</b>	<b>590</b>

## 2.5 Comptes de régularisation

En milliers d'euros	31/12/2019		31/12/2018	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Charges et produits constatés d'avance	9		1	
Produits à recevoir/Charges à payer	4	126	12	121
Valeurs à l'encaissement				
Autres		30		6
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>156</b>	<b>13</b>	<b>127</b>

## 2.6 Provisions

### 2.6.1 Tableau de variations des provisions

en milliers d'euros	31/12/2018	Dotations	Reprises	Utilisations	31/12/2019
Provisions pour risques bancaires	8				8
Provisions exceptionnelles					
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>				<b>8</b>

## 2.7 Fonds pour risques bancaires généraux

Au cours de l'exercice 2019, la Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon n'a pas constitué de fonds pour risques bancaires généraux complémentaires à ceux déjà existants de 375 k euros.

## 2.8 Capitaux propres

	Au 31/12/2018	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2019
Capital	670	0	8	662
Réserve légale	179	0	0	179
Réserve statutaire	5 122	29	0	5 151
Autres réserves	1 707	1	0	1 708
Subventions	2 872	0	50	2 822
Résultat	30	12	0	42
<b>TOTAUX</b>	<b>10 580</b>	<b>42</b>	<b>58</b>	<b>10 564</b>

## 2.9 Durée résiduelle des emplois et ressources

Les emplois et ressources à terme définis sont présentés selon la durée restant à courir avec créances et dettes rattachées.

	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an A 5 ans	Plus de 5 ans	Indéterminé	Total
Effets publics et valeurs assimilées						
Créances sur les établissements de crédit						
Opérations avec la clientèle	231	728	3 559	9 491		14 009
Obligations et autres titres à revenu fixe						
Opérations de crédit-bail et de locations	9	32	179	2 112		2 332
Total des emplois	240	760	3 738	11 603		16 341
Dettes envers les établissements de crédit	200	538	2 374	4 155		7 267
Opérations avec la clientèle						
Dettes représentées par un titre						
Dettes subordonnées						
Total des ressources	200	538	2 374	4 155	0	7 267

### 3. informations sur le hors bilan et opérations assimilées

#### 3.1 Engagements reçus et donnés

##### 3.1.1 Engagements de financement

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Engagements de financement donnés		
En faveur des établissements de crédit		
Autres ouvertures de crédits confirmés		
Autres engagements		
En faveur de la clientèle	1210	810
TOTAL DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT DONNÉS	1210	810
D'établissements de crédit		
De la clientèle		
TOTAL DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT REÇUS		

##### 3.1.2 Engagements de garantie

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Engagements de garantie donnés		
Autres garanties		
D'ordre d'établissements de crédit		
Cautions immobilières		
Cautions administratives et fiscales		
Autres cautions et avals donnés		
Autres garanties données		
D'ordre de la clientèle		
TOTAL DES ENGAGEMENTS DE GARANTIE DONNÉS		
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit		
D'ordre de la clientèle	210	210
TOTAL DES ENGAGEMENTS DE GARANTIE REÇUS	210	210

#### 3.2 Opérations sur instruments financiers à terme

La Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon n'effectue aucune opération sur instrument financier à terme.

## 4. informations sur le compte de résultat

### 4.1 Intérêts, produits et charges assimilés

PRODUITS	2019	2018
Opérations avec la clientèle	513	494
Produits des opérations de trésorerie		
TOTAL	513	494
CHARGES		
Charges sur Opérations de Trésorerie et Op. Interbanc.	175	170

### 4.2 Revenus des titres à revenu variable

	2019	2018
Actions et autres titres à revenu variable Participations et autres titres détenus à long terme Parts dans les entreprises liées		
TOTAL		

### 4.3 Autres produits et charges d'exploitation bancaire

	2019	2018
Quote-part d'opérations faites en commun		
Refacturations de charges et produits		
Activités immobilières		
Prestations de services informatiques		
Autres produits accessoires	216	220
Autres charges accessoires	57	81

### 4.4 Charges générales d'exploitation

	2019	2018
Salaires et traitements	186	195
Charges de retraite et assimilées		
Autres charges sociales	46	45
Intéressement des salariés		
Participation des salariés		
Impôts et taxes liés aux rémunérations		
Total des frais de personnel	232	240
Impôts et taxes	18	18
Autres charges générales d'exploitation	50	60
Charges refacturées		
Total des autres charges d'exploitation		
TOTAL	300	318

L'effectif moyen du personnel en activité au cours de l'exercice, ventilé par catégories professionnelles est le suivant :

- Cadres 2
- Non Cadres 2

### 4.5 Résultat exceptionnel

	2019	2018
Charges exceptionnelles		
Produits exceptionnels		1
TOTAL	0	1

### 4.6 Répartition de l'activité

La Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon exerce l'essentiel de ses activités dans le secteur du crédit à l'habitat.

## 5- autres informations

### 5.1 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes se sont élevés à 9.590 euros pour l'exercice 2019

### 5.2 Evénements significatifs

Néant

### 5.3 Evénements postérieurs à la clôture

La pandémie COVID-19 est considérée comme un événement de l'année 2020.

Les comptes au 31/12/2019 ont été établis sur la base de la continuité de l'activité, sans aucune correction de valeur, provision ou écriture relative aux conséquences du COVID-19.

Les conséquences du COVID-19 sur les opérations de 2020 ne peuvent pas être chiffrées à la date de l'arrêté des comptes et être estimées de manière fiable.

Cependant, si la pandémie continuait à se développer au cours de l'exercice 2020, des risques significatifs sur l'activité, les revenus et la trésorerie pourraient se matérialiser.



SOFIDEEC

Bureau de Paris  
16 Rue de Monceau  
75008 Paris

T : +33(0) 1 42 99 66 44

[www.bakertilly-sofideec.com](http://www.bakertilly-sofideec.com)



Bureau de Saint-Pierre  
1 rue des Basques  
BP 4247  
97500 SAINT-PIERRE

T : (508).41.78.28

[www.bakertilly-sofideec.com](http://www.bakertilly-sofideec.com)

### **CISPM**

Société Anonyme coopérative immobilière à capital variable  
52 rue du Maréchal Foch  
97500 SAINT-PIERRE  
SIRET : 378.633.580.00014

### **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
Exercice clos le 31 décembre 2019

---

**CISPM**

Société Anonyme coopérative immobilière à capital variable  
52 rue du Maréchal Foch  
97500 SAINT-PIERRE  
SIRET : 378.633.580.00014

---

**Rapport spécial du commissaire aux comptes  
sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes - Exercice clos le 31 décembre 2019

**Aux Sociétaires de la société CISPM**

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

***Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale***

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

***Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale***

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Paris, le 27 avril 2020

**Pour Baker Tilly SOFIDEEC**  
Membre de la CRCC de Paris



**Younès BOUJJAT**  
Expert-comptable,  
Commissaire aux comptes, Associé,  
Membre de la CRCC de Paris.

# RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (Ordonnance n°2017-1162)

- (i) La CISPM étant une coopérative sous le modèle 1 homme = 1 voix, aucun actionnaire (coopérateur) ou mandataire social ne dispose des droits de vote supérieur à 10%
  
- (ii) Le mandat d'administrateur est réalisé à titre gracieux, aucun jeton de présence n'est distribué
  
- (iii) Sur l'exercice 2019 aucune dérogation n'a été accordée aux administrateurs, ni au Président du Conseil d'Administration
  
- (iv) Liste des mandats et fonctions exercés par les administrateurs :
  - α Monsieur Thierry HAMEL – *Président du Conseil d'Administration de la CISPM - Directeur Général de la CISPM*
  
  - α Monsieur Jean-Louis DISNARD – *Néant*
  
  - α Madame CUZA Barbara - *Néant*
  
  - α Madame Marie-Claire DETCHEVERRY – *Néant*
  
  - α Madame Annick GIRARDIN, *Ministre des outre-mers*
  
  - α Monsieur Frédéric GUILLAUME *Agence Française de Développement (AFD) / Directeur Adjoint département outre-mer, SOGEFOM Directeur Général.*

Tableau 1 : Tableau d'activité sur les 6 derniers exercices

Situation financière en fin d'exercice	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Capital social	794 202	719 588	698 919	697 011	669 990	662 114
Nombre d'actions émises	52 947	47 973	46 595	46 467	44 666	44 141
Valeur nominale de l'action	15	15	15	15	15	15
<b>Résultat global des opérations effectives</b>						
Produit Net Bancaire	506 560	546 313	512 352	484 850	459 350	491 043
Résultat d'exploitation	180 965	134 482	123 346	103 601	64 539	120 006
Résultat net	174 809	119 129	299 171	23 483	29 571	41 525
<b>Résultat des opérations réduit à une seule action</b>						
Résultat d'exploitation	3,42	2,80	2,65	2,23	1,44	2,72
Résultat net	3,30	2,48	6,42	0,51	0,66	0,94
<b>Personnel</b>						
Nombre de salariés	3,3	3,6	3,6	3,6	3,4	3,4
Masse salariale	136 297	160 558	162 259	195 765	191 401	184 534
Montants versés au titre des avantages sociaux	66 206	69 768	74 181	41 400	45 301	46
<b>Fonds propres de base pour la solvabilité</b>						
Capital	794	720	699	697	670	662
Réserves	6 392	6 566	6 686	6 985	7 008	7 038
FRBG	375	375	375	375	375	375
Instruments CET1 d'entités du secteur financier				-6		
Total	7 561	7 661	7 760	8 050	8 053	8 075
<b>Exposition aux risques</b>			7 542	7 999	9 110	9 323
Ratio de solvabilité	87,09%	99,69%	102,89%	100,65%	88,41%	86,61%
Ratio de liquidité	882,14%	6866,93%	8896,05%	495,36%	3243,37%	19998,47%
Division des risques			1 940	2 014	2 013	2 019
			218	242	354	308
			2,8%	3,0%	4,4%	3,8%

**BILAN au 31 décembre 2019**

EN MILLIERS D'EUROS

**Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon**

	Code Poste	EXERCICE N 1	EXERCICE N-1 2
CAISSE, BANQUES CENTRALES, C.C.P.	010		1
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILEES	020		
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENT DE CREDIT	030	2 345	1 458
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	048	14 035	14 099
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	060		
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	070	6	6
PARTICIPATION ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	091	10	10
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	100		
CREDIT-BAIL/ LOCATION AV. OPTION D'ACHAT	110	23	9
LOCATION SIMPLE	120	2 309	2 373
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	130		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	140	223	228
CAPITAL SOUSCRIT NON VERSE	150		
ACTIONS PROPRES	160		
AUTRES ACTIFS	170	5	9
COMPTES DE REGULARISATION	180	13	13
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>L98</b>	<b>18 969</b>	<b>18 206</b>

<b>PASSIF</b>	Code Poste	EXERCICE N 1	EXERCICE N-1 2
BANQUES CENTRALES, C.C.P.	300		
DETTES ENVERS LES ETABLISSEM. DE CREDIT	310	7 267	6 526
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE LA CLIENTELE	348		
DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE	350		
AUTRES PASSIFS	360	599	590
COMPTES DE REGULARISATION	370	156	127
COMPTES DE NEGOCIATION ET DE REGLEMENT	375		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	380	8	8
DETTES SUBORDONNEES	430		
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX	420	375	375
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	435	10 564	10 580
CAPITAL SOUSCRIT	440	662	670
PRIMES D'EMISSION	450		
RESERVES	460	7 038	7 008
ECARTS DE REEVALUATION	470		
PROVISIONS REGLEMENTÉES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	475	2 822	2 872
REPORT A NOUVEAU (+ / -)	480		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	490	42	30
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>L99</b>	<b>18 969</b>	<b>18 206</b>

**BILAN au 31 décembre 2019**

EN MILLIERS D'EUROS

**Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon**

<b>HORS-BILAN</b>	<b>EXERCICE N 1</b>	<b>EXERCICE N-1 2</b>
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	1 210	810
ENGAGEMENTS DE GARANTIE		
ENGAGEMENTS SUR TITRES		
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT		
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	210	210
ENGAGEMENTS SUR TITRES		

**COMPTE DE RESULTAT au 31 décembre 2019**

EN MILLIERS D'EUROS

**Coopérative Immobilière des Iles Saint-Pierre et Miquelon**

	<b>EXERCICE N 1</b>	<b>EXERCICE N-1 2</b>
+ Intérêts et produits assimilés	513	494
- Intérêts et charges assimilées	175	170
+ Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées		
- Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	6	5
+ Produits sur opérations de location simple		
- Charges sur opérations de location simple		
+ Revenus des titres à revenu variable		
+ Commissions (produits)		
- Commissions (charges)		
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés		
+ Autres produits d'exploitation bancaire	216	220
- Autres charges d'exploitation bancaire	57	81
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>491</b>	<b>458</b>
- Charges générales d'exploitation	299	318
- Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	71	76
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>121</b>	<b>64</b>
+/- Coût du risque	-69	-30
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>52</b>	<b>34</b>
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés		
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>52</b>	<b>34</b>
+/- Résultat exceptionnel		1
- Impôt sur les bénéfices	10	5
+/- Dotations/reprises de FRBG et provisions réglementées		
<b>RESULTAT NET</b>	<b>42</b>	<b>30</b>