



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

EXERCICE 2020

GROUPE 1001 VIES HABITAT



Tout commence chez vous

SOMMAIRE

I - <u>BILAN CONSOLIDE</u>	4
II - <u>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</u>	5
III - <u>TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE</u>	6
IV - <u>ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES</u>	7
<u>1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS</u>	7
1.1 Mouvements du périmètre de consolidation	7
1.2 Autres faits significatifs	7
<u>2.REFERENTIEL COMPTABLE ET MODALITES DE CONSOLIDATION</u>	8
2.1 Référentiel comptable.....	8
2.2 Modalités de consolidation	8
2.2.1 Méthodes de consolidation	8
2.2.2 Traitement de l'écart d'acquisition.....	8
2.2.3 Retraitements de consolidation et opérations réciproques.....	8
2.2.4 Homogénéisation.....	8
2.2.5 Date de clôture des comptes.....	9
<u>3.METHODES ET REGLES D'EVALUATION</u>	9
3.1 Immobilisations et amortissements.....	9
3.1.1 Immobilisations incorporelles.....	9
3.1.2 Immobilisations corporelles.....	9
3.1.3 Immobilisations en cours	10
3.1.4 Immobilisations financières.....	10
3.1.5 Amortissements des immobilisations.....	11
3.1.6 Dépréciations des Immobilisations.....	12
3.2 Stocks et en-cours.....	12
3.3 Créances sur les locataires.....	13
3.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités.....	13
3.4.1 Valeurs mobilières de placement	13
3.4.2 Disponibilités	13
3.4.3 Instruments financiers de couverture.....	13
3.5 Subventions.....	14
3.5.1 Engagements de subventions d'investissement reçus.....	14
3.5.2 Quote-part de subventions d'invest. virée au cpte de résultat.....	14
3.5.3 Subventions d'exploitation	14
3.6 Provisions	14
3.6.1 Provisions pour gros entretien	14
3.6.2 Provisions pour départ à la retraite	15
3.6.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme	16
3.6.4 Provisions pour litiges.....	16

3.7 Charges différées d'intérêts compensateurs	16
3.8 Produits constatés d'avance.....	16
3.9 Divers postes du compte de résultat	16
3.9.1 Cessions de certificats d'énergie.....	16
3.9.2 Dégrèvements de taxes foncières	16
3.9.3 Frais de fusion	16
3.9.4 Frais d'émission d'emprunts	16
3.9.5 Surcoûts liés à l'amiante	17
3.9.6 Frais d'appareils de comptage de chaleur	17
3.10 Résultat exceptionnel	17
3.11 Modalités de calcul du résultat consolidé par action	17

4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Détermination du périmètre de consolidation	18
4.2 Organigramme du Groupe	19

5. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES

5.1 Postes d'actifs immobilisés	20
5.1.1 Immobilisations incorporelles	20
5.1.2 Immobilisations corporelles	20
5.1.3 Immobilisations financières	22
5.2 Autres postes de l'actif	24
5.2.1 Stocks et en-cours	24
5.2.2 Créances.....	24
5.2.3 Valeurs mobilières de placement	26
5.2.4 Disponibilités	26
5.3 Postes du passif	26
5.3.1 Variation des capitaux propres consolidés – Part Groupe	26
5.3.2 Variation des intérêts minoritaires	26
5.3.3 Explication du résultat consolidé 2019 – part groupe et part tiers	27
5.3.4 Subventions d'investissement	27
5.3.5 Provisions pour risques et charges	27
5.3.6 Dettes financières	28
5.3.7 Autres dettes	29
5.4 Postes du compte de résultat	30
5.4.1 Loyers	30
5.4.2 Marge d'accession	30
5.4.3 Charges d'exploitation	31
5.4.4 Effectifs moyens	32
5.4.5 Résultat financier	32
5.4.6 Résultat exceptionnel	33

6. AUTRES INFORMATIONS.....

6.1 Informations sectorielles	35
6.2 Evènements postérieurs à la clôture	35
6.3 Engagements hors bilan	36
6.4 Transactions avec les parties liées	36
6.4.1 Transactions avec les parties liées.....	36
6.4.2 Rémunération des organes de direction.....	36
6.5 Honoraires des commissaires aux comptes	36

I - BILAN CONSOLIDE 2020

ACTIF (en K€)	Ref Annexe	31/12/2020			31/12/2019
		Brut	Amort. & Dépréciat°	Net	Net
Immobilisations incorporelles	5.1.1	90 287	40 745	49 542	42 134
Baux long terme et droits d'usufruit		62 961	22 361	40 600	35 571
Autres immobilisations incorporelles		27 326	18 384	8 942	6 563
Immobilisations corporelles	5.1.2	7 429 586	2 178 739	5 250 847	5 137 222
Terrains		1 195 854	0	1 195 854	1 146 954
Constructions		5 759 439	2 156 324	3 603 115	3 535 237
Immobilisations corporelles en cours		419 919	343	419 576	422 393
Autres immobilisations corporelles		54 374	22 072	32 302	32 638
Immobilisations financières	5.1.3	7 004	221	6 783	6 718
ACTIF IMMOBILISE		7 526 877	2 219 705	5 307 172	5 186 074
Stocks et en-cours	5.2.1	16 726	2 128	14 598	12 031
Créances locataires et acquéreurs	5.2.2	107 982	53 248	54 734	47 995
Subventions à recevoir	5.2.2	88 782	0	88 782	88 856
Autres créances d'exploitation, créances diverses & comptes de régularisat	5.2.2	22 891	6	22 885	20 632
Disponibilités et VMP	5.2.3	334 249	310	333 939	353 246
ACTIF CIRCULANT		570 630	55 692	514 938	522 760
TOTAL ACTIF		8 097 507	2 275 397	5 822 110	5 708 834

PASSIF (en K€)	Ref Annexe	31/12/2020	31/12/2019
Capital		29 070	26 632
Réserves consolidées		977 471	912 238
Résultat consolidé - part du groupe	5.3.4	71 855	60 248
Subventions d'investissement - part du groupe		604 772	615 754
CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE	5.3.1	1 683 168	1 614 872
INTERETS MINORITAIRES	5.3.2	162 518	163 499
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5.3.5	21 883	26 166
DETTES FINANCIERES	5.3.6	3 803 803	3 734 309
Clients créditeurs		48 918	48 036
Fournisseurs et comptes rattachés		51 314	75 447
Dettes fiscales et sociales		38 093	37 499
Autres dettes et comptes de régularisations		12 413	9 006
PASSIF CIRCULANT	5.3.7	150 738	169 988
TOTAL PASSIF		5 822 110	5 708 834

II - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2020

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Ref Annexe	31/12/2020	31/12/2019
Loyers	5.4.1	441 204	439 451
Récupération de charges locatives		121 365	122 245
Ventes d'accession	5.4.3	6 674	9 696
Autres revenus		6 303	2 207
Reprises de provisions		15 419	53 211
Autres produits d'exploitation		25 581	12 915
PRODUITS D'EXPLOITATION		616 546	639 725
Achats et variations de stocks		-57 896	-53 000
Entretien courant et gros entretien		-43 274	-41 306
Sous-traitance générale		-39 080	-38 759
Autres achats et charges externes		-98 586	-99 935
Impôts, taxes et versements assimilés		-74 379	-71 543
Charges de personnel		-76 126	-75 769
Dotations aux amortissements		-142 621	-140 764
Dotations aux provisions		-8 441	-28 863
CHARGES D'EXPLOITATION	5.4.4	-540 403	-549 939
RESULTAT D'EXPLOITATION		76 143	89 786
Charges d'intérêts		-44 980	-53 288
Produits nets des prêts et des placements de trésorerie		2 144	2 703
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières		55	-217
Autres produits et charges financières		-4 955	-38 501
RESULTAT FINANCIER	5.4.6	-47 736	-89 303
Résultat net des cessions d'éléments d'actif		26 683	31 771
Subventions d'investissements virées en compte de résultat		28 291	30 013
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles		-185	111
Autres produits et charges exceptionnels		-3 933	1 989
RESULTAT EXCEPTIONNEL	5.4.7	50 856	63 884
Impôts sur les sociétés		-141	-62
RESULTAT DES SOCIETES INTEGREES		79 122	64 305
Résultat des sociétés mises en équivalence			
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition			
RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE		79 122	64 305
RESULTAT GROUPE		71 855	60 248
RESULTAT HORS GROUPE		7 267	4 057
Résultat consolidé par action		47	43

III - TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE 2020

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en K€)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net des sociétés intégrées	79 122	64 305
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
- amortissements et provisions (1)	135 774	116 521
- Variation des impôts différés		
- plus-values de cession	-26 563	-31 771
- impact de déconsolidation et de changement de méthode		
- quote-part de subventions d'investissement virées en résultat	-28 290	-30 013
- impacts de sortie des prêts structurés non liés à l'activité	4 337	36 543
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	164 380	155 585
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-12 213	10 283
Liaison Bilan		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	152 167	165 868
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :		
- acquisitions d'immobilisations	-281 682	-428 474
- variation des dettes sur immobilisations	-20 704	-8 980
- cessions d'immobilisations	46 046	61 975
- incidence des variations de périmètre (2)	-298	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-256 638	-375 479
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement :		
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-599	-599
- dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-230	-92
- augmentations ou diminutions de capital en numéraire	2 296	0
- augmentations ou diminutions de subventions d'investissement	15 390	22 740
- émissions d'emprunts	514 758	496 674
- remboursements d'emprunts	-441 984	-312 935
- impacts de sortie des prêts structurés liés à l'activité de financement	-4 337	-1 556
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	85 294	204 232
Incidence des variations de cours des devises		
Variations de trésorerie (A)	-19 177	-5 379
Trésorerie d'ouverture (B)	351 045	356 424
Trésorerie de clôture (C)	331 868	351 045
Ecart (A - (C - B)	0	0

IV - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

Chiffres présentés en milliers d'euros (K€)

1 - EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

1.1 Mouvements du périmètre de consolidation

Fusion- Acquisition de la société Logis Atlantique

Cet exercice, la société 1001 Vies Habitat a absorbé sa filiale Logis Atlantique par voie de fusion-acquisition avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020. En conséquence, la société Logis Atlantique a procédé à la transmission universelle de son patrimoine au profit de la société 1001 Vies Habitat (soit 154 logements).

Il n'y a pas eu d'autre variation de périmètre sur l'exercice 2020.

1.2 Autres faits significatifs

1.2.1 Augmentation de Capital

La société 1001 Vies Habitat a procédé, sur l'exercice, à une augmentation de capital en numéraire d'un montant de 2 296 K€.

1.2.2 Impacts de la crise sanitaire du COVID-19

Les impacts de la crise sanitaire du Covid-19 sur l'exercice sont présentés ci-dessous :

a) Impayés

La crise sanitaire du COVID-19 n'a pas eu d'impact significatif sur les impayés du Groupe 1001 Vies habitat. Le taux de recouvrement du Groupe reste stable et s'élève à 98.94% en 2020 contre 99.0% en 2019. Alors que le taux de recouvrement des filiales s'est légèrement dégradé sur l'exercice, celui de 1001 Vies Habitat a enregistré une légère amélioration. Même dans les cas de dégradation du taux de recouvrement constatée, la part d'impayés liée à la crise sanitaire reste difficilement chiffrable.

b) Abandon de loyers sur les commerces

Au cours de l'année 2020, le Groupe 1001 Vies habitat n'a acté aucun abandon de loyers sur les commerces.

c) Aides de l'état (indemnités de chômage partiel...)

Suite au confinement lié à l'épidémie de Covid-19, différents dispositifs salariaux ont été mis place au sein du groupe : travail à distance, chômage technique, chômage partiel/activité partielle et arrêts de travail (garde d'enfants, risque Covid-19, maladie). Toutes les situations ont été recensées et suivies par les équipes RH sur la base des déclarations des salariés et de leurs managers. Les demandes à la Direccte pour l'activité partielle du groupe 1001 Vies habitat s'élèvent à 195 K€ pour l'année 2020.

d) Entretien Courant & Gros entretien

La crise sanitaire a engendré des coûts supplémentaires supportés directement par le Groupe et qui concernent essentiellement :

- L'entretien des parties communes sous-traités à des sociétés externes de nettoyage pour remplacer les gardiens ne pouvant plus effectuer leur mission d'entretien durant la période de confinement,
- Les surcoûts COVID : désinfection des parties communes et des parties privatives, fourniture d'EPI COVID...

Ces coûts supplémentaires ne sont pas significatifs à l'échelle du Groupe 1001 Vies Habitat.

La période de confinement a également engendré des légers décalages de planning pour la réalisation de certains chantiers de rénovation, mais cela reste également à la marge au niveau du Groupe.

2 - REFERENTIEL COMPTABLE ET MODALITES DE CONSOLIDATION

2.1 Référentiel comptable

Les comptes sociaux des ESH sont établis en conformité avec le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social publié par l'ANC (Autorité des Normes Comptables) le 4 juin 2015, et appliquées à partir du 1^{er} janvier 2016.

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis en conformité avec les principes français prévus par les dispositions du règlement 99-02 du Comité de la réglementation comptable du 29 avril 1999, relatives aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

Les conventions suivantes ont notamment été respectées pour l'établissement des comptes consolidés :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Principe de prudence,
- Coûts historiques.

2.2 Modalités de consolidation

2.2.1 Méthodes de consolidation

La méthode d'intégration globale, appliquée à l'ensemble des sociétés du groupe, consiste à substituer, dans le bilan de la société mère au coût d'acquisition des titres de participation détenus, l'ensemble des éléments actifs et passifs constitutifs des capitaux propres de ces sociétés. A cette occasion, les intérêts minoritaires sont isolés des capitaux propres correspondant aux intérêts de la société consolidante.

Cette méthode est appliquée à l'ensemble des filiales sur lesquelles la société 1001 Vies Habitat exerce en droit (directement ou indirectement) ou de fait, un contrôle exclusif à la date d'établissement de ces comptes.

2.2.2 Traitement de l'écart d'acquisition

Conformément au règlement ANC n°2017-04 modifiant le règlement n°99-02 du 29 avril 1999 du Comité de la réglementation comptable relatif aux comptes consolidés, et dont les dispositions ont été appliquées par anticipation dès l'exercice 2017 ;

- les actifs sont évalués à leur valeur nette comptable pour la détermination de l'écart d'acquisition,
- les écarts d'acquisition relatifs aux titres des sociétés d'Habitation à Loyer Modéré sont ajoutés s'ils sont négatifs, ou retranchés s'ils sont positifs, des capitaux propres consolidés.

2.2.3 Retraitements de consolidation et opérations réciproques

Toutes les opérations réciproques, ainsi que les résultats internes sur cession d'actifs entre sociétés du groupe (résultant notamment d'opérations de remembrements), sont éliminées des comptes consolidés.

2.2.4 Homogénéisation

Les comptes des sociétés du groupe sont établis selon les règles comptables applicables et sont, le cas échéant, retraités afin d'être en harmonie avec les principes comptables du groupe.

2.2.5 Date de clôture des comptes

La société consolidante clôture ses comptes au 31 décembre. Il en est de même pour l'ensemble des autres sociétés appartenant au périmètre de consolidation.

3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

3.1 Immobilisations et amortissements

3.1.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de licences d'utilisation de logiciels, de baux emphytéotiques ou à construction, et d'usufruit locatif social.

Les baux emphytéotiques sont comptabilisés à la valeur d'acquisition contractuelle des baux, augmentée des frais de notaire.

3.1.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

Elles sont essentiellement constituées des constructions locatives des sociétés d'HLM.

Sont intégrés dans le coût de production : les coûts internes de maîtrise d'ouvrage, ainsi que les frais financiers relatifs à la période de préfinancement, période limitée entre minimum 12 mois et maximum 24 mois.

Le Groupe immobilise les coûts internes liés sur les opérations de constructions neuves et de réhabilitations. Ces coûts internes sont plafonnés opération par opération aux seuils suivants :

Nature de l'opération	Opération démarrant à partir de 2018	Opération antérieure à 2018
Production propre	4,0%	7,0%
VEFA	2,4%	7,0%
Accession	5,6%	7,0%
Réhabilitation	3,2%	3,2%

En cas de sous-activité constatée sur l'exercice, les coûts des services à immobiliser font préalablement l'objet d'un abattement, afin de respecter le principe de l'imputation rationnelle.

a) Terrains

Les terrains sont valorisés au coût de revient réel. Ce coût correspond au coût d'achat majoré des frais d'achat, frais de géomètre, étude de terrain et taxes diverses, ou à sa meilleure évaluation pour les acquisitions en VEFA.

b) Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Les immobilisations locatives et les bâtiments administratifs sont ventilés forfaitairement par composant selon les critères du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) qui tiennent compte de la durée de vie des différents éléments de construction et de leur fréquence de renouvellement. La valeur brute est répartie par composant lors de la livraison des immobilisations.

Le tableau ci-dessous présente les composants retenus.

Choix des Composants		
	Logements collectifs	Logements individuels
Structures et ouvrages assimilés	76,70%	80,80%
Menuiserie extérieure	3,30%	5,40%
Chauffage	3,20%	-
Chaudière individuelle	-	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement	2,10%	2,70%
Ascenseurs	2,80%	-
Parties privatives	9,80%	7,90%
Parties communes	1,00%	-
Total immeuble	100,00%	100,00%

Un nombre minimum de composants a été retenu correspondant aux éléments les plus fréquemment renouvelés. Les composants « Ascenseurs », « Parties privatives » et « Parties communes » sont des composants facultatifs, mais retenus compte tenu des travaux importants réalisables sur ces postes.

Pour les acquisitions-améliorations, les composants sont minorés en fonction des travaux programmés au moment de l'acquisition, ce qui a pour effet de majorer le coefficient du composant « Structure et ouvrages assimilés ». A la livraison des travaux programmés, ceux-ci sont considérés comme de la création de composant et par conséquent ne génèrent pas de sortie d'immobilisation.

Les dépenses de gros entretien ne sont pas comptabilisées sous forme de composants. Elles sont comptabilisées en charges.

Pour les travaux de résidentialisation, un composant spécifique « Résidentialisation » a été créé.

Tous les composants autres que ceux retenus sont inclus dans le composant « Structure et ouvrages assimilés ».

3.1.3 Immobilisations en cours

Sont portées à ce poste les immobilisations en cours de construction ou terminées pour lesquelles la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été prononcée.

Leur valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçus à cette date.

3.1.4 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les titres de participation non consolidés sont inscrits à leur coût d'acquisition majoré des frais d'acquisition directement attribuables. Une dépréciation est constatée si cette valeur est supérieure à la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée sur la base de différents critères tels que la valeur de marché, les perspectives de développement et de rentabilité et les capitaux propres, en prenant en compte la nature spécifique de chaque participation.

3.1.5 Amortissements des immobilisations

Les dotations aux amortissements figurent sur la ligne « dotation aux amortissements » des charges d'exploitation.

c) Immobilisations incorporelles

Les baux emphytéotiques et à construction ainsi que les concessions, brevets et droits similaires sont amortis linéairement sur leur durée de vie. Les pas de portes ne sont pas amortis.

Les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur une durée de 5 à 7 ans, excepté le Système d'information Portail immo qui est amorti sur 15 ans.

d) Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Les immeubles sont amortis à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux (DAT).

Les amortissements des immobilisations locatives et des bâtiments administratifs sont calculés par mode linéaire sur la durée normale d'utilisation des composants.

Pour le composant « Structure et ouvrages assimilés », deux catégories sont considérées : la première qui regroupe les constructions en grands ensembles ou situés en zones urbaines sensibles qui sont amorties sur quarante ans, et la seconde pour les autres immeubles avec une durée d'amortissement de soixante ans.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Durée d'amortissement Des composants	
Structure Catégorie 1	40 ans
Structure Catégorie 2	60 ans
Menuiserie extérieure	25 ans
Chauffage	30 ans
Chaudière individuelles	18 ans
Etanchéité	18 ans
Ravalement	18 ans
Ascenseurs	18 ans
Résidentialisation	18 ans
Parties privatives	25 ans
Parties communes	25 ans

Les immeubles pris à bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, sont amortis sur la durée du bail, sauf si le bail dépasse la durée d'amortissement du composant « Structure et ouvrages assimilés ».

Pour les constructions locatives rattachées à un bail emphytéotique, la durée d'amortissement des composants est limitée à la durée de vie du bail restant.

e) Autres immobilisations corporelles

Les travaux d'amélioration et de réhabilitation antérieurs à 2005 n'ont pas fait l'objet de retraitement par composant et sont donc amortis selon leurs plans initiaux.

Les autres immobilisations corporelles (mobilier, matériel de bureau, matériel informatique etc.) sont amorties sur les durées suivantes :

- Agencement et aménagement des locaux : 5 à 10 ans
- Mobilier administratif : 10 ans
- Matériel informatique : 5 ans
- Matériel bureautique : 3 ans
- Matériel de transport : 3 ans

3.1.6 Dépréciations des immobilisations

La valeur nette comptable d'un actif est immédiatement dépréciée pour le ramener à sa valeur actuelle lorsque la valeur nette comptable de l'actif est significativement supérieure à sa valeur actuelle estimée.

Pour les actifs destinés à être conservés et utilisés, la valeur actuelle est le plus souvent déterminée sur la base de la valeur d'usage, celle-ci correspondant à la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie. Elle est appréciée notamment par référence à des flux de trésorerie futurs actualisés déterminés dans le cadre des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction du Groupe.

Pour les actifs destinés à être cédés, la valeur actuelle est déterminée sur la base de la valeur vénale, celle-ci est appréciée par référence aux prix de marché.

Pour les opérations ANRU devant être démolies, une dépréciation est constituée lorsque la valeur nette comptable des immobilisations est supérieure à la subvention ANRU pour remboursement des capitaux restant dus. La dépréciation est calculée de manière à ce que la valeur nette comptable de l'immobilisation soit nulle au 31 décembre précédant l'ordre de service de la démolition de la construction.

Des provisions pour dépréciation des terrains sont constituées pour les réserves foncières, lorsque leur utilisation n'est pas possible dans les conditions prévues lors de l'acquisition.

En cas de moins-values de cession intra-groupe d'immeubles, une dépréciation sur construction est enregistrée en consolidation pour tenir compte de sa perte de valeur latente.

3.2 Stocks et en-cours

Les stocks sont évalués au coût de production tel qu'il est défini par le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, à l'exclusion, donc :

- des coûts financiers résultant du financement sur les fonds propres ;
- des frais courants de commercialisation, avant et après achèvement des travaux ;
- des frais annexes d'une part et des frais financiers externes d'autre part, nés après l'achèvement des travaux.

La valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçus à cette date. De plus, pour les stocks achevés, les travaux restant à effectuer sont comptabilisés en charges à payer.

Les stocks sont comptabilisés selon la méthode de l'achèvement. Aucune marge n'est dégagée ni aucun chiffre d'affaires n'est comptabilisé avant la livraison du bien. Une production stockée est constatée à la clôture à hauteur des charges comptabilisées au cours de l'année.

Si la valeur nette probable de réalisation est inférieure au coût de production, une provision pour dépréciation est constituée.

3.3 Créances sur les locataires

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En application de l'article L423-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et ceux dont la dette est supérieure à un an, sont provisionnées à 100%.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'organisme peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation ou établies au niveau national. Le groupe a opté pour la seconde option à partir de l'exercice 2016.

Il en résulte les taux de provisionnement suivant :

	2020	2019
Ancienneté de la dette du locataire	Taux de provisionnement	Taux de provisionnement
Dette < 1 mois	4%	4%
De 1 à 2 mois	4%	4%
De 2 à 3 mois	4%	4%
De 3 à 6 mois	20%	20%
De 6 à 9 mois	40%	40%
De 9 à 12 mois	40%	40%
Dette > 12 mois	100%	100%
Dettes des locataires partis	100%	100%

Pour calculer l'ancienneté d'une créance, son solde est divisé par le montant du quittancement de décembre. Le nombre de mois ainsi obtenu détermine le taux de provisionnement à appliquer sur la totalité de la créance.

Seules les créances locataires provisionnées à 100% sont positionnées en clients douteux. Il s'agit des créances de plus de 12 mois et des créances sur les locataires partis.

3.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

3.4.1 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition sous déduction, si nécessaire, d'une provision pour dépréciation calculée par catégorie de titres, par référence à leur valeur vénale au 31 décembre.

3.4.2 Disponibilités

La rubrique « Disponibilités » comprend les liquidités et les dépôts bancaires à vue.

En application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014, les copropriétés de plus de 15 lots administrés par un syndic professionnel ont ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. Cette trésorerie est donc exclue des comptes consolidés.

Les découverts bancaires figurent au bilan dans les « Emprunts et dettes financières », mais ils sont inclus dans le total de la trésorerie nette présenté dans le tableau de flux de trésorerie.

3.4.3 Instruments financiers de couverture

Le groupe a contracté des CAPS pour couvrir une augmentation des taux d'intérêt au-delà d'un niveau prédéterminé.

Les primes versées initialement sont inscrites à leur coût d'acquisition sur la ligne « Valeurs mobilières de placement » du bilan. Elles sont amorties linéairement sur la durée de vie de la couverture. Le différentiel entre le taux variable et le taux d'exercice du CAP est comptabilisé en produits financiers, alors que les amortissements du CAP sont comptabilisés en autres charges financières.

Une provision pour dépréciation est constatée en fin d'exercice si la valeur comptable de cet instrument financier est inférieure à sa valeur vénale.

3.5 Subventions

3.5.1 Engagements de subventions d'investissement reçus :

Les engagements reçus sont comptabilisés au bilan dès leurs notifications. La part non encore perçue de ces subventions est comptabilisée à l'actif en « subventions à recevoir » et classée dans les autres créances.

3.5.2 Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat :

Les subventions d'investissement suivent le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées.

Pour les subventions affectées à la surcharge foncière, elles sont reprises sur 10 ans.

Pour la construction neuve ou les acquisitions, la subvention associée est affectée en totalité sur le composant « structure et ouvrages assimilés ».

Pour les travaux de réhabilitation, la subvention correspondante sera affectée sur le composant le plus important.

La reprise de subventions en compte de résultat est comptabilisée, immeuble par immeuble, sur le montant des subventions notifiées. Elle est portée en résultat exceptionnel.

3.5.3 Subventions d'exploitation

Les subventions, reçues des organismes collecteurs au titre de la participation des employeurs à l'effort de Construction, en contrepartie d'un droit de désignation unique, sont enregistrées directement en compte de résultat sur la ligne « Subventions d'exploitation », conformément à la note de la Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations HLM.

3.6 Provisions

3.6.1 Provisions pour gros entretien

L'article 122-4 du règlement n° 2015-04 du 04 juin 2015 de l'Autorité des normes comptables et relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, précise que « les entités comptabilisant des provisions pour gros entretien ou grandes révisions calculent la provision pour chaque immeuble objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions ».

Au sein du Groupe 1001 Vies Habitat, la provision pour gros entretien n'est pas constituée du fait du caractère non significatif des travaux éligibles décrits ci-dessous :

- Travaux de Gros Entretien programmé :

La majorité des travaux du poste Gros Entretien n'est pas, par nature, programmée (pas de prévision par immeuble). Il s'agit de travaux de remise en état des logements vacants (REL) et des contrats P3- garanties totales sur équipements techniques. Le montant des travaux de Gros Entretien programmé n'est pas assez significatif pour justifier la constitution d'une provision.

- Travaux de gros entretien effectués à l'occasion de programmes de réhabilitation :
Dans la pratique, lors des travaux de réhabilitation effectués au sein du groupe 1001 Vies Habitat, les dépenses de Gros entretien restent accessoires (moins de 20% de la totalité du programme) et sont donc immobilisés.

- Cas particulier des foyers :

Pour les foyers exploités dans le cadre d'une convention, la provision pour gros entretien est mise en place si le contrat prévoit que la provision non utilisée sera reversée au co-contractant au terme de la convention.

3.6.2 Provisions pour départ à la retraite

Les engagements de retraite sont évalués et comptabilisés en application de la recommandation de l'ANC n° 2013-02.

Le principal engagement de retraite supporté par le Groupe est constitué par les indemnités de fin de carrière du personnel du groupe, la législation prévoyant que des indemnités sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie active des salariés et il est comptabilisé en résultat en « Dotations aux amortissement et provisions ». L'incidence des variations d'hypothèses est constatée immédiatement en compte de résultat.

Les engagements de retraite et avantages assimilés sont calculés selon la méthode prospective. Cette méthode prend en compte les hypothèses actuarielles relatives, notamment, aux droits que les salariés auront acquis à leur date de départ en retraite ainsi que le salaire estimé de fin de carrière. Les coûts estimés des avantages accordés au personnel de la société sont provisionnés en fonction des années de présence des salariés. Ils sont déterminés pour chaque salarié présent en CDI au 31 décembre.

Les hypothèses retenues pour le calcul de cette provision au 31 décembre 2020 sont les suivantes :

	Cadre supérieur	Cadre	Maîtrise	Employé
Taux d'actualisation	0,34%			
Taux de revalorisation	1,90%			
Charges sociales	60%			
Age de départ à la retraite	63			
Mode de départ	Départ volontaire			
Tables de mortalité	INED 2016-2018			
Turnover				
<i>Moins de 25 ans</i>	0,00%	25,00%	20,00%	50,00%
<i>25-29 ans</i>	0,00%	30,00%	25,00%	0,00%
<i>30-34 ans</i>	0,00%	28,00%	6,00%	23,00%
<i>35-39 ans</i>	12,00%	16,00%	9,00%	15,00%
<i>40-44 ans</i>	16,00%	18,00%	10,00%	8,00%
<i>45-49 ans</i>	10,00%	12,00%	2,00%	6,00%
<i>50-54 ans</i>	0,00%	5,00%	6,00%	8,00%
<i>55-59 ans</i>	0,00%	5,00%	5,00%	3,00%
<i>60-64 ans</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>A partir de 65 ans</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

3.6.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme

Le Groupe applique la méthode à l'achèvement pour la comptabilisation des opérations relatives à des contrats à long terme. Dans le cadre de ce type d'opérations, une marge prévisionnelle est déterminée pour chaque contrat. Dans le cas où cette marge serait négative, la perte globale est provisionnée pour sa totalité :

- La perte latente, correspondant à la perte à terminaison pondérée par le pourcentage d'avancement des travaux, est comptabilisée en dépréciation des travaux en cours,
- Le supplément de perte évaluable est à comptabiliser en provisions pour risques.

3.6.4 Provisions pour litiges

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

- Le groupe est tenu par une obligation légale ou implicite découlant d'évènements passés ;
- Il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- Et le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Les provisions pour litiges sont destinées à couvrir les risques pécuniaires encourus par le groupe à propos de litiges qui les opposent à des tiers. Le montant de la provision est égal à la somme que l'entreprise concernée risque de devoir payer à l'issue du litige, dans la mesure où elle répond aux critères comptables définis ci-dessus. Ce montant représente la somme des indemnités, intérêts, dommages et intérêts, frais de justice... qui risquent d'être dus.

3.7 Charges différées d'intérêts compensateurs

Les intérêts compensateurs apparaissent au passif du bilan ; ils ne sont pas annulés à l'actif par un compte de charges différées.

3.8 Produits constatés d'avance

Ce poste inclut les subventions notifiées pour les opérations de démolition prévues dans les conventions de renouvellement urbain. Elles figurent en contrepartie du débit du compte « subventions à encaisser » incluses dans le poste « autres créances d'exploitation ».

Il comprend également le produit des ventes (VEFA) aux accédants, dans l'attente de l'acte définitif.

3.9 Divers postes du compte de résultat

3.9.1 Cessions de certificats d'économie d'énergie

Les cessions de certificats d'économie d'énergie sont comptabilisées en produits d'exploitation.

3.9.2 Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels.

3.9.3 Frais de fusion

L'ensemble des frais, charges, impôts et droits directement liés à une fusion, sont imputés en prime de fusion via un compte de transfert de charges d'exploitation.

3.9.4 Frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont inscrits en charges d'exploitation de l'exercice.

3.9.5 Surcoûts liés à l'amiante

Le code de la santé publique impose aux propriétaires (ou à défaut aux exploitants) d'immeubles, de rechercher la présence d'amiante dans les locaux. Si celle-ci est détectée, ils sont alors tenus d'effectuer un diagnostic de l'état de conservation du matériau, et, selon sa concentration, d'effectuer le cas échéant des travaux de désamiantage.

Au regard de cette réglementation :

- Les surcoûts n'améliorant pas l'immobilisation ou ne concourant pas au remplacement d'un des composants, sont comptabilisés directement en charges. Il s'agit principalement des dépenses liées au diagnostic amiante et des travaux de confinement et de nettoyage de l'amiante présente dans les immobilisations conservées en l'état.
- Les surcoûts engagés à l'occasion de l'acquisition d'une immobilisation ou du remplacement de l'un de ses composants, sont immobilisés s'ils sont accessoires au coût d'acquisition ou de production de l'immobilisation.

3.9.6 Frais d'appareils de comptage de chaleur

Les coûts d'acquisition et d'installation des appareils de comptage de chaleur, liés aux obligations régies par les articles R241-7 à R241-13 du Code de l'énergie, sont comptabilisés en charges.

3.10 Résultat exceptionnel

Les produits et charges exceptionnels ne sont alimentés que dans le cas où un évènement majeur intervenu pendant la période comptable est de nature à fausser la lecture de la performance du Groupe.

Ce sont des éléments peu nombreux, bien identifiés, non récurrents et significatifs au niveau de la performance consolidée.

Ils peuvent comprendre par exemple :

- Les plus-values ou moins-values de cession,
- Les dépréciations importantes et inhabituelles d'actifs non courants, corporels ou incorporels,
- Les provisions pour charges ou litiges d'une matérialité très significative,
- Les subventions d'investissement virées au compte de résultat suivant le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées, et étalées sur 10 ans pour les subventions affectées à la surcharge foncière,
- Les subventions pour perte d'exploitation (PAF) notifiées dans le cadre des conventions de renouvellement urbain qui sont étalées sur une durée de sept ans (15% de reprise par an), à partir de l'année de notification. Le solde de la subvention pour PAF est repris l'année de la démolition définitive.
- Les subventions notifiées pour démolition et relogement, qui sont reprises chaque année pour couvrir les coûts réels engagés de démolition et relogement.
- Les subventions notifiées pour remboursement du capital restant dû qui sont reprises en une seule fois, l'année de la clôture de l'opération de démolition...

3.11 Modalités de calcul du résultat consolidé par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice-part du groupe, par le nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice.

4 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Détermination du périmètre de consolidation

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Dénomination sociale exacte	Forme juridique	Siège social	Capital social	SIREN	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Nombre de logements
SOLLAR	SA d'HLM	28, rue Garibaldi 69412 LYON Cedex 06	18 090 864 €	057 501 702	66,22%	Intégration globale	5 847
LOGIS MEDITERRANEE	SA d'HLM	180 avenue Jules CANTINI – 13008 MARSEILLE	6 336 900 €	314 046 004	69,93%	Intégration globale	4 608
LE LOGIS FAMILIAL VAROIS	SA d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny Case n°11 83107 TOULON Cedex	975 000 €	619 500 796	79,50%	Intégration globale	7 521
LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM	29, rue Pastorelli 06046 NICE Cedex 1	5 616 889 €	969 802 321	64,60%	Intégration globale	4 220
GIE 1001 VIES HABITAT	GIE	18, avenue d'Alsace - Tour Between - Bâtiment C - CS 40091 92091 PARIS LA DEFENSE	0 €	492 644 323	100,00%	Intégration globale	0
LE CLOS VALMAR	SCI	28, rue Garibaldi 69006 LYON	1 000 €	821 163 581	66,56%	Intégration globale	0

Toutes les sociétés du groupe font l'objet d'une intégration globale.

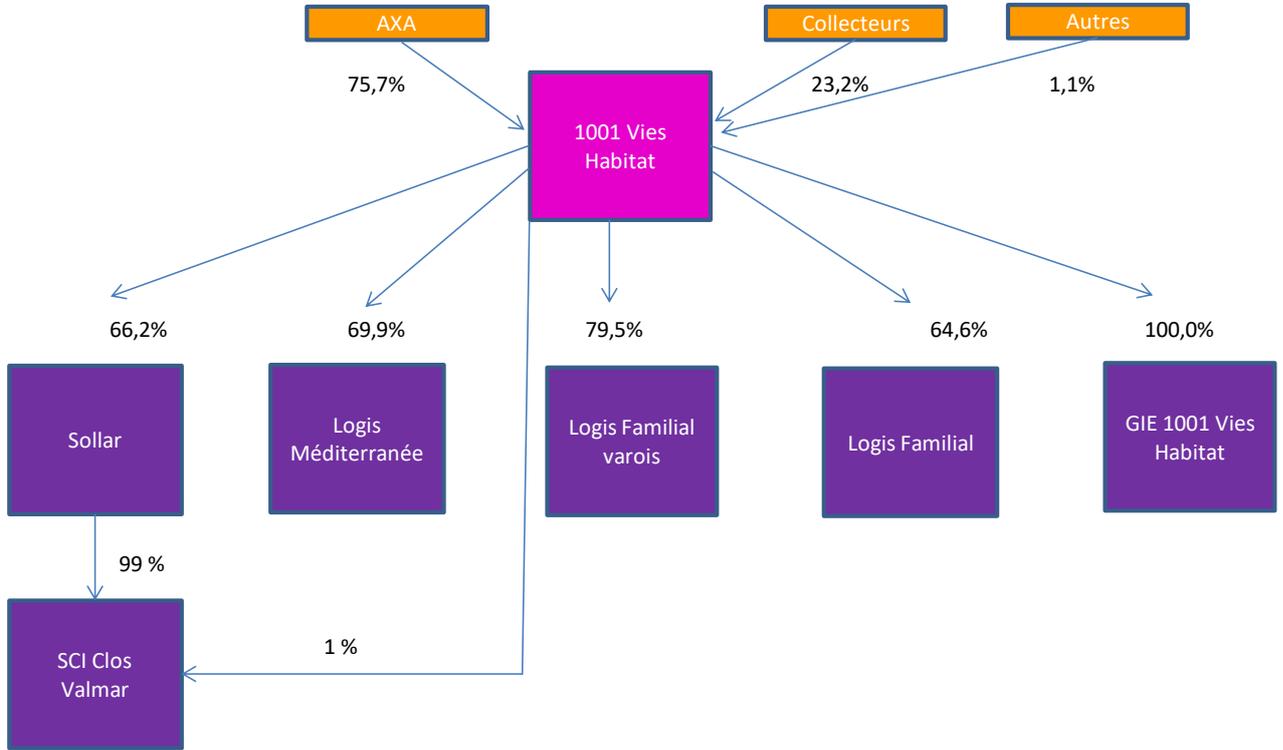
Les variations du périmètre de consolidation sont exposées ci-dessous :

Sociétés	% 31/12/2019	% variation	% 31/12/2020
Sollar	66,225%		66,225%
Logis Méditerranée	69,925%		69,925%
Logis Familial Varois	79,504%		79,504%
Logis Familial	64,602%		64,602%
Gie Logement Français	100,000%		100,000%
Logis Atlantique	60,098%	-60,098%	0,000%
SCI Le Clos Valmar	100,000%		100,000%

La SA consolidante est 1001 Vies Habitat.

4.2 Organigramme du Groupe

ORGANIGRAMME DU GROUPE 1001 VIES HABITAT AU 31 DECEMBRE 2020



5. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

CONSOLIDES

5.1 Postes d'actifs immobilisés

5.1.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles se répartissent comme suit :

En K€	2020				2019
	Brut	Amort.	Prov.	Net	Net
Baux long terme et droits d'usufruit	62 961	-22 361		40 600	35 571
Logiciels	27 326	-18 384		8 942	6 563
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	90 287	-40 745		49 542	42 134

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2020				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Baux long terme et droits d'usufruit	56 778	877	-4	5 310	62 961
Logiciels	25 068	6 562	-4 304		27 326
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES BRUT	81 846	7 439	-4 308	5 310	90 287
Baux long terme et droits d'usufruit	-21 207	-1 155	1		-22 361
Logiciels	-18 505	-1 034	1 155		-18 384
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AMORT	-39 712	-2 189	1 156		-40 745
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES	42 134	5 250	-3 152	5 310	49 542

5.1.2 Immobilisations corporelles

L'analyse des principaux soldes des immobilisations corporelles est la suivante :

En K€	2020				2019
	Brut	Amort.	Prov.	Net	Net
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 195 854			1 195 854	1 146 954
Constructions locatives sur sols propres	5 329 334	-1 894 431	-48 845	3 386 058	3 325 165
Constructions locatives sur sols d'autrui	430 105	-213 048		217 057	221 678
Constructions	5 759 439	-2 107 479	-48 845	3 603 115	3 546 843
Terrains en cours	106 578			106 578	104 053
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours	313 341		-343	312 998	306 735
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles en cours	419 919		-343	419 576	410 788
Batiments et installations administratives	30 410	-8 931		21 479	22 657
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	23 892	-13 141		10 751	9 909
Immeubles en location vente	72			72	72
Autres immobilisations corporelles	54 374	-22 072		32 302	32 638
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 429 586	-2 129 551	-49 188	5 250 847	5 137 223

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2020				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Terrains aménagés, loués, bâtis Brut	1 146 954		-4 211	53 111	1 195 854
Constructions locatives sur sols propres	5 149 982	151	-27 576	206 777	5 329 334
Constructions locatives sur sols d'autrui	426 910	7	-4 051	7 239	430 105
Constructions Brut	5 576 892	158	-31 627	214 016	5 759 439
Terrains en cours	104 053	57 718	-41	-55 152	106 578
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours	318 439	212 302	-94	-217 306	313 341
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles en cours Brut	422 492	270 020	-135	-272 458	419 919
Batiments et installations administratives	30 980		-591	21	30 410
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	29 713	3 983	-9 804		23 892
Immeubles en location vente	72				72
Autres immobilisations corporelles Brut	60 765	3 983	-10 395	21	54 374
IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUT	7 207 103	274 161	-46 368	-5 310	7 429 586
Constructions locatives sur sols propres	-1 785 485	-126 127	17 181		-1 894 431
Constructions locatives sur sols d'autrui	-205 231	-10 595	2 778		-213 048
Constructions Amort.	-1 990 716	-136 722	19 959		-2 107 479
Batiments et installations administratives	-8 324	-711	104		-8 931
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	-19 804	-3 310	9 973		-13 141
Immeubles en location vente					
Autres immobilisations corporelles Amort	-28 128	-4 021	10 077		-22 072
IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORT.	-2 018 844	-140 743	30 036		-2 129 551
Constructions locatives sur sols propres Prov.	-50 938		2 093		-48 845
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours Prov.	-98	-343	98		-343
IMMOBILISATIONS CORPORELLES PROV.	-51 036	-343	2 191		-49 188
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	5 137 223	133 075	-14 141	-5 310	5 250 847

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs immobilisés durant l'exercice s'élèvent à 837 K€.

5.1.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières se présentent comme suit :

En K€	2020			2019
	Brut	Prov.	Net	Net
Participations - apports, avances	1 614	-133	1 481	1 473
Créances rattachées à des participations	8		8	8
Titres immobilisés (droit de créances)	3 718		3 718	3 718
Autres immobilisations financières	1 664	-88	1 576	1 519
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	7 004	-221	6 783	6 718

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	2020			
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Participations - apports, avances	1 606	8		1 614
Créances rattachées à des participations	8			8
Titres immobilisés (droit de créances)	3 718			3 718
Autres immobilisations financières	1 591	74	-1	1 664
IMMOBILISATIONS FINANCIERES BRUT	6 923	82	-1	7 004
Participations - apports, avances	-133			-133
Autres immobilisations financières	-72	-16		-88
IMMOBILISATIONS FINANCIERES PROV.	-205	-16		-221
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 718	66	-1	6 783

Les titres immobilisés sont des titres de placement en OAT, nantis, détenus par 1001 Vies Habitat.

Le détail des participations non consolidées est le suivant :

Sociétés détentrices	En K€	2020				2019
		Brut	Provisions	Net	%	Net
1001 Vies Habitat	Caisse d'Epargne de Paris	506		506		500
	Sem du Plateau de Saclay	400		400	4,78%	400
	Sem Nièvre aménagement	87	-87	0	2,68%	0
	SCI Coprocoop Ile-de-France	45	-45	0	6,23%	0
	Sem (Pantin, Vitrolles, Hyères...)	36		36	2,00%	36
	Saiem Malakoff Habitat	9		9		9
	Autres	9		9		9
	Sem Aulnay-développement (Semad)	5		5	1,50%	5
	Sous-total	1 097	-132	965		959
Logis familial varois	Sem Fréjus aménagement	230		230	15,66%	230
	Sem de la Londe-les-Maures	150		150	13,87%	150
	Sacicap du Var	3		3	9,59%	3
	Unilog	2		2	0,84%	2
	Del & coop	3		3	1,69%	3
	SCIC Losfor	1	-1	0	5,28%	0
	Sous-total	389	-1	388		388
Logis familial	Crédit Coopératif	19		19		19
	Caisse d'Epargne de Côte-d'Azur	15		15		15
	Unilog	3		3		3
	Sous-total	37	0	37		37
Sollar	Banque française de crédit coopératif	75		75		74
	Autres	16		16		15
	Sous-total	91	0	91		89
TOTAL PARTICIPATIONS NON CONSOLIDEES		1 614	-133	1 481		1 473

5.2 Autres postes de l'actif

5.2.1 Stocks et en-cours

En K€	2020			2019
	Brut	Provisions	Net	Net
Terrains à aménager	3 497	-508	2 989	2 985
Immeubles en cours	9 764	-865	8 899	5 622
Immeubles disponibles à la vente	1 306	-755	551	1 052
Immeubles temporairement loués	2 159		2 159	2 372
TOTAL STOCKS ET EN-COURS	16 726	-2 128	14 598	12 031

Aucun coût d'emprunt n'a été incorporé dans le coût des stocks et en cours durant l'exercice 2020.

5.2.2 Créances

En K€	2020			2019
	Brut	Provisions	Net	Net
CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE :	1 672	-88	1 584	1 527
- Créances rattachées à des participations	8		8	8
- Autres immobilisations financières	1 664	-88	1 576	1 519
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT :	219 655	-53 254	166 401	157 483
- Créances sur acquéreurs	565		565	414
- Créances douteuses	47 332	-47 332	0	
- Autres créances clients	60 085	-5 916	54 169	47 581
Créances Locataires et Acquéreurs	107 982	-53 248	54 734	47 995
Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir	88 782		88 782	88 856
- Fournisseurs débiteurs	512		512	237
- Autres créances d'exploitation	15 028		15 028	14 370
- Opérations pour le compte de tiers	2 521		2 521	165
- Autres créances diverses	4 444	-6	4 438	4 235
- Charges constatées d'avance	386		386	1 625
Autres créances d'exploitation, créances diverses & comptes de régularisation	22 891	-6	22 885	20 632
TOTAL CREANCES	221 327	-53 342	167 985	159 010

La décomposition des créances brutes par échéance est la suivante :

En K€	BRUT	A un an au plus	A plus d'un an
CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE :	1 672	757	915
- Créances rattachées à des participations	8		8
- Autres immobilisations financières	1 664	757	907
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT :	219 655	137 385	82 270
- Créances sur acquéreurs	565	565	
- Créances douteuses	47 332	47 332	
- Autres créances clients	60 085	60 085	
Créances Locataires et Acquéreurs	107 982	107 982	
Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir	88 782	15 710	73 072
- Fournisseurs débiteurs	512	312	200
- Autres créances d'exploitation	15 028	6 030	8 998
- Opérations pour le compte de tiers	2 521	2 521	
- Autres créances diverses	4 444	4 444	
- Charges constatées d'avance	386	386	
Autres créances d'exploitation, créances diverses & comptes de régularisation	22 891	13 693	9 198
TOTAL CREANCES	221 327	138 142	83 185

La variation des provisions sur créances est la suivante :

En K€	Ouverture	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Clôture
Provisions sur locataires	5 911	344	- 233	- 106	5 916
Provision sur clients douteux ou litigieux	48 419	6 599	- 7 792	106	47 332
Provision sur créances diverses	6				6
TOTAL PROVISIONS SUR CREANCES	54 336	6 943	- 8 025		53 254

5.2.3 Valeurs mobilières de placement

Au 31/12/2020, le poste de Valeurs mobilières de placement comprend deux CAPS détenus par 1001 Vies Habitat et Sollar pour une valeur brute totale de 310 K€ et provisionnés à 100%, leur valeur vénale étant égale à zéro.

5.2.4 Disponibilités

Le détail du poste Disponibilités évolue comme suit :

En K€	2020			2019
	Brut	Provisions	Net	Net
Valeurs mobilières de placement	596	-310	286	102
Valeurs à l'encaissement	21		21	3 150
Intérêts courus à recevoir	29		29	353
Banques, établissements financiers et assimilés	333 595		333 595	349 634
Caisses et régie d'avance	8		8	7
TOTAL DISPONIBILITES ET VMP	334 249	-310	333 939	353 246

5.3 Postes du passif

5.3.1 Variation des capitaux propres consolidés – Part Groupe

En K€	Réserves consolidées	Subventions d'investissement	Capital social	Résultat	Total
Capitaux propres - part groupe au 31/12/19	912 238	615 754	26 632	60 248	1 614 872
Affectation du résultat 2019	59 649			-59 649	0
Résultat consolidé part groupe 2020				71 855	71 855
Augmentation de capital			2 296		2 296
Distribution de dividendes				-599	-599
Variation des subventions d'investissement		-12 026			-12 026
Imputation sur la prime de fusion des frais liés à la fusion	-298				-298
Impact des variations de périmètre	5 882	1 044	142		7 068
Capitaux propres - part groupe au 31/12/20	977 471	604 772	29 070	71 855	1 683 168

5.3.2 Variation des intérêts minoritaires

En K€	Intérêts minoritaires	Subventions d'investissement	Total
Intérêts minoritaires au 31/12/19	96 577	66 922	163 499
Résultat 2020 part minoritaires	7 267		7 267
Distribution de dividendes	-230		-230
Variation des subventions d'investissement		-950	-950
Impact des variations de périmètre	-6 024	-1 044	-7 068
Intérêts minoritaires au 31/12/20	97 590	64 928	162 518

5.3.3 Explication du résultat consolidé 2020 – part groupe et part tiers

En K€	Total	Part groupe		Part minoritaires	
Résultats sociaux :					
1001 Vies Habitat	56 874	100,00%	56 874		
Sollar	4 623	66,22%	3 062	33,78%	1 561
Logis familial	6 873	64,60%	4 440	35,40%	2 433
Logis familial varois	6 052	79,50%	4 812	20,50%	1 240
Logis Méditerranée	6 762	69,93%	4 728	30,07%	2 034
Total des résultats sociaux	81 184		73 916		7 268
reprises de subventions sur cessions					
intra-groupe 1001 Vies Habitat	-1 588	100,00%	-1 588	0,000%	0
Régularisations intra-groupe SCI Clos Valmar	-5	66,56%	-3	33,44%	-2
Elimination des dividendes intragroupe 1001 Vies Habitat	-469	100,00%	-469		0
TOTAL RESULTAT CONSOLIDE	79 122		71 855		7 267
Total répartition résultats sociaux	81 184		73 916		7 268
Total écritures de consolidation	-2 062		-2 060		-2
	79 122		71 855		7 267

5.3.4 Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement portées au passif ont évolué comme suit :

En K€	Ouverture	Mouvements	Clôture
Subventions Brutes	1 106 372	13 645	1 120 017
Reprises de subventions	- 423 696	- 26 621	- 450 317
TOTAL SUBVENTIONS NETTES	682 676	- 12 976	669 700
Subventions part groupe	615 754		604 772
Subventions part tiers	66 922		64 928
Total des subventions nettes	682 676		669 700

Les mouvements de subventions brutes proviennent principalement des notifications, des sorties de subventions brutes liées aux cessions, des démolitions et des sorties de composants.

5.3.5 Provisions pour risques et charges

En K€	Ouverture	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Clôture
Provisions des surcoûts de démolition	2 977				2 977
Provisions sur litiges prudhomme	992	268	- 128	- 437	695
Provisions sur litiges locataires	1 026	655	- 27	- 64	1 590
Provisions sur litiges sous-traitant	500	89			589
Autres provisions	66	34	- 17	- 50	33
PROVISIONS POUR RISQUES	5 561	1 046	- 172	- 551	5 884
Provisions pour départ à la retraite	17 718		- 987	- 2 364	14 367
Provisions pour restructuration	2 887		- 648	- 607	1 632
PROVISIONS POUR CHARGES	20 605		- 1 635	- 2 971	15 999
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	26 166	1 046	- 1 807	- 3 522	21 883

Les dotations et reprises de provision ont un impact net de 4 283 K€ sur le résultat d'exploitation de l'exercice.

5.3.6 Dettes financières

Les dettes financières se décomposent comme suit :

En K€	2020	2019
Action Logement Service	342 800	340 602
CDC et autres établissements de crédit	3 264 732	3 175 792
Dépôts et cautionnements reçus	35 541	34 762
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	133 967	152 886
Autres emprunts et dettes assimilés	6 676	6 781
Concours bancaires courants	2 381	2 201
Intérêts courus non échus	17 632	21 092
Intérêts compensateurs	74	193
TOTAL DETTES FINANCIERES	3 803 803	3 734 309

L'échéancier des dettes financières au 31/12/2020 est le suivant :

En K€	2020	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Action Logement Service	342 800	20 999	83 518	238 283
CDC et autres établissements de crédit	3 264 732	101 699	415 449	2 747 584
Dépôts et cautionnements reçus	35 541	0	0	35 541
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	133 967	10 916	0	123 051
Autres emprunts et dettes assimilés	6 676	477	836	5363
Concours bancaires courants	2 381	2 381		
Intérêts courus non échus	17 632	17 632		
Intérêts compensateurs	74	30	0	44
TOTAL DETTES FINANCIERES	3 803 803	154 134	499 803	3 149 866

5.3.7 Autres dettes

En K€	2020	2019
Clients créditeurs	48 918	48 036
Fournisseurs d'exploitation	27 585	30 712
Fournisseurs de stocks immobiliers	596	898
Fournisseurs d'immobilisations	23 133	43 837
TOTAL FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	51 314	75 447
Personnel et comptes rattachés	12 811	15 056
Organismes sociaux	9 785	8 002
Etat et autres collectivités publiques	15 497	14 441
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES	38 093	37 499
Droits sur immobilisations	102	102
Opérations pour le compte de tiers	1 003	889
Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E	49	48
Autres dettes	7 363	4 722
Produits constatés d'avance	3 896	3 246
TOTAL AUTRES DETTES & COMPTES DE REGULARISATIONS	12 413	9 007
TOTAL PASSIF CIRCULANT	150 738	169 989

L'échéancier du passif circulant est le suivant :

En K€	2020	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Clients créditeurs	48 918	48 918		
Fournisseurs d'exploitation	27 585	27 585		
Fournisseurs de stocks immobiliers	596	596		
Fournisseurs d'immobilisations	23 133	23 133		
Personnel et comptes rattachés	12 811	12 811		
Organismes sociaux	9 785	9 785		
Etat et autres collectivités publiques	15 497	12 979	2 516	2
Droits sur immobilisations	102	102		
Opérations pour le compte de tiers	1 003	1 003		
Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E	49	49		
Autres dettes	7 363	7 355		8
Produits constatés d'avance	3 896	3 256	191	449
TOTAL PASSIF CIRCULANT	150 738	147 572	2 707	459

5.4 Postes du compte de résultat

5.4.1 Loyers

Les loyers perçus se répartissent de la façon suivante :

En K€	2020	2019
Loyers des logements non conventionnés	29 190	27 231
Loyers des logements conventionnés	361 183	358 838
Suppléments de loyers	4 860	4 480
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	10 687	10 544
Logements en location - accessions et accessions invendues	105	156
Autres loyers	35 179	38 202
TOTAL LOYERS	441 204	439 451

5.4.2 Marge d'accession

En K€	2020	2019
Ventes	6 674	9 696
Coûts de revient	-6 012	-8 018
MARGE D'ACCESSION	663	1 678

La marge d'accession de l'exercice concerne essentiellement la cession des programmes « Sonia Delaunay » et « Les Faunes » de Logis Familial, et le programme Mérignac de 1001 Vies Habitat.

5.4.3 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se détaillent de la manière suivante :

En K€	2020	2019
Achats terrains	2 790	212
Variation de stock de terrains		-11
Frais liés à la production de stocks immobiliers	5 790	2 533
Achats non stockés de matières et fournitures	49 316	50 266
Achats et variations de stocks	57 896	53 000
Entretiens et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	17 529	18 118
Dépenses de gros entretiens sur biens immobiliers locatifs	23 807	21 824
Maintenance - Autres travaux	1 938	1 364
Entretien courant et gros entretien	43 274	41 306
Sous-traitance générale	39 080	38 759
Autres charges d'exploitation	62 651	67 244
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	1 471	1 093
Primes d'assurance	2 735	2 433
Personnel extérieur à la société	259	1 303
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	16 203	11 678
Publicité, publications, relations publiques	1 009	632
Déplacements, missions et réceptions	1 252	2 546
Redevances	3 475	3 358
Pertes sur créances irrécouvrables	7 959	8 676
Redevances et charges diverses de gestion	1 572	972
Autres achats et charges externes	98 586	99 935
Impôts et taxes sur rémunérations	8 153	6 344
Taxes foncières	50 952	50 445
Autres taxes	15 274	14 754
Impôts, taxes et versements assimilés	74 379	71 543
Salaires et traitements	51 768	51 560
Charges sociales	24 358	24 209
Charges de personnel	76 126	75 769
Dotations aux amort. Des Immobilisations locatives	138 046	135 791
Dotations aux amort. des Autres immobilisations	4 575	4 973
Dotations aux amortissements	142 621	140 764
Dépréciations des immobilisations	343	11 704
Dépréciations des stocks et en-cours	107	
Dépréciations des créances	6 944	8 067
Provisions pour risques et charges	1 047	9 092
Dotations aux provisions	8 441	28 863
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	540 403	549 939

5.4.4 Effectifs moyens

	31/12/2020	31/12/2019
Cadres	370	369
Maîtrises	59	322
Employés	310	47
Administratifs	739	738
<i>Variation annuelle</i>	<i>0,11%</i>	<i>-1,11%</i>
Gardiens	473	496
<i>Variation annuelle</i>	<i>-4,61%</i>	<i>-1,39%</i>
Total	1 212	1 234
<i>Variation annuelle</i>	<i>-1,79%</i>	<i>-1,22%</i>

5.4.5 Résultat financier

En K€	2020	2019	Variation
Intérêts sur opérations locatives	-43 912	-46 935	3 023
Impacts de la sortie des prêts structurés (hors prov.)		-5 241	5 241
Autres intérêts et charges financières	-1 068	-1 112	44
Charges d'intérêts	-44 980	-53 288	8 308
Revenus d'immobilisations financières	9	170	-161
Produits d'autres créances et valeurs mobilières de placement	2 135	2 533	-398
Produits nets des prêts et des placements de trésorerie	2 144	2 703	-559
Dotations aux provisions	-16	-400	384
Reprises sur provisions	71	183	-112
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières	55	-217	272
Autres produits financiers	1	3 686	-3 685
Autres charges financières	-619	-3 826	3 207
Impacts de la sortie des prêts structurés (hors prov.)	-4 337	-38 361	34 024
Autres produits et charges financiers	-4 955	-38 501	33 546
RESULTAT FINANCIER	-47 736	-89 303	41 567

En 2020, le taux de rémunération du livret A est passé de 0.75% à 0.50%.

1001 VIES HABITAT et Sollar ont procédé au 31/12/2019 à la sortie anticipée de l'ensemble des prêts structurés de la banque Dexia. Les CAPS de couverture afférents à ces prêts ont été cédés au 31/12/2019, à l'exception de 2 CAPS qui ont fait l'objet d'une dépréciation à 100%. Il en ressort un impact total en résultat de -9 639 k€ sur l'exercice, qui se décompose de la manière suivante :

- **Impact sur le résultat financier de -43 983 k€** correspondant à :
 - o -34 987 k€ d'indemnités de remboursement anticipé,
 - o d'un amortissement des CAPS de -1 469 k€,
 - o d'une moins-value de cession des CAPS de couverture de -1 906 k€ (prix de cession de 3 685 k€ contre une valeur nette comptable de 5 591 k€),
 - o de soulte d'intérêts de -5 240 k€,
 - o et d'une provision pour dépréciation des 2 CAPS résiduels pour -381 k€.
- **Impact sur le résultat d'exploitation de +34 344 k€** avec une reprise de la totalité de la provision du surplus d'intérêts réclamés par la banque Dexia sur les prêts structurés de 1001 Vies Habitat et Sollar pour 37 530 k€, après une dotation complémentaire de 3 186 k€ sur l'exercice.

Dans le prolongement de la sortie des prêts structurés réalisée le 31 décembre 2019, le Groupe 1001 Vies Habitat a procédé à la date du 1er août 2020 au remboursement anticipé de sa dette de 165 738 k€ souscrite auprès de Dexia. Ces encours font l'objet d'un refinancement global auprès de la Banque des Territoires à hauteur de 150 081 k€. Les indemnités de remboursement anticipé ont généré un impact de - 4 337 K€ sur l'exercice 2020.

5.4.6 Résultat exceptionnel

En K€	2020	2019	Variation
Produits de cession des éléments d'actif cédés	46 045	61 939	-15 894
Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés	-19 362	-30 168	10 806
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	26 683	31 771	-5 088
Subventions d'investissements virées en compte de résultat	28 291	30 013	-1 722
Dotations aux amortissements et provisions	-311	-47	-264
Reprises sur provisions	126	158	-32
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles	-185	111	-296
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	4 599	6 354	-1 755
Autres produits exceptionnels	3 620	8 780	-5 160
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-6 783	-3 472	-3 311
Autres charges exceptionnelles	-5 369	-9 673	4 304
Autres charges et produits exceptionnelles	-3 933	1 989	-5 922
RESULTAT EXCEPTIONNEL	50 856	63 884	-13 028

Le résultat net des cessions d'éléments d'actifs correspond :

- En 2020 : à une plus-value totale de 26 683 K€ dégagée principalement par la vente en bloc de 252 logements et la vente HLM de 105 logements.
- En 2019 : à une plus-value totale de 31 771 K€ dégagée principalement par la vente en bloc de 605 logements et la vente HLM de 122 logements.

Les produits et charges exceptionnels sur opérations de gestion se détaillent de la manière suivante :

En K€	2020	2019
Pénalités diverses	819	
Régularisations de charges	88	2 124
Dégrèvements d'impôts & taxes foncières	3 300	3 064
Recouvrements sur créances locataires passées en pertes antérieurement	31	0
Solde d'opérations de promotion		139
Divers	361	1 027
Total des produits exceptionnels sur opérations de gestion	4 599	6 354
Indemnités diverses	4 402	
Régularisation de charges	47	1 083
Frais de commercialisation	1 197	1 291
Subventions accordées	300	345
Pénalités et amendes	654	
Divers	183	753
Total des charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6 783	3 472
Total des charges et produits exceptionnels sur opérations de gestion	-2 184	2 882

La décomposition des autres charges et produits exceptionnels est la suivante :

En K€	2020	2019
Sinistres immeubles & construction	1 658	3 400
Subventions ANRU sur démolitions	1 954	5 229
Divers	8	151
Total des autres produits exceptionnels	3 620	8 780
Sinistres sur immeubles & constructions	2 742	2 887
Coût des démolitions	2 504	6 772
Indemnités de remboursements anticipés sur prêts refinancés		0
Projets de construction abandonnés	123	
Divers		14
Total des autres charges exceptionnels	5 369	9 673
Total des autres charges et produits exceptionnels	-1 749	-893

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 Informations sectorielles

Pour les besoins de l'information sectorielle, un secteur d'activité ou une zone géographique est défini comme un ensemble homogène de produits, services, métiers ou pays qui est individualisé au sein de l'entreprise, de ses filiales ou de ses divisions opérationnelles. La segmentation adoptée pour l'analyse sectorielle est issue de celle qui prévaut en matière d'organisation interne du Groupe. Les secteurs d'activités ou les zones géographiques représentant moins de 10% du total consolidé ont été regroupés.

La ventilation du Chiffres d'affaires, du résultat d'exploitation et des immobilisations nettes par zone géographique est la suivante :

En K€	2020			2019		
	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes
Ile de France	326 604	48 669	3 579 629	328 017	48 645	3 510 034
Provence-Alpes-Côte d'Azur	83 692	20 566	1 241 851	80 989	18 076	1 206 999
Auvergne-Rhône-Alpes	30 908	6 908	485 692	30 445	23 065	469 042
Total	441 204	76 143	5 307 172	439 451	89 786	5 186 075

Le Groupe n'ayant qu'un seul secteur d'activité, la répartition par secteur d'activité n'est pas pertinente.

6.2 Evènements postérieurs à la clôture

Le Système d'Information du Groupe 1001 Vies Habitat a subi une intrusion malveillante le 12 février 2021 qui a conduit au cryptage des données présentes dans les outils sous environnement Windows ainsi que dans la destruction des sauvegardes.

Cette intrusion malveillante a eu pour conséquence l'indisponibilité de la plupart des outils informatiques pendant plusieurs semaines.

Un plan de remise en service du Système d'Information a été mis en œuvre en donnant la priorité aux outils métiers, avec en parallèle une sécurisation de l'ensemble des infrastructures et des postes des collaborateurs. Ces opérations ont permis une reprise progressive s'étalant sur plusieurs mois.

Le Groupe a mis en place une organisation transitoire permettant une continuité de service auprès des locataires en mettant en place des modes opératoires exceptionnels et en mobilisant des ressources supplémentaires. Les quittances de loyers ont été transmises à l'ensemble des locataires, et les anomalies APL ont été régularisées en avril 2021.

Les comptes 2020 n'ont pas été ajustés en fonction de ces évènements postérieurs à la clôture de l'exercice car ils n'ont pas de lien direct prépondérant avec une situation existant à la clôture. Les impacts financiers sont difficilement chiffrables à la date de rédaction de la présente annexe aux comptes annuels.

Les coûts liés à cette intrusion malveillante sont limités au regard des ressources disponibles du Groupe et font l'objet d'une couverture d'assurance à hauteur de 2 millions d'euros maximum, tous préjudices confondus, au titre de la police Cybersecrétité souscrite par le Groupe auprès d'AXA.

En tout état de cause, l'analyse menée ne laisse pas présager de remise en cause de la continuité d'exploitation de l'entité pendant les douze prochains mois.

6.3 Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES	
En K€	2020
Avals, cautions, garanties	218 113
Garanties données	218 113
Compromis de vente	151 562
Reste à payer sur marchés signés	318 617
Engagements divers	5 835
Autres engagements donnés	476 014
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	694 127

ENGAGEMENTS RECUS	
En K€	2020
Emprunts locatifs et autres	2 939 603
Emprunts d'accession	1 322
Avals, cautions, garanties	
Engagements divers	854
Engagements reçus hors commercialisation en cours	2 941 779
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	11 981
Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	2 545
Dépôts de garantie bloqués - location accession	3
Engagements reçus sur commercialisation en cours	14 529
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	2 956 308

6.4 Transactions avec les parties liées

6.4.1 Transactions avec les parties liées

L'ensemble des transactions effectuées avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

6.4.2 Rémunération des organes de direction

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

6.5 Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes figurant au compte de résultat se détaille de la manière suivante :

En K€	2020		2019	
	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes
EY	356	0	269	0
FCN	242	0	219	0
AGALEX		0	35	0
Total des honoraires des commissaires aux comptes	598	0	523	0