

FCN

ERNST & YOUNG et Autres

1001 Vies Habitat

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

FCN
83-85, boulevard de Charonne
75011 Paris
S.A. au capital de € 10 758 176
337 080 089 R.C.S. Reims

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

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

1001 Vies Habitat

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société 1001 Vies Habitat,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société 1001 Vies Habitat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1. « Référentiel comptable » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC 2020-01.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 :

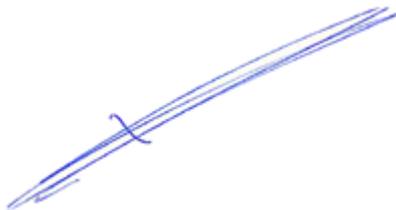
- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour 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 consolidés ;

- ▶ 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris et Paris-La Défense, le 13 octobre 2022

Les Commissaires aux Comptes

FCN



Hervoan Le Faou

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Philippe Bertin



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

EXERCICE 2021

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.....	14
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 Dégrèvements de taxes foncières	16
3.9.2 Frais de fusion	16
3.9.3 Frais d'émission d'emprunts	16
3.9.4 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	18
4.1 Détermination du périmètre de consolidation	18
4.2 Organigramme du Groupe	19
<u>5. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES</u>	
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	25
5.2.4 Disponibilités	25
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 – part groupe et part tiers	26
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
<u>6. AUTRES INFORMATIONS.....</u>	35
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 2021

ACTIF (en K€)	Ref Annexe	31/12/2021			31/12/2020
		Brut	Amort. & Dépréciat°	Net	Net
Immobilisations incorporelles (*)	5.1.1	82 387	34 069	48 318	49 542
Baux long terme et droits d'usufruit		62 939	23 638	39 301	40 600
Autres immobilisations incorporelles		19 448	10 431	9 017	8 942
Immobilisations corporelles	5.1.2	7 734 843	2 293 153	5 441 690	5 250 847
Terrains		1 276 649	0	1 276 649	1 195 854
Constructions		5 977 127	2 270 658	3 706 469	3 603 115
Immobilisations corporelles en cours		429 308	346	428 962	419 576
Autres immobilisations corporelles		51 759	22 149	29 610	32 302
Immobilisations financières	5.1.3	7 336	243	7 093	6 783
ACTIF IMMOBILISE		7 824 566	2 327 465	5 497 101	5 307 172
Stocks et en-cours	5.2.1	12 862	2 020	10 842	14 598
Créances locataires et acquéreurs	5.2.2	119 110	56 756	62 354	54 734
Subventions à recevoir	5.2.2	94 979	0	94 979	88 782
Autres créances d'exploitation, créances diverses & comptes de régularisation	5.2.2	70 826	0	70 826	22 885
Disponibilités et VMP	5.2.3	341 944	263	341 681	333 939
ACTIF CIRCULANT		639 721	59 039	580 682	514 938
TOTAL ACTIF		8 464 287	2 386 504	6 077 783	5 822 110

(*) Dont écart d'acquisition

0

0

0

PASSIF (en K€)	Ref Annexe	31/12/2021	31/12/2020
Capital		29 070	29 070
Réserves consolidées		1 048 745	977 471
Résultat consolidé - part du groupe	5.3.4	80 480	71 855
Subventions d'investissement - part du groupe		593 199	604 772
CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE	5.3.1	1 751 494	1 683 168
INTERETS MINORITAIRES	5.3.2	169 206	162 518
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5.3.5	19 254	21 883
DETTES FINANCIERES	5.3.6	3 968 828	3 803 803
Clients créditeurs		41 339	48 918
Fournisseurs et comptes rattachés		76 274	51 314
Dettes fiscales et sociales		38 525	38 093
Autres dettes et comptes de régularisations		12 863	12 413
PASSIF CIRCULANT	5.3.7	169 001	150 738
TOTAL PASSIF		6 077 783	5 822 110

II - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2021

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Ref Annexe	31/12/2021	31/12/2020
Loyers	5.4.1	448 216	441 204
Récupération de charges locatives		132 524	121 365
Ventes d'accession	5.4.3	11 415	6 674
Autres revenus		6 197	6 303
Reprises de provisions		18 468	15 419
Autres produits d'exploitation		19 495	25 581
PRODUITS D'EXPLOITATION		636 315	616 546
Achats et variations de stocks		-61 871	-57 896
Entretien courant et gros entretien		-47 952	-43 274
Sous-traitance générale		-42 674	-39 080
Autres achats et charges externes		-102 994	-98 586
Impôts, taxes et versements assimilés		-72 848	-74 379
Charges de personnel		-76 194	-76 126
Dotations aux amortissements (*)		-149 069	-142 621
Dotations aux provisions		-17 509	-8 441
CHARGES D'EXPLOITATION	5.4.4	-571 111	-540 403
RESULTAT D'EXPLOITATION		65 204	76 143
Charges d'intérêts		-41 745	-44 980
Produits nets des prêts et des placements de trésorerie		1 493	2 144
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières		24	55
Autres produits et charges financières		-73	-4 955
RESULTAT FINANCIER	5.4.6	-40 301	-47 736
Résultat net des cessions d'éléments d'actif		45 247	26 683
Subventions d'investissements virées en compte de résultat		27 935	28 291
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles		-2 920	-185
Autres produits et charges exceptionnels		-7 932	-3 933
RESULTAT EXCEPTIONNEL	5.4.7	62 330	50 856
Impôts sur les sociétés		-32	-141
RESULTAT DES SOCIETES INTEGREES		87 201	79 122
Résultat des sociétés mises en équivalence			
RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE		87 201	79 122
RESULTAT GROUPE		80 480	71 855
RESULTAT HORS GROUPE		6 721	7 267
Résultat consolidé par action		53	47
(*) Dont dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		0	0

III - TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE 2021

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en K€)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net des sociétés intégrées	87 201	79 122
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
- amortissements et provisions	151 004	135 774
- plus-values de cession	-42 832	-26 563
- quote-part de subventions d'investissement virées en résultat	-27 935	-28 290
- impacts de sortie des prêts structurés non liés à l'activité	0	4 337
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	167 438	164 380
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-30 540	-12 213
Flux net de trésorerie généré par l'activité	136 898	152 167
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :		
- acquisitions d'immobilisations	-370 111	-281 682
- variation des dettes sur immobilisations	-6 877	-20 704
- cessions d'immobilisations	72 729	46 046
- incidence des variations de périmètre	0	-298
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-304 259	-256 638
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement :		
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-581	-599
- dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-204	-230
- augmentations ou diminutions de capital en numéraire	0	2 296
- augmentations ou diminutions de subventions d'investissement	10 334	15 390
- émissions d'emprunts	413 774	514 758
- remboursements d'emprunts	-246 499	-441 984
- impacts de sortie des prêts structurés liés à l'activité de financement	0	-4 337
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	176 824	85 294
Variations de trésorerie (A)	9 463	-19 177
Trésorerie d'ouverture (B)	331 868	351 045
Trésorerie de clôture (C)	341 331	331 868
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

Il n'y a pas eu d'autre variation de périmètre sur l'exercice 2021.

1.2 Autres faits significatifs

1.2.1 Impacts de la crise sanitaire du COVID-19

En 2021, les mesures de prévention/protection et des dispositifs salariaux dans le cadre de la crise sanitaire Covid-19 ont continué d'être adaptées et mises en place suivant l'évolution de la pandémie, en conformité avec les mesures gouvernementales. La crise sanitaire n'a pas d'impact significatif sur l'activité de la société en 2021.

1.2.2 Indisponibilité des systèmes d'information

Le 12 février 2021, 1001 Vies Habitat a été victime d'une intrusion malveillante qui a entraîné plusieurs conséquences significatives. Pendant plusieurs mois, les collaborateurs ont dû recourir à des modes opératoires dégradés pour assurer les missions de l'entreprise.

Toute l'infrastructure SI a dû être reconstruite ; le plan de sécurisation initialement prévu a été mis en œuvre dans un délai plus court et a été considérablement renforcé. Ce n'est que progressivement, à partir de la fin de l'été 2021, que les différentes solutions logicielles et leurs interfaces ont été redéployées.

Le recours à des ressources externes s'est avéré indispensable pour renforcer les équipes afin de rattraper les retards accumulés et recourir à des expertises techniques appropriées nécessaires à la remédiation.

Dans ce contexte, les sociétés du Groupe ont obtenu du Tribunal de Commerce une prorogation du délai de tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2021 jusqu'au 31 décembre 2022.

Les moyens relatifs à la sécurité des SI sont sanctuarisés et une gouvernance renforcée permet de s'assurer que le plan de sécurisation se met en œuvre conformément aux engagements et que les arbitrages relatifs aux enjeux de sécurité SI sont faits aux niveaux adéquats de l'entreprise.

Les coûts liés à cette intrusion malveillante devraient être partiellement couverts par la police d'assurance au titre de la police Cybersécurité souscrite par le Groupe auprès d'AXA. Le montant octroyé par l'assureur et l'échéance de paiement n'étant pas connus, aucun produit d'indemnité n'a été comptabilisé dans les comptes sur l'exercice 2021.

1.2.3 Solde des régularisations de charges et provisions sur lots vacants

La société a comptabilisé en charges et produits divers courants les soldes des régularisations de charges (comptes 418) et de provisions sur lots vacants (comptes 419) des exercices prescrits au 31/12/2021, soit les millésimes 2018 et antérieurs, pour les montants suivants :

- ✓ Produits divers de gestion courante : 6 764 K€
- ✓ Autres charges de gestion courante : 4 686 K€

2 - REFERENTIEL COMPTABLE ET MODALITES DE CONSOLIDATION

2.1 Référentiel comptable

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les comptes sociaux de la société sont établis en conformité avec le règlement ANC (Autorité des Normes Comptables) n°2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec les principes français prévus par les dispositions du règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020 modifiant le règlement 99-02 du CRC relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques. Ce changement de référentiel conduit à un changement de méthodes comptables qui n'a pas d'incidence sur la comparabilité des comptes consolidés du Groupe 1001 Vies Habitat établis au 31 décembre 2021.

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 à l'exception du point mentionné au paragraphe ci-avant,
- 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, 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.

En l'absence d'écart d'acquisition, le Groupe 1001 Vies Habitat n'est pas visé par les dispositions relatives à la présentation des écarts d'acquisition du nouveau règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020.

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 remboursements), 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 :

	2021	2020
Ancienneté de la dette du locataire	Taux de provisionnement	Taux de provisionnement
Dettes < 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%
Dettes > 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 2021 sont les suivantes :

	Cadre supérieur	Cadre	Maîtrise	Employé
Taux d'actualisation	0,98%			
Taux de revalorisation	1,90%			
Charges sociales	60%			
Age de départ à la retraite	63			
Mode de départ	Départ volontaire			
Tables de mortalité	INED 2017-2019			
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 Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels.

3.9.2 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.

3.9.3 Frais d'émission d'emprunts

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

3.9.4 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.

3.9.5 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.
- Le passage en perte du coût des opérations abandonnées...

Cessions de certificats d'économie d'énergie

En application de la doctrine de la Commission des Etudes Comptables de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (EC 2020-35 du 1er juillet 2021), les cessions de certificats d'économie d'énergie sont comptabilisées en produits exceptionnels et non plus en produits d'exploitation à partir de l'exercice 2021.

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	5 837
LOGIS MEDITERRANEE	SA d'HLM	180 avenue Jules CANTINI – 13008 MARSEILLE	6 336 900 €	314 046 004	69,93%	Intégration globale	4 755
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	7 787
LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM	66-68, Avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 NICE	5 616 889 €	969 802 321	64,60%	Intégration globale	4 206
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.

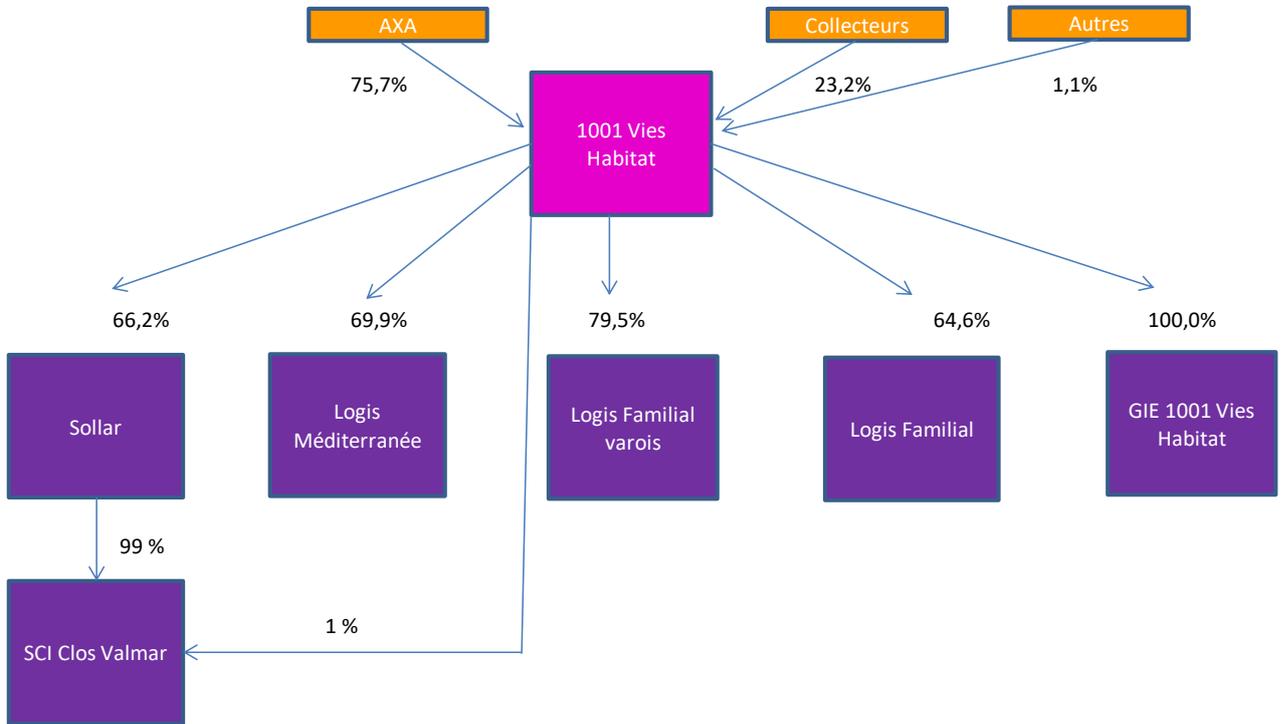
Les variations du périmètre de consolidation sont exposées ci-dessous :

Sociétés	% 31/12/2020	% variation	% 31/12/2021
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%
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 2021



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€	2021				2020
	Brut	Amort.	Prov.	Net	Net
Ecart d'acquisition	0			0	0
Baux long terme et droits d'usufruit	62 939	-23 638		39 301	40 600
Logiciels	19 448	-10 431		9 017	8 942
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	82 387	-34 069		48 318	49 542

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2021				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Baux long terme et droits d'usufruit	62 961	1	-25	2	62 939
Logiciels	27 326	1 850	-9 709	-19	19 448
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES BRUT	90 287	1 851	-9 734	-17	82 387
Baux long terme et droits d'usufruit	-22 361	-1 290	13		-23 638
Logiciels	-18 384	-1 756	9 709		-10 431
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AMORT	-40 745	-3 046	9 722		-34 069
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES	49 542	-1 195	-12	-17	48 318

5.1.2 Immobilisations corporelles

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

En K€	2021				2020
	Brut	Amort.	Prov.	Net	Net
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 276 649			1 276 649	1 195 854
Constructions locatives sur sols propres	5 548 414	-2 000 008	-48 494	3 499 912	3 386 058
Constructions locatives sur sols d'autrui	428 713	-222 156		206 557	217 057
Constructions	5 977 127	-2 222 164	-48 494	3 706 469	3 603 115
Terrains en cours	113 298			113 298	106 578
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours	316 010		-346	315 664	312 998
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles en cours	429 308		-346	428 962	419 576
Batiments et installations administratives	30 281	-9 585	-1 543	19 153	21 479
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	21 406	-11 021		10 385	10 751
Immeubles en location vente	72			72	72
Autres immobilisations corporelles	51 759	-20 606	-1 543	29 610	32 302
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 734 843	-2 242 770	-50 383	5 441 690	5 250 847

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2021				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Terrains aménagés, loués, bâtis Brut	1 195 854	4 751	-6 563	82 607	1 276 649
Constructions locatives sur sols propres	5 329 334		-46 897	265 977	5 548 414
Constructions locatives sur sols d'autrui	430 105		-2 414	1 022	428 713
Constructions Brut	5 759 439		-49 311	266 999	5 977 127
Terrains en cours	106 578	38 200	-1 174	-30 306	113 298
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours	313 341	322 138	-193	-319 276	316 010
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles en cours Brut	419 919	360 338	-1 367	-349 582	429 308
Batiments et installations administratives	30 410		-123	-6	30 281
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	23 892	2 717	-5 202	-1	21 406
Immeubles en location vente	72				72
Autres immobilisations corporelles Brut	54 374	2 717	-5 325	-7	51 759
IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUT	7 429 586	367 806	-62 566	17	7 734 843
Constructions locatives sur sols propres	-1 894 431	-131 568	25 991		-2 000 008
Constructions locatives sur sols d'autrui	-213 048	-10 577	1 469		-222 156
Constructions Amort.	-2 107 479	-142 145	27 460		-2 222 164
Batiments et installations administratives	-8 931	-700	46		-9 585
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	-13 141	-3 178	5 298		-11 021
Immeubles en location vente					
Autres immobilisations corporelles Amort	-22 072	-3 878	5 344		-20 606
IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORT.	-2 129 551	-146 023	32 804		-2 242 770
Constructions locatives sur sols propres Prov.	-48 845	-904	1 255		-48 494
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours Prov.	-343	-346	343		-346
Batiments et installations administratives		-1 543		0	-1 543
IMMOBILISATIONS CORPORELLES PROV.	-49 188	-2 793	1 598		-50 383
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	5 250 847	218 990	-28 164	17	5 441 690

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs immobilisés durant l'exercice s'élèvent à 435 K€.

5.1.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières se présentent comme suit :

En K€	2021			2020
	Brut	Prov.	Net	Net
Participations - apports, avances	1 613	-133	1 480	1 481
Créances rattachées à des participations	8		8	8
Titres immobilisés (droit de créances)	3 718		3 718	3 718
Autres immobilisations financières	1 997	-110	1 887	1 576
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	7 336	-243	7 093	6 783

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	2021			
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Participations - apports, avances	1 614		-1	1 613
Créances rattachées à des participations	8			8
Titres immobilisés (droit de créances)	3 718			3 718
Autres immobilisations financières	1 664	455	-122	1 997
IMMOBILISATIONS FINANCIERES BRUT	7 004	455	-123	7 336
Participations - apports, avances	-133			-133
Autres immobilisations financières	-88	-22		-110
IMMOBILISATIONS FINANCIERES PROV.	-221	-22		-243
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 783	433	-123	7 093

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€	2021				2020
		Brut	Provisions	Net	%	Net
1001 Vies Habitat	Caisse d'Epargne de Paris	506		506		506
	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	8		8		9
	Sem Aulnay-développement (Semad)	5		5	1,50%	5
	Sous-total	1 096	-132	964		965
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	
	Crédit Coopératif	19		19		19
	Caisse d'Epargne de Côte-d'Azur	15		15		15
	Unilog	3		3		3
Logis familial	Sous-total	37	0	37		37
Sollar	Banque française de crédit coopératif	75		75		75
	Autres	16		16		16
	Sous-total	91	0	91		91
TOTAL PARTICIPATIONS NON CONSOLIDEES		1 613	-133	1 480		1 481

5.2 Autres postes de l'actif

5.2.1 Stocks et en-cours

En K€	2021			2020
	Brut	Provisions	Net	Net
Terrains à aménager	3 497	-508	2 989	2 989
Immeubles en cours	7 238	-865	6 373	8 899
Immeubles disponibles à la vente	1 520	-647	873	551
Immeubles temporairement loués	607		607	2 159
TOTAL STOCKS ET EN-COURS	12 862	-2 020	10 842	14 598

Aucun coût d'emprunt n'a été incorporé dans le coût des stocks et en cours durant l'exercice 2021.

5.2.2 Créances

En K€	2021			2020
	Brut	Provisions	Net	Net
CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE :	2 005	-110	1 895	1 584
- Créances rattachées à des participations	8		8	8
- Autres immobilisations financières	1 997	-110	1 887	1 576
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT :	284 915	-56 756	228 159	166 401
- Créances sur acquéreurs	1 579		1 579	565
- Créances douteuses	49 001	-49 001	0	0
- Autres créances clients	68 530	-7 755	60 775	54 169
Créances Locataires et Acquéreurs	119 110	-56 756	62 354	54 734
Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir	94 979		94 979	88 782
- Fournisseurs débiteurs	5 935		5 935	512
- Autres créances d'exploitation	27 445		27 445	15 028
- Opérations pour le compte de tiers	2 949		2 949	2 521
- Autres créances diverses	27 884		27 884	4 438
- Charges constatées d'avance	6 613		6 613	386
Autres créances d'exploitation, créances diverses & comptes de régularisation	70 826		70 826	22 885
TOTAL CREANCES	286 920	-56 866	230 054	167 985

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 :	2 005	764	1 241
- Créances rattachées à des participations	8		8
- Autres immobilisations financières	1 997	764	1 233
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT :	284 915	205 308	79 607
- Créances sur acquéreurs	1 579	1 579	
- Créances douteuses	49 001	49 001	
- Autres créances clients	68 530	68 530	
Créances Locataires et Acquéreurs	119 110	119 110	
Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir	94 979	23 343	71 636
- Fournisseurs débiteurs	5 935	5 735	200
- Autres créances d'exploitation	27 445	19 674	7 771
- Opérations pour le compte de tiers	2 949	2 949	
- Autres créances diverses	27 884	27 884	
- Charges constatées d'avance	6 613	6 613	
Autres créances d'exploitation, créances diverses & comptes de régularisation	70 826	62 855	7 971
TOTAL CREANCES	286 920	206 072	80 848

La variation des provisions sur créances est la suivante :

En K€	Ouverture	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Clôture
Provisions sur locataires	5 916	2 308	- 469		7 755
Provision sur clients douteux ou litigieux	47 332	13 646	- 11 977		49 001
Provision sur créances diverses	6		- 6		
TOTAL PROVISIONS SUR CREANCES	53 254	15 954	- 12 452		56 756

5.2.3 Valeurs mobilières de placement

Au 31/12/2021, le poste de Valeurs mobilières de placement comprend un CAP détenu par 1001 Vies Habitat pour une valeur brute totale de 263 K€ et provisionnés à 100%, sa valeur vénale étant égale à zéro.

5.2.4 Disponibilités

Le détail du poste Disponibilités évolue comme suit :

En K€	2021			2020
	Brut	Provisions	Net	Net
Valeurs mobilières de placement	452	-263	189	286
Valeurs à l'encaissement	0		0	21
Intérêts courus à recevoir	79		79	29
Banques, établissements financiers et assimilés	341 405		341 405	333 595
Caisses et régie d'avance	8		8	8
TOTAL DISPONIBILITES ET VMP	341 944	-263	341 681	333 939

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 31/12/20	977 471	604 772	29 070	71 855	1 683 168
Affectation du résultat 2020	71 274			-71 274	0
Résultat consolidé part groupe 2021				80 480	80 480
Distribution de dividendes				-581	-581
Variation des subventions d'investissement		-11 573			-11 573
Capitaux propres - part groupe au 31/12/21	1 048 745	593 199	29 070	80 480	1 751 494

5.3.2 Variation des intérêts minoritaires

En K€	Intérêts minoritaires	Subventions d'investissement	Total
Intérêts minoritaires au 31/12/20	97 590	64 928	162 518
Résultat 2021 part minoritaires	6 721		6 721
Distribution de dividendes	-204		-204
Variation des subventions d'investissement		171	171
Intérêts minoritaires au 31/12/21	104 107	65 099	169 206

5.3.3 Explication du résultat consolidé – part groupe et part tiers

En K€	Total	Part groupe		Part minoritaires	
Résultats sociaux :					
1001 Vies Habitat	64 516	100,00%	64 516		
Sollar	5 250	66,22%	3 477	33,78%	1 773
Logis familial	5 941	64,60%	3 838	35,40%	2 103
Logis familial varois	6 384	79,50%	5 076	20,50%	1 308
Logis Méditerranée	5 107	69,93%	3 571	30,07%	1 536
Total des résultats sociaux	87 198		80 477		6 721
Retraitement des amortissements et reprises de subventions sur cessions intra-groupe	1001 Vies Habitat 419	100,00%	419	0,000%	0
Elimination des dividendes intragroupe	1001 Vies Habitat -416	100,00%	-416		0
TOTAL RESULTAT CONSOLIDE	87 201		80 480		6 721
Total répartition résultats sociaux	87 198		80 477		6 721
Total écritures de consolidation	3		3		0
	87 201		80 480		6 721

5.3.4 Subventions d'investissement

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

En K€	Ouverture	Mouvements	Clôture
Subventions Brutes	1 120 042	12 935	1 132 977
Reprises de subventions	- 450 342	- 24 337	- 474 679
TOTAL SUBVENTIONS NETTES	669 700	- 11 402	658 298
Subventions part groupe	604 772		593 199
Subventions part tiers	64 928		65 099
Total des subventions nettes	669 700		658 298

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	691		- 80	3 588
Provisions sur litiges prudhomme	695	325	- 127	- 168	725
Provisions sur litiges locataires	1 590	567	- 368	- 454	1 335
Provisions sur litiges sous-traitant	589	280		- 44	825
Autres provisions	33	37		- 36	34
PROVISIONS POUR RISQUES	5 884	1 900	- 495	- 782	6 507
Provisions pour départ à la retraite	14 367		- 592	- 2 112	11 663
Provisions pour restructuration	1 632		- 411	- 137	1 084
PROVISIONS POUR CHARGES	15 999		- 1 003	- 2 249	12 747
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	21 883	1 900	- 1 498	- 3 031	19 254

Les dotations et reprises de provision ont un impact net de +1 742 K€ sur le résultat d'exploitation de l'exercice et de -610 K€ sur le résultat exceptionnel.

5.3.6 Dettes financières

Les dettes financières se décomposent comme suit :

En K€	2021	2020
Action Logement Service	332 283	342 800
CDC et autres établissements de crédit	3 404 214	3 264 732
Dépôts et cautionnements reçus	36 013	35 541
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	172 313	133 967
Autres emprunts et dettes assimilés	6 205	6 676
Concours bancaires courants	613	2 381
Intérêts courus non échus	17 151	17 632
Intérêts compensateurs	36	74
TOTAL DETTES FINANCIERES	3 968 828	3 803 803

L'échéancier des dettes financières au 31/12/2021 est le suivant :

En K€	2021	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Action Logement Service	332 283	24 107	78 235	229 941
CDC et autres établissements de crédit	3 404 214	105 792	387 623	2 910 799
Dépôts et cautionnements reçus	36 013	0	0	36 013
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	172 313	0	0	172 313
Autres emprunts et dettes assimilés	6 205	121	1076	5008
Concours bancaires courants	613	613		
Intérêts courus non échus	17 151	17 151		
Intérêts compensateurs	36	5	0	31
TOTAL DETTES FINANCIERES	3 968 828	147 789	466 934	3 354 105

5.3.7 Autres dettes

En K€	2021	2020
Clients créditeurs	41 339	48 918
Fournisseurs d'exploitation	59 249	27 585
Fournisseurs de stocks immobiliers	769	596
Fournisseurs d'immobilisations	16 256	23 133
TOTAL FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	76 274	51 314
Personnel et comptes rattachés	12 592	12 811
Organismes sociaux	9 321	9 785
Etat et autres collectivités publiques	16 612	15 497
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES	38 525	38 093
Droits sur immobilisations	72	102
Opérations pour le compte de tiers	1 064	1 003
Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E	49	49
Autres dettes	7 048	7 363
Produits constatés d'avance	4 630	3 896
TOTAL AUTRES DETTES & COMPTES DE REGULARISATIONS	12 863	12 413
TOTAL PASSIF CIRCULANT	169 001	150 738

L'échéancier du passif circulant est le suivant :

En K€	2021	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Clients créditeurs	41 339	41 339		
Fournisseurs d'exploitation	59 249	59 249		
Fournisseurs de stocks immobiliers	769	769		
Fournisseurs d'immobilisations	16 256	16 256		
Personnel et comptes rattachés	12 592	12 592		
Organismes sociaux	9 321	9 321		
Etat et autres collectivités publiques	16 612	7 203	9 409	
Droits sur immobilisations	72	72		
Opérations pour le compte de tiers	1 064	1 064		
Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E	49	49		
Autres dettes	7 048	7 048		
Produits constatés d'avance	4 630	1 047	3 181	402
TOTAL PASSIF CIRCULANT	169 001	156 009	12 590	402

5.4 Postes du compte de résultat

5.4.1 Loyers

Les loyers perçus se répartissent de la façon suivante :

En K€	2021	2020
Loyers des logements non conventionnés	23 217	29 190
Loyers des logements conventionnés	373 338	361 183
Suppléments de loyers	5 048	4 860
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	11 248	10 687
Logements en location - accessions et accessions invendues	36	105
Autres loyers	35 329	35 179
TOTAL LOYERS	448 216	441 204

5.4.2 Marge d'accession

En K€	2021	2020
Ventes	11 415	6 674
Coûts de revient	-9 574	-6 012
MARGE D'ACCESSION	1 841	663

La marge d'accession de l'exercice concerne essentiellement la cession des programmes « Andresy » de 1001 Vies Habitat et le programme « Ilot des écoles » de Logis Familial Varois.

5.4.3 Charges d'exploitation

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

En K€	2021	2020
Achats terrains	301	2 790
Variation de stock de terrains		
Frais liés à la production de stocks immobiliers	5 397	5 790
Achats non stockés de matières et fournitures	56 173	49 316
Achats et variations de stocks	61 871	57 896
Entretiens et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	17 740	17 529
Dépenses de gros entretiens sur biens immobiliers locatifs	28 893	23 807
Maintenance - Autres travaux	1 319	1 938
Entretien courant et gros entretien	47 952	43 274
Sous-traitance générale	42 674	39 080
Autres charges d'exploitation	63 955	62 651
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	960	1 471
Primes d'assurance	3 114	2 735
Personnel extérieur à la société	-8	259
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	16 795	16 203
Publicité, publications, relations publiques	1 140	1 009
Déplacements, missions et réceptions	1 293	1 252
Redevances	3 072	3 475
Pertes sur créances irrécouvrables	5 889	7 959
Redevances et charges diverses de gestion	6 784	1 572
Autres achats et charges externes	102 994	98 586
Impôts et taxes sur rémunérations	5 898	8 153
Taxes foncières	50 453	50 952
Autres taxes	16 497	15 274
Impôts, taxes et versements assimilés	72 848	74 379
Salaires et traitements	51 666	51 768
Charges sociales	24 528	24 358
Charges de personnel	76 194	76 126
Dotations aux amort. Des Immobilisations locatives	143 583	138 046
Dotations aux amort. des Autres immobilisations	5 486	4 575
Dotations aux amort. des écarts d'acquisition	0	0
Dotations aux amortissements	149 069	142 621
Dépréciations des immobilisations	346	343
Dépréciations des stocks et en-cours		107
Dépréciations des créances	15 955	6 944
Provisions pour risques et charges	1 208	1 047
Dotations aux provisions	17 509	8 441
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	571 111	540 403

5.4.4 Effectifs moyens

	31/12/2021	31/12/2020
Cadres	390	370
Maîtrises	64	59
Employés	308	310
Administratifs	762	739
<i>Variation annuelle</i>	<i>3,16%</i>	<i>0,11%</i>
Gardiens	476	473
<i>Variation annuelle</i>	<i>0,71%</i>	<i>-4,61%</i>
Total	1 239	1 212
<i>Variation annuelle</i>	<i>2,20%</i>	<i>-1,79%</i>

5.4.5 Résultat financier

En K€	2021	2020	Variation
Intérêts sur opérations locatives	-40 556	-43 912	3 356
Autres intérêts et charges financières	-1 189	-1 068	-121
Charges d'intérêts	-41 745	-44 980	3 235
Revenus d'immobilisations financières	9	9	0
Produits d'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 484	2 135	-651
Produits nets des prêts et des placements de trésorerie	1 493	2 144	-651
Dotations aux provisions	-22	-16	-6
Reprises sur provisions	46	71	-25
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières	24	55	-31
Autres produits financiers	-23	1	-24
Autres charges financières	-50	-619	569
Impacts de la sortie des prêts structurés (hors prov.)		-4 337	4 337
Autres produits et charges financiers	-73	-4 955	4 882
RESULTAT FINANCIER	-40 301	-47 736	7 435

En 2021, le taux de rémunération du livret A est resté stable à 0.50%.

5.4.6 Résultat exceptionnel

En K€	2021	2020	Variation
Produits de cession des éléments d'actif cédés	72 607	46 045	26 562
Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés	-27 360	-19 362	-7 998
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	45 247	26 683	18 564
Subventions d'investissements virées en compte de résultat	27 935	28 291	-356
Dotations aux amortissements et provisions	-3 138	-311	-2 827
Reprises sur provisions	218	126	92
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles	-2 920	-185	-2 735
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	4 455	4 599	-144
Autres produits exceptionnels	1 844	3 620	-1 776
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-9 991	-6 783	-3 208
Autres charges exceptionnelles	-4 240	-5 369	1 129
Autres charges et produits exceptionnelles	-7 932	-3 933	-3 999
RESULTAT EXCEPTIONNEL	62 330	50 856	11 474

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

- En 2021 : à une plus-value totale de 45 247 K€ dégagée principalement par la vente en bloc de 607 logements et la vente HLM de 115 logements. Ce résultat comprend également des produits de cession de Certificats d'Economie d'Energie pour 2 816 K€.
- 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.

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

En K€	2021	2020
Pénalités diverses	31	819
Régularisations de charges	0	88
Dégrèvements d'impôts & taxes foncières	4 392	3 300
Recouvrements sur créances locataires passées en pertes antérieurement	0	31
Solde d'opérations de promotion	0	0
Divers	32	361
Total des produits exceptionnels sur opérations de gestion	4 455	4 599
Indemnités diverses	8 498	4 402
Régularisation de charges	0	47
Frais de commercialisation	686	1 197
Subventions accordées	184	300
Pénalités et amendes	623	654
Divers	0	183
Total des charges exceptionnelles sur opérations de gestion	9 991	6 783
Total des charges et produits exceptionnels sur opérations de gestion	-5 536	-2 184

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

En K€	2021	2020
Sinistres immeubles & construction	1 699	1 658
Subventions ANRU sur démolitions	25	1 954
Divers	120	8
Total des autres produits exceptionnels	1 844	3 620
Sinistres sur immeubles & constructions	1 803	2 742
Coût des démolitions	25	2 504
Indemnités de remboursements anticipés sur prêts refinancés	0	0
Projets de construction abandonnés	2 412	123
Divers	0	0
Total des autres charges exceptionnelles	4 240	5 369
Total des autres charges et produits exceptionnels	-2 396	-1 749

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€	2021			2020		
	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes
Ile de France	330 586	41 806	3 702 748	326 604	48 669	3 579 629
Provence-Alpes-Côte d'Azur	85 681	17 753	1 301 876	83 692	20 566	1 241 851
Auvergne-Rhône-Alpes	31 949	5 645	492 477	30 908	6 908	485 692
Total	448 216	65 204	5 497 101	441 204	76 143	5 307 172

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

Evènements en Ukraine

La guerre en Ukraine, qui a commencé le 24 février 2022 et les restrictions prises à l'encontre de la Russie peuvent créer des difficultés pour les activités de production, de construction, et de distribution et avoir des incidences sur les ventes, les approvisionnements (hausse des cours des matières premières et du prix de l'énergie) et la chaîne de production (indisponibilité de certaines matières ou composants).

A la date d'arrêt des comptes annuels, les conséquences de cette crise sur l'activité de la société Logis Familial Varois sont difficilement chiffrables à ce stade. Toutefois, le principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause sur les douze prochains mois.

6.3 Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES	
En K€	2021
Avals, cautions, garanties	247 819
Garanties données	247 819
Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (accessions)	
Compromis de vente	153 688
Reste à payer sur marchés signés	332 943
Engagements divers	23 987
Autres engagements donnés	510 618
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	758 437

ENGAGEMENTS RECUS	
En K€	2021
Emprunts locatifs et autres	2 396 230
Emprunts d'accession	
Avals, cautions, garanties	603 115
Engagements divers	
Engagements reçus hors commercialisation en cours	2 999 345
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	12 288
Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	842
Dépôts de garantie bloqués - location accession	4
Engagements reçus sur commercialisation en cours	13 134
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	3 012 479

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€	2021		2020	
	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes
EY	494	0	356	0
FCN	344	0	242	0
Total des honoraires des commissaires aux comptes	838	0	598	0