

## **1001 Vies Habitat**

Exercice clos le 31 décembre 2020

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

**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 2020

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 annuels de la société 1001 Vies Habitat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### Fondement de l'opinion

##### ■ Référentiel d'audit

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

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

## ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## 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 annuels 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 annuels 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.

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires à l'exception du point ci-dessous.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D.441-6 du Code de commerce appellent de notre part à l'observation suivante : comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les créances locataires à usage d'habitation privée, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire, conformément à la publication de la Fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de la direction juridique et fiscale de l'USH.

### ■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

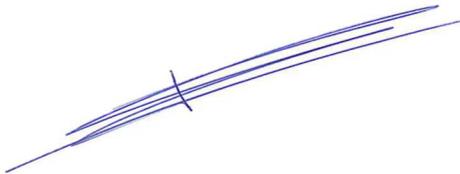
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris et Paris-La Défense, le 13 octobre 2021

Les Commissaires aux Comptes

FCN

ERNST & YOUNG et Autres



Hervoan Le Faou

Nathalie Cordebar

**BILAN - ACTIF**

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2020			Exercice 2019	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>19 596 120,05</b>	<b>22 387 635,77</b>
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	39 975 383,97	20 524 266,94	19 451 117,03		20 275 205,68
203-205-206-207-2088-232-	Autres (1)	490 645,32	345 642,30	145 003,02		2 112 430,09
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>3 314 392 958,40</b>	<b>3 242 368 313,39</b>
2111	Terrains nus					
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	982 779 341,77		982 779 341,77		949 399 767,74
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	3 664 336 266,54	1 423 591 523,26	2 240 744 743,28		2 198 383 850,11
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	177 374 531,76	104 825 705,83	72 548 825,93		76 410 047,39
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	19 350 532,18	6 558 427,45	12 792 104,73		13 699 872,94
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	9 418 794,66	3 890 851,97	5 527 942,69		4 474 775,21
<b>221-222-223</b>	<b>Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation</b>	<b>71 771,90</b>		<b>71 771,90</b>	<b>71 771,90</b>	<b>71 771,90</b>
<b>23</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>274 880 102,73</b>	<b>253 714 720,22</b>
2312	Terrains	61 803 066,28		61 803 066,28		62 458 685,30
2314-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	213 077 036,45		213 077 036,45		191 256 034,92
238	Avances et acomptes					
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>26 549 321,44</b>	<b>35 595 700,53</b>
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	22 727 341,30	132 945,55	22 594 395,75		31 625 075,75
2671-2674	Créances rattachées à des participations	7 622,45		7 622,45		7 622,45
272	Titres immobilisés (droits de créances)	3 718 355,20		3 718 355,20		3 718 355,20
2741	Prêts participatifs					
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC					
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	316 936,72	87 988,68	228 948,04		244 647,13
2678-2768	Intérêts courus					
	<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>5 195 447 626,50</b>	<b>1 559 957 351,98</b>	<b>3 635 490 274,52</b>	<b>3 635 490 274,52</b>	<b>3 554 138 141,81</b>
<b>3 (net du 319, 339, 359)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>8 562 281,92</b>	<b>5 956 413,92</b>
31	Terrains à aménager	3 496 949,79	508 081,68	2 988 868,11		2 985 390,82
33	Immeubles en cours	6 142 244,04	864 735,91	5 277 508,13		1 514 852,56
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358	Disponibles à la vente	21 433,08		21 433,08		
358	Temporairement loués	274 472,60		274 472,60		1 456 170,54
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
32	Approvisionnements					
<b>409</b>	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	<b>8 110,00</b>		<b>8 110,00</b>	<b>8 110,00</b>	
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>106 123 492,63</b>	<b>93 271 243,04</b>
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	42 946 550,67	4 883 170,07	38 063 380,60		37 575 786,94
412	Créances sur acquéreurs	6 868,52		6 868,52		
414	Clients - autres activités	220 545,76		220 545,76		
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires					
416	Clients douteux ou litigieux	37 902 738,73	37 902 738,73			
418	Produits non encore facturés	3 611 181,48		3 611 181,48		29 122,30
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	11 658 846,57		11 658 846,57		9 168 448,22
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	52 562 669,70		52 562 669,70		46 497 885,58
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>9 067 400,62</b>	<b>7 410 488,84</b>
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	13 154,76		13 154,76		
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	4 134 024,55		4 134 024,55		4 272 251,56
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	2 314 929,79		2 314 929,79		57 898,08
4615	Opérations d'aménagement					
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	2 605 291,52		2 605 291,52		3 080 339,20
<b>50</b>	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>301 442,32</b>	<b>301 442,32</b>		<b>240 989 572,11</b>	<b>220 847 270,06</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>					
511	Valeur à l'encaissement	14 981,84		14 981,84		3 149 757,09
5188	Intérêts courus à recevoir					
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	240 970 413,81		240 970 413,81		217 693 336,51
53-54	Caisse et régies d'avance	4 176,46		4 176,46		4 176,46
<b>486</b>	<b>Charges constatées d'avance</b>					<b>44 153,12</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>409 211 025,99</b>	<b>44 460 168,71</b>	<b>364 750 857,28</b>	<b>364 750 857,28</b>	<b>327 529 568,98</b>
<b>481</b>	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>					
<b>169</b>	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>					
<b>476</b>	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>					
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>5 604 658 652,49</b>	<b>1 604 417 520,69</b>	<b>4 000 241 131,80</b>	<b>4 000 241 131,80</b>	<b>3 881 667 710,79</b>
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

**BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT**

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2020		Exercice 2019 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
CAPITAUX PROPRES	<b>CAPITAL ET RESERVES</b>		<b>854 137 389,77</b>	<b>817 997 126,16</b>
	10133-1014-102 Capital (actions simples) et fonds de dotation	29 070 000,00		26 632 015,00
	10134 Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
	1018 Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	557 259 698,38		551 650 481,55
	105 Ecarts de réévaluation			
	106 Réserves :			
	1061 Réserve légale	2 677 419,10		2 663 201,10
	1063 Réserves statutaires ou contractuelles			
	10685-10688 Autres réserves	265 130 272,29		237 051 428,51
	11 Report à nouveau (a)	73 052 427,58	<b>73 052 427,58</b>	<b>51 444 034,76</b>
	12 Résultat de l'exercice (a)	56 873 585,97	<b>56 873 585,97</b>	<b>50 286 456,94</b>
		Montant brut   Insc. au résultat		
13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	720 641 361,17   319 727 292,02	400 914 069,15	<b>400 914 069,15</b>	<b>404 898 680,60</b>
14 PROVISIONS REGLEMENTEES				
145 Amortissements dérogatoires				
146 Provision spéciale de réévaluation				
1671 Titres participatifs				
		<b>(I) 1 384 977 472,47</b>	<b>1 384 977 472,47</b>	<b>1 324 626 298,46</b>
PROV.	<b>PROVISIONS</b>		<b>17 063 156,34</b>	<b>18 457 589,34</b>
	151 Provisions pour risques	5 261 116,34		4 550 815,34
	1572 Provisions pour gros entretien			
	153-158 Autres provisions pour charges	11 802 040,00		13 906 774,00
			<b>(II) 17 063 156,34</b>	<b>17 063 156,34</b>
DETTES	<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		<b>2 495 701 368,73</b>	<b>2 423 091 779,75</b>
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	262 417 956,60		259 844 273,60
	163 Emprunts obligataires			
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		<b>2 073 091 007,73</b>	<b>1 624 268 687,44</b>
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	1 701 932 098,46		
	1642 C.G.L.L.S			
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648 Autres établissements de crédit	371 158 909,27		360 233 501,88
	165 Dépôts et cautionnements reçus :		<b>26 160 795,99</b>	<b>25 785 724,60</b>
	1651 Dépôts de garantie des locataires	26 153 299,69		4 581,19
	1654 Redevances (location-accession)	7 496,30		
	1658 Autres dépôts			
	166-1673-1674-1678 Emprunts et dettes financières diverses :		<b>134 031 608,41</b>	<b>139 385 702,10</b>
	1675 Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	123 436 702,10		
	1676 Emprunts participatifs			
	1677 Avances d'organismes HLM			
	168 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 sauf intérêts courus Autres emprunts et dettes assimilées			
	17 sauf intérêts courus-18 Dettes rattachées à des participations			
	519 Concours bancaires courants	284,00		287 775,32
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181 Intérêts courus	10 556 084,06		13 184 594,72
	16883 Intérêts compensateurs	38 538,25		96 938,90
	229 Droits des locataires-attributaires		<b>101 818,68</b>	<b>101 818,68</b>
	2293 Autres droits			
	2291-2292	101 818,68		101 818,68
	419 Clients créditeurs		<b>41 929 241,75</b>	<b>42 965 789,74</b>
	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	36 035 154,91		37 621 724,79
Autres 419	5 894 086,84		5 344 064,95	
401-4031-4081-4088 partiel Fournisseurs	17 614 531,19		21 402 448,20	
402-4032-4082-4088 partiel Fournisseurs de stocks immobiliers	34 190,04		29 188,08	
42-43-44-4675 Dettes fiscales, sociales et autres	22 247 611,91		20 368 222,76	
		<b>17 365 328,32</b>	<b>28 479 494,64</b>	
404-405-4084-4088 partiel Fournisseurs d'immobilisations	13 439 605,15		24 278 885,48	
269-279 versements restant à effectuer sur titres non libérés				
Autres dettes :				
4563 Associés - Versements reçus sur augmentation de capital				
451-454-458 Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	47 684,04		47 684,04	
461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	933 067,02		850 191,38	
4615 Opérations d'aménagements				
455-457-46 (sauf 461 et 4657) Autres	2 944 972,11		3 302 733,74	
REGUL.	<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>3 206 412,37</b>	<b>2 145 081,14</b>
	4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	208 376,97		2 145 081,14
	4872 Produits des ventes sur lots en cours	2 998 035,40		
	4873 Rémunération des frais de gestion PAP			
			<b>(III) 2 598 200 502,99</b>	<b>2 538 583 822,99</b>
477 Différences de conversion Passif		<b>(IV)</b>		
	<b>TOTAL GENERAL ( I+II+III+IV )</b>	<b>4 000 241 131,80</b>	<b>4 000 241 131,80</b>	<b>3 881 667 710,79</b>
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	2 401 277 784,27		
	(1) Dont à moins d'un an.	174 962 691,00		



## II - COMPTE DE RESULTAT 2020







## III – ANNEXES DES COMPTES SOCIAUX 2020



## III - ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

### 1- EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

#### 1.1. Faits caractéristiques de l'exercice

Les principaux faits marquants de l'exercice 2020, sont les suivants :

##### **1.1.1. 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 1er 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).

###### a. Modalités de l'apport de Logis Atlantique

Compte tenu de la réglementation applicable aux sociétés d'HLM, les apports sont intervenus sur la base des valeurs nettes comptables des actifs et passifs au 1er janvier 2020.

La valeur des actions retenue pour la fixation des parités est égale à la quote-part des capitaux propres qu'elles représentent dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2019, déduction faite pour la société absorbante, de la proposition de dividendes de 599 220 € devant être votée préalablement à la réalisation juridique de la fusion.

Compte tenu des évaluations et des comparaisons entre les sociétés, le rapport d'échange a été fixé à 11.78/944.60, représentant un nombre total de 7 483 actions à créer au profit des actionnaires autres que 1001 VIES HABITAT elle-même.

Ces actions ont été émises avec jouissance au 1er janvier 2020.

###### b. Rémunération de l'apport de Logis Atlantique

La SA d'HLM 1001 Vies Habitat a créé 7 483 actions d'un montant de 19 € chacune, dans le cadre d'une augmentation de capital de 142 177 €.

L'apport de Logis Atlantique d'un montant de 17 715 485 €, après déduction de la quote-part d'apport net revenant à 1001 Vies Habitat pour 10 646 631 € et du montant de l'augmentation de capital de 142 177 €, génère une prime de fusion de 6 926 677 €.

La différence entre la quote-part d'apport net revenant à 1001 Vies Habitat de 10 646 631 €, et la valeur comptable de ces actions de 9 036 920 € dans les livres de 1001 VIES HABITAT, constitue un boni de fusion pour 1 609 711 €.

c. Affectation de la prime de fusion et du boni de fusion

La prime de fusion de 6 926 677 € a été utilisée en partie pour la reconstitution des subventions d'investissement à hauteur de 2 615 249 €, l'imputation de 297 704 € de frais relatifs à la fusion, et pour la dotation à la réserve légale à hauteur de 10% du montant de l'augmentation de capital, soit 14 218 €.

Le boni de fusion de 1 609 711 € est entièrement comptabilisé en Prime de fusion dans les capitaux propres de la société absorbante 1001 Vies Habitat.

d. Capitaux propres de 1001 Vies Habitat au 1er janvier 2020 après la fusion

Les capitaux propres de 1001 Vies Habitat au 1er janvier 2020 suite à la fusion absorption de Logis Atlantique se présentent comme suit :

	1001 Vies Habitat	Logis Atlantique	Annulation des KP de l'absorbée	Augmentation de capital & prime de fusion	Affectation de la prime de fusion	Frais de fusion	Capitaux propres après fusion
<b>Capital social</b>	<b>26 632 015</b>	<b>15 036 970</b>	<b>-15 036 970</b>	<b>142 177</b>			<b>26 774 192</b>
Réserves	239 714 630	5 257	-5 257	14 218			239 728 848
Prime de fusion	551 650 482		0	6 912 459	-2 615 249	-297 704	555 649 988
Boni de fusion			0	1 609 711			1 609 711
Report à nouveau	50 844 815	90 708	-90 708	0	0		50 844 815
Résultat	50 286 457	-32 699	32 699	0	0		50 286 457
Situation nette	919 128 399	15 100 236	-15 100 236	8 678 565	-2 615 249	-297 704	924 894 011
Subventions d'investissement	404 898 681	2 615 249	-2 615 249		2 615 249		407 513 930
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 324 027 080</b>	<b>17 715 485</b>	<b>-17 715 485</b>	<b>8 678 565</b>	<b>0</b>	<b>-297 704</b>	<b>1 332 407 941</b>

### 1.1.2. Augmentation de Capital

La société 1001 Vies Habitat a procédé, sur l'exercice, à une augmentation de capital en numéraire d'un montant de 2 295 808 €. Son capital social après fusion et après augmentation de capital en numéraire s'élève à 29 070 000 €.

### 1.1.3. Le développement du patrimoine et l'entretien du patrimoine

➤ **La production neuve :**

En 2020 la société a livré 912 logements dont 870 logements en Ile de France et 42 logements en Nouvelle Aquitaine.

➤ **Les acquisitions :**

1001 Vies Habitat a procédé à l'acquisition de 151 logements dont 102 en Ile-de-France à Lieusaint et Saint Germain sur Morin et 49 en Nouvelle Aquitaine à Gradignan.

➤ **La vente HLM :**

En 2020, 54 logements ont été vendus en Ile-de-France dans le cadre de la vente HLM pour un montant total de 8,7 m€ générant une plus-value de cession de 7,4 m€.

➤ **La vente en bloc**

La société poursuit son activité de vente en bloc venant compléter ses ressources financières tout en permettant le renouvellement et le repositionnement de son parc sur ses territoires cibles. Elle a cédé 4 résidences en Ile-de-France à Cergy et Les Clayes-sous-Bois, totalisant 213 logements et un hôtel à Meulan pour un montant total de 24,3 m€ apportant une plus-value sur ventes de 17,7 m€.

#### 1.1.4. Cession des progiciels GTP et Qualiac

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 17 Décembre 2020 du GIE 1001 Vies Habitat, il a été convenu que la société 1001 Vies Habitat procède à la cession des contrats de fourniture des progiciels GTP et QUALIAC. Cette cession est comptabilisée dans les investissements 2020 du GIE pour un montant de 3,1 m€.

#### 1.1.5. La re-négociation des emprunts

Dans le prolongement de la sortie des prêts structurés le 31 décembre 2019, 1001 Vies Habitat a procédé à la date du 1<sup>er</sup> août 2020 au remboursement anticipé de sa dette de 112 m€ souscrite auprès de Dexia. Ces encours font l'objet d'un refinancement global auprès de la Banque des Territoires.

Par ailleurs, 1001 Vies Habitat a signé la renégociation d'une partie de son encours octroyé par Action Logement Services, se traduisant par une baisse des taux d'intérêts avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour un ensemble de 999 prêts.

Enfin, le réaménagement dit « n°2 » auprès de la Banque des Territoires a été signé le 16 décembre 2019 avec date d'effet au 01 Janvier 2020. Il concerne un périmètre de 122 prêts pour un encours total de 306 m€.

## 1.2. Autres faits significatifs

### 1.2.1. Impacts de la crise sanitaire COVID-19

Les impacts de la crise sanitaire Covid-19 sur l'exercice sont les suivants :

#### a) Impayés

Le taux de recouvrement de la société 1001 Vies habitat est de 99,1% sur l'exercice 2020, soit une variation de +0,2% par rapport au taux de recouvrement de l'exercice 2019 (98,9%). La dette des locataires partis et présents sur l'exercice 2020 s'élève à 74 995 K€, en retrait de 1,2% par rapport à l'exercice 2019 (75 876 K€). Compte tenu de ces éléments nous considérons que l'épidémie de COVID-19 n'a pas eu d'impact significatif sur les impayés de la société 1001 Vies habitat

#### b) Abandon de loyers sur les commerces

Au cours de l'année 2020, la société 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 auxquels s'ajoutent les arrêts de travail (garde d'enfants, risque Covid-19, maladie). Toutes les situations ont été recensées et suivies par les équipes Ressources Humaines sur la base des déclarations des salariés et de leurs managers. Les demandes à la Direccte pour l'activité partielle de la société 1001 Vies habitat s'élèvent à 162,5 K€ pour l'année 2020.

#### d) Entretien Courant & Gros entretien

Durant la période de confinement, les gardiens ne pouvant plus effectuer leur mission d'entretien, la société 1001 Vies habitat a fait appel à des sociétés de nettoyage pour entretenir les parties communes. La société 1001 Vies habitat a choisi de refacturer la part récupérable des salaires auprès de ses locataires et supporte donc la charge des prestations externes utilisées pendant la période de confinement à hauteur de 750 K€.

Les surcoûts COVID (désinfection parties communes et parties privatives ; fourniture d'EPI COVID) s'élèvent sur les opérations réalisées en 2020 à 254 K€.

### 1.2.2. Evènements survenus depuis la clôture de l'exercice

#### a) Crise sanitaire de COVID-19

Dans le contexte évolutif de crise sanitaire, notre analyse ne laisse pas présager de remise en cause de la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois. Sur le plan opérationnel, en cas de confinement de la population française, des procédures et organisations alternatives sont mises en place, en veillant à préserver la sécurité sanitaire de nos salariés, afin de la poursuite des activités essentielles de l'entreprise.

#### b) Indisponibilité des systèmes d'information

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 Cybersécurité 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.

## 2- REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes sociaux de la société 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<sup>er</sup> janvier 2016.

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.

La société clôture ses comptes au 31 décembre.

## 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.

La société 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 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.

#### **➤ 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.

#### **➤ 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 :

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

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.

#### ➤ **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 de la société.

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 l'ancienneté de 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. La société 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
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.

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.

## 3.5. 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 de la société, 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 par la société, 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 la société est constitué par les indemnités de fin de carrière du personnel du groupe, la législation prévoyant que des indemnités soient 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>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

La société 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 :

- La société est tenue 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 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 » incluse 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 événement majeur intervenu pendant la période comptable est de nature à fausser la lecture de la performance de la société. 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.



## **4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES** **DU BILAN**

### 3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	39 975 383,97					39 975 383,97
Autres immobilisations incorporelles	3 284 014,18	1 263 246,36			4 056 615,22	490 645,32
<b>Total I</b>	<b>43 259 398,15</b>	<b>1 263 246,36</b>			<b>4 056 615,22</b>	<b>40 466 029,29</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>Terrains</b>						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	953 973 412,83		58 577 293,98	27 781 034,49	1 990 330,55	982 779 341,77
Agencements - Aménagements de terrains						
<b>Total II</b>	<b>953 973 412,83</b>		<b>58 577 293,98</b>	<b>27 781 034,49</b>	<b>1 990 330,55</b>	<b>982 779 341,77</b>
<b>Constructions</b>						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants			103 188 211,65	357 298,63	20 229 422,95	
Additions et remplacements de composants (1)			20 782 156,36		197 775,28	
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	3 561 150 395,39	9 414,12	123 970 368,01	366 712,75	20 427 198,23	3 664 336 266,54
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants			1 810,07	238 404,45		
Additions et remplacements de composants (1)			1 285 252,00		277 914,82	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	176 603 788,96		1 287 062,07	238 404,45	277 914,82	177 374 531,76
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	19 928 997,52		15 616,65	2 503,33	591 578,66	19 350 532,18
<b>Total III [A+B+C]</b>	<b>3 757 683 181,87</b>	<b>9 414,12</b>	<b>125 273 046,73</b>	<b>607 620,53</b>	<b>21 296 691,71</b>	<b>3 861 061 330,48</b>
Install. techniques - Matériel - Outillage	525 373,42				425 520,51	99 852,91
<b>Divers</b>						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	5 483 200,08	2 073 417,17			1 437 697,77	6 118 919,48
Matériel de transport	579 533,99					579 533,99
Matériel de bureau et matériel informatique	4 929 220,75	108 866,80			3 333 573,01	1 704 514,54
Mobilier	2 805 572,39				1 912 072,43	904 790,74
Diverses	11 183,00					11 183,00
<b>Total V</b>	<b>13 808 710,21</b>	<b>2 193 574,75</b>			<b>6 683 343,21</b>	<b>9 318 941,75</b>
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	71 771,90					71 771,90
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	67 984 345,52	26 253 164,01		32 434 443,25		61 803 066,28
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	114 906 386,03	82 141 368,84		100 966 888,20		96 080 866,67
- Additions et remplacements de composants (1)	80 372 396,77	58 693 541,37		22 069 768,36		116 996 169,78
Avances et acomptes						
<b>Total VII</b>	<b>263 263 128,32</b>	<b>167 088 074,22</b>		<b>155 471 099,81</b>		<b>274 880 102,73</b>
<b>Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>4 989 325 578,55</b>	<b>169 291 063,09</b>	<b>183 850 340,71</b>	<b>183 859 754,83</b>	<b>30 395 885,98</b>	<b>5 128 211 341,54</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	31 758 021,30	6 240,00			9 036 920,00	22 727 341,30
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	7 622,45					7 622,45
Titres immobilisés (droit de créance)	3 718 355,20					3 718 355,20
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux S.C.C.C.						
Autres	316 560,40	376,32				316 936,72
Intérêts courus						
<b>Total IX</b>	<b>35 800 559,35</b>	<b>6 616,32</b>			<b>9 036 920,00</b>	<b>26 770 255,67</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>5 068 385 536,05</b>	<b>170 560 925,77</b>	<b>183 850 340,71</b>	<b>183 859 754,83</b>	<b>43 489 421,20</b>	<b>5 195 447 626,50</b>

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

## 4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A) SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	2	3	4	5	6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruits	19 700 178,29	824 088,65			20 524 266,94
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 171 584,09	81 649,97		907 591,76	345 642,30
<b>Total I</b>	<b>20 871 762,38</b>	<b>905 738,62</b>		<b>907 591,76</b>	<b>20 869 909,24</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains <b>Total II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	1 336 874 151,76	89 290 275,82		13 443 657,37	1 412 720 770,21
Constructions locatives sur sol d'autrui	99 968 111,28	4 739 718,43		107 754,17	104 600 075,54
Bâtiments et installations administratifs	6 229 124,58	431 664,48		101 796,74	6 558 992,32
<b>Total III</b>	<b>1 443 071 387,62</b>	<b>94 461 658,73</b>		<b>13 653 208,28</b>	<b>1 523 879 838,07</b>
Install. techniques. - Matériel - Outillage <b>Total IV</b>	<b>473 926,75</b>	<b>32 579,05</b>		<b>425 520,51</b>	<b>80 985,29</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	2 204 641,86	568 504,59		1 438 262,64	1 334 883,81
Matériel de transport	445 617,16	72 188,48			517 805,64
Matériel de bureau et matériel informatique	4 308 012,04	384 449,38		3 333 573,01	1 358 888,41
Mobilier	2 427 110,61	82 685,77		1 912 072,43	597 723,95
Diverses					
<b>Total V</b>	<b>9 385 381,67</b>	<b>1 107 828,22</b>		<b>6 683 908,08</b>	<b>3 809 301,81</b>
Travaux sur immeubles reçus en affectation <b>Total VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>1 473 802 458,42</b>	<b>96 507 804,62</b>		<b>21 670 228,63</b>	<b>1 548 640 034,41</b>

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s)  
d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:

60 ans

#### 4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B) VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	2	3	4	5	6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles			907 591,76		907 591,76
<b>Total I</b>			<b>907 591,76</b>		<b>907 591,76</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains					
<b>Total II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sol propre)		12 435 657,32	1 008 000,05		13 443 657,37
Constructions locatives sur sol d'autrui			107 754,17		107 754,17
Bâtiments et installations administratifs		101 796,74			101 796,74
<b>Total III</b>		<b>12 537 454,06</b>	<b>1 115 754,22</b>		<b>13 653 208,28</b>
Install. techniques. - Matériel - Outillage					
<b>Total IV</b>			<b>425 520,51</b>		<b>425 520,51</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers			1 438 262,64		1 438 262,64
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique			3 333 573,01		3 333 573,01
Mobilier			1 912 072,43		1 912 072,43
Diverses					
<b>Total V</b>			<b>6 683 908,08</b>		<b>6 683 908,08</b>
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
<b>Total VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>12 537 454,06</b>	<b>9 132 774,57</b>		<b>21 670 228,63</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

## 9 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

*Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.*

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
<b>211 - Terrains</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>213/214 - Constructions</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>231 - Immobilisations corporelles en cours</b>			<b>147 264,07</b>
	Frais notaire 5490 01 VAUJOURS - 154 rue de Meaux	20 915,00	
	Frais notaire 5488 01 SAVIGNY SUR ORGE 237 - 243 av, aristid briand	32 200,00	
	Frais notaire 5491 01 HOUILLES - 27 rue parmentier	55 000,00	
	Frais notaire 5479 01 LA FRETTE-SUR-SEINE rue de la Mardelle	15 000,00	
	Divers (montants non significatifs)	24 149,07	
<b>31 - Terrains à aménager</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>33 - Immeubles en cours</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>35 - Immeubles achevés</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
	<b>TOTAL</b>		<b>147 264,07</b>

## 7 - ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>			
267	Créances rattachées à des participations	7 622,45		7 622,45
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C.			
274	Autres prêts	6 524,97		6 524,97
275/276	Autres immobilisations financières	310 411,75		310 411,75
	<b>TOTAL I</b>	<b>324 559,17</b>		<b>324 559,17</b>
	<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>			
409	Fournisseurs débiteurs	8 110,00	8 110,00	
416	Clients douteux ou litigieux	37 902 738,73	37 902 738,73	
412	Créances sur acquéreurs	6 868,52	6 868,52	
411/413/414/415/418	Autres créances clients	46 778 277,91	46 778 277,91	
42	Personnel et comptes rattachés	55 513,94	55 513,94	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	542 774,40	542 774,40	
44	Etat et collectivités publiques :	54 659 384,60	8 916 855,55	45 742 529,05
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	54 659 384,60	8 916 855,55	45 742 529,05
45	Groupe et associés et opération de coopération	4 147 179,31	4 147 179,31	
451	Groupe			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	13 154,76	13 154,76	
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	4 134 024,55	4 134 024,55	
46	Débiteurs divers :	13 884 064,64	4 920 901,85	8 963 162,79
461	Opérations pour le compte de tiers	2 314 929,79	2 314 929,79	
46 sauf 461	Autres créances (1)	11 569 134,85	2 605 972,06	8 963 162,79
	<b>TOTAL II</b>	<b>157 984 912,05</b>	<b>103 279 220,21</b>	<b>54 705 691,84</b>
486	Charges constatées d'avances			
476	Différence de conversion (actif)			
	<b>TOTAL III</b>			
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>158 309 471,22</b>	<b>103 279 220,21</b>	<b>55 030 251,01</b>

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	48 219 495,96
	subventions d'exploitation à recevoir	4 343 173,74
	TVA	823 372,76

## 6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	262 417 956,60	17 112 043,03	72 602 117,38	172 703 796,19	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 073 091 007,73	67 084 206,36	283 192 328,08	1 722 814 473,29	137 092 402,29
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	26 153 299,69	Non ventilable ( 3 )		26 153 299,69	
1654	Redevances location - accession	7 496,30	7 496,30			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 ( sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	123 436 702,10	385 702,10		123 051 000,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)	284,00	284,00			
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	10 556 084,06	10 556 084,06			
16883	Intérêts compensateurs	38 538,25			38 538,25	
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>2 495 701 368,73</b>	<b>95 145 815,85</b>	<b>355 794 445,46</b>	<b>2 044 761 107,42</b>	<b>137 092 402,29</b>
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>						
229	Droits sur immobilisations	101 818,68	101 818,68			
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	31 088 326,38	31 088 326,38			
419	Clients créditeurs	41 929 241,75	41 929 241,75			
42	Personnel et comptes rattachés	8 849 606,77	8 849 606,77			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 562 207,10	5 562 207,10			
44	<b>Etats et autres collectivités publiques :</b>	<b>7 835 798,04</b>	<b>7 113 566,65</b>	<b>720 426,31</b>	<b>1 805,08</b>	
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	7 835 798,04	7 113 566,65	720 426,31	1 805,08	
45	<b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>	<b>48 754,24</b>	<b>48 754,24</b>			
451	Groupe					
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	47 684,04	47 684,04			
455/4563/457	Associés	1 070,20	1 070,20			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
46	<b>Créditeurs divers :</b>	<b>3 876 968,93</b>	<b>3 876 968,93</b>			
461	Opérations pour le compte de tiers	933 067,02	933 067,02			
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	2 943 901,91	2 943 901,91			
<b>TOTAL II</b>		<b>99 292 721,89</b>	<b>98 570 490,50</b>	<b>720 426,31</b>	<b>1 805,08</b>	
487	<b>Produits constatés d'avance :</b>	<b>3 206 412,37</b>	<b>3 206 412,37</b>			
4871	Sur exploitation	208 376,97	208 376,97			
4872	Sur vente de lots en cours	2 998 035,40	2 998 035,40			
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P					
4878	Autres produits constatés d'avance					
477	<b>Différences de conversion (passif)</b>					
<b>TOTAL III</b>		<b>3 206 412,37</b>	<b>3 206 412,37</b>			
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>		<b>2 598 200 502,99</b>	<b>196 922 718,72</b>	<b>356 514 871,77</b>	<b>2 044 762 912,50</b>	<b>137 092 402,29</b>

### RENOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	524 413 403,75
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	466 991 910,68
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

## 5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	1 200 000,00	747 900,00		2 284 116,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	12 238 385,00		1 835 981,00	(3) 10 402 404,00
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	5 019 204,34		306 352,00	(3) 4 376 636,34
<b>TOTAL II</b>	<b>18 457 589,34</b>	<b>747 900,00</b>	<b>(2) 2 142 333,00</b>	<b>17 063 156,34</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles	12 797 352,15		1 700 968,89	11 096 383,34
Financières	204 858,82	16 075,41		220 934,23
<b>TOTAL III</b>	<b>13 002 210,97</b>	<b>16 075,41</b>	<b>1 700 968,89</b>	<b>11 317 317,57</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	508 081,68			508 081,68
Immeubles en cours	864 735,91			864 735,91
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
<b>TOTAL IV</b>	<b>1 372 817,59</b>			<b>1 372 817,59</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	43 354 690,93	4 843 025,72	5 677 385,09	42 520 331,56
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	285 236,08		19 658,84	265 577,24
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement	339 519,24		38 076,92	301 442,32
<b>TOTAL V</b>	<b>43 979 446,25</b>	<b>4 843 025,72</b>	<b>5 735 120,85</b>	<b>43 087 351,12</b>
<b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>	<b>58 354 474,81</b>	<b>4 859 101,13</b>	<b>7 436 089,74</b>	<b>55 777 486,28</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>76 812 064,15</b>	<b>(1) 5 590 925,72</b>	<b>(1) 9 578 422,74</b>	<b>72 840 642,62</b>

### RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	5 590 925,72	9 540 345,82
	Financières		38 076,92
	Exceptionnelles		
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			10 402 404,00

(\*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe)



## 5. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

## 10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481)		0,00	
En comptes de tiers	1 365 890,91		
En charges d'exploitation	643 901,25		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (1)			
<b>TOTAL</b>	<b>2 009 792,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(1) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :



ANNEXE II. Tableau 12

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES  
 DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				73 279,01	73 279,01
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>73 279,01</b>	<b>73 279,01</b>

**Rappel : la non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.  
 les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.**

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)  
 Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.  
 les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.  
 la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

## 13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

### I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		4 803 585,93
Frais de commercialisation	1 322 585,71	
Pénalités et amendes	626 796,21	
Indemnités diverses	2 528 874,98	
Subventions accordées	188 149,48	
Divers	137 179,55	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		12 782 273,22
- Cessions (2)		11 790 115,18
VNC immo incorporelles	3 149 024,11	
VNC immo incorporelles cédées	8 641 091,07	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		992 158,04
VNC composants remplacés	992 158,04	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		3 828 669,89
Sinistres constructions	8 662,64	
Sinistres immeuble	1 306 164,82	
Coût des démolitions	2 504 428,31	
Projets de construction abandonnés	9 414,12	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
	0,00	
Divers : montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>21 414 529,04</b>	<b>21 414 529,04</b>

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

## 13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

### II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		3 132 411,96
Dégrèvements d'impôts & taxes foncières	2 521 795,24	
Recouvrements sur créances locataires	27 432,94	
Pénalités diverses	513 905,10	
Produits except. S/OP.GESTION	69 278,68	
Divers		
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		37 163 888,01
Produit cession immo incorporelles	3 149 024,11	
Produit cession immo corporelles	34 014 863,90	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		17 310 806,63
Quôte part subvention virée au résultat construction	8 802 743,11	
Quôte part subvention virée au résultat foncière	4 331 158,63	
Quôte part subvention virée au résultat travaux	4 176 904,89	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		2 733 087,46
Sinistres immeubles & Constructions	778 534,79	
Prod. except. Divers	1 954 552,67	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
<b>TOTAL</b>	<b>60 340 194,06</b>	<b>60 340 194,06</b>

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.



## 6. AUTRES INFORMATIONS

## Tableau n° 2 2- RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NET

### 2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1) (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

<b>ORIGINES :</b>		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		73 052 427,58
12 - Résultat de l'exercice (1)		56 873 585,97
- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00
<b>AFFECTATIONS :</b>		
<b>- Affectation aux réserves</b>		
1061 Réserve légale		229 580,90
1063-1068 Autres réserves :		24 051 187,12
1063 Réserve statutaires ou contractuelles		
10685 Réserves sur cessions immobilières	24 051 187,12	
10688 Réserves diverses		
457 - Dividendes		581 400,00
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		105 063 845,53
<b>TOTAUX</b>		<b>129 926 013,55</b>
		<b>129 926 013,55</b>

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice clos (et non de l'exercice n-1), et des affectations à soumettre à l'assemblée générale.

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

SA HLM 1001 VIES HABITAT  
 18, AVENUE D'ALSACE TOUR BETWEEN  
 92091 LA DEFENSE CEDEX  
 N° de Siret 57201545100071 - Code APE 6820A

Exercice clos le : 31/12/2020  
 Copyright © Salvia Développement

**ANNEXE II**

**Fiche n°2**

**2B - RESULTATS DE LA SOCIETE  
 AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

2020

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	17 285 233,85	17 247 532,86	439 705 439,34	432 609 452,35	434 710 331,44
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	6 254 396,89	7 530 946,62	160 710 347,55	137 820 878,92	149 409 968,98
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	2 841 470,75	3 735 048,05	65 564 396,18	50 286 456,94	56 873 585,97
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	31,00	28,00	833,00	824,00	843,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	2 103 779,16	1 778 949,27	34 194 350,40	34 182 986,47	34 351 697,76
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	944 909,17	847 268,51	16 598 384,08	16 078 904,76	15 590 939,37

SA HLM 1001 VIES HABITAT  
 18, AVENUE D'ALSACE TOUR BETWEEN  
 92091 LA DEFENSE CEDEX  
 N° de Siret 57201545100071 - Code APE 6820A

Exercice clos le : 31/12/2020  
 Copyright © Salvia Développement

**Annexe II**  
**Fiche n°2**

## 2C- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENT NET HLM (R423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
<b>a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)</b>	13 472 374,42	4 100 260,43	27 439 593,30	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	6 413 496,20	3 717 569,72	2 074 287,78	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	439 705 439,34	432 609 452,35	434 710 331,44	
d) Charges récupérées (comptes 703)	97 583 642,02	100 930 823,71	100 817 971,39	
<b>e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM</b>	<b>348 535 293,52</b>	<b>335 396 198,36</b>	<b>335 966 647,83</b>	
<b>a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)</b>	<b>3,87%</b>	<b>1,22%</b>	<b>8,17%</b>	<b>4,42%</b>

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

INFORMATIONS FINANCIERES  FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)  1	SIREN  2	CAPITAL  3	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)  4	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)  5	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES  8	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE  9	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOULE (5)  10	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS) (5)  11	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE  12	
					BRUTE  6	NETTE  7						
Filiales et participations (2) (6) :												
- Filiales (7)												
SOLLAR		18 090 864,00	64 231 524,90	66,01%	11 942 019,39	11 942 018,71	0,00		35 648 233,94	4 622 687,47	269 593,24	
LOGIS FAMILIAL		5 616 888,88	73 311 183,96	79,77%	4 480 334,99	4 480 334,99	0,00		33 539 451,55	6 872 741,08	81 643,39	
LOGIS FAMILIAL VAROIS		975 000,00	79 011 940,49	79,60%	776 122,00	776 122,00	0,00		42 939 234,54	6 052 412,05	17 439,44	
LOGIS MEDITERRANEE		6 336 900,00	54 243 366,68	69,93%	4 431 104,20	4 431 104,20	0,00		29 078 016,36	6 761 652,10	99 698,51	
LOGIS ATLANTIQUE												
- Participations (8)												
SEMAP		305 000,00			4 573,47	4 573,47						
CAISSE D'EPARGNE					506 240,00	506 240,00					6 250,00	
OPH DE MALAKOFF		208 000,00			9 180,00	9 180,00						
France HLM		991 000,00			7 622,46	7 622,46						
SAEML SCIENTIPOLE AMENAGEMENT					400 000,00	400 000,00						
SEMIP					30 489,80	30 489,80						
SAIEM					5 930,28	5 930,28						
GIP HABITAT ET INTERVENTION SOCIALES							7 622,45					
AUTRES PARTICIPATIONS					133 724,00	779,84						
Autres filiales ou participations (9)												
- Filiales non reprises ci-dessus												
- Participations non reprises ci-dessus												
<b>Total (10)</b>						<b>22 727 340,59</b>	<b>22 594 395,75</b>	<b>7 622,45</b>	<b>0,00</b>			<b>474 624,58</b>

(1) Pour chacune des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numero d'identification national (n° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.

(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Observations :

## Tableau n° 1 ENGAGEMENTS HORS BILAN

### ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	195 270 819,02
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts :	0,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	1 787 583 430,65	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés	318 951 501,04
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	89 832 471,71
			80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	229 119 029,33
			80188	Engagements divers	
	<b>TOTAL</b>	<b>1 787 583 430,65</b>		<b>TOTAL</b>	<b>514 222 320,06</b>

### COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	11 981 291,00	80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				
	<b>TOTAL</b>	<b>11 981 291,00</b>		<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

### PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>		<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>