

FCN

ERNST & YOUNG et Autres

## **1001 Vies Habitat**

Exercice clos le 31 décembre 2021

**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 2021

### **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 2021, 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 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 « 3.1. Changement de règles et méthodes comptables de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC 2021-08.

## 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 mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce appellent de notre part l'observation suivante : comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privée, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire, en application de 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 ;

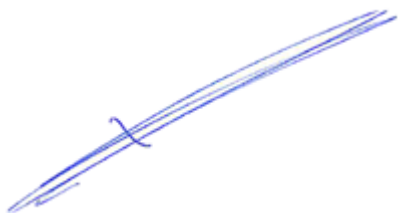
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de 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 2022

Les Commissaires aux Comptes

FCN

ERNST & YOUNG et Autres



Hervoean Le Faou

Jean-Philippe Bertin



# **ETATS FINANCIERS**

## **EXERCICE 2021**

### **1001 VIES HABITAT**

**Tout commence chez vous**

# SOMMAIRE

I - BILAN .....	3
Bilan Actif .....	4
Bilan Passif.....	5
II - COMPTE DE RESULTAT.....	6
Charges.....	7
Produits.....	8
III - ANNEXE DES COMPTES SOCIAUX 2021.....	9
1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS.....	10
1.1 Faits caractéristiques de l'exercice.....	10
1.2 Autres faits significatifs.....	11
2. REFERENTIEL COMPTABLE.....	11
3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....	12
3.1 Changement de règles et méthodes comptables de l'exercice.....	12
3.2 Immobilisations et amortissements.....	13
3.3 Stocks et en-cours.....	16
3.4 Créances sur les locataires.....	17
3.5 Valeurs mobilières de placements et disponibilités .....	17
3.6 Subventions.....	17
3.7 Provisions.....	18
3.8 Charges différées d'intérêts compensateurs.....	19
3.9 Produits constatés d'avance.....	20
3.10 Divers postes du compte de résultat .....	20
3.11 Résultat exceptionnel.....	20
4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN.....	22
Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé.....	23
Tableau des amortissements – Situation et mouvements de l'exercice.....	24
Tableau des amortissements – Ventilation des diminutions de l'exercice.....	25
Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice.....	26
Etat des Créances.....	27
Etat des Dettes.....	28
Tableau des dépréciations et provisions.....	29
5. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT.....	30
Transferts de charges .....	31
Production immobilisée.....	32
Incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice au coût de production.....	33
Tableau récapitulatif des charges et produits exceptionnels – Charges.....	34
Tableau récapitulatif des charges et produits exceptionnels – Produits .....	35
6. AUTRES INFORMATIONS.....	36
Résultats et autofinancements net.....	37
Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices.....	38
Ratios d'auto-financement net HLM.....	39
Tableau des filiales et participations.....	40
Engagements hors bilan.....	41



# I - BILAN 2021



BILAN - ACTIF

Annexe I - Fiche n°1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2021				Exercice 2020
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
A C T I F  I M M O B I L I S E	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>18 675 090,88</b>	<b>19 596 120,05</b>
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	39 952 516,62	21 335 602,31	18 616 914,31		19 451 117,03
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	302 077,59	243 901,02	58 176,57		145 003,02
	<b>21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>3 449 056 959,49</b>	<b>3 314 392 958,40</b>
	2111 Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	1 042 912 154,15	0,00	1 042 912 154,15		982 779 341,77
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135 Constructions locatives (sur sol propre)	3 818 756 422,44	1 494 464 085,58	2 324 292 336,86		2 240 744 743,28
	214 sauf 21415-2145 Constructions locatives sur sol d'autrui	174 636 529,58	108 358 381,55	66 278 148,03		72 548 825,93
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	19 346 796,10	8 524 508,88	10 822 287,22		12 792 104,73
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	9 583 789,16	4 831 755,93	4 752 033,23		5 527 942,69
	<b>221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation</b>	<b>71 771,90</b>	<b>0,00</b>	<b>71 771,90</b>	<b>71 771,90</b>	<b>71 771,90</b>
	<b>23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>265 406 583,90</b>	<b>274 880 102,73</b>
	2312 Terrains	58 573 447,39	0,00	58 573 447,39		61 803 066,28
	2313-2314-2318 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	207 106 136,51	273 000,00	206 833 136,51		213 077 036,45
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>26 526 930,22</b>	<b>26 549 321,44</b>
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	22 726 688,06	132 945,55	22 593 742,51		22 594 395,75
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	7 622,45	0,00	7 622,45		7 622,45
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	3 718 355,20	0,00	3 718 355,20		3 718 355,20
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	2781-2782-2783 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	316 915,30	109 705,24	207 210,06		228 948,04
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>5 398 011 222,45</b>	<b>1 638 273 886,06</b>	<b>3 759 737 336,39</b>	<b>3 759 737 336,39</b>	<b>3 635 490 274,52</b>
A C T I F  C I R C U L A N T	<b>3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>5 200 028,70</b>	<b>8 562 281,92</b>
	31 Terrains à aménager	3 496 949,79	508 081,68	2 988 868,11		2 988 868,11
	33 Immeubles en cours	2 700 248,55	864 735,91	1 835 512,64		5 277 508,13
	<b>Immeubles achevés :</b>			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	101 175,35	0,00	101 175,35		21 433,08
	358 Temporairement loués	274 472,60	0,00	274 472,60		274 472,60
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>409 Fournisseurs débiteurs</b>	<b>3 782 450,31</b>	<b>0,00</b>	<b>3 782 450,31</b>	<b>3 782 450,31</b>	<b>8 110,00</b>
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>123 378 123,24</b>	<b>106 123 492,63</b>
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	53 403 698,10	6 501 383,92	46 902 314,18		38 063 380,60
	412 Créances sur acquéreurs	828 106,63	0,00	828 106,63		6 868,52
	414 Clients - autres activités	134 135,37	0,00	134 135,37		220 545,76
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	39 193 477,95	39 193 477,95	0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	0,47	0,00	0,47		3 611 181,48
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	17 121 077,77	0,00	17 121 077,77		11 658 846,57
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	58 392 488,82	0,00	58 392 488,82		52 562 669,70
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>31 246 825,68</b>	<b>9 067 400,62</b>
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	13 155,65	0,00	13 155,65		13 154,76
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	3 243 619,18	0,00	3 243 619,18		4 134 024,55
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	2 744 634,42	0,00	2 744 634,42		2 314 929,79
	4615 Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562-46 (sauf 461- 4675-4678) Autres	25 245 416,43	0,00	25 245 416,43		2 605 291,52
	<b>50 Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>263 365,40</b>	<b>263 365,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>249 766 797,42</b>	<b>240 989 572,11</b>
	511 Valeur à l'encaissement	229,95		229,95		14 981,84
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	249 762 391,01		249 762 391,01		240 970 413,81
	53-54 Caisse et régies d'avance	4 176,46		4 176,46		4 176,46
C O M P T E S  R E G U L .	<b>486 Charges constatées d'avance</b>	<b>5 044 828,67</b>		<b>5 044 828,67</b>	<b>5 044 828,67</b>	<b>0,00</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>465 750 098,88</b>	<b>47 331 044,86</b>	<b>418 419 054,02</b>	<b>418 419 054,02</b>	<b>364 750 857,28</b>
	<b>481 Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>169 Primes de remboursement des obligations</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>476 Différences de conversion Actif</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>5 863 761 321,33</b>	<b>1 685 604 930,92</b>	<b>4 178 156 390,41</b>	<b>4 178 156 390,41</b>	<b>4 000 241 131,80</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

Annexe I - Fiche n°2

N° de compte	PASSIF	Exercice 2021		Exercice 2020
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10 CAPITAL ET RESERVES		878 418 157,79	854 137 389,77
	10133-1014-102 Capital (actions simples) et fonds de dotation	29 070 000,00		29 070 000,00
	10134 Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00		0,00
	1018 Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00		0,00
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	557 259 698,38		557 259 698,38
	105 Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	106 Réserves :			
	1061 Réserve légale	2 907 000,00		2 677 419,10
	1063 Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	10685 Réserves sur cessions immobilières	289 133 863,58		265 130 272,29
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10688 Réserves diverses	47 595,83		
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	11 Report à nouveau (a)	105 063 845,53	105 063 845,53	73 052 427,58
	11 dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	12 Résultat de l'exercice (a)	64 515 486,33	64 515 486,33	56 873 585,97
	12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	54 489 998,64		
		Montant brutInsc.au résultat		
	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	726 295 780,84334 293 670,19	392 002 110,65392 002 110,65	400 914 069,15
	14 PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145 Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	1671 Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
		(I)	1 439 999 600,301 439 999 600,30	1 384 977 472,47
PROV.	15 PROVISIONS		14 610 650,00	17 063 156,34
	151 Provisions pour risques	5 179 091,00		5 261 116,34
	1572 Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
	153-158 Autres provisions pour charges	9 431 559,00		11 802 040,00
		(II)	14 610 650,0014 610 650,00	17 063 156,34
DETTES	DETTES FINANCIERES (1)		2 610 551 171,71	2 495 701 368,73
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	248 822 024,41		262 417 956,60
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		2 152 900 680,09	
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	1 733 261 137,65		1 701 932 098,46
	1642 C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648 Autres établissements de crédit	419 639 542,44		371 158 909,27
	165 Dépôts et cautionnements reçus :		26 401 338,37	
	1651 Dépôts de garantie des locataires	26 395 222,40		26 153 299,69
	1654 Redevances (location-accession)	6 115,97		7 496,30
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		182 427 128,84	
	166-1673-1674-1678 Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	172 313 202,10		123 436 702,10
	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676 Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus-18 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519 Concours bancaires courants	166,66		284,00
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181 Intérêts courus	10 082 754,88		10 556 084,06
	16883 Intérêts compensateurs	31 005,20		38 538,25
	229 Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		71 771,90	101 818,68
	2293 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	Autres droits	71 771,90		101 818,68
	2291-2292			
	419 Clients créditeurs		34 783 561,06	41 929 241,75
	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	28 897 419,16		36 035 154,91
	Autres 419	5 886 141,90		5 894 086,84
	DETTES D'EXPLOITATION		61 998 709,76	39 896 333,14
	401-4031-4081-4088 partiel Fournisseurs	43 386 335,07		17 614 531,19
	402-4032-4082-4088 partiel Fournisseurs de stocks immobiliers	444 985,14		34 190,04
	42-43-44-4675 Dettes fiscales, sociales et autres	18 167 389,55		22 247 611,91
	DETTES DIVERSES		12 150 764,40	17 365 328,32
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel Fournisseurs d'immobilisations	7 289 209,57		13 439 605,15
	269-279 versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
	4563 Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	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	870 573,62		933 067,02
	4615 Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4657) Autres	3 943 297,17		2 944 972,11
REGUL.	Produits constatés d'avance		3 990 161,28	3 206 412,37
	4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	3 990 161,28		208 376,97
	4872 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		2 998 035,40
	4873 Rémunération des frais de gestion PAP	0,00		0,00
		(III)	2 723 546 140,112 723 546 140,11	2 598 200 502,99
	Différences de conversion Passif	(IV)	0,000,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	4 178 156 390,41	4 178 156 390,41	4 000 241 131,80
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	2 510 910 418,29		2 401 277 784,27
	(1) Dont à moins d'un an.	99 640 762,98		174 962 691,00



## II - COMPTE DE RESULTAT 2021

Annexe I - Fiche n°3

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2021			Exercice 2020
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>436 739 337,08</b>	<b>413 304 613,68</b>
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	<b>CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>209 388 460,52</b>	<b>197 123 067,71</b>
60	<b>Achats stockés :</b>				
601	Terrains		<b>211 923,17</b>	211 923,17	900 529,61
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Approvisionnements		0,00	0,00	0,00
603	<b>Variation des stocks :</b>				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094-6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		3 306 544,19	3 306 544,19	2 870 085,96
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	48 497 386,58	736 109,41	49 233 495,99	42 981 323,13
61-62	<b>Services extérieurs :</b>				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	26 033 032,63	6 156 594,81	32 189 627,44	31 216 118,04
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	663 406,42	12 697 382,57	13 360 788,99	13 646 983,95
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	21 649 986,83	21 649 986,83	17 751 518,17
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	0,00	125 575,17	125 575,17	290 539,98
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		743 753,05	743 753,05	1 259 155,44
616	Primes d'assurances	0,00	2 105 364,54	2 105 364,54	1 862 168,14
621	Personnel extérieur à la société	0,00	425 077,84	425 077,84	246 299,80
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	8 465 878,47	8 465 878,47	9 221 459,95
623	Publicité, publications, relations publiques		837 331,36	837 331,36	656 652,63
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	768 365,80	768 365,80	685 517,63
6285	Redevances	0,00	24 521 777,23	24 521 777,23	23 086 325,49
Autres comptes 61 et 62	Autres	21 766 327,82	29 676 642,63	51 442 970,45	50 448 389,79
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>56 081 586,16</b>	<b>57 178 701,32</b>
631-633	Sur rémunérations	0,00	3 767 514,08	3 767 514,08	5 220 178,84
63512	Taxes foncières	0,00	40 132 693,39	40 132 693,39	40 790 494,42
Autres 635-637	Autres	10 879 730,71	1 301 647,98	12 181 378,69	11 168 028,06
64	<b>Charges de personnel</b>			<b>48 222 325,38</b>	<b>49 942 637,13</b>
641-6481	Salaires et traitements	3 099 453,35	29 582 527,55	32 681 980,90	34 351 697,76
645-647-6485	Charges sociales	1 511 167,59	14 029 176,89	15 540 344,48	15 590 939,37
681	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>114 495 000,94</b>	<b>102 098 730,34</b>
6811-6812-6816-6817	<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		98 827 359,12	98 827 359,12	94 854 082,90
Reste du 6811	Autres immobilisations		1 493 777,57	1 493 777,57	1 653 721,72
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dépréciation des immobilisations		273 000,00	273 000,00	0,00
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
68174	Dépréciation des créances		12 957 664,25	12 957 664,25	4 843 025,72
6815	<b>Dotations aux provisions :</b>				
68157	Provisions pour gros entretien		0,00	0,00	0,00
Autres 6815	Autres provisions		943 200,00	943 200,00	747 900,00
65 (sauf 655)	<b>Autres charges</b>			<b>8 551 964,08</b>	<b>6 961 477,18</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		4 450 609,28	4 450 609,28	5 677 385,09
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	4 101 354,80	4 101 354,80	1 284 092,09
655	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>		0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>27 481 244,39</b>	<b>33 994 727,88</b>
686	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>		21 716,56	21 716,56	16 075,41
	<b>Charges d'intérêts (2) :</b>				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		(355 338,45)	(355 338,45)	159 787,74
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		27 335 022,52	27 335 022,52	28 733 610,86
661123	Intérêts compensateurs		(7 533,05)	(7 533,05)	(58 400,65)
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		360 126,90	360 126,90	728 322,56
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00	(1 153,36)
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		89 083,52	89 083,52	95 577,56
667	<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	<b>Autres charges financières</b>		38 166,39	38 166,39	4 320 907,76
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>34 238 401,94</b>	<b>21 414 529,04</b>
671	<b>Sur opérations de gestion</b>		6 880 668,11	6 880 668,11	4 803 585,93
	<b>Sur opérations en capital :</b>				
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		22 932 912,70	22 932 912,70	12 782 273,22
678	Autres		2 881 821,13	2 881 821,13	3 828 669,89
687	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
6875	Dotations aux provisions		1 543 000,00	1 543 000,00	0,00
691	<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
695	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>112 450 505,10</b>	<b>386 008 478,31</b>	<b>498 458 983,41</b>	<b>468 713 870,60</b>
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			<b>64 515 486,33</b>	<b>56 873 585,97</b>
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			<b>54 489 998,68</b>	
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>562 974 469,74</b>	<b>525 587 456,57</b>
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				1 283 659,00
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

## Annexe I - Fiche n°4

(1) Dont produits sur exercices antérieurs  
(2) Dont produits concernant les entreprises liées



## **III – ANNEXES DES COMPTES SOCIAUX** **2021**

## **III - ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX**

### **1- EVENEMENTS SIGNIFICATIFS**

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

Les principaux faits marquants de l'exercice 2021, sont les suivants :

##### **1.1.1.Crise sanitaire**

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.

##### **1.1.2.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.

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

###### **➤ La production neuve :**

En 2021 la société a livré 439 logements dont 416 logements en Ile de France et 23 logements en Nouvelle Aquitaine.

➤ **Les acquisitions :**

1001 Vies Habitat a procédé à l'acquisition de 587 logements dont 489 logements à Créteil et l'achat du bail d'une résidence de 98 logements déjà en gestion à Montrouge.

➤ **La vente HLM :**

En 2021, 55 logements ont été vendus en Ile-de-France dans le cadre de la vente HLM pour un montant total de 8 754 K€.

➤ **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. A fin décembre 2021 les ventes des immeubles de Clichy, St Germain en Laye, St Denis, Ballancourt, Vert Le Petit et de Nevers, totalisant 511 logements familiaux et 81 logements en EHPAD ont été actés, pour un chiffre d'affaires total de 47 200 K€ et une marge de trésorerie dégagée de 41 029 K€.

## 1.2. Autres faits significatifs

### 1.2.1. Dépréciation des bureaux de Nanterre

1001 Vies Habitat met en vente ses bureaux administratifs de Nanterre.

Une provision pour dépréciation de cet actif, a été constituée à hauteur de 1 543K€, la valeur nette comptable au 31/12/2021 étant supérieure à sa valeur de marché actuelle.

### 1.2.2. 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 : 4 601 329 €
- Autres charges de gestion courante : 2 226 372 €

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

#### 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'arrêté des comptes annuels, les conséquences de cette crise sur l'activité de la société 1001 Vies Habitat sont difficilement chiffrables à ce stade. Toutefois, le principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause sur les douze prochains mois.

## 2- REFERENTIEL 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.



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

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre à l'exception du point mentionné au paragraphe « 3.1. Changement de règles et méthodes comptables de l'exercice »,
- Indépendance des exercices,
- Principe de prudence,
- Coûts historiques.

La société clôture ses comptes au 31 décembre.

### 3- METHODES ET REGLES D'EVALUATION

#### 3.1. Changement de règles et méthodes comptables de l'exercice

##### Résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG)

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société applique le règlement ANC 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.

Ce règlement d'application obligatoire exige que les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans les comptes annuels les informations complémentaires suivantes :

Au passif du bilan : le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Les organismes étant toutefois dispensés d'établir ces informations pour l'exercice précédant le premier exercice d'application, la société a rajouté une ligne « dont résultat des activités relevant du SIEG » sous le résultat de l'exercice 2021 uniquement.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG. S'agissant du résultat de l'exercice précédent, cette requête ne trouve pas à s'appliquer dans l'annexe des comptes annuels 2021 dans le contexte de la dispense mentionnée ci-avant.

La mise en œuvre de ce règlement n'induit donc que des changements de présentation des comptes annuels.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2021 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

Ce Guide propose une approche pratique de ventilation des produits et des charges à partir de la nomenclature comptable HLM en distinguant :

Les activités SIEG, qui sont toujours exonérées d'impôt sur les sociétés,

Les activités hors SIEG qui, selon les cas, peuvent être soumises à l'impôt sur les sociétés ou exonérées d'impôt.

La société a retenu l'approche suivante pour la répartition entre activités SIEG et hors SIEG :

1) Identification des charges et produits affectables à 100% à l'une ou l'autre des activités :

a. Activité SIEG :

- Loyers des logements conventionnés nets de RLS,
- Suppléments et réductions de loyer solidarité,
- Loyers des logements en location accession,
- Pénalités sur SLS.

b. Activité HORS SIEG :

- Loyers des logements non conventionnés,
- Loyers et charges relatifs aux commerces,
- Locations d'emplacements publicitaires et d'antennes,
- Loyers d'un parc de stationnement isolé ou les loyers de parkings non rattachés à un logement,
- Revenus d'actions, et autres produits financiers,
- Plus-values de cession d'autres immeubles, d'autres terrains, et d'immobilisations financières,
- Impôts sur les sociétés.

2) Pour tous les autres produits et charges, 3 types d'affectation :

- a. A analyser au cas par cas :
  - Opérations d'accessions : la qualification SIEG / HORS SIEG dépend de l'acquéreur :
    - ✓ SIEG si acquéreurs (pers physiques) avec Ressources < Plafond PLS + 11%
    - ✓ ou SIEG dans la limite de 25% des ventes comprises entre les plafonds PLS + 11% & PLI + 11%
  - Charges & revenus des parts SCCV : SIEG si SCCV constituées d'OLS & si son activité relève du SIEG
  - Gestion d'immeubles pour tiers : SIEG si
    - ✓ Gestion de logements locatifs sociaux pour le compte de tiers,
    - ✓ Gestion de logements dans des copropriétés en difficulté.
  - Plus-values de cession d'immobilisations :
    - ✓ SIEG si ventes HLM ou ventes en bloc de logements SIEG,
    - ✓ HORS SIEG si ventes de réserves foncières & terrains nus & si cessions de locaux d'activités.
  - Autres produits accessoires : dépendent de la nature du produit :
    - ✓ Contribution des locataires aux tx d'éco d'énergie SIEG si concerne un logt SIEG,
    - ✓ Vente d'électricité issue de panneaux photovoltaïques : HORS SIEG.
- b. Affectation des charges directes aux opérations :
  - L'affectation des charges directes de patrimoine se fait suivant la nature SIEG HORS SIEG du patrimoine sur lequel les charges sont rattachées en comptabilité analytique.
- c. Affectation des charges communes en utilisant la clé de répartition recommandée dans le Guide des Fédérations décrite ci-dessous :
  - Ratio d'affectation aux activités SIEG

Comptes 70 (produits des activités SIEG sauf compte 703) + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM » entrant dans le SIEG / comptes 70 sauf compte 703 + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM »

## 3.2. Immobilisations et amortissements

### 3.2.1. 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.

### 3.2.2. 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 ».

### 3.2.3. 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.

### 3.2.4. 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.

### 3.2.5. 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 :

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.

#### ➤ **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

### **3.2.6. 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.

## **3.3. 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.

## 1001 Vies Habitat

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.

### 3.4. 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 :

	2021	2020
Ancienneté de la dette du locataire	Taux de provisionnement	Taux de provisionnement
Dette < 1 mois	4%	4%
De 1 à 2 mois	4%	4%
De 2 à 3 mois	4%	4%
De 3 à 6 mois	20%	20%
De 6 à 9 mois	40%	40%
De 9 à 12 mois	40%	40%
Dette > 12 mois	100%	100%
Dettes des locataires partis	100%	100%

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

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

### 3.5. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

#### 3.5.1. 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.

#### 3.5.2. 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.

### 3.6. Subventions

#### 3.6.1. 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.

### **3.6.2.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.

### **3.6.3.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.

## **3.7. Provisions**

### **3.7.1.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.

### **3.7.2.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 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%

### 3.7.3.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.

### 3.7.4.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.



### 3.8. 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.

### 3.9. 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 la livraison des logements correspondants et de son enregistrement en résultat.

### 3.10. Divers postes du compte de résultat

#### 3.10.1. Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels.

#### 3.10.2. 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.

#### 3.10.3. Frais d'émission d'emprunts

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

#### 3.10.4. 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.

#### 3.10.5. 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.

### 3.11. 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,
- Le passage en perte du coût des opérations abandonnées,
- Les cessions de certificats d'économie d'énergie.

### **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 1<sup>er</sup> 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.

Au 31/12/2021 les cessions de certificats d'économie d'énergie s'élèvent à 2 233 578,3 euros.



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

### **DU BILAN**

Annexe II Fiche n°3

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

IMMOBILISATIONS	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)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	39 975 383,97	0,00	0,00	0,00	22 867,35	39 952 516,62
Autres immobilisations incorporelles	490 645,32	0,00		19 088,61	169 479,12	302 077,59
<b>Total I</b>	<b>40 466 029,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19 088,61</b>	<b>192 346,47</b>	<b>40 254 594,21</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>Terrains</b>						
Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	982 779 341,77	0,00	66 268 949,00	0,00	6 136 136,62	1 042 912 154,15
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total II</b>	<b>982 779 341,77</b>	<b>0,00</b>	<b>66 268 949,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 136 136,62</b>	<b>1 042 912 154,15</b>
<b>Constructions</b>						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	143 749 995,79	0,00	29 539 814,68	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	46 514 337,50	0,00	6 339 970,12	
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	3 664 336 266,54	0,00	190 299 940,70	0,00	35 879 784,80	3 818 756 422,44
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	772 636,92	1 130 411,41	1 435 023,40	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	(28 408,11)	337 863,43	578 932,75	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	177 374 531,76	0,00	744 228,81	1 468 274,84	2 013 956,15	174 636 529,58
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	19 350 532,18	0,00	564,87	0,00	4 300,95	19 346 796,10
<b>Total III [A+B+C]</b>	<b>3 861 061 330,48</b>	<b>0,00</b>	<b>191 044 734,38</b>	<b>1 468 274,84</b>	<b>37 898 041,90</b>	<b>4 012 739 748,12</b>
<b>Install. techniques - Matériel - Outillage</b>	<b>Total IV</b>	<b>99 852,91</b>	<b>7 195,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>107 048,47</b>
<b>Divers</b>						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	6 118 919,48	92 373,21	(564,87)	0,00	0,00	6 210 727,82
Matériel de transport	579 533,99	114 497,85	0,00	0,00	62 785,45	631 246,39
Matériel de bureau et matériel informatique	1 704 514,54	525,69	0,00	0,00	0,00	1 705 040,23
Mobilier	904 790,74	13 752,51	0,00	0,00	0,00	918 543,25
Diverses	11 183,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 183,00
<b>Total V</b>	<b>9 318 941,75</b>	<b>221 149,26</b>	<b>(564,87)</b>	<b>0,00</b>	<b>62 785,45</b>	<b>9 476 740,69</b>
<b>Immeubles en location vente, location-attribution, affectation</b>	<b>Total VI</b>	<b>71 771,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>71 771,90</b>
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	61 803 066,28	26 558 642,87	0,00	28 613 590,99	1 174 670,86	58 573 447,30
Constructions et autres immobilisations corporelles :						0,00
- Construction et acquisition-amélioration	96 080 866,67	181 400 699,14	0,00	173 164 692,31	0,00	104 316 873,50
- Additions et remplacements de composants (1)	116 996 169,78	41 697 352,55	0,00	55 711 535,64	192 723,59	102 789 263,10
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total VII</b>	<b>274 880 102,73</b>	<b>249 656 694,56</b>	<b>0,00</b>	<b>257 489 818,94</b>	<b>1 367 394,45</b>	<b>265 679 583,90</b>
<b>Total VIII ( II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>5 128 211 341,54</b>	<b>249 885 039,38</b>	<b>257 313 118,51</b>	<b>258 958 093,78</b>	<b>45 464 358,42</b>	<b>5 330 987 047,23</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	22 727 341,30	0,00	0,00	0,00	653,24	22 726 688,06
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	7 622,45	0,00	0,00	0,00	0,00	7 622,45
Titres immobilisés (droit de créance)	3 718 355,20	0,00	0,00	0,00	0,00	3 718 355,20
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	316 936,72	0,00	0,00	0,00	21,42	316 915,30
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total IX</b>	<b>26 770 255,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>674,66</b>	<b>26 769 581,01</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>5 195 447 626,50</b>	<b>249 885 039,38</b>	<b>257 313 118,51</b>	<b>258 977 182,39</b>	<b>45 657 379,55</b>	<b>5 398 011 222,45</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.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

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

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

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

Annexe II Fiche n°4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES  1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE  2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)  5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE  6
		Amortissement linéaire  3	Autres méthodes (1)  4		
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	20 524 266,94	823 949,67	0,00	12 614,30	21 335 602,31
Autres postes d'immobilisations incorporelles	345 642,30	67 737,84	0,00	169 479,12	243 901,02
<b>TOTAL I</b>	<b>20 869 909,24</b>	<b>891 687,51</b>	<b>0,00</b>	<b>182 093,42</b>	<b>21 579 503,33</b>
<b>CORPORELLES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Agencements - Aménagements de terrains</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	1 412 720 770,21	93 337 210,54	0,00	21 572 404,70	1 484 485 576,05
Constructions locatives sur sol d'autrui	104 600 075,54	4 666 198,91	0,00	907 892,89	108 358 381,56
Bâtiments et installations administratifs	6 558 992,32	427 382,38	0,00	4 300,95	6 982 073,75
					0,00
					0,00
					0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>1 523 879 838,07</b>	<b>98 430 791,83</b>	<b>0,00</b>	<b>22 484 598,54</b>	<b>1 599 826 031,36</b>
<b>Install. techniques. - Matériel - Outillage</b>	<b>80 985,29</b>	<b>17 352,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>98 337,47</b>
<b>TOTAL IV</b>	<b>80 985,29</b>	<b>17 352,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>98 337,47</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	1 334 883,81	673 348,04	0,00	0,00	2 008 231,85
Matériel de transport	517 805,64	40 983,29	0,00	57 753,39	501 035,54
Matériel de bureau et matériel informatique	1 358 888,41	195 536,46	0,00	0,00	1 554 424,87
Mobilier	597 723,95	71 437,38	0,00	0,00	669 161,33
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>3 809 301,81</b>	<b>981 305,17</b>	<b>0,00</b>	<b>57 753,39</b>	<b>4 732 853,59</b>
<b>Travaux sur immeubles reçus en affectation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL VI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>1 548 640 034,41</b>	<b>100 321 136,69</b>	<b>0,00</b>	<b>22 724 445,35</b>	<b>1 626 236 725,75</b>

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ....(Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

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:

ans

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

Annexe II Fiche n°4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	12 614,30	0,00	12 614,30
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	169 479,12	0,00	169 479,12
<b>Total I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>182 093,42</b>	<b>0,00</b>	<b>182 093,42</b>
<b>CORPORELLES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Agencements - Aménagements de terrains</b> <b>Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	17 027 423,15	4 319 351,33	0,00	21 572 404,70
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	917 348,18	216 175,01	0,00	907 892,89
Bâtiments et installations administratifs	0,00	234,33	4 066,62	0,00	4 300,95
					0,00
					0,00
					0,00
<b>Total III</b>	<b>0,00</b>	<b>17 945 005,66</b>	<b>4 539 592,96</b>	<b>0,00</b>	<b>22 484 598,54</b>
					0,00
<b>Install. techniques. - Matériel - Outillage</b> <b>Total IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	41 078,18	16 675,21	0,00	57 753,39
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total V</b>	<b>0,00</b>	<b>41 078,18</b>	<b>16 675,21</b>	<b>0,00</b>	<b>57 753,39</b>
<b>Travaux sur immeubles reçus en affectation</b> <b>Total VI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0,00</b>	<b>17 986 083,84</b>	<b>4 738 361,59</b>	<b>0,00</b>	<b>22 724 445,35</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.

Annexe II - Fiche n°10

## 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
	3	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>51 972,37</b>
	Frais notaire OP105301 Yvelines	25 100,00	
	Divers (montants non significatifs)	26 872,37	
<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>51 972,37</b>

Annexe II.Fiche 7

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	0,00		0,00
2781	Prêts principaux (accession)	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires (accession)	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	6 524,97		6 524,97
275/276	Autres immobilisations financières	310 390,33		310 390,33
	<b>TOTAL I</b>	<b>316 915,30</b>	<b>0,00</b>	<b>316 915,30</b>
	<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>			
409	Fournisseurs débiteurs	3 782 450,25	3 782 450,25	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	39 193 477,95	39 193 477,95	0,00
412	Créances sur acquéreurs	828 106,63	828 106,63	0,00
411/413/414/415/418	Autres créances clients	53 537 833,94	53 537 833,94	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	287 390,31	287 390,31	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	562 526,09	562 526,09	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	64 323 436,86	20 840 355,10	43 483 081,76
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	64 323 436,86	20 840 355,10	43 483 081,76
45	Groupe et associés et opération de coopération	3 256 774,83	3 256 774,83	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	13 155,65	13 155,65	0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	3 243 619,18	3 243 619,18	0,00
46	Débiteurs divers :	38 386 876,20	30 651 014,62	7 735 861,58
461	Opérations pour le compte de tiers	2 744 634,42	2 744 634,42	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	35 642 241,78	27 906 380,20	7 735 861,58
	<b>TOTAL II</b>	<b>204 158 873,06</b>	<b>152 939 929,72</b>	<b>51 218 943,34</b>
486	Charges constatées d'avances	5 044 828,67	5 044 828,67	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	<b>TOTAL III</b>	<b>5 044 828,67</b>	<b>5 044 828,67</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>209 520 617,03</b>	<b>157 984 758,39</b>	<b>51 535 858,64</b>

<b>(1) RENVOIS</b>	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	50 824 007,67
	subventions d'exploitation à recevoir	7 568 481,15
	TVA	3 763 809,59



Annexe II.Fiche 6

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)	248 822 024,41	19 976 820,82	65 476 425,11	163 368 778,48	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 152 900 680,09	69 574 904,65	263 498 164,63	1 819 827 610,81	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	26 395 222,40	Non ventilable ( 3 )		26 395 222,40	
1654	Redevances location - accession	6 115,97	6 115,97		0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 ( sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	172 313 202,10			172 313 202,10	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	166,66	166,66		0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	10 082 754,88	10 082 754,88		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	31 005,20			31 005,20	
TOTAL I dettes financières		2 610 551 171,71	99 640 762,98	328 974 589,74	2 181 935 818,99	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits sur immobilisations	71 771,90	71 771,90		0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	51 120 529,78	51 120 529,78		0,00	
419	Clients créditeurs	34 783 561,06	34 783 561,06		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	7 785 569,15	7 785 569,15		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 090 069,68	5 090 069,68		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	5 291 750,72	3 256 742,63	2 035 008,09	(0,00)	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	5 291 750,72	3 256 742,63	2 035 008,09	(0,00)	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	48 948,04	48 948,04	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	47 684,04	47 684,04		0,00	
455/4563/457	Associés	1 264,00	1 264,00		0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	4 812 606,79	4 812 606,79	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	870 573,62	870 573,62		0,00	
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	3 942 033,17	3 942 033,17		0,00	
TOTAL II		109 004 807,12	106 969 799,03	2 035 008,09	(0,00)	0,00
487	Produits constatés d'avance :	3 990 161,28	1 000 000,00	2 990 161,28	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	3 990 161,28	1 000 000,00	2 990 161,28	0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
477	Différences de conversion (passif)	0,00			0,00	
TOTAL III		3 990 161,28	1 000 000,00	2 990 161,28	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		2 723 546 140,11	207 610 562,01	333 999 759,11	2 181 935 818,99	0,00

RENOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	312 936 654,95
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	231 494 318,70
(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.

Annexe II - Fiche n°5

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	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	2 284 116,00	943 200,00	944 225,00	2 283 091,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	10 402 404,00	0,00	2 018 335,00	(3) 8 384 069,00
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges	4 376 636,34	0,00	433 146,34	(3) 3 943 490,00
<b>TOTAL II</b>	<b>17 063 156,34</b>	<b>943 200,00</b>	<b>(2) 3 395 706,34</b>	<b>14 610 650,00</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	11 096 383,26	1 816 000,00	1 117 873,74	11 794 509,52
Financières	220 934,23	21 716,56	0,00	242 650,79
<b>TOTAL III</b>	<b>11 317 317,49</b>	<b>1 837 716,56</b>	<b>1 117 873,74</b>	<b>12 037 160,31</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	508 081,68	0,00	0,00	508 081,68
Immeubles en cours	864 735,91	0,00	0,00	864 735,91
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL IV</b>	<b>1 372 817,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 372 817,59</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	42 520 331,56	12 957 664,25	9 899 533,04	45 578 462,77
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	265 577,24	0,00	149 178,14	116 399,10
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	301 442,32	0,00	38 076,92	263 365,40
<b>TOTAL V</b>	<b>43 087 351,12</b>	<b>12 957 664,25</b>	<b>10 086 788,10</b>	<b>45 958 227,27</b>
<b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>	<b>55 777 486,20</b>	<b>14 795 380,81</b>	<b>11 204 661,84</b>	<b>59 368 205,17</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>72 840 642,54</b>	<b>(1) 15 738 580,81</b>	<b>(1) 14 600 368,18</b>	<b>73 978 855,17</b>

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	14 173 864,25	14 481 290,92
	Financières	21 716,56	38 076,92
	Exceptionnelles	1 543 000,00	81 000,34
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		1 219 803,97
	de provisions non utilisées (*)		2 175 902,37
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			8 384 069,00

(\*) 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	847 340,35		
En charges d'exploitation	612 810,81		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	98 178,02		
[dont frais sur ventes... C/67182] (1)	98 178,02		
<b>TOTAL</b>	<b>1 558 329,18</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.Fiche 11

(Compte 72 )

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
	Rémunération Maîtrise d'ouvrage	2 881 498,04			2 881 498,04
	Frais financiers externes PLF		41 507,61		41 507,61
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
	TOTAL	2 881 498.04	41 507.61	0.00	2 923 005.65

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

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				51 495,47	51 495,47
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>51 495,47</b>	<b>51 495,47</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.


Annexe II.Fiche 13

# 13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		6 880 668,11
PENALITES ET AMENDES	124 171,23	
SUBVENTIONS ACCORDEES	10 366,00	
RAPPELS D'IMPOTS	496 818,00	
FRAIS COMMERCIALISATION	729 527,70	
INDEMNITES DIVERSES	5 519 785,18	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		22 932 912,70
- Cessions (2)		21 092 050,17
VNC IMMO CORPORELLES	21 091 396,93	
VNC IMMO FINANCIERES	653,24	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		1 840 862,53
VNC composants remplacés	1 840 862,53	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		2 881 821,13
SINISTRES CONSTRUCTION	5 909,87	
SINISTRES IMMEUBLES	1 187 100,66	
COUT DES DEMOLITIONS	24 746,72	
PROJETS ABANDONNES	1 664 063,88	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 543 000,00
	0,00	
DOTATION DEPRE EXCEPTIONNELLES	1 543 000,00	
Divers : montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>34 238 401,94</b>	<b>34 238 401,94</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.

Annexe II.Fiche 13

**13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**  
**II - PRODUITS**

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		3 408 779,48
DEGREVEMENTS D'IMPOTS	3 359 240,54	
PENALITES SUR SLS	17 668,94	
PENALITES ARTICLE 700	31 870,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		60 170 948,62
PRODUIT CESSION IMMO INCORPORELLES	965 500,00	
PRODUIT CESSION IMMO CORPORELLES	56 971 428,00	
PRODUIT CESSION IMMO FINANCIERES	442,32	
PRODUIT CESSION CEE	2 233 578,30	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		17 866 760,30
QUOTE-PART SUB RESULTAT CONSTRUCTION	9 945 157,17	
QUOTE-PART SUB RESULTAT FONCIER	3 706 921,25	
QUOTE-PART SUB RESULTAT TRAVAUX	4 214 681,88	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 108 824,35
INDEMNITE ASSURANCE	964 216,53	
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS	144 607,82	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		81 000,34
	0,00	
REPRISE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	81 000,34	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
<b>TOTAL</b>	<b>82 636 313,09</b>	<b>82 636 313,09</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 NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		105 063 845,53	
12 - Résultat de l'exercice N-1		64 515 486,33	54 653 651,04
- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00	
AFFECTATIONS :			
- Affectation aux réserves			
1061 Réserve légale	0,00		
1063-1068 Autres réserves :	31 967 088,54		
1063 Réserves statutaires ou contractuelles			
10685 Réserves sur cessions immobilières	31 967 088,54		
10688 Réserves diverses			
457 - Dividendes	581 400,00		0,00
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	137 030 843,32		
<b>TOTAUX</b>	<b>169 579 331,86</b>	<b>169 579 331,86</b>	

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice n-1

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

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

**ANNEXE II**

**Fiche n°2**

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	17 247 532,86	439 705 439,34	432 609 452,35	434 710 331,44	454 123 380,23
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	7 530 946,62	160 710 347,55	137 820 878,92	149 409 968,98	165 974 835,65
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	3 735 048,05	65 564 396,18	50 286 456,94	56 873 585,97	64 515 486,33
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	28,00	833,00	824,00	843,00	813,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 778 949,27	34 194 350,40	34 182 986,47	34 351 697,76	32 681 980,90
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	847 268,51	16 598 384,08	16 078 904,76	15 590 939,37	15 540 344,48

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

**Annexe II**  
**Fiche n°2**

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
<b>a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)</b>	4 100 260,43	27 439 593,30	30 149 868,31	<b>Moyenne des ratios des 3 derniers exercices</b>
b) Total des produits financiers (comptes 76)	3 717 569,72	2 074 287,78	1 533 805,12	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	432 609 452,35	434 710 331,44	454 123 380,23	
d) Charges récupérées (comptes 703)	100 930 823,71	100 817 971,39	108 982 219,95	
<b>e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM</b>	<b>335 396 198,36</b>	<b>335 966 647,83</b>	<b>346 674 965,40</b>	
<b>a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)</b>	<b>1,22%</b>	<b>8,17%</b>	<b>8,70%</b>	<b>6,03%</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 (4) 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	68 492 395,09	66,01%	11 942 019,39	11 942 018,71	0,00		37 808 406,73	5 252 488,13	239 639,04
LOGIS FAMILIAL		5 616 888,88	80 071 587,26	79,77%	4 480 334,99	4 480 334,99	0,00		31 382 466,71	5 940 385,18	72 572,56
LOGIS FAMILIAL VAROIS		975 000,00	85 044 852,54	79,60%	776 122,00	776 122,00	0,00		45 144 142,04	6 384 135,22	15 503,28
LOGIS MEDITERRANEE		6 336 900,00	60 878 280,78	69,93%	4 431 104,20	4 431 104,20	0,00		30 696 065,40	5 107 277,69	88 620,90
- Participations (8)											
SEMA		305 000,00			4 573,47	4 573,47					
CAISSE D'EPARGNE					506 240,00	506 240,00					
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					133 071,47	125,92					2 013,72
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					22 726 688,06	22 593 741,83	7 622,45	0,00			418 349,50

(1) Pour chacune des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro 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**

**Annexe II Fiche 1**

**ENGAGEMENTS**

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	1 807 669 044,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		1 807 669 044,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	225 438 568,00
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	288 772 286,00
	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)	89 752 871,00
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	199 019 415,00
80188	Engagements divers	
TOTAL		514 210 854,00

**COMMERCIALISATION**

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	11 837 679,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		11 837 679,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

**PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES**

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00