

FCN

ERNST & YOUNG et Autres

## **1001 Vies Habitat**

Exercice clos le 31 décembre 2022

**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 2022

### **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 2022, 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 2022 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 présentation relatif à la première application de l'arrêté du 14 décembre 2022.

## Justification des appréciations

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.

### ■ Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **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 juin 2023

Les Commissaires aux Comptes

FCN

ERNST & YOUNG et Autres

Hervooan Le Faou

Jean-Philippe Bertin



**ETATS FINANCIERS**

**EXERCICE 2022**

**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 2022.....	9
1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS.....	10
1.1 Faits caractéristiques de l'exercice.....	10
1.2 Autres faits significatifs.....	11
2. REFERENTIEL COMPTABLE.....	12
3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....	14
3.1 Changements de règles et méthodes comptables de l'exercice .....	14
3.2 Immobilisations et amortissements.....	14
3.3 Stocks et en-cours.....	18
3.4 Créances sur les locataires.....	18
3.5 Valeurs mobilières de placements et disponibilités .....	18
3.6 Subventions.....	19
3.7 Provisions.....	19
3.8 Charges différées d'intérêts compensateurs.....	21
3.9 Produits constatés d'avance.....	21
3.10 Divers postes du compte de résultat .....	21
3.11 Résultat exceptionnel.....	22
4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT.....	23
4.1.1 Engagements Hors bilan.....	24
4.1.2 Tableau commercialisation.....	24
4.1.3 Tableau Prestation de services à personnes physiques.....	24
4.2.1 Tableau Affectation du Résultat N-1.....	25
4.2.2 Tableau distribution de dividendes.....	25
4.2.3 Tableau des résultats des 5 derniers exercices.....	25
4.2.4 Tableau ratio d'autofinancement net HLM.....	25
4.3.1 Tableau des Mouvements des postes de l'Actif Immobilisé.....	26
4.4.1 Tableau des Amortissements-Situation et mouvements.....	27
4.4.2 Tableau des Amortissements-Diminutions de l'exercice.....	27
4.5.1 Tableau des dépréciations et provisions.....	28
4.6.1 Tableau Etat des Dettes.....	29
4.7.1 Tableau Etat des Créances .....	30
4.8.1 Tableau des Filiales et Participations.....	31
4.9.1 Tableau Rémunération et Frais des Dirigeants .....	32
4.9.2 Tableau Effectif moyen et ventilation par catégorie.....	32
4.9.3 Tableau Effectif .....	32
4.10.1 Tableau Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice.....	33
4.10.2 Tableau des Transferts de charges.....	33
4.11.1 Tableau de la Production Immobilisée .....	34
4.12.1 Incorporation des frais financiers et des coûts internes au coût de production des stocks.....	35
4.13.1 Tableau récapitulatif des charges et produits exceptionnels .....	36



# I - BILAN 2022



## BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice N			Totaux partiels	Exercice N-1
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net		
1	2	3	4	5	6	7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>11 274 553,51</b>	<b>18 675 090,88</b>
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	27 076 320,00	15 811 585,64	11 264 734,36		18 616 914,31
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	309 327,51	299 508,36	9 819,15		58 176,57
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>3 507 203 552,90</b>	<b>3 449 128 731,39</b>
	<b>Terrains et constructions</b>					
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 066 772 945,48	0,00	1 066 772 945,48		1 042 912 154,15
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	3 826 502 765,19	1 533 954 576,67	2 292 548 188,52		2 246 803 371,83
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	144 728 841,45	95 549 561,62	49 179 279,83		56 231 319,65
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	148 400 575,23	65 114 958,09	83 285 617,14		87 535 793,41
	<b>Autres immobilisations corporelles</b>					
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	18 594 434,95	7 203 066,90	11 391 368,05		10 822 287,22
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	9 556 787,07	5 602 405,09	3 954 381,98		4 752 033,23
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	71 771,90	0,00	71 771,90		71 771,90
23	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>257 415 300,16</b>	<b>265 406 583,90</b>
2312	Terrains	83 667 097,71	0,00	83 667 097,71		58 573 447,39
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	174 428 375,56	680 173,11	173 748 202,45		206 833 136,51
238	Avances et acomptes versés sur commandes	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>26 574 062,22</b>	<b>26 526 930,22</b>
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	22 773 968,56	132 945,55	22 641 023,01		22 593 742,51
2671-2674	Créances rattachées à des participations	7 622,45	0,00	7 622,45		7 622,45
272	Titres immobilisés (droit de créance)	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
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	317 512,45	110 450,89	207 061,56		207 210,06
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)</b>	<b>5 526 926 700,71</b>	<b>1 724 459 231,92</b>	<b>3 802 467 468,79</b>	<b>3 802 467 468,79</b>	<b>3 759 737 336,39</b>
	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>6 637 580,62</b>	<b>5 200 028,70</b>
3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	2 887 183,71	508 081,68	2 379 102,03		2 988 868,11
31	Immeubles en cours	5 065 882,82	864 735,91	4 201 146,91		1 835 512,64
	<b>Immeubles achevés</b>					
35 sauf 358	Disponibles à la vente	3 670,53	0,00	3 670,53		101 175,35
358	Temporairement loués	53 661,15	0,00	53 661,15		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
409	<b>FOURNISSEURS DÉBITEURS</b>	<b>3 828 444,87</b>	<b>0,00</b>	<b>3 828 444,87</b>	<b>3 828 444,87</b>	<b>3 782 450,31</b>
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>112 120 187,32</b>	<b>123 378 123,24</b>
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	45 827 380,06	6 207 743,82	39 619 636,24		46 902 314,18
412	Créances sur acquéreurs	9 882,82	0,00	9 882,82		828 106,63
414	Clients - autres activités	1 527 620,27	0,00	1 527 620,27		134 135,37
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	39 324 940,80	39 324 940,87	-0,07		0,00
418	Produits non encore facturés	714 223,24	0,00	714 223,24		0,47
42-43-44 (sauf 441) -4675-4678	Autres	15 411 863,23	0,00	15 411 863,23		17 121 077,77
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	54 836 961,59	0,00	54 836 961,59		58 392 488,82
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>14 927 705,08</b>	<b>31 246 825,68</b>
454	Sociétés Civiles Immobilières	1 413 155,65	0,00	1 413 155,65		13 155,65
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	7 177 841,29	0,00	7 177 841,29		3 243 619,18
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	4 362 264,49	0,00	4 362 264,49		25 245 416,43
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	1 974 443,65	0,00	1 974 443,65		2 744 634,42
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>316 172 857,45</b>	<b>249 766 797,42</b>
511	Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		229,95
515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	0,00	0,00	0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	316 168 680,99	0,00	316 168 680,99		249 762 391,01
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	4 176,46	0,00	4 176,46		4 176,46
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>1 845 068,75</b>	<b>0,00</b>	<b>1 845 068,75</b>	<b>1 845 068,75</b>	<b>5 044 828,67</b>
	<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>502 437 346,37</b>	<b>46 905 502,28</b>	<b>455 531 844,09</b>	<b>455 531 844,09</b>	<b>418 419 054,02</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
476	<b>Différences de conversion - Actif (V)</b>	<b>0,00</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>6 029 364 047,08</b>	<b>1 771 364 734,20</b>	<b>4 257 999 312,88</b>	<b>4 257 999 312,88</b>	<b>4 178 156 390,41</b>

- (1) dont droit au bail  
(2) dont à moins d'un an  
(3) dont à plus d'un an

## BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		<b>910 385 246,33</b>	<b>878 418 157,79</b>
	<b>Capital</b>			
101-104-105 (sociétés)	Capital (actions simples) et fonds de dotation	29 070 000,00		29 070 000,00
10133-1014-102	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
10134	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	557 259 698,38		557 259 698,38
104	Ecarts de réévaluation	0,00		0,00
105	<b>Dotations</b>			
102-103 (OPH)	Dotations	0,00		0,00
102	Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
103	<b>Reserves</b>			
106	Reserve légale	2 907 000,00		2 907 000,00
C 1061 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
A 1063 (sociétés)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
I 1067 (OPH)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
T 10671	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
A 10683 (SEM)	Reserves sur cessions immobilières	321 100 952,12		289 133 863,58
U 10685	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	31 967 088,54		0,00
X 106851	Reserves diverses	47 595,83		47 595,83
10688	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
P 106881	<b>Report à nouveau (a)</b>	137 030 843,32	137 030 843,32	105 063 845,53
R 11	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
O (SEM)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	21 941 510,13		0,00
P 12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	42 825 583,29	42 825 583,29	64 515 486,33
E (SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
S	dont relevant du SIEG	20 490 296,49		54 489 998,64
	<b>Subventions d'investissement</b>	<b>730 425 573,51</b>	<b>348 954 496,98</b>	<b>392 002 110,65</b>
13	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
14	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
145	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
146 (sociétés)	Titres participatifs	0,00		0,00
1671	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>1 471 712 749,47</b>	<b>1 471 712 749,47</b>	<b>1 439 999 600,30</b>
	<b>PROVISIONS</b>		<b>9 734 078,00</b>	<b>14 610 650,00</b>
P 15	Provisions pour risques	5 157 262,00		5 179 091,00
R 151	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
O 1572	Autres provisions pour charges	4 576 816,00		9 431 559,00
V. 153-158	<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>	<b>9 734 078,00</b>	<b>9 734 078,00</b>	<b>14 610 650,00</b>
	<b>DETTES FINANCIERES (I)</b>		<b>2 648 676 842,56</b>	<b>2 610 551 171,71</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	249 196 743,31		248 822 024,41
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>		<b>2 227 028 820,35</b>	<b>2 152 900 680,09</b>
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	1 773 333 034,57		1 733 261 137,65
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	453 695 785,78		419 639 542,44
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>		<b>26 679 305,12</b>	<b>26 401 338,37</b>
1651	Dépôts de garantie des locataires	26 672 889,15		26 395 222,40
1654	Redevances (location-accession)	6 415,97		6 115,97
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>		<b>145 771 973,78</b>	<b>182 427 128,84</b>
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	130 385 702,10		172 313 202,10
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	15 366 515,08		10 082 754,88
16883	Intérêts compensateurs	19 736,80		31 005,20
E 17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
T 519	Concours bancaires courants	19,80		166,66
229	<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>		<b>71 771,90</b>	<b>71 771,90</b>
E 2291-2292	Autres droits	71 771,90		71 771,90
S 2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
419	<b>Clients créditeurs</b>		<b>29 983 926,50</b>	<b>34 783 561,06</b>
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	22 664 726,09		28 897 419,16
Autres 419	Autres	7 319 200,41		5 886 141,90
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>60 805 211,03</b>	<b>61 998 709,76</b>
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	35 562 757,86		43 386 335,07
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	254 834,93		444 985,14
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	24 987 618,24		18 167 389,55
	<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>28 110 265,57</b>	<b>12 150 764,40</b>
	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	17 100 419,19		7 289 209,57
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	<b>Autres dettes :</b>			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	3 819 880,94		47 684,04
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	1 011 444,58		870 573,62
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	6 178 520,86		3 943 297,17
487	<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>8 904 467,85</b>	<b>3 990 161,28</b>
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	6 877 967,85		3 990 161,28
4872	Produits des ventes sur lots en cours	2 026 500,00		0,00
	<b>TOTAL DETTES FINANCIERES (III)</b>	<b>2 776 552 485,41</b>	<b>2 776 552 485,41</b>	<b>2 723 546 140,11</b>
	<b>Différences de conversion Passif (IV)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
L. 477	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>4 257 999 312,88</b>	<b>4 257 999 312,88</b>	<b>4 178 156 390,41</b>

(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.

(1) Dont à plus d'un an  
à moins d'un an2 423 984 727,74  
224 692 114,822 510 910 418,29  
99 640 762,98



## **II - COMPTE DE RESULTAT 2022**

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Exercice 2022

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice N			Exercice N - 1		
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM) 6	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM) 6
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>				<b>470 757 262,99</b>		<b>436 739 337,08</b>	
<b>60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)</b>				<b>224 693 237,25</b>		<b>209 388 460,52</b>	
<b>60 (net de 609)</b>							
Achèts stockés :							
601	Terrains	0,00	324 535,07	324 535,07		211 923,17	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00	
<b>603</b>							
Variation des stocks :							
6031	Terrains	0,00	609 766,08	609 766,08		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0,00	2 379 525,90	2 379 525,90		3 306 544,19	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00	0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00	0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	51 795 848,01	937 333,57	52 733 181,58		49 233 495,99	
<b>61-62 (nets de 619 et 629)</b>							
Services extérieurs :							
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	29 733 305,42	7 884 135,18	37 617 440,60		32 189 627,44	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	1 083 789,58	1 083 789,58		743 753,05	
613	Locations	1 059,07	1 009 619,23	1 010 678,30		2 484 308,17	
614	Charges locatives et de copropriétés	23 354 524,84	12 561 407,90	35 915 932,74		12 349 383,43	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	44 918,21	15 567 488,49	15 612 406,70		13 360 788,99	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	19 521 693,94	19 521 693,94		21 649 986,83	
6156	Maintenance	0,00	95 275,02	95 275,02		128 441,80	
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	28 487,48	28 487,48		-2 866,63	
616	Primes d'assurances	0,00	2 146 832,06	2 146 832,06		2 105 364,54	
621	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	117 019,26	117 019,26		425 077,84	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	9 916 380,00	9 916 380,00		8 465 878,47	
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	1 213 051,07	1 213 051,07		837 331,36	
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	1 100 555,34	1 100 555,34		768 365,80	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	0,00	9 718 610,90	9 718 610,90		9 224 571,00	
6285	Redevances	0,00	29 107 780,54	29 107 780,54		24 521 777,23	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	4 440 295,09	4 440 295,09		27 384 707,85	
<b>63</b>				<b>58 072 354,88</b>		<b>56 081 586,16</b>	
Impôts, taxes et versements assimilés :							
631-633	Sur rémunérations	0,00	3 353 399,47	3 353 399,47		3 767 514,08	
63512	Taxes foncières	0,00	42 210 460,45	42 210 460,45		40 132 693,39	
Autres 635-637	Autres	11 472 427,64	1 036 067,32	12 508 494,96		12 181 378,69	
<b>64</b>				<b>56 994 272,23</b>		<b>48 222 325,38</b>	
Charges de personnel :							
641-6481	Salaires et traitements	2 673 547,95	36 756 427,06	39 429 975,01		32 681 980,90	
645-647-6485	Charges sociales	1 372 860,70	16 191 436,52	17 564 297,22		15 540 344,48	
<b>681</b>				<b>120 580 290,31</b>		<b>114 495 000,94</b>	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :							
Dotations aux amortissements et dépréciations :							
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245) - Autres 6811	Immobilisations locatives	0,00	103 719 317,08	103 719 317,08		98 827 359,12	
6812	Autres immobilisations	0,00	1 291 677,31	1 291 677,31		1 493 777,57	
6816	Charges d'exploitation à répartir	0,00	0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	0,00	2 831 304,17	2 831 304,17		273 000,00	
68174	Dépréciations des stocks et en-cours	0,00	0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciations des créances	0,00	12 190 191,75	12 190 191,75		12 957 664,25	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :	0,00	547 800,00	547 800,00		943 200,00	
68157	Provisions pour gros entretien	0,00	0,00	0,00		0,00	
Autres 6815	Autres provisions	0,00	0,00	0,00		0,00	
<b>65 (sauf 655)</b>				<b>10 417 108,32</b>		<b>8 551 964,08</b>	
Autres charges de gestion courante :							
654	Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	6 677 038,15	6 677 038,15		4 450 609,28	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	3 740 070,17	3 740 070,17		4 101 354,80	
<b>655</b>				<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
<b>66</b>				<b>36 079 405,33</b>		<b>27 481 244,39</b>	
CHARGES FINANCIERES							
<b>686</b>				<b>745,65</b>		<b>21 716,56</b>	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières :							
Charges d'intérêts (2) :							
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relatifs et avances		397 219,72	397 219,72		-355 338,45	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		34 899 125,70	34 899 125,70		27 335 022,52	
661123	Intérêts compensateurs		-11 268,40	-11 268,40		-7 533,05	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		361 543,40	361 543,40		360 126,90	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		14 877,07	14 877,07		0,00	
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		123 009,68	123 009,68		89 083,52	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		294 152,51	294 152,51		38 166,39	
<b>67</b>				<b>33 852 107,93</b>		<b>34 238 401,94</b>	
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
<b>671</b>				<b>3 592 858,81</b>		<b>6 880 668,11</b>	
Sur opérations de gestion :							
Sur opérations en capital :							
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		28 180 367,80	28 180 367,80		22 932 912,70	
678	Autres charges exceptionnelles		1 957 295,32	1 957 295,32		2 881 821,13	
<b>687</b>							
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :							
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		121 586,00	121 586,00		0,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00		1 543 000,00	
<b>691</b>							
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS							
<b>695</b>							
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES							
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>120 448 491,84</b>	<b>420 240 284,41</b>	<b>540 688 776,25</b>		<b>498 458 983,41</b>	
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>				<b>42 825 583,29</b>		<b>64 515 486,33</b>	
<i>dont relevant du SIEG</i>				<i>20 490 296,49</i>		<i>54 489 998,64</i>	
<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>				<i>22 335 286,80</i>		<i>10 025 487,69</i>	
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>583 514 359,54</b>		<b>562 974 469,74</b>	
(1) Dont charges sur exercices antérieurs				494 463,38		1 390 825,72	
(2) Dont intérêts s'entreprises liées							

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Exercice 2022

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N			Exercice N - 1	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>493 231 398,27</b>		<b>478 766 274,61</b>	
70 ( net de 709 )	<b>Produits des activités</b>		<b>459 810 907,08</b>		<b>454 123 380,23</b>	
7011	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	396 250,00			8 542 183,92	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	1 591 890,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	117 243 323,55			108 982 219,95	
702 / 704	<b>Loyers :</b>					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	28 184 968,06			20 643 040,15	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	267 148 905,79			271 737 875,34	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	3 732 450,23			3 975 614,42	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	9 844 008,29			9 552 168,16	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	6 171,48			9 777,19	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	25 050 253,91			24 666 393,37	
705	<b>Produits de concession d'aménagement</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriétés	1 896 211,28			1 849 433,16	
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	17 400,00			17 400,00	
70671	Gestion des S.C.C.C.	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes :		<b>4 699 074,49</b>		<b>4 147 274,57</b>	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	751 421,17			657 249,57	
Autres 708	Autres	3 947 653,32			3 490 025,00	
71	<b>Production stockée ( ou destockage )</b>		<b>2 047 318,00</b>		<b>-3 362 253,22</b>	
7133	Immeubles en cours	2 365 634,27			-3 441 995,49	
7135	Immeubles achevés	-318 316,27			79 742,27	
72	<b>Production immobilisée</b>		<b>3 329 474,38</b>		<b>2 923 005,65</b>	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 383,39			41 507,61	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	3 328 090,99			2 881 498,04	
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>1 919 977,77</b>		<b>2 077 244,05</b>	
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	1 919 977,77			2 077 244,05	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781-782	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>17 982 303,93</b>		<b>14 481 290,92</b>	
78157	Provisions pour gros entretien	0,00			0,00	
78174	Dépréciations de créances	12 352 368,93			10 048 711,18	
Autres 781	Autres reprises	5 629 935,00			4 432 579,74	
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>2 603 779,42</b>	<b>2 603 779,42</b>		<b>1 558 329,18</b>	
7583	<b>Produits du dispositif de lissage de la CGLS</b>					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	5 537 637,69	5 537 637,69		6 965 277,80	
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>					
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>4 576 719,48</b>		<b>1 571 882,04</b>	
761	<b>De participations (2)</b>		<b>425 077,80</b>		<b>424 399,42</b>	
7611	Revenus des actions	425 077,80			424 399,42	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>				<b>0,00</b>	
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	0,00			0,00	
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	<b>3 791 776,28</b>	<b>3 791 776,28</b>		<b>1 125 417,03</b>	
765-766-768	Autres (2)	96 500,00	96 500,00		-16 011,33	
786	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>263 365,40</b>	<b>263 365,40</b>		<b>38 076,92</b>	
796	<b>Transfert de charges financières</b>				<b>0,00</b>	
767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>				<b>0,00</b>	
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>85 706 241,79</b>		<b>82 636 313,09</b>	
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>2 096 209,02</b>	<b>2 096 209,02</b>		<b>3 408 779,48</b>	
	<b>Sur opérations en capital :</b>		<b>83 542 595,77</b>		<b>79 146 533,27</b>	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	65 988 543,81			60 170 948,62	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	16 380 684,79			17 866 760,30	
778	Autres	1 173 367,17			1 108 824,35	
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>67 437,00</b>	<b>67 437,00</b>		<b>81 000,34</b>	
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>				<b>0,00</b>	
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>583 514 359,54</b>	<b>583 514 359,54</b>		<b>562 974 469,74</b>	
	<b>Solde débiteur = perte</b>					
	<i>dont relevant du SIEG</i>					
	<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>					
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>583 514 359,54</b>		<b>562 974 469,74</b>	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		174 233,46		18 773,28	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées		416 336,00		416 335,78	



## **III – ANNEXES DES COMPTES** **SOCIAUX 2022**

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

### **1- EVENEMENTS SIGNIFICATIFS**

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

Les principaux faits marquants de l'exercice 2022, sont les suivants :

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

En 2022, 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 2022.

##### **1.1.2. L'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.

Le Groupe a présenté en début d'exercice 2022 à ses assureurs, au titre des polices Cyber-attaque et fraude, une réclamation visant à indemniser les préjudices subis suite à la cyber-attaque.

Ces préjudices correspondent tant aux frais engagés pour la poursuite d'activité et à ceux de reconstruction du SI qu'aux pertes d'exploitation résultant de l'augmentation de la vacance et des impayés.

De nombreux échanges et ateliers ont eu lieu avec les experts des assureurs tout le long de l'exercice et se sont poursuivis en début 2023.

A la clôture de l'exercice 2022, aucun produit n'a été comptabilisé.

Le 4 avril 2023, le Groupe a reçu la proposition d'indemnisation des assureurs d'un montant de 4 695 000 €, soit le montant maximum des garanties des polices concernées, déduction faite des franchises.

Le Groupe ayant accepté cette indemnisation, son paiement devrait intervenir au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023. Ce paiement s'effectuera déduction faite de l'acompte de 700 000 €, préalablement versé par les assureurs en février 2023.

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

#### ➤ La production neuve :

En 2022 la société a livré 312 logements dont 265 logements en Ile de France et 47 logements en Nouvelle Aquitaine.

#### ➤ Les acquisitions :

1001 Vies Habitat a procédé à l'acquisition de 375 logements dont 2 résidences de 353 logements en pleine propriété à la ville de Saint Michel sous Orge :

- 273 logements rue Boieldieu,
- 80 logements 19 rue Hector Berlioz.

#### ➤ La vente HLM :

En 2022, 46 logements ont été vendus en Ile-de-France dans le cadre de la vente HLM pour un montant total de 7 159 K€.

#### ➤ La vente en bloc

A fin décembre, la société a signé l'ensemble des actes prévus à son plan de vente de l'année, soit 403 logements pour une marge de trésorerie de 44 226 K€ (soit 158% de l'objectif) :

• 1576 - CLICHY ZAC TROUILLET FOUQUET 2	6
• 1686 - TERRAIN RTE DE HOUDAN (PAVILLON DEMOLI EN OCT.)	0
• 1279 - PLAISIR - ZAC DE LA GARE	123
• 1623 - MORANGIS - WARABIOT	83
• 5015 - ST GERMAIN LES ARPAJON LE PRE AUX CANES	48
• 5025 - NOISY LE GRAND LE LOWENDAL	17
• 5174 - SAINTE GENEVIEVE DES BOIS PARC ST PIE	69
• 1602 - LA COURNEUVE JEAN JAURES	57
•	

Deux promesses de vente pour un total de 41 logements et 8 locaux commerciaux restent en cours, générant potentiellement 3 303 K€ de marge de trésorerie. La promesse d'Evry fait l'objet de négociation pour la signature d'un avenant pour réduction du prix de vente soumise à un précédent Conseil.

## 1.2. Autres faits significatifs

### 1.2.1. Dépréciation de la valeur nette comptable de la résidence 5017 à Saulx Les Chartreux

Au regard de l'état patrimonial de l'ensemble Monthuchet I et II à Saulx-les-Chartreux de 90 logements et de l'impossibilité de faire une réhabilitation, il a été décidé de le démolir, en vue de la réalisation d'une opération de construction. La Valeur nette comptable du bâti existant (2 147 639 € au 31/12/2021) a fait l'objet d'une provision pour dépréciation dès 2022. La démolition effective de l'ensemble immobilier est prévue en 2024.

### 1.2.2. Solde des régularisations de charges et provisions sur lots vacants 2019

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 31/12/2022, soit les millésimes 2019 pour les montants suivants :

- Produits divers de gestion courante : 4 704 546 €
- Autres charges de gestion courante : 2 120 374 €



### 1.2.3. Evolution du taux du livret A à 3%

#### Diversification des sources de financement

Dans la continuité de l'année 2021, marquée par un « effet de rattrapage » dans un contexte de reprise économique liée à la sortie de crise sanitaire, l'exercice 2022 a subi les conséquences du choc de l'offre, se traduisant par le retour de l'inflation et une forte pentification de la courbe des taux.

Ses hausses des taux successives et du renchérissement du coût de l'argent nécessitent la diversification de nos ressources de financement. Si le marché bancaire reste ouvert et en capacité de couvrir nos besoins, l'optimisation de nos ressources financières et la couverture globale de nos besoins de financement passent par des levées de fonds directement auprès des marchés financiers.

A cet effet, MVH a lancé sa démarche de notation financière. Fin 2022, l'agence de notation Moody's a attribué à MVH la note A1 / P-1 avec une perspective stable.

En 2023, MVH a déployé son programme d'émissions de titres négociables à court terme (NeuCp), permettant de couvrir nos besoins sur des maturités courtes (inférieures à 12 mois) ; mais également de porter notre activité sur des durées plus longues via l'émission d'obligations à partir de l'exercice 2023.

## 2- REFERENTIEL COMPTABLE

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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.

Par avis du 16 février 2023, modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III, et V des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré, une actualisation des commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine ont été apportées par l'arrêté du 14 décembre 2022.

Les commentaires des comptes, les schémas d'écritures comptables et les notes de doctrine s'appliquent pour les comptes de l'exercice comptable ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Les documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM en application de l'article L.481-1 du CCH sont modifiés et uniformisés dans un objectif de simplification.

Le présent arrêté vise notamment à intégrer l'activité d'organisme de foncier solidaire (OFS) encadrée par l'article L.329-1 du code de l'urbanisme, à intégrer le suivi de l'affectation du résultat des organismes d'HLM et SEM agréées en application de l'article L.481-1 du CCH relevant de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG) , en application du règlement n°2021-08 du 08 octobre 2021 de l'ANC, ainsi que d'ajouter au sein des états financiers le suivi de titres participatifs et le renseignement des éléments de combinaison et consolidation des groupes d'organismes de logement social au sens de l'article L423-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les comptes présentés sont établis dans le respect des principes généraux et des dispositions particulières applicables aux sociétés et fondations d'HLM en vertu de l'Instruction Comptable

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

Le 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.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG.

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

Conformément au règlement ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, les commentaires de comptes précisent le suivi de l'affectation du résultat des organismes de logement social relevant du SIEG, suite à la création de comptes spécifiques, le permettant.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2022 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 2020 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

Tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 (produits des activités SIEG y compris compte 703) / tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 y compris compte 703.

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

Arrêté du 14 décembre 2022

Cet arrêté modifie l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation. « Le plan de compte, les documents annuels et les états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH sont entièrement modifiés et uniformisés pour l'ensemble de ces familles tout en maintenant certaines spécificités, et ce dans un objectif de simplification.

La mise en œuvre de cet arrêté pour 2022 n'a pas d'incidence majeure, elle induit principalement les changements de présentation des comptes annuels tels que :

- L'ajout dans le compte de résultat d'une colonne « dont résultat agréé » pour les SEM ;
- La création de lignes de comptes spécifiques à l'affectation du résultat de l'activité relevant de la gestion du SIEG.

Notre société n'a cependant pas à disposition la maquette actualisée par les éditeurs de logiciel. La maquette mise à jour sera utilisée dès sa mise à disposition pour la transmission électronique au préfet et au ministère chargé du logement conformément à l'article R.423-28 du code de la construction et de l'habitation.

#### 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 :

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

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. La valorisation de la maîtrise d'ouvrage est effectuée sous contrôle qu'elle n'excède pas le cout total réel du service en charge.

#### **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.

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

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 acquisitions-améliorations sont analysées au cas par cas.

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 :

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

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

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

#### ➤ **Autres immobilisations corporelles**

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

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

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

### **3.2.6. 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 la démolition effective de l'immeuble.

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.

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 :

Ancienneté de la dette du locataire	2022	2021
	Taux de provisionnement	Taux de provisionnement
Dettes < 1 mois	4 %	4 %
De 1 à 2 mois	4 %	4 %
De 2 à 3 mois	4 %	4 %
De 3 à 6 mois	20 %	20 %
De 6 à 9 mois	40 %	40 %
De 9 à 12 mois	40 %	40 %
Dettes > 12 mois	100 %	100 %
Dettes des locataires partis	100 %	100 %

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

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

### 3.5. 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 :



## 1001 Vies Habitat

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 2022 sont les suivantes :

<b>Année 2022</b>					
	Cadre dirigeant	Cadre supérieur	Cadre	Maitrise	Employé
Taux d'actualisation	3,77				
Taux de revalorisation / Progression	3,4				
Charges sociales	60				
Age de départ à la retraite	63				
Mode de départ	Départ volontaire				
Tables de mortalité	INSEE 2018-2020				
Turn over					
Moins de 25 ans	0	0	0	0	0
25-29 ans	0	0	35,71	32,5	25
30-34 ans	0	0	15,96	23,08	8,33
35-39 ans	0	50	27,05	7,76	18,75
40-44 ans	0	0	11,76	12,5	9,26
45-49 ans	0	0	12,96	9,62	20,31
50-54 ans	50	20	15,09	8,57	4,17
55-59 ans	0	7,14	5,56	3,49	5,32
60-64 ans	0	16,67	19,23	19,09	16,67
A partir de 65 ans	0	0	25	12,5	9,09

### 3.7.3.Provisions pour perte sur contrat à long terme

## 1001 Vies Habitat

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. A compter de 2022 compte tenu notamment de la hausse constatée du Livret A des charges d'intérêts différés sont constatées.

## 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. Les avances de coût sur des opérations de démolition subventionnables par l'Anru mais non encore notifiées sont également portées au crédit de ce compte.

## 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 lorsqu'ils sont relatifs à des exercices précédents.

### 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

## 1001 Vies Habitat

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 évènement 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 31/12/2022 les cessions de certificats d'économie d'énergie s'élèvent à 2 416 228 euros.



## 4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES

### DU BILAN

et

### COMPTE DE RESULTAT

## 4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	225 696 282,14
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	0,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	1 886 370 652,56	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	376 041 029,33
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	146 922 000,00
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	229 119 029,33
			80188	Engagements divers	
	<b>TOTAL</b>	<b>1 886 370 652,56</b>		<b>TOTAL</b>	<b>601 737 311,47</b>

## 4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	13 780 339,57	80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

## 4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>		<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

**4.2.1 - TABLEAU AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1**  
(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
<b>11 Report à nouveau avant affectation du résultat</b>		105 063 845,53		0,00		105 063 845,53
<b>12 Résultat de l'exercice N-1</b>		64 515 486,33		54 489 998,67		10 025 487,66
<b>Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)</b>		0,00		0,00		0,00
<i>N° de(s) compte(s) prélevé(s)</i>						
<i>Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat</i>						
<i>Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres</i>						
				84%		16%
				32%		68%
<b>AFFECTATIONS :</b>						
<b>Affectation aux réserves</b>						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00		0,00	N/A	0,00	N/A
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00		0,00	N/A	0,00	N/A
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00		0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières	31 967 088,54		31 967 088,54		0,00	
10688 Réserves diverses	0,00		0,00		0,00	
<b>457 Dividendes (spécifique sociétés)</b>	581 400,00		581 400,00	100%	0,00	0%
<b>11 Report à nouveau après affectation du résultat</b>	137 030 843,32		21 941 510,13		115 089 333,19	
<b>TOTAL</b>	<b>169 579 331,86</b>	<b>169 579 331,86</b>	<b>54 489 998,67</b>	<b>54 489 998,67</b>	<b>115 089 333,19</b>	<b>115 089 333,19</b>

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

**4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SOCIETES) (1)**

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (€)	RESULTAT NET
31/12/2021	2022	0,3800	581 400	581 400	64 515 486
31/12/2020	2021	0,3800	581 400	581 400	56 873 586
31/12/2019	2020	0,4275	599 220	599 220	50 286 457

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

**4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

Opérations & résultats de l'exercice	2018	2019	2020	2021	2022
Chiffre d'affaires	439 705 439,34	432 609 452,35	434 710 331,44	454 123 380,23	459 810 907,08
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	160 710 347,55	137 820 878,92	149 409 968,98	165 974 835,65	145 215 098,92
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	65 564 396,18	50 286 456,94	56 873 585,97	64 515 486,33	42 825 583,29
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	833	824	843	813	828
Montant de la masse salariale de l'exercice	34 194 350,40	34 182 986,47	34 351 697,76	32 681 980,90	39 429 975,01
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc...)	16 598 384,08	16 078 904,76	15 590 939,37	15 540 344,48	17 564 297,22

**4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)**

	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	27 439 593,30	37 582 921,37	5 304 646,56	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	2 074 287,78	1 533 805,12	4 313 354,08	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	434 710 331,44	454 123 380,23	459 810 907,08	
d) Charges récupérées (comptes 703)	100 817 971,39	108 982 219,95	117 243 323,55	
e) ( b + c - d ) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	335 966 647,83	346 674 965,40	346 880 937,61	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	8,17%	10,84%	1,53%	6,85%

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

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	39 952 516,62	185 555,30			13 061 751,92	27 076 320,00
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (235-237)						
Autres immobilisations incorporelles	302 077,59	7 249,92				309 327,51
<b>TOTAL I</b>	<b>40 254 594,21</b>	<b>192 805,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 061 751,92</b>	<b>27 385 647,51</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus						0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 042 912 154,15		30 624 928,25		6 764 136,92	1 066 772 945,48
Agencements - Aménagements de terrains						0,00
<b>TOTAL II</b>	<b>1 042 912 154,15</b>	<b>0,00</b>	<b>30 624 928,25</b>	<b>0,00</b>	<b>6 764 136,92</b>	<b>1 066 772 945,48</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			118 725 530,51	58 616 715,74	20 473 627,07	
Additions et remplacements de composants (1)			98 233 908,10		8 304 071,56	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris	[A] 3 818 756 422,44	0,00	216 959 438,61	58 616 715,74	28 777 698,63	3 948 321 446,68
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			-21 752,30	3 210 588,41	66 540,14	
Additions et remplacements de composants (1)			575 605,45	366 214,04	236 304,95	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris	[B] 174 636 529,58	0,00	553 853,15	3 576 802,45	302 845,09	171 310 735,19
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145)	[C] 19 346 796,10				752 361,15	18 594 434,95
<b>TOTAL III [A+B+C]</b>	<b>4 012 739 748,12</b>	<b>0,00</b>	<b>217 513 291,76</b>	<b>62 193 518,19</b>	<b>29 832 904,87</b>	<b>4 138 226 616,82</b>
<b>Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV</b>	<b>107 048,47</b>					<b>107 048,47</b>
<b>DIVERS</b>						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	6 210 727,82	11 583,55			0,00	6 222 311,37
Matériel de transport	631 246,39	0,00			40 855,26	590 391,13
Matériel de bureau et matériel informatique	1 705 040,23	0,00			0,00	1 705 040,23
Mobilier	918 543,25	2 269,62			0,00	920 812,87
Diverses	11 183,00	0,00			0,00	11 183,00
<b>TOTAL V</b>	<b>9 476 740,69</b>	<b>13 853,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40 855,26</b>	<b>9 449 738,60</b>
<b>Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI</b>	<b>71 771,90</b>					<b>71 771,90</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	58 573 447,30	43 851 710,52		18 758 060,11		83 667 097,71
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	104 316 873,50	104 779 194,70	50 187 729,38	142 760 956,56	1 213,30	116 521 627,72
- Additions et remplacements de composants (1)	102 789 263,10	30 405 658,14	39 446 562,30	114 734 735,70	0,00	57 906 747,84
Avances et acomptes	0,00					0,00
<b>TOTAL VII</b>	<b>265 679 583,90</b>	<b>179 036 563,36</b>	<b>89 634 291,68</b>	<b>276 253 752,37</b>	<b>1 213,30</b>	<b>258 095 473,27</b>
<b>Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>5 330 987 047,23</b>	<b>179 050 416,53</b>	<b>337 772 511,69</b>	<b>338 447 270,56</b>	<b>36 639 110,35</b>	<b>5 472 723 594,54</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	22 726 688,06	47 280,50				22 773 968,56
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	7 622,45					7 622,45
Titres immobilisés (droit de créance)	3 718 355,20					3 718 355,20
Prêts participatifs						0,00
prêts principaux pour accession						0,00
Prêts complémentaires pour accession						0,00
Prêts aux SCCC						0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	316 915,30	597,15				317 512,45
Intérêts courus						0,00
<b>TOTAL IX</b>	<b>26 769 581,01</b>	<b>47 877,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26 817 458,66</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + VIII + IX ) (2)</b>	<b>5 398 011 222,45</b>	<b>179 291 099,40</b>	<b>337 772 511,69</b>	<b>338 447 270,56</b>	<b>49 700 862,27</b>	<b>5 526 926 700,71</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.

## 4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)

## SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments 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'usufruit	21 335 602,31	824 108,28	0,00	6 348 124,95	15 811 585,64
Autres postes d'immobilisations incorporelles	243 901,02	55 607,34	0,00	0,00	299 508,36
<b>TOTAL I</b>	<b>21 579 503,33</b>	<b>879 715,62</b>	<b>0,00</b>	<b>6 348 124,95</b>	<b>16 111 094,00</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	<b>TOTAL II</b> 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	1 484 485 576,05	98 371 044,40	0,00	14 703 135,44	1 568 153 485,01
Constructions locatives sur sol d'autrui	108 358 381,56	4 524 164,40	0,00	211 161,17	112 671 384,79
Bâtiments et installations administratifs	6 982 073,75	424 565,55	0,00	203 007,53	7 203 631,77
<b>TOTAL III</b>	<b>1 599 826 031,36</b>	<b>103 319 774,35</b>	<b>0,00</b>	<b>15 117 304,14</b>	<b>1 688 028 501,57</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage	<b>TOTAL IV</b> 98 337,47	1 515,44	0,00	0,00	99 852,91
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	2 008 231,85	656 896,39	0,00	0,00	2 665 128,24
Matériel de transport	501 035,54	15 713,00	0,00	40 855,26	475 893,28
Matériel de bureau et matériel informatique	1 554 424,87	75 583,38	0,00	0,00	1 630 008,25
Mobilier	669 161,33	61 796,21	0,00	0,00	730 957,54
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>4 732 853,59</b>	<b>809 988,98</b>	<b>0,00</b>	<b>40 855,26</b>	<b>5 501 987,31</b>
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	<b>TOTAL VI</b>				0,00
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>1 626 236 725,75</b>	<b>105 010 994,39</b>	<b>0,00</b>	<b>21 506 284,35</b>	<b>1 709 741 435,79</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 :

Structure catégorie 1 / Structure catégorie 2

40 / 60

ans

## 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)

## VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Immobilisations amortissables 1	Éléments transférés en actif circulant 2	Éléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements 5	Total des diminutions (2) 6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement				0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit			6 348 124,95	0,00	6 348 124,95
Autres postes d'immobilisations incorporelles				0,00	0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 348 124,95</b>	<b>0,00</b>	<b>6 348 124,95</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	<b>TOTAL II</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sol propre)		10 783 890,10	3 919 245,34	0,00	14 703 135,44
Constructions locatives sur sol d'autrui			211 161,17	0,00	211 161,17
Bâtiments et installations administratifs		203 007,53		0,00	203 007,53
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>10 986 897,63</b>	<b>4 130 406,51</b>	<b>0,00</b>	<b>15 117 304,14</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage	<b>TOTAL IV</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers				0,00	0,00
Matériel de transport		40 855,26		0,00	40 855,26
Matériel de bureau et matériel informatique				0,00	0,00
Mobilier				0,00	0,00
Diverses				0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>0,00</b>	<b>40 855,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40 855,26</b>
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	<b>TOTAL VI</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0,00</b>	<b>11 027 752,89</b>	<b>10 478 531,46</b>	<b>0,00</b>	<b>21 506 284,35</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.



## 4.5.1 - TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires			0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	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	2 283 091,00	547 800,00	502 192,00	2 328 699,00
Pour amendes et pénalités				0,00
Pour pertes sur contrats				0,00
Pour pensions et obligations similaires	8 384 069,00		4 133 570,00	(3) 4 250 499,00
Pour gros entretien				0,00
Pour charges sur opérations immobilières				0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 943 490,00		788 610,00	(3) 3 154 880,00
<b>TOTAL II</b>	<b>14 610 650,00</b>	<b>547 800,00</b>	<b>(2) 5 424 372,00</b>	<b>9 734 078,00</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				0,00
Corporelles	11 794 509,52	2 952 890,17	273 000,00	14 474 399,69
Financières	242 650,79	745,65		243 396,44
<b>TOTAL III</b>	<b>12 037 160,31</b>	<b>2 953 635,82</b>	<b>273 000,00</b>	<b>14 717 796,13</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	508 081,68			508 081,68
Immeubles en cours	864 735,91			864 735,91
Immeubles achevés				0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, garantie de rachat				0,00
Approvisionnements				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	45 578 462,77	12 190 191,75	12 342 648,91	45 426 005,61
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	116 399,10		9 720,02	106 679,08
Autres créances				0,00
Valeurs mobilières de placement	263 365,40		263 365,40	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>45 958 227,27</b>	<b>12 190 191,75</b>	<b>12 615 734,33</b>	<b>45 532 684,69</b>
<b>TOTAL VI (III+IV+V)</b>	<b>59 368 205,17</b>	<b>15 143 827,57</b>	<b>12 888 734,33</b>	<b>61 623 298,41</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>73 978 855,17</b>	<b>(1) 15 691 627,57</b>	<b>(1) 18 313 106,33</b>	<b>71 357 376,41</b>

<b>RENOIS</b>			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	15 569 295,92	17 982 303,93
	- Financières	745,65	263 365,40
	- Exceptionnelles	121 586,00	67 437,00
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		1 421 543,00
	... de provisions non utilisées (*)		4 002 829,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			4 250 499,00

(\*) 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)

## 4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employés à l'effort de construction (1)	249 196 743,31	20 156 212,85	58 245 528,52	170 795 001,94	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 227 028 820,35	59 162 951,12	243 021 662,54	1 924 844 206,69	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	26 672 889,15		<i>Non ventilable (3)</i>	26 672 889,15	
1654	Redevances location - accession	6 415,97	6 415,97		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)	130 385 702,10	130 000 000,00		385 702,10	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	19,80	19,80		0,00	
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	15 366 515,08	15 366 515,08		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	19 736,80			19 736,80	
	<b>TOTAL I Dettes financières</b>	<b>2 648 676 842,56</b>	<b>224 692 114,82</b>	<b>301 267 191,06</b>	<b>2 122 717 536,68</b>	<b>0,00</b>
	<i>dont emprunts remboursables in fine</i>				<i>0,00</i>	
229	Droits de locataires acquéreurs, attributaires, affectants	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	52 918 011,98	52 918 011,98	0,00		
419	Clients créditeurs	29 983 926,50	29 983 926,50		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	10 195 793,86	10 195 793,86	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	7 631 853,10	7 631 853,10	0,00		
44	Etat et autres collectivités publiques	7 159 971,28	5 715 226,69	1 444 744,59		
443	Opérations particulières			0,00		
44 sauf 443	Autres	7 159 971,28	5 715 226,69	1 444 744,59		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	3 821 368,38	3 821 368,38	0,00		
451	Groupes			0,00		
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	47 684,04	47 684,04	0,00		
455/4563/457	Associés	1 487,44	1 487,44	0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	3 772 196,90	3 772 196,90	0,00		
46	Créditeurs divers	7 188 478,00	7 188 478,00	0,00		
461	Opérations pour le compte de tiers	1 011 444,58	1 011 444,58	0,00		
46 sauf 461	Autres dettes	6 177 033,42	6 177 033,42	0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00	0,00	0,00		
	<b>TOTAL II</b>	<b>118 971 175,00</b>	<b>117 526 430,41</b>	<b>1 444 744,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
487	Produits constatés d'avance	8 904 467,85	3 026 500,00	5 877 967,85		
4871	Sur exploitation	6 877 967,85	1 000 000,00	5 877 967,85		
4872	Sur vente de lots en cours	2 026 500,00	2 026 500,00	0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance			0,00		
	<b>TOTAL III</b>	<b>8 904 467,85</b>	<b>3 026 500,00</b>	<b>5 877 967,85</b>		
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>	<b>2 776 552 485,41</b>	<b>345 245 045,23</b>	<b>308 589 903,50</b>	<b>2 122 717 536,68</b>	<b>0,00</b>

## RENOIS

(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	296 168 543,79
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	263 593 184,75
(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.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice.

## 4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
	<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>			
267	Créances rattachées à des participations	7 622,45		7 622,45
2781	Prêts principaux accession			0,00
2782	Prêts complémentaires accession			0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C			0,00
274	Autres prêts	6 524,97		6 524,97
275/276	Autres immobilisations financières	310 987,48		310 987,48
	<b>TOTAL I</b>	<b>325 134,90</b>	<b>0,00</b>	<b>325 134,90</b>
	<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>			
409	Fournisseurs débiteurs	3 828 444,87	3 828 444,87	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	45 827 380,06	45 827 380,06	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	39 324 940,80	39 324 940,80	0,00
412	Créances sur acquéreurs	9 882,82	9 882,82	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	2 241 843,51	2 241 843,51	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	391 476,68	391 476,68	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	652 543,70	652 543,70	0,00
44	Etat et collectivités publiques	57 733 196,23	14 972 925,32	42 760 270,91
443	Opérations particulières			0,00
44 sauf 443	Autres (1)	57 733 196,23	14 972 925,32	42 760 270,91
45	Groupes, associés et opération de coopération	8 590 996,94	8 590 996,94	0,00
451	Groupe			0,00
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	1 413 155,65	1 413 155,65	0,00
455	Associés - comptes courants			0,00
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			0,00
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	7 177 841,29	7 177 841,29	0,00
46	Débiteurs divers	17 808 316,35	9 056 454,35	8 751 862,00
461	Opérations pour le compte de tiers	1 974 443,65	1 974 443,65	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	15 833 872,70	7 082 010,70	8 751 862,00
	<b>TOTAL II</b>	<b>176 409 021,96</b>	<b>124 896 889,05</b>	<b>51 512 132,91</b>
486	Charges constatées d'avance	1 845 068,75	1 845 068,75	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	<b>TOTAL III</b>	<b>1 845 068,75</b>	<b>1 845 068,75</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>178 579 225,61</b>	<b>126 741 957,80</b>	<b>51 837 267,81</b>

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	48 499 083,63
	Subventions d'exploitation à recevoir	6 337 877,96
	TVA	845 403,17

## 4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Résultat net du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
					Brute	Nette						
nom	siren	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Filiales et participations (2) (6)												
Filiales (7)												
chror SOLLAR		18 090 864,00	73 380 671,80	66,01%	11 942 019,39	11 942 018,71	0,00	0,00	39 010 177,57	3 684 069,39	239 639,04	
LOGIS FAMILIAL		5 616 888,88	85 899 634,66	79,77%	4 480 334,99	4 480 334,99	0,00	0,00	31 488 378,37	5 315 613,22	72 572,99	
LOGIS FAMILIAL VARIOIS		975 000,00	91 409 487,76	79,60%	776 122,00	776 122,00	0,00	0,00	46 641 403,02	3 169 580,18	15 503,28	
LOGIS MEDITERRANEE		6 336 900,00	65 858 820,47	69,93%	4 431 104,20	4 431 104,20	0,00	0,00	32 795 337,05	3 264 027,35	88 620,69	
Participations (8)												
chror SEMAD		305 000,00			4 573,47	4 573,47						
CAISSE D'EPARGNE					506 240,00	506 240,00						
OPH DE MALAKOFGF		208 000,00			9 180,00	9 180,68						
France HLM		991 000,00			7 622,46	7 622,46						
SAEM 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					1 148,20	
CREDIT COPPERATIF					47 280,50	47 280,50						
Autres filiales ou participations (9)												
Filiales non reprises ci-dessus												
Participations non reprises ci-dessus												
<b>TOTAL (10)</b>					<b>22 773 968,56</b>	<b>22 641 023,01</b>	<b>7 622,45</b>				<b>417 484,20</b>	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social.

(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) Si l'exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".

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

(7) Plus de 50 % du capital détenu par l'organisme.

(8) De 10 à 50 % du capital détenu par l'organisme.

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

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

Observations :

## 4.9.1 - TABLEAU REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS (OPH)

Catégories 1	Montant global des rémunérations 2	Montant global des frais remboursés 3
Organes d'administration		
Organes de direction		

## 4.9.2 - TABLEAU EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE (OPH)

Catégories 1	Effectif au 31/12 2	dont Régie 3	Equivalent d'effectifs facturés à d'autres organismes 4	Effectif moyen 5
<b>Cadres</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
Direction & chargés de mission				
Administratifs				
Techniques				
Sociaux				
<b>Employés</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
Administratifs				
Techniques				
Sociaux				
<b>Ouvriers</b>				
<b>Gardiens d'immeubles</b>				
<b>Effectif total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 4.9.3 - TABLEAU EFFECTIF (spécifique sociétés)

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :			
Effectif plein temps :	1	785,0	811,7
Effectif à temps partiel :	2	27,0	27,8
- en nombre			
- en équivalent temps plein (c)	3	15,4	16,1
<b>Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein</b>	4 (=1+3)	<b>800,4</b>	<b>827,7</b>
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) € :	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6		
<b>Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein</b>	7 (=4-5+6)	<b>800,4</b>	<b>827,7</b>

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
<b>Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1</b>	745,5	91,0	836,5
- Fins de contrats au cours de l'année	121,1	216,5	337,6
+ Contrats signés au cours de l'année	95,0	206,5	301,5
<b>= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)</b>	<b>719,4</b>	<b>81,0</b>	<b>800,4</b>

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	447,5		
Personnels d'immeubles	352,9		
Personnels de maintenance			
<b>TOTAL (h)</b>	<b>800,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

(a) Moyenne arithmétique des effectifs à la fin des 12 derniers mois (ou, à défaut, des 4 derniers trimestres)

(b) Inclure les C.D.D., y compris les contrats aidés.

(c) Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(d) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements, ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par la société.

(e) En équivalent temps plein.

(f) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim).

(g) Egal au total 4 du tableau 3.1 (effectif au 31/12).

(h) Colonnes respectivement égales aux totaux 4, 5 et 6 du tableau 3.1 (au 31/12).

#### 4.10.1 - TABLEAU 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 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains	Apporteurs d'affaires Emoluments et frais de notaires Taxes et participations Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions	Divers (montants non significatifs)		0,00
231 - Immobilisations corporelles en cours			2 166 563,37
	Emoluments et frais de notaires Taxes et participations Divers (montants non significatifs)	2 166 563,37	
31 - Terrains à aménager	Divers (montants non significatifs)		0,00
33 - Immeubles en cours	Divers (montants non significatifs)		0,00
35 - Immeubles achevés	Divers (montants non significatifs)		0,00
<b>TOTAL</b>			<b>2 166 563,37</b>

#### 4.10.2 - TABLEAU TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers	1 635 939,00		
... En charges d'exploitation	446 430,93		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	521 409,49 521 409,49		
<b>TOTAL</b>	<b>2 603 779,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) 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...) :

--

## 4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
	Rémunération Maîtrise d'ouvrage	3 328 090,99			3 328 090,99
	Frais Financiers PLF		1 383,39		1 383,39
sans objet	sans objet				3 329 474,38

(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 dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.*

--

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

--

### 4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				53 185,03	53 185,03
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
"	0,00	0,00	0,00	0,00	53 185,03

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier ci-dessous 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 6 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.



## 4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

## I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>671 - Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		3 592 858,81
INTERETS MORTA PEN	15 927,13	
PENALITES ET AMENDES	-24 210,56	
SUBVENTIONS ACCORDEES	300,00	
RAPPELS D'IMPOTS	0,00	
FRS COM VTE	1 212 428,72	
CH EXCEPT OP DE GESTION	2 388 413,52	
Diverses		
Divers: montants non significatifs		
<b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)</b>		28 180 367,80
Cessions (2)		25 247 248,16
Immobilisations corporelles	25 247 248,16	
Financières		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		2 933 119,64
VNC COMPOSANTS REMPLACES	2 933 119,64	
<b>678 - Autres (1) (2)</b>		1 957 295,32
Sinistres Constructions	142 814,71	
Sinistres Immeubles	728 082,27	
Coûts Démolitions	397 429,35	
Projets abandonnés	688 968,99	
Divers: montants non significatifs		
<b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		121 586,00
DAP s/ immobilisation		
DAP s/ provisions pour risques et charges		
DAP s/ dépréciations exceptionnelles	121 586,00	
Divers: montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>33 852 107,93</b>	<b>33 852 107,93</b>

## II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		2 096 209,02
Dégrèvements d'impôts	1 420 501,29	
Pénalités SLS OLS	621 527,73	
Pénalités Articles 700	54 180,00	
Divers		
Divers: montants non significatifs		
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		65 988 543,81
Immobilisations incorporelles	6 713 626,97	
Immobilisations corporelles	56 858 688,54	
Immobilisations Financières	0,10	
Produits cessions des CEE	2 416 228,20	
Divers: montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		16 380 684,79
QP REP SUBV CONST	9 617 585,28	
QP REP SUBV FONCIER	2 244 056,89	
QP REP SUBV TRX	4 519 042,62	
Divers: montants non significatifs		
<b>778 - Autres (1)</b>		1 173 367,17
Indemnités d'assurance	832 844,45	
Produits except Divers	37 620,00	
Produits subv Démolitions	302 902,72	
Divers: montants non significatifs		
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions</b>		67 437,00
RAP s/ provisions pour risques et charges		
RAP s/ provisions pour dépréciations exceptionnelles	67 437,00	
Divers: montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>85 706 241,79</b>	<b>85 706 241,79</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.