

RCS : CRETEIL
Code greffe : 9401

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de CRETEIL atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1986 B 21905
Numéro SIREN : 572 204 014
Nom ou dénomination : VALOPHIS SAREPA

Ce dépôt a été enregistré le 11/07/2023 sous le numéro de dépôt 9911

80 B 21005

BILAN - ACTIF

Annexe I - Fiche n°1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2021			Exercice 2021	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TVAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				79 405,37	87 845,37
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits de bail	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	126 900,00	47 194,63	79 405,37		87 845,37
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				275 785 757,02	287 935 732,36
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, lotés, bâtis	80 975 529,85	0,00	80 975 529,85		81 959 238,24
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	332 253 050,83	118 402 292,24	213 851 358,39		225 524 582,31
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	457 502,92	9 021,34	448 581,58		0,00
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 345 046,70	834 759,50	510 287,20		451 911,81
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				17 546 067,60	15 256 550,05
2312	Terrains	5 198 535,24	0,00	5 198 535,24		6 769 181,74
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	12 347 532,36	0,00	12 347 532,36		8 487 368,31
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				12 069 981,69	11 478 221,82
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	10 313 082,08	0,00	10 313 082,08		10 312 182,08
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	500 000,00	0,00	500 000,00		500 000,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	1 256 899,61	0,00	1 256 899,61		866 039,74
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	424 774 479,39	119 293 267,71	305 481 211,68	305 481 211,68	314 758 349,60
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				700 375,92	1 750 074,09
31	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	623 081,72	0,00	623 081,72		1 665 021,51
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	77 572,03	27 140,00	50 432,03		51 948,33
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	26 862,17	0,00	26 862,17		33 104,25
409	Fournisseurs débiteurs	22 742,00	0,00	22 742,00	22 742,00	171 789,93
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				8 995 878,74	7 818 865,30
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	2 512 488,47	101 242,12	2 411 246,35		2 352 517,03
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	186 466,00	0,00	186 466,00		321 324,35
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	2 590 864,76	2 021 740,78	569 123,98		641 979,04
418	Produits non encore facturés	533 576,14	0,00	533 576,14		407 140,19
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	674 764,59	0,00	674 764,59		800 863,65
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	4 620 701,68	0,00	4 620 701,68		3 295 241,04
	CRÉANCES DIVERSES (3)				249 786,01	141 179,50
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat, faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	249 786,01	0,00	249 786,01		141 179,50
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				39 589 935,65	36 907 331,19
511	Valeur à l'encaissement	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	39 589 935,65	0,00	39 589 935,65		36 907 331,19
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00	0,00	0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	325 848,04	0,00	325 848,04	325 848,04	242 211,00
	ACTIF CIRCULANT	52 034 689,26	2 150 122,90	49 884 566,36	49 884 566,36	47 031 451,01
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	476 809 168,65	121 443 390,61	355 365 778,04	355 365 778,04	361 789 900,61
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an			29 982,80		277 771,60
	(3) Dont à plus d'un an					



DÉPÔT AU GREFFE DU
 TRIBUNAL DE COMMERCE DE CRETEIL
 LE 11 JUIL. 2023
 SOUS LE N°

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2022			Exercice 2021 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			35 192 047,16	35 231 160,10
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			17 912 121,73	17 934 499,45
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :				
60	Terrains		477 686,25	477 686,25	0,00
601	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements		0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	6 242,08	6 242,08	(3 039,32)
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094-6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		(256 271,44)	(256 271,44)	521 611,21
605 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	5 140 458,03	179 339,92	5 319 797,95	5 569 723,08
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 794 153,34	1 340 092,47	4 134 245,81	3 946 041,08
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	39 036,71	2 339 552,19	2 378 588,90	2 358 018,01
6152	Depenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	1 375 593,34	1 375 593,34	1 536 108,05
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	0,00	4 362,49	4 362,49	6 124,49
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	0,00
616	Primes d'assurances	22 485,41	211 794,96	234 280,37	209 856,44
621	Personnel extérieur à la société	0,00	155 678,83	155 678,83	9 271,10
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	101 769,58	137 653,73	239 423,31	234 544,87
623	Publicité, publications, relations publiques		2 481,52	2 481,52	1 151,17
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	38 392,43	38 392,43	21 845,96
6285	Redevances	0,00	2 695 895,80	2 695 895,80	2 450 627,08
Autres comptes 61 et 62	Autres	180 688,83	925 035,26	1 105 724,09	1 072 616,23
63	Impôts, taxes et versements assimilés			3 660 828,72	3 428 226,07
631-633	Sur rémunérations	0,00	175 809,00	175 809,00	157 515,00
63512	Taxes foncières	57 191,00	2 590 194,00	2 647 385,00	2 469 705,00
Autres 635-637	Autres	755 008,00	82 626,72	837 634,72	801 006,07
64	Charges de personnel			2 165 243,39	2 004 625,32
641-6481	Salaires et traitements	28 985,86	1 441 163,41	1 470 149,27	1 350 944,55
645-647-6485	Charges sociales	17 404,08	677 690,04	695 094,12	653 580,77
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			11 247 821,65	11 460 070,17
6811-6812-6815-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		10 786 199,51	10 786 199,51	10 488 551,84
Reste du 6811	Autres immobilisations		117 917,71	117 917,71	104 607,49
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dépréciation des immobilisations		0,00	0,00	0,00
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
68174	Dépréciation des créances		23 916,43	23 916,43	189 124,84
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		310 383,00	310 383,00	655 636,00
Autres 6815	Autres provisions		9 405,00	9 405,00	22 150,00
65 (sauf 655)	Autres charges			112 741,96	159 193,43
654	Pertes sur créances irrécouvrables		110 658,31	110 658,31	157 939,22
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	2 083,65	2 083,65	1 254,21
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		93 289,71	93 289,71	244 645,66
	CHARGES FINANCIERES			3 097 501,22	2 706 822,40
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts (2) :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		3 057 248,54	3 057 248,54	2 681 632,79
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		134,99	134,99	922,94
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières		40 117,69	40 117,69	24 266,57
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			6 781 200,79	839 307,83
671	Sur opérations de gestion		91 599,40	91 599,40	76 288,74
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		5 725 101,07	5 725 101,07	199 004,03
678	Autres		305 777,19	305 777,19	224 015,06
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		568 723,13	568 723,13	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
6875	Dotations aux provisions		90 000,00	90 000,00	340 000,00
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS		0,00	0,00	0,00
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	9 137 180,84	35 933 668,33	45 070 749,17	38 777 290,33
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			4 589 120,01	3 277 333,46
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			1 998 119,65	2 351 019,60
	TOTAL GENERAL			49 659 869,18	42 054 623,79
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2022		Exercice 2021
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		38 658 682,73	38 799 545,50
70 (net de 709)	Produits des activités		38 829 596,01	35 631 471,09
7011	Ventes de terrains lots	2 671 121,25		4,98
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives	9 089 777,87		9 000 857,49
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	413 414,62		400 440,11
7043	Loyers des logements conventionnés	23 339 202,63		23 118 439,47
7042	Suppléments de loyers	119 659,54		166 268,10
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 452 569,84		1 442 526,72
7047	Logements en location - accession et accession inventus	0,00		0,00
7044-7045-7048	Autres	1 433 378,15		1 420 325,92
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunération des 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	175 000,00		0,00
7065	Syndic de copropriété	0,00		0,00
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00
70672	Gestion des prêts	0,00		0,00
7068	Autres prestations de services	71351,7		3 583,46
708	Produits des activités annexes :	0,00		
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00
Autres 708	Autres	64 120,41		79 024,84
71	Production stockée (ou déstockage)		(1 043 456,09)	(51 591,82)
7133	Immeubles en cours	(1 041 939,79)		(51 528,77)
7135	Immeubles achevés	(1 516,30)		(63,05)
72	Production immobilisée		134,99	577 064,49
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	134,99		914,49
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	0,00		576 150,00
74	Subventions d'exploitation		94 415,82	94 836,59
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation diverses	94 415,82		94 836,59
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		483 291,31	2 071 206,22
78157	Provisions pour gros entretien	372 633,00		513 267,00
78174	Dépréciations de créances	110 658,31		157 939,22
Autres 781	Autres reprises	0,00		1 400 000,00
791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00
		0,00		0,00
		0,00		0,00
751-754-758	Autres produits	294 700,69	294 700,69	476 558,93
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
76	PRODUITS FINANCIERS		579 806,51	214 628,41
761	De participations (2)		1 697,02	0,00
7611	Revenus des actions	0,00		0,00
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	156,77		0,00
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	1 540,25		0,00
762	D'autres immobilisations financières (2)		30,30	24,16
76261-76262	Prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	30,30		24,16
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	578 079,19	578 079,19	214 590,36
765-766-768	Autres (2)	0,00	0,00	13,89
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		10 421 379,94	3 040 449,88
771	Sur opérations de gestion	306 659,95	306 659,95	162 111,55
	Sur opérations en capital		9 048 479,99	2 078 338,33
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	5 755 441,99		0,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 070 874,06		1 932 001,04
778	Autres	222 163,94		146 337,29
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 066 240,00	1 066 240,00	800 000,00
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	49 659 869,18	49 659 869,18	42 054 623,79
			0,00	0,00
	dont dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00	
	TOTAL GENERAL		49 659 869,18	42 054 623,79
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

Annexe II Fiche 1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	181 010 774,26
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	8 347 661,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		189 358 455,26

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Citrois de prêts	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	32 269 346,19
Reste à comptabiliser sur		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	671 599,60
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	31 337 291,81
80188	Engagements divers	260 454,78
TOTAL		32 269 346,19

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2
2- RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		2 873 725,85	
12 - Résultat de l'exercice N-1		3 277 333,46	2 351 019,60
- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00	
AFFECTATIONS :			
- Affectation aux réserves			
1061 Réserve légale			
1063-1068 Autres réserves :		3 277 333,46	2 351 019,60
1063 Réserves statutaires ou contractuelles			
10685 Réserves sur cessions immobilières			
10688 Réserves diverses	3 277 333,46		2 351 019,60
457 - Dividendes			
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		2 873 725,85	
TOTAUX		6 151 059,31	6 151 059,31

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

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

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

ANNEXE II

Fiche n°2

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	26 419 827,76	31 100 559,18	26 418 220,37	26 630 613,60	29 739 818,14
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	13 083 890,56	11 164 632,43	12 966 788,07	12 206 197,41	14 946 133,48
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	1 961 132,13	1 037 895,53	2 563 118,21	3 277 333,46	4 589 120,01
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	39,00	44,00	38,00	37,00	41,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 406 099,49	1 299 024,10	1 331 953,75	1 350 944,55	1 470 149,27
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	726 929,06	615 197,12	617 456,20	643 377,68	690 834,91

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

Annexe II

Fiche n°2

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	2 994 719,32	3 071 072,63	4 113 593,37	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	214 923,93	214 628,41	579 806,51	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	35 129 044,08	35 631 471,09	38 829 596,01	
d) Charges récupérées (comptes 703)	8 710 823,71	9 000 857,49	9 089 777,87	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	26 633 144,30	26 845 242,01	30 319 624,65	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	11,24%	11,44%	13,57%	12,08%

Annexe II Fiche n°3
3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	1	2	AUGMENTATIONS			DIMINUTIONS		7 (2+3+4-5-6)
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandonnés de projet, remboursements anticipés (5)	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursements courant des prêts (6)		
INCORPORELLES								
Frais de décaissement		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles		126 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126 600,00
Total I		126 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126 600,00
CORPORELLES								
Terrains								
Terrains nus		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains aménagés, loués, bails		61 959 238,22	0,00	752 620,00	0,00	0,00	1 736 328,39	60 975 529,83
Agencements - Aménagements de terrains		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II		61 959 238,22	0,00	752 620,00	0,00	0,00	1 736 328,39	60 975 529,83
Constructions								
Constructions locatives sur sol propre hors adossés et remplissements de composants			0,00	3 207 985,72	0,00	0,00	6 676 017,62	1 228 770,93
Adossés et remplissements de composants (1)			(68 415,95)	494 302,36	(19 237,83)	0,00	0,00	12 571,46
Constructions locatives sur sol propre (2)13 sauf 2115-2135) A		335 276 658,31	(68 415,95)	3 702 188,08	(19 237,83)	0,00	6 676 017,62	332 253 650,75
Constructions locatives sur sol d'autrui hors adossés et remplissements de composants			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Adossés et remplissements de composants (1)			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui (2)14 sauf 21415-2145) B		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui (2)14 sauf 21415-2145) C		0,00	0,00	457 602,92	0,00	0,00	0,00	457 602,92
Bâtiments et install. administratifs (2)1315-2135-21415-2145) C		335 276 658,31	(68 415,95)	4 159 791,00	(19 237,83)	0,00	6 676 017,62	332 711 253,87
Total III (A+B+C)		335 276 658,31	(68 415,95)	4 159 791,00	(19 237,83)	0,00	6 676 017,62	332 711 253,87
Instal. techniques - Matériel - Outillage		38 632,11	2 434,94	0,00	0,00	0,00	0,00	40 957,05
Divers								
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2161)		1 099 570,42	159 200,51	0,00	0,00	0,00	0,00	1 258 770,93
Matériel de transport		12 571,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 571,46
Matériel de bureau et matériel informatique		1 115,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 115,23
Mobilier		46 964,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46 964,38
Diverses		0,00	14 857,65	0,00	0,00	0,00	0,00	14 857,65
Total V		1 130 221,49	173 858,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1 304 079,65
Immobilisations en location-vente, location-cession, affectation		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours								
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure		6 769 181,71	(776 326,50)	0,00	794 320,00	0,00	0,00	5 196 535,71
Constructions et autres immobilisations corporelles								
- Construction et acquisition-amélioration		7 659 461,01	7 465 794,99	0,00	3 623 788,64	0,00	0,00	11 501 487,36
- Adossés et remplissements de composants (1)		827 807,31	531 636,95	0,00	513 540,29	0,00	0,00	848 053,97
Avances et acomptes		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VI		15 256 550,03	7 221 185,44	0,00	4 931 448,93	0,00	0,00	17 546 066,54
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)		413 961 200,16	7 329 042,89	4 912 411,00	4 912 411,00	0,00	8 412 346,01	412 677 886,74
FINANCIERES								
Participations, apport, avances (251-265-267-5-2676)		10 312 182,10	900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 313 082,10
Créances rattachées à des participations (2671-2674)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres immobilisés (droit de créance)		500 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500 000,00
Prêts participatifs		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.		666 039,74	840 681,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1 256 899,61
Autres		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intérêts courus		0,00	841 581,47	0,00	0,00	0,00	248 821,60	1 256 899,61
Total IX		11 479 221,84	841 581,47	0,00	0,00	0,00	248 821,60	12 069 981,71
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)		425 246 022,00	8 170 624,86	4 912 411,00	4 912 411,00	0,00	8 662 187,61	424 774 475,45

(1) Ces lignes concernent les montants des travaux de réhabilitation, 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 7232).

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

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

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

Annexe II Fiche n°4

1 IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	2 MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE		AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		5 DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	6 MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
	3 Amortissement linéaire	4 Autres méthodes (1)				
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00			0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00			0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	38 754,63	8 440,00			0,00	47 194,63
TOTAL I	38 754,63	8 440,00			0,00	47 194,63
CORPORELLES						
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00			0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
Constructions locales (sur sol propre)	109 752 075,87	10 768 738,17		568 723,13	2 687 244,94	118 402 292,23
Constructions locales sur sol d'autrui	0,00	0,00			0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	9 021,34			0,00	9 021,34
					0,00	0,00
					0,00	0,00
TOTAL III	109 752 075,87	10 777 759,51	10 777 759,51	568 723,13	2 687 244,94	118 411 313,57
Install. techniques. - Matériel - Outillage	37 699,02	839,56			0,00	38 538,58
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
TOTAL IV	37 699,02	839,56			0,00	38 538,58
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	628 493,63	114 046,15			0,00	742 539,78
Matériel de transport	12 571,46	0,00			0,00	12 571,46
Matériel de bureau et matériel informatique	1 115,23	0,00			0,00	1 115,23
Mobilier	36 962,45	3 027,98			0,00	39 990,43
Diverses	0,00	4,02			0,00	4,02
TOTAL V	679 142,77	117 078,15	117 078,15	0,00	0,00	796 220,92
Travaux sur immeubles reçus en affectation	0,00	0,00			0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	110 507 672,29	10 904 117,22	10 904 117,22	568 723,13	2 687 244,94	119 293 267,70

(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

50 ans

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

Annexe II Fiche n°4

1	2	3	4	5	6
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	2 615 069,47	72 175,47	0,00	2 687 244,94
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	0,00	2 615 069,47	72 175,47	0,00	2 687 244,94
Install. techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux sur immeubles reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	2 615 069,47	72 175,47	0,00	2 687 244,94

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

Annexe II - Fiche n°5

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	774 536,00	310 383,00	372 633,00	712 286,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges	3 121 505,00	99 405,00	1 066 240,00	(3) 2 154 670,00
TOTAL II	3 896 041,00	409 788,00	(2) 1 438 873,00	2 866 956,00
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	27 140,00	0,00	0,00	27 140,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	27 140,00	0,00	0,00	27 140,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	2 209 724,78	23 916,43	110 658,31	2 122 982,90
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	2 209 724,78	23 916,43	110 658,31	2 122 982,90
TOTAL VI (III + IV + V)	2 236 864,78	23 916,43	110 658,31	2 150 122,90
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	6 132 905,78	(1) 433 704,43	(1) 1 549 531,31	5 017 078,90

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	343 704,43	483 291,31
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	90 000,00	1 066 240,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		204 794,00
	de provisions non utilisées (*)		1 234 079,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			76 451,00

(*) 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).

Annexe II Fiche 6

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
182	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	20 326 099,74	888 187,15	3 655 878,71	15 682 033,88	
183	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
184	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	185 793 151,01	5 805 410,71	19 755 511,03	160 232 229,27	
1651/1656	Dépôts et cautionnement reçus	1 935 489,35	Non ventilable (3)		1 935 489,35	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
186	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)	0,00			0,00	
1718	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	1 742 483,70	1 742 483,70		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I dettes financières	209 787 203,80	8 636 081,66	23 411 389,74	177 849 732,50	0,00
	dont emprunts remboursables in fine					
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
259/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	6 779 897,75	6 779 897,75		0,00	
419	Clients créditeurs	1 501 970,09	1 501 970,09		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	310 247,15	310 247,15		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	190 793,71	190 793,71		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	37 442,73	37 442,73	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières				0,00	
44 sauf 443	Autres	37 442,73	37 442,73		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	89 683,37	89 683,37	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Sièges Civils Immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/458/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	89 683,37	89 683,37		0,00	
46	Créditeurs divers :	1 663 007,92	1 643 890,92	19 117,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	1 663 007,92	1 643 890,92	19 117,00	0,00	0,00
	TOTAL II	10 873 042,72	10 853 925,72	19 117,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	117 257,73	83 703,40	33 554,33	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	117 257,73	83 703,40	33 554,33	0,00	0,00
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
477	Différences de conversion (passif)	0,00			0,00	
	TOTAL III	117 257,73	83 703,40	33 554,33	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	220 487 504,35	19 173 710,68	23 464 061,07	177 849 732,50	0,00

RENVIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	4 941 386,99
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	11 560 836,69
(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 salaires créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

Annexe II.Fiche 7

N° de compte	LIBELLE	1	2	3	4 (2-3)
		MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN	
	EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	0,00			0,00
2781	Prêts principaux (accession)	0,00			0,00
2782	Prêts complémentaires (accession)	0,00			0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00			0,00
274	Autres prêts	72 843,00	2 032,60		70 810,40
275/276	Autres immobilisations financières	1 132 036,61	27 950,00		1 104 086,61
	TOTAL I	1 204 879,61	29 982,60		1 174 897,01
	EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	22 742,00	22 742,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	2 590 864,76	2 590 864,76		0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00			0,00
411/413/414/415/418	Autres créances clients	3 232 530,61	3 198 976,28		33 554,33
42	Personnel et comptes rattachés	0,00			0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 262,80	5 262,80		0,00
44	Etat et collectivités publiques :	5 290 203,47	767 051,79		4 523 151,68
443	Opérations particulières	0,00			0,00
44 sauf 443	Autres (1)	5 290 203,47	767 051,79		4 523 151,68
45	Groupe et associés et opération de coopération	7 505,73	7 505,73		0,00
451	Groupe	0,00			0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00			0,00
455	Associés - comptes courants	7 505,73	7 505,73		0,00
4562	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00			0,00
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00			0,00
46	Débiteurs divers :	242 280,28	242 280,28		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	242 280,28	242 280,28		0,00
	TOTAL II	11 391 389,65	6 834 683,64		4 556 706,01
486	Charges constatées d'avances	325 848,04	30 508,00		295 340,04
476	Différence de conversion (actif)	0,00			0,00
	TOTAL III	325 848,04	30 508,00		295 340,04
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	12 922 117,30	6 895 174,24		6 026 943,06

(1) RENVOIS	
Dont subventions d'investissement à recevoir	4 619 951,68
subventions d'exploitation à recevoir	750,00
TVA	669 501,79

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			33 300,00
	C066 - Trappes ZAC Aerostat - AFR6	10 300,00	
	C068 - Voisins le Bretonneux ZAC de la Remise - Lot 14A	23 000,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
	TOTAL		33 300,00

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481)	0,00	0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation			
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (1)			
TOTAL	0,00	0,00	0,00

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

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

ANNEXE II. Tableau 12

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

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

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
 Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

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

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

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

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

Annexe II.Fiche 13

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		91 599,40
Dépenses opérations doturées	72 964,23	
Litiges	17 435,17	
Divers montants non significatifs	1 200,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		5 670 057,29
- Cessions (2)		5 670 057,29
CESSION VS ABLON RES J.JEUNON - transfert patrimonie à Valophis Habitat	3 361 731,49	
CESSION VS RES. VAL D'ABLON- transfert patrimonie à Valophis Habitat	890 407,74	
CESSION SUR VS RESID LE FOLL -transfert patrimonie à Valophis Habitat	1 417 918,06	
Divers montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		55 043,78
Opération GR - Ivry Postillon	55 043,78	
Divers montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		305 777,19
Sinistres	296 022,74	
Paiement d'échéances emprunts non repris au bilan	9 754,45	
Divers montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		658 723,13
Provision frais relogement et mesures accompagnement social démolition EGLY	60 000,00	
Provision litige local commercial	30 000,00	
Dotations amortissement pour démolition EGLY	500 251,09	
Dotations amortissement rattrapage antérieur TRAPPES SQ COMMUNE PARIS	68 472,04	
Divers montants non significatifs		
TOTAL	6 781 200,79	6 781 200,79

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Annexe II.Fiche 13

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		306 659,95
Pénalités achats	20 187,00	
Degrevements TFPB	56 676,00	
Pénalités SLS/Enquetes	63 108,12	
Solde opérations clôturées	155 993,66	
Litiges	8 313,17	
Opérations clôturées	2 382,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		5 755 441,99
CESSION VS ABLON RES J.JEUNON - transfert patrimonie à Valophis Habitat	3 368 141,00	
CESSION VS RES. VAL D'ABLON- transfert patrimonie à Valophis Habitat	966 565,99	
CESSION SUR VS RESID LE FOLL -transfert patrimonie à Valophis Habitat	1 420 735,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 070 874,06
Quote-part reprise subvention d'investissement	3 070 874,06	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		222 163,94
Sinistres	222 163,94	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 066 240,00
Reprise provision A007 Trappes Wallon	1 066 240,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	10 421 379,94	10 421 379,94

(1) Détailler les montants significatifs.

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

1- SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMÉDIAIRES		
1			2			3	Exercice 2022 4 (1-2)	Exercice 2021 5
1	7811	Reprises sur amortissements	0,00	6812	Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00		
2	78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	372 633,00					
3	Autres 781	Autres reprises	110 658,31	Reste du 6811	Autres dotations aux amortissements	117 917,71		
4	791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00		
5	751-754-758	Autres produits de gestion courante	294 700,89	68173	Dotations pour dépréciations des stocks	0,00		
6				68174	Dotations pour dépréciations des créances	23 916,43		
7				68157	Dotations aux provisions pour gros entretien	310 383,00		
8				Autres 6815	Autres dotations aux provisions	9 405,00		
9				654	Pertes sur créances irrécouvrables	110 658,31		
10				651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	2 083,65		
11								
12	Total		777 992,00	Total		574 364,10	203 627,90	1 417 053,39
13								
14							RESULTAT D'EXPLOITATION	3 573 572,58
15								3 062 476,37
16	755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	93 289,71	QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	(93 289,71)
17								(244 645,66)
18								
19	7613 et 762 (sauf 76261 et 76262)	Produits financiers divers sur autres immobilisations financières	30,30	686 (sauf 6863)	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières	0,00		
20	7611-7618	Revenus des titres immobilisés	1 540,25			0,00		
21	763-764	Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	578 079,19	Autres 661	Intérêts sur autres opérations	0,00		
22	765-766-768	Autres produits financiers	0,00	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00		
23	786	Reprises sur dépréciations et provisions financières	0,00	664-665-666-668	Autres charges financières (1)	40 117,69		
24	796 sauf 7963	Transferts de charges financières	0,00					
25	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00					
26								
27								
28								
29								
30	Total		579 649,74	Total		40 117,69	RESULTAT FINANCIER	539 532,05
31								190 361,74
32								
33							RESULTAT COURANT	4 019 814,92
34	771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	306 659,95	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	91 599,40		
35	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	5 755 441,99	675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	5 725 101,07		
36	778	Autres produits exceptionnels	222 163,94	678	Autres charges exceptionnelles	305 777,19		
37	787 sauf 7872	Reprises sur provisions et dépréciations	1 066 240,00	6871	Dotations aux amortissements	568 723,13		
38	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	6875-6876	Dotations aux dépréciations et autres provisions	90 000,00		
39								
40	Total		7 350 505,88	Total		6 781 200,79	RESULTAT EXCEPTIONNEL	569 305,09
41								269 141,01
42				69	Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	0,00		0,00
43								
44								
45							RESULTAT DE L'EXERCICE	4 589 120,01
46								3 277 333,46

(1) Observations sur les éventuels montants exceptionnels (liés à des sorties d'actifs, à des remboursements anticipés, etc)

(1) Préciser tout montant significatif :

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

		Exercice 2022	Exercice 2021
1	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	3 369 944,68	1 645 422,98
2	+ ou - Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
3	+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives (c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245*)	10 786 199,51	10 488 551,84
4			
5			
6	+ Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
7	- Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
8	- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(3 070 874,06)	(1 932 001,04)
9			0,00
10			
11			
12	+ Autres produits d'exploitation		
13	Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	0,00	0,00
14	Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	294 700,69	476 558,93
15			
16	- Autres charges d'exploitation		
17	Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(110 658,31)	(157 939,22)
18	Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(2 083,65)	(1 254,21)
19			
20	+ ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	(93 289,71)	(244 645,66)
21			
22	+ Produits financiers		
23	Sous-total *	579 649,74	
24	Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
25			
26		579 649,74	214 628,41
27			
28	- Charges financières		
29	Sous-total *	40 117,69	
30	Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	
31			
32		40 117,69	(24 266,67)
33			
34	- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif code 2.21 et 2.22 "financements définitifs") (2) (sauf remboursements anticipés)	(7 731 325,13)	(7 402 127,77)
35			
36	AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	3 982 146,07	3 062 927,59
37	+ Produits exceptionnels		
38	Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	306 659,95	162 111,55
39	Autres produits exceptionnels (c/778)*	222 163,94	146 337,29
40	Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
41			
42	- Charges exceptionnelles		
43	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(91 599,40)	(76 288,74)
44	Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(305 777,19)	(224 015,06)
45			
46	- Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*	0,00	0,00
47			
48	AUTOFINANCEMENT NET HLM	4 113 593,37	3 071 072,63
1	RESULTAT DE L'EXERCICE	4 589 120,01	3 277 333,46
2	+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	11 906 544,78	11 800 070,17
3	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(1 549 531,31)	(2 871 206,22)
4	+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	5 725 101,07	199 004,03
5	- Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(5 755 441,99)	0,00
6	- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(3 070 874,06)	(1 932 001,04)
7			
8	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)	11 844 918,50	10 473 200,40
9			
10	- Remboursements d'emprunts locatifs (Etat du passif code 2.21 et 2.22) sauf remboursements anticipés	(7 731 325,13)	(7 402 127,77)
11	+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
12	- Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) (2)	0,00	0,00
13			
14	AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	4 113 593,37	3 071 072,63

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) Hors remboursement anticipés (codes 2.21 & 2.22 V, états réglementaires IV-4 - Fiche 1 - colonne 10)

(3) A reporter au tableau de financement.

Annexe III Fiche n°1

3 - TABLEAU DE FINANCEMENT - EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE (1)

(en euros)

VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

Sources Informations	N° de compte	EMPLOIS	N / N-1	N-1 / N-2	Sources Informations	N° de compte	RESSOURCES	N / N-1	N-1 / N-2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 ANNEXE									
2 (Tableau n°2 - année N-1)									
3 ANNEXE									
4 (Tableau n°3)									
5	20-232-237		0,00	0,00	Tableau III-2 "Capacité d'autofinancement"		11 844 916,50	11 844 916,50	10 473 200,40
6									
7									
8	21-212-23 partiel								
9	213-214 (sauf 21315-2135-21415-2145)-23 partiel		7 329 042,59	18 371 151,28					
10	215-218-218		7 929 075,99	10 801 658,07					
11	22		0,00	791 037,54					
12			0,00	0,00					
13									
14			841 581,87	322 936,14					
15	2781		0,00	0,00					
16	2782		0,00	0,00					
17	2783		0,00	0,00					
18	26 et autres 27		841 581,87	322 936,14					
19									
20			0,00	0,00					
21									
22	4813	(H-I) INTERETS COMPENSATEURS (variation)	0,00	0,00					
23									
24			0,00	0,00					
25									
26	4816	FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS (3)	0,00	0,00					
27									
28	109	PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS	0,00	0,00					
29									
30									
31			0,00	0,00					
32									
33									
34									
35									
36									
37									
38	ETAT DU PASSIF (N,4 Fiche n°2)								
39	40 (Code 2)		11 960 636,69	7 402 127,77					
40	40 (Code 2)								
41	40 (Code 5)		0,00	0,00					
42									
43	44 (Codes 1, 6, 7 et 8 partiel)		0,00	0,00					
44									
45									
46	165	DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS	0,00	0,00					
47									
48	166	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	0,00	0,00					
49									
50	16883	INTERETS COMPENSATEURS (diminution)	0,00	0,00					
51									
52									
53									
			TOTAL DES EMPLOIS				24 990 420,32	24 990 420,32	30 437 773,46
			TOTAL DES RESSOURCES				24 990 420,32	24 990 420,32	30 437 773,46
			VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (RESSOURCES-EMPLOIS)				5 288 958,17	5 288 958,17	4 341 583,27

(1) Pour les éléments cédés, indiquer le prix de cession. Pour les abandons de projet, et les sorties d'immobilisations du compte 22, indiquer le valeur comptable.
 (2) Réduction du capital, réserves, autres fonds propres (hors mouvements sur réserves et sur affectation du résultat, et hors remboursements de subventions)...
 (3) Frais transférés en charges à répartir au cours de l'exercice.
 (4) Subventions nouvellement notifiées et comptabilisées au cours de l'exercice.
 (5) Hors mouvements sur réserves et sur affectations du résultat.

3 - TABLEAU DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE (2)

(en euros)

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

NB : La variation des éléments d'actif est à calculer à partir des valeurs brutes

N° de compte 1	LIBELLES 2	EXERCICE 2022			EXERCICE 2021
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE (3 - 4) 5	SOLDE 6
	VARIATIONS EXPLOITATION - "CONSTRUCTION ACCESSION" :				
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
31	- Terrains à aménager	0,00	0,00		
33	- Immeubles en cours	0,00	1 041 939,79		
35 sauf 358	- Immeubles achevés	0,00	1 516,30		
358	- Immeubles temporairement loués	0,00	0,00		
37	- Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou g. de rachat	0,00	0,00		
454	- Sociétés Civiles Immobilières (ou S.C.C.C)	0,00	0,00		
40912	- Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers	0,00	0,00		
412-413 partiel	- Créances sur acquéreurs	0,00	0,00		
4162	- Acquéreurs douteux ou litigieux	0,00	0,00		
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
16 partiels	- Emprunts accession (Financement de stocks immobiliers) (1)	0,00	0,00		
402-4082-4088 partiel -4032	- Fournisseurs de stocks immobiliers	10 202,26	0,00		
41912-41913-454	- Acquéreurs, locataires, acquéreurs et SCI/SCCC crédateurs	0,00	0,00		
4872	- Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00		
	TOTAUX	10 202,26	1 043 456,09		
	A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION"			(1 033 253,83)	(69 545,19)
	VARIATIONS EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES" :				
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
32	- Approvisionnements	0,00	6 242,08		
411	- Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	61 320,36	0,00		
414-413 partiel	- Clients - effets à recevoir & autres activités	0,00	134 858,35		
415	- Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00		
416 sauf 4162	- Clients douteux ou litigieux	0,00	162 187,98		
418	- Produits non encore facturés	126 435,95	0,00		
409 sauf 40912	- Fournisseurs débiteurs	0,00	149 047,93		
2678-2768	- Intérêts courus	0,00	0,00		
42-43-44 4675 -4678	- Autres	1 199 561,58	0,00		
4861	- Charges constatées d'avance (exploitation)	83 637,04	0,00		
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
4195	- Locataires (excédents d'acomptes)	0,00	57 545,46		
419 sauf 41912, 41913 et 4195	- Autres	0,00	56 022,68		
401-4031-4081-4088 partiel	- Fournisseurs (exploitation, gestion)	317 415,54	0,00		
1688 (sauf 16883) -1718-1748-1788 partiels-5186	- Intérêts courus, sauf accession (financement de stocks) et sauf intérêts compensateurs	0,00	372 186,17		
42-43-44-4675-4871	- Autres	1 041 733,99	0,00		
	TOTAUX	2 830 104,46	938 090,65		
	B - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES"			1 892 013,81	(272 477,20)
	VARIATIONS "HORS EXPLOITATION" :				
	VARIATIONS DES ACTIFS :				
4615	- Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
4868	- Autres charges constatées d'avance	0,00	0,00		
451-455-4562-458-461 (sauf 4615)-462-465-4672-4687-476	- Autres	108 606,51	0,00		
	VARIATIONS DES DETTES :				
404-405-4084-4088 partiel	- Fournisseurs d'immobilisations	1 599 347,27	0,00		
269-279	- Versements restant à effectuer sur titres	0,00	0,00		
4615	- Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
4878	- Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00		
4563	- Versements reçus sur augmentation de capital	0,00	0,00		
451-455-457-458-461(sauf 4615)-464-4671-4686-477	- Autres	9 640,95	0,00		
	TOTAUX	1 717 994,73	0,00		
	C - VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION"			1 717 994,73	(409 966,69)
	D - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TOTAL A + B + C) :			2 576 354,71	(751 988,98)
	VARIATIONS "TRESORERIE" :				
50	- Variations des valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
51-53-54	- Variations des disponibilités	2 682 604,46	0,00		
519	- Variations des concours bancaires courants	0,00	0,00		
	TOTAUX	2 682 604,46	0,00		
	E - VARIATION DE LA TRESORERIE			2 682 604,46	5 093 547,25
	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL D + E) :			5 258 959,17	4 341 558,27

(1) Variation de la dette (emprunts code 4 de l'Etat du passif), et variation des ICNE correspondants.

(2) Vérifier l'égalité avec la variation calculée en fiche N°1.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Annexe IV - 1 Fiche n°1

1. IDENTITE (au 31 décembre)

Nom de la Société (le cas échéant, nom précédent) (1) : VALOPHIS SAREPA - SOCIÉTÉ ANONYME D'HLM

Statut juridique : SOCIÉTÉ ANONYME D'HLM N° SIRET : 57220401400078

Siege social - 1ère ligne d'adresse : 9 route de Choisy
 - 2ème ligne d'adresse :
 - 3ème ligne d'adresse :
 - 4ème ligne d'adresse :
 code postal : 94000
 commune : Créteil
 code :
 Téléphone : 01 43 97 56 47
 E-mail : alexis.coic@groupevalophis.fr

Date de l'agrément ou du dernier renouvellement (L. 422-5 du code de la construction et de l'habitat) : 27/06/1979

Emprunts complexes ou instruments de couverture ? : NON

Société à conseil d'administration : OUI ou à conseil de surveillance : NON

Président (Titre, Nom, Prénom) : MME Beatrix MORA Date de prise de fonction : 28/06/2021

Directeur général / Président du directeur (Titre, Nom, Prénom) : M Farid BOUJALI Date de prise de fonction : 28/06/2021

DG Délégué(s) (Titre, Nom, Prénom) : M Date de prise de fonction :
 Date de prise de fonction :

Directeur (Titre, Nom, Prénom) : Date de prise de fonction :

Commissaires aux comptes (noms et adresses) : Ernst And Young Audit - 14 rue du Vieux Faubourg - 59000 Lille
 RSM PARIS - 26 rue Cambacérès - 75008 Paris Année de 1er mandat : 2017

Date de constitution de la Société : 29/12/1929

Transformation et extensions de compétences (à préciser) - date et objet :

Compétence territoriale actuelle : Région Ile de France

Convention d'utilité sociale - date signature : 06/04/2022

Autres conventions avec l'Etat : Date de signature : Date de fin :

Appartenance à un groupement de fait ou de droit : OUI

GIE : NOM : SIREN :
 Société de coordination : GIE Expansiel : 382506657
 Autre groupe de moyens :
 Groupe capitalistique : VALOPHIS HABITAT : 785769555

1 BIS. IDENTITE (au 31 décembre) - Evolution juridique

Au cours de l'exercice, votre organisme a effectué une fusion-absorption ou une "TUP" remplissez le tableau ci-dessous

	Date effet	Raison sociale de l'entité absorbée/"supplée"	SIREN	Nombre de logements
Fusion - absorption				
Transmission Universelle de Patrimoine (TUP)				
Liquidation	(En cas de liquidation dans l'année, inscrire la date de liquidation)			
Dissolution				
Autres (précisez)	Précision			

2. CAPITAL (au 31 décembre)

Montant du capital social au 31-12 : 1 478 556.00 Date de la dernière augmentation de capital :

Valeur nominale des actions : 36.00

Nombre total d'actions : 41 071 (dont nombre total détenu par des personnes physiques) : 160.00

Nombre total d'actionnaires : 53

Actionnaires (2) :

NOM	ADRESSE	ACTIVITE OU PROFESSION	DATE D'ENTREE AU CAPITAL	NOMBRE D'ACTIONNS	CATEGORIE D'ACTIONNAIRES (3) 1/2/3/4	ADMINISTRATEUR OUI/NON	SIREN (5)
VALOPHIS HABITAT, OPH DU VAL DE MARNE	CRETEIL	OPH	14/11/1979	34345	1	OUI	785769555
CASSE D'EPARGNE IDF	PARIS 13 EME	ETABLISSEMENT FINANCIER	22/12/1992	2400	4	OUI	382900942
CREDIT MUTUEL ARKEA	PARIS 8 EME	ETABLISSEMENT FINANCIER	04/11/2015	2400	4	OUI	528115860

Administrateurs / Membres du conseil de surveillance :

NOM	ADRESSE	ACTIVITE OU PROFESSION	DATE D'ENTREE AU CONSEIL	DATE D'EXPIRATION DU MANDAT ACTUEL	NOM DU REPRESENTANT (4)
MME Beatrix MORA	CRETEIL		28/06/2021	AG 2027	
VALOPHIS HABITAT, OPH DU VAL DE MARNE	CRETEIL		28/06/2021	AG 2027	
CA ST JQUENTIN EN YVELINE	MONTIGNY LE BRETONNEUX		28/06/2021	AG 2024	Jean-Yves Porrmoguer
CASSE D'EPARGNE IDF	PARIS 1ER		28/06/2021	AG 2026	Samuel Blondel
Mr Maurice RAOULX	CRETEIL		28/06/2021	DEC 2022	
DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE	CRETEIL		28/06/2021	AG 2024	Metin Yavuz
MR Karim TAHABRIT	CRETEIL		28/06/2021	DEC 2022	
MME Ilham BRINI	CRETEIL		28/06/2021	DEC 2022	
MR Jean Paul COLTAT	CRETEIL		28/06/2021	AG 2024	
MR Jean Pierre DECOURCELLE	CRETEIL		28/06/2021	AG 2024	
CREDIT MUTUEL ARKEA	PARIS 8 EME		28/06/2021	AG 2027	Laune Lemone
Mr Imed ROBBANA	CRETEIL		28/06/2021	AG 2027	
Mr Jean Pierre SIMONET	CRETEIL		28/06/2021	AG 2024	
Mr Patrice BERGOUIGNOUX	CRETEIL		28/06/2021	AG 2024	
Mme Beatrice ROULLENDES	CRETEIL		28/06/2021	AG 2027	
Mr Christian HARCOUET	CRETEIL		28/06/2021	AG 2024	

(1) Le changement de dénomination sociale doit obligatoirement être signalé au Ministère chargé de logement (DGALN/DHUP).

(2) SA Coopératives d'HLM indiquer les principaux actionnaires.

SA d'HLM tous les actionnaires de catégorie 1, 2 et 3 sont à mentionner. Pour l'actionnaire de "4ème catégorie", l'information peut se limiter aux actionnaires principaux et à ceux qui sont administrateurs ou membres du conseil de surveillance.

(3) Concerne les SA d'HLM (loi n° 2003-710 du 1er août 2003, et circulaire n° 2003-56 du 22 septembre 2003).

(4) Personnes physiques représentant les administrateurs personnes morales.

(5) des actionnaires personnes morales détenant plus de 10% du capital.

3. EFFECTIFS

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIÉTÉ			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	41	39
	Effectif à temps partiel en nombre	2	0	0
	. en équivalent temps plein (c)	3	0	0
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	41	39
	Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (€)	5	0	0
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6	37	37
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	78	76

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIÉTÉ (e)		CDI	CDD	TOTAL
Rappel :	Effectif salarié au 31 décembre n-1	36	2	38
	- Fins de contrats au cours de l'année	-	3	3
	+ Contrats signés au cours de l'année	+ 3	+ 3	+ 6
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)		39	2	41

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	19		
Personnels d'immeubles :	15		37
Personnels de maintenance :	7		
TOTAL (h)	41	0	37

(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).

Annexe IV.1 Fiche N°4

4. PARC LOCATIF

4.0 Plan Stratégique de Patrimoine : - Date d'approbation par le CA (ou CS) :	11/10/2017	Date de dernière actualisation	11/10/2017
PARC AU 31 DECEMBRE		LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES EN EQUIVALENTS LOGTS (a)
4.1 Nombre de logements en patrimoine au 31/12 (b) :		4 873	589
dont conventionnés		4 829	
4.2 Ventilations du nombre de logements :			
. En fonction de la nature juridique :			
- En pleine propriété		4 873	589
- En bail emphytéotique ou à construction			
- En affectation			
- En bail à réhabilitation			
- En usufruit			
. En fonction du type d'appartement :			
- Individuel		291	
- Collectif		4 582	589
. En fonction du type de gestion :			
- Gérés en direct			
- Gérés par des tiers		4 873	589
- Gestion globale au profit de personnels particuliers			
(L422-2 code constr. Et de l'habitation : gendarmerie, police nationale, S. incendie et secours. (c))			
4.3 Surface totale des logements (en m²) :			
. Surface habitable		361 467	
4.4 Nombre de logements gérés pour le compte de tiers (hors syndic) au 31/12 :			
4.5 Nombre de ménages bénéficiaires de l'APL ou de l'AL (parc de la rubrique 4.1) au 31/12 :		1 771	
4.6 Patrimoine locatif divers au 31/12 :			
. Garages et stationnement (nombres de places) :		3 825	
. Locaux commerciaux (bureaux, surfaces commerciales) (m²) :		18	
. Autres locaux (m²) :			
4.7 Pour mémoire - Pour le foyer et résidence de la rubrique 4.1 : nombre total d'unités ouvrant droit à la redevance au 31/12			

- (a) Résidences pour étudiants, foyers, et résidences sociales. Sur le calcul d'équivalence, Cf. L 302-5 al. 6 - 4° du code de la construction et de l'habitation.
(b) Uniquement les logements achevés, et hors logements gérés pour compte de tiers.
(c) Hypothèse de gestion passant par l'intermédiaire des autorités de tutelle des personnels concernés (ministère de l'intérieur, de la défense...).

5. EVOLUTION DU PARC LOCATIF AU COURS DE L'EXERCICE

EVOLUTIONS DE LA RUBRIQUE 4.1		LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES EN EQUIVALENTS LOGTS
5.1 Logements neufs achevés dans l'année	+	0	
5.2 Acquisitions - améliorations mises en service dans l'année	+	0	
5.3 Acquisitions effectuées dans l'année (sauf acquisition - amélioration)	+	0	
5.4 Ventes	-		
- ventes HLM à personnes physiques			
- ventes à organismes HLM			-72
- autres ventes			
5.5 Démolitions	-	0	
5.6 Transformations :	+/-		
- stocks accession transférés en immobilisations achevées			0
- autres transformations			-1
5.7 (= 5.1 à 5.6) Variation de l'exercice			-73

6. ACTIVITE DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION

	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES EN EQUIVALENTS LOGTS
6.1 Constructions		
6.11 - Logements neufs mis en chantier (ordre de service donné au cours de l'année)		86
6.12 - Acquisition - amélioration (acte notarié d'acquisition signé au cours de l'année)		
6.13 - Constructions en cours au 31/12 (y compris acquisition - amélioration en cours de travaux)		254
6.2 Réhabilitations		
6.21 - Logements ayant été réhabilités au cours des 10 dernières années		456
6.22 - Réhabilitations mises en chantier (ordre de service donné dans l'année)		

7. VACANCE

(PARMI LES LOGEMENTS DE LA RUBRIQUE 4.1)	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES EN EQUIVALENTS LOGTS
7.1 Nombre de logements vacants au 31/12 (a)	420	
- vacants techniques (b)	377	
- vacants depuis + de 3 mois (hors vacants techniques)	5	
- vacants depuis - de 3 mois (hors vacants techniques)	38	
7.2 Nombre de logements achevés non quittancés au 31/12 (en attente de 1ère location)	0	
Coût de la vacance (€) : (c)		
7.3 Total des loyers ou redevances non quittancés sur l'exercice en raison de la vacance (d)		
dont - vacance technique		

- (a) Logements vacants = logements non quittancés au 31 décembre (à l'exception des logements n'ayant jamais été quittancés - cf 7.2).
(b) Vacance pour cause de réhabilitation en cours, de démolition projetée...
(c) Hors vacance supportée par les associations gestionnaires.
(d) Estimation. La vacance considérée est la vacance globale (y compris technique), à l'exclusion toutefois de la vacance rubrique 7.2

8. AGE DU PATRIMOINE

EN FONCTION DE LA DATE REELLE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES (a)		LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES	TOTAL
Nombre de logements terminés :	- jusqu'en 1948	10		10
	- entre 1949 et 1960	55		55
	- entre 1961 et 1970	2 382		2 382
	- entre 1971 et 1980	590	70	660
	- entre 1981 et 1990	125		125
	- entre 1991 et 2000	436		436
	- entre 2001 et 2010	678	271	949
	- entre 2011 et 2015	312	101	413
	- entre 2016 et 2020	159	147	306
	- entre 2021 et 2025	126		126
TOTAL (= Tableau 4 rubrique 4.1)		4 873	589	5 462
Âge moyen du parc (en années)		34,00	9,00	34,00

(a) Indépendamment - s'agissant des logements acquis - de la date d'entrée dans le patrimoine de la société.

9. FINANCEMENT PRINCIPAL (PARC LOCATIF + CONSTRUCTIONS EN COURS)

FINANCEMENT PRINCIPAL D'ORIGINE	PATRIMOINE LOCATIF (a)			CONSTRUC-TIONS EN COURS AU 31/12 (b)	TOTAL	
	LOGEMENTS NEUFS réalisés par la Société (d)	LOGEMENTS ACQUIS (c)	FOYERS ET RESIDENCES		NOMBRE	%
Financements "ancien régime" (HLMO, ILM, ILN, PSR, PLR, ...)		1 057	70		1 127	21%
PLA CDC, RAPAPLA, et LLS (DOM)					0	0%
PLUS	702	173	519		1 394	26%
PLA "Très social" (PLAJ, PLALM, PLAHA, PLU, ... et LLS / LLTS (DOM))	303	510			813	15%
PLS et PLA CFF	68	2 016			2 084	38%
PLI	24				24	0%
PCL et PAP locatif					0	0%
Autres (Fonds propres, emprunts obligataires, logements en bail à réhabilitation, en affectation, ...)	20				20	0%
TOTAL	1 117	3 756	589	0	5 462	100%

(a) Parc de la rubrique 4.1, Tableau 4.

(b) Y compris logements neufs acquis en VEFA ou en usufruit

(c) Acquis avec ou sans amélioration

(d) Egal rubrique 6.13 Tableau 6.

10. ACCESSION A LA PROPRIETE

NOMBRE DE LOGEMENTS	LOGEMENTS EN GROUPE, REALISES EN DIRECT (a)				LOGEMENTS EN DIFFUS		LOGEMENTS EN LOCATION ACCESSION	LOGEMENTS EN SCI, SCCV, SCCC (b)
	INDIVIDUEL NEUF	ACQ-REHA-REVENTE	COLLECTIF	TOTAL	C.C.M.J	PRESTATION DE SERVICE		
PRODUCTION								
10.1 Terminés depuis l'origine				0				
10.2 Terminés pendant l'exercice (DAT)				0				
10.3 Mis en chantier pendant l'exercice (OS)				0				
10.4 Acquis dans l'année (résolut, adjudicat, g. rachat)				0				
10.5 Vendus pendant l'exercice (actes notariés)				0				
10.6 Mise en location dans l'année (e)				0				
STOCKS au 31 décembre								
10.6 Stocks vendus (actes notariés) non livrés				0				
Stocks non vendus				0				
10.7 En cours de réalisation				0				
10.8 Terminés depuis moins d'un an				0				
10.9 Terminés depuis plus d'un an				0				
10.10 Total non vendu (10.7 à 10.9) (c)				0				
10.11 dont - contrats préliminaires de réservation				0				
10.12 - temporairement loué (sauf location-accession)				0				
10.13 - en phase locative (location-accession)				0				

(a) VEFA ou vente à terme (et acquisitions (10.4))

(b) Au prorata des participations au capital des SCI et des SCCC

(c) 10.10 > ou = 10.11 + 10.12 + 10.13

(d) Pour la ligne 10-5 : levées d'option d'achat intervenues dans l'année

(e) Transferts en immobilisation, et locations-accessions entrées en phase locative

11. AUTRES ACTIVITES AU 31/12

<p>11.1 Activité d'aménageur - Nombre d'opérations en cours au 31/12 dont quartiers anciens - Nombre de logements à réaliser</p> <p>11.2 Lotissements - Nombre d'opérations en stock (terminés et en cours) - Nombre de lots correspondant dont nombre de lots terminés depuis plus d'un an</p> <p>11.3 Hébergement de loisir à vocation sociale - Nombre d'opérations achevées depuis l'origine - Nombre de lits correspondant - Nombre d'opérations en chantier (ordre de service donné)</p> <p>11.4 Activité de prêteur - Nombre de prêts en gestion dont principaux (a) dont complémentaires (a) dont autres prêts</p> <p>11.5 Maîtrise d'ouvrage déléguée (hors accession à la propriété) - Nombre de contrats en cours</p> <p>11.6 Prestations de service diverses - Nombre de contrats avec des tiers - Nombre de contrats au sein d'un groupement - Nature de ces prestations</p> <p>11.7 Syndic de copropriété - Nombre de contrats en gestion (y compris pour SCI) - Nombre de lots (toute nature) correspondant (b)</p>	3
---	---

(a) Accession et Ventes HLM.

(b) Hors les lots propriétés de la société.

PARTICIPATIONS, TITRES, ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

Annexe IV.2 Fiche n°9

261 - TITRES ET PARTICIPATION
267 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS (1)
272 - TITRES IMMOBILISES (DROITS DE CREANCES)
2761 - CREANCES DIVERSES

266 - AUTRES FORMES DE PARTICIPATIONS
271 - TITRES IMMOBILISES (DROITS DE PROPRIETE)
2741 - PRÊTS PARTICIPATIFS

N° de compte	N° d'inventaire	Nature des valeurs ou créances	N° des titres	Nombre de titres	VALEUR INITIALE		VALEUR DU MARCHÉ		Observations (2)
					6A	6B	7A	7B	
1	2	3	4	5					8
2611		EXPANSIEL PROMOTION		278 948,00	15,25	4 253 957,00	15,25	4 253 957,00	
2611		VALOPHIS LA CHAUMIERE IDF		344 022,00	15,25	5 246 335,50	15,25	5 246 335,50	
2611		NOTRE MAISON		32 807,00	15,24	499 978,68	15,24	499 978,68	
2612		SCCV MONTIGNY KESSEL		1	1,00	1,00	1,00	1,00	
2612		SCI FRESNES PASTEUR		510	0,15	77,75	0,15	77,75	
2612		SCI BRETAGNY		490	1,00	490,00	1,00	490,00	
2612		SCI ARCUEIL		490	1,00	490,00	1,00	490,00	
2612		SCI NOISY HOUEMONT		490	1,00	490,00	1,00	490,00	
2660		SCI VAL LIESSÉ		10	1,00	10,00	1,00	10,00	
2660		GIE HLM PARTICIPATIONS		30	76,23	2 286,90	76,23	2 286,90	
2660		CREDIT COOPERATIF		20 201,00	15,25	308 065,25	15,25	308 065,25	
2710		SAEML		900	1	900,00	1	900,00	
2728		ARKEA		5 101,00	10,20	52 020,00	10	52 020,00	
						500 000,00		500 000,00	
						10 865 102,08		10 865 102,08	

(1) Hors intérêts courus.

(2) Préciser notamment l'existence de dépréciations.

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Annexe IV.2 Fiche n°11

275 - DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES

1	2	3	4	5	6	7	8	9
D ou C (1)	N° d'inventaire	Objet	Date du dépôt ou cautionnement	Nom et qualité du débiteur	VALEUR BRUTE	DEPRECIATIONS	VALEUR NETTE	Observations
D		DG Chantier C061 Bruyères le Chatel Zac de l'Orme	14/06/2018		27 950,00		27 950,00	
D		Trappes ZAC Aerostat Lot AFR5 Lot1	28/06/2022		102 263,37		102 263,37	
D		DG Parfaite exécution Voisins Le Bretonneux Lot14	03/03/2022		483 052,84		483 052,84	
D		Trappes Commune de Paris	21/04/2022		496 538,40		496 538,40	
D		DG Parfaite exécution Voisins Le Bretonneux Lot14	15/07/2022		7 708,00		7 708,00	
		SECAP // MACHINE A AFFRANCHIR TRAPPES / GOI	16/07/2004	Secap	460		460	
		Agence 291 av des Bouleaux 78190 TRAPPES	27/01/2016	SCI SAINT QUENTIN	11 137,50		11 137,50	
		VILLA EMERAUDE Boutigny sur Essonne	29/07/2016	Foncia	1 126,51		1 126,51	
		VII LA EMERAUDE Boutigny sur Essonne	04/08/2016	Foncia	1 126,51		1 126,51	
		LOGEMENTS // ASL ILOT LECLERC	07/08/2017	AMJ Immobilier	310,88		310,88	
		Avance trésorerie Proxysyndic - Groupe 6404 Bretigny	16/01/2020	Proxysyndic	362,60		362,60	
TOTAL :					1 132 036,61	0,00	1 132 036,61	

(1) D = Dépôt - C = Cautionnement.

Annexe IV.3 Fiche n°1

MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS
AU COURS DE L'EXERCICE
(sauf compte 32)

1	COMPTES DE STOCKS (en valeur brute)	AUGMENTATION DE L'EXERCICE				DIMINUTION DE L'EXERCICE			10
		2	3	4	5	6	7	8	
	STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE	ACHATS ET COUTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COUTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (b)	SORTIES DE STOCKS (c)	STOCKS EN FIN D'EXERCICE	VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2)
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	1 665 021,51	(63 532,13)				(1 215 027,34)	2 193 435,00	623 081,72	(1 041 939,79)
332 - Opérations groupées, constructions neuves	0,00							0,00	0,00
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	1 665 021,51	(63 532,13)	0,00	0,00	0,00	(1 215 027,34)	2 193 435,00	623 081,72	(1 041 939,79)
351 - Lotissements et terrains aménagés	79 088,33	(192 739,31)			978 407,66	(1 215 027,34)	2 002 211,99	77 572,03	(1 516,30)
352 - Opérations groupées, constructions neuves	0,00							0,00	0,00
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés	0,00							0,00	0,00
358 - Immeubles temporairement loués	0,00							0,00	0,00
3581 - Location accession	0,00							0,00	0,00
3582 et 3587 - Autres	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	79 088,33	(192 739,31)	0,00	0,00	978 407,66	(1 215 027,34)	2 002 211,99	77 572,03	(1 516,30)
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL (d)	1 744 109,84	(256 271,44)	0,00	0,00	978 407,66	(2 430 054,68)	4 195 646,99	700 653,75	(1 043 456,09)

(a) Y compris les virements de classe 2.

(b) Y compris les virements en classe 2.

(c) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement).

(d) Total colonne 5 : total des colonnes 4 et 5 de la fiche 12 de l'Annexe (II).

Total colonne 4 : total des colonnes 2 et 3 de la fiche 12 de l'Annexe (II).

Total des colonnes 3 et 4 : total des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608.

Annexe IV.3. Fiche n°2

31 (net de 319) - TERRAINS A AMENAGER

N° d'inventaire	Localisation	Date de l'acte d'acquisition (a)	Superficie (m²)	VALEUR D'ACQUISITION	DEPRECIATION	VALEUR NETTE	Destination prévue (b)	Date prévue d'effacement ou de vente (c)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	NEANT							
TOTAL								
								0,00
								0,00
								0,00

(a) Jour/mois/année.

(b) Par exemple : LT (lotissement), R (revente), G (accession groupée), SCI, NC (non connu)...

(c) Date prévue de sortie du compte 31 (mois/année).

35 - IMMEUBLES ACHEVES
En euros hors taxes

351 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS AMEORGES
352 - OPERATIONS GROUPEES CONSTRUCTIONS NEUVES
353 - OPERATIONS D'ACQUISITION DE REHABILITATION DE REVENTE
354 - AUTRES TRAVAUX ACHEVES
355 - LOCATIONS ACCESSION

ANNEE IV
FICHE N°4

35 - IMMEUBLES ACHEVES
En euros hors taxes

351 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS AMEORGES
352 - OPERATIONS GROUPEES CONSTRUCTIONS NEUVES
353 - OPERATIONS D'ACQUISITION DE REHABILITATION DE REVENTE
354 - CONSTRUCTIONS DE IMMOBILS INDIVIDUELLES (COE) (H)
355 - AUTRES TRAVAUX ACHEVES
356 - LOCATIONS ACCESSION

ANNEE IV
FICHE N°4

N° D'IMPUTATION	N° DE COMPTE (P. PLAN)	LOCALISATION - DENOMINATION	OPERATIONS		DATES		PRELÈVEMENTS		PRIX DE REVENTE		PRIX DE VENTE		COUT DE PRODUCTION (C)		COUTS NON IMPUTES		TOTAL (T)		COUTS D'IMMOBILS DES STOCKS		ACTES NOTAIRES DE VENTE		ACTES NOTAIRES LOCATION-ACCESION ET RESERVATION		MONT LIVES COURTS EN COURS (LOCATION-ACCESION)		RESTES A COMPTABILISER		DEPRECIATIONS						
			OUVERTURE DU CHANTIER (01)	DATE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX	NATURE (H)	LOTS	INITIAL	ACTUELLE	INITIAL	ACTUELLE	INITIAL	ACTUELLE	INITIAL	ACTUELLE	INITIAL	ACTUELLE	INITIAL	ACTUELLE	INITIAL	ACTUELLE	INITIAL	ACTUELLE	NOMBRE	MONTANT	NOMBRE	MONTANT	NOMBRE	MONTANT		NOMBRE	MONTANT				
AN20	351	SITE TONY - JAC COLLENT	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30						
AN20	351	MONTPELIER - JAC CENTRE VILLE																																	
AN20	351	TRAPPES SQUARE - JAC LAURANCE																																	
AN20	351	TRAPPES MAILLON																																	
AN20	351	ED. V - LONGUE MARIE																																	
		TOTAL																																	

(1) Les opérations peuvent être regroupées sur un seul et même bien à savoir :
 (A) Lotissement, (B) Construction, (C) Acquisition, (D) Location-Accession, (E) Réhabilitation, (F) Travaux, (G) Baux commerciaux.
 (2) Total colonne 12 - Total colonne 17 + colonne 351 à 354.
 (3) Total colonne 12 - Total colonne 17 + colonne 351 à 354.
 (4) Frais financiers sur financements extérieurs, qui n'ont pas été imputés en compte 35 (notamment intérêts postérieurs à l'achèvement).
 (5) La différence entre ce prix de revient total et le prix de revient prévisionnel actualisé (col 9) correspond à des charges supplémentaires prévisibles non imputables en compte 35.
 (6) Les opérations non encore constatées en comptable initial.
 (7) Les opérations non encore constatées en comptable initial.
 (8) Les opérations non encore constatées en comptable initial.
 (9) Parmi les contrats de location-Accession en option (pas de location) des colonnes 20 et 21 indique en colonne 22 et 23 pour chaque lot le montant total et le prix net de taxes à payer (hors taxes) au moment de l'achèvement.

3 - DETAIL DES EMPRUNTS COMPLEXES ET FINANCEMENTS STRUCTURES

Annexe IV

Fiche n° 3

Niveau de risque (a)	Nominal de l'emprunt (a)	Nom du prêteur (b)	Date d'émission (c)	Date d'échéance (d)	Caractéristiques de l'emprunt							au 31/12/N				au 31/12/N-1					
					Dates des périodes bonifiées (e)	Formule de calcul du taux (f)	Devise (g)	Taux minimum (h)	Taux maximum (i)	Périodicité remboursement (j)	Conditions de rbt anticipé (k)	Taux nominal (l)	Taux actuariel (m)	Charge d'intérêt (n)	CRD (o)	Coût de sortie (y compris soultes) (p)	Taux actuariel (q)	Charge d'intérêt (r)	CRD (s)	Coût de sortie (y compris soultes) (t)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
2																					
3																					
4																					
5																					
6																					
7																					
8																					
9																					
10																					
11																					
12																					

(a) Niveau de risque - se reporter au classement de la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gasler (1B, 1C, 1D, 1E, Autres...), Les produits non énumérés dans cette charte sont classés en F6.

(b) En précisant l'identification interne si emprunts multiples sur le même établissement.

(c) En cas de formule comportant un nombre élevé de variables, indiquer la ou les références del(s) de la formule de calcul.

(d) Taux maximum pouvant être observé sur la durée totale de l'emprunt. Si aucun plafond de rémunération n'est prévu, ne compléter que si une autre formule que celle de la colonne 7 est prévue au contrat.

(e) Modalité de remboursement du capital - C: amortissement annuel constant - P: amortissement annuel progressif - F: fin de - S: semestriel - M: mensuel - X: autres.

(f) Indiquer la possibilité ou non d'un remboursement anticipé partiel.

(g) Taux servant de base pour le calcul des intérêts de l'emprunt.

(h) Taux effectif de l'emprunt d'une durée d'un an dont les intérêts sont payés à l'échéance d'un an, tous frais compris.

(i) Indiquer le montant à acquitter pour le remboursement définitif de l'emprunt au 31/12/N incluant les pénalités éventuelles de remboursement anticipé.

4 - DETAIL DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Annexe IV

Fiche n° 4

Niveau de risque (a)	Caractéristiques de la dette couverte				Caractéristiques de l'instrument dérivé										31/12/2021				31/12/2022																	
	Montant initial	CRD au 31/12/21	Formule de calcul taux	Type d'instrument financier	Nom de la contrepartie	Notional initial	Formule de calcul du taux	Coût des produits optionnels	Taux minimum	Taux maximum	Date de début du contrat	Date d'échéance du contrat	Fréquence paiements	Produits amortissables	Charge crédit d'instrument couverture	Bilan de l'instrument financier		Charge nette après couverture	Taux d'inclut couverture	Provision comptable	Coût de couverture Instrument	Charge nette couverture	Taux d'inclut couverture	Provision comptable	Coût de couverture Instrument	Charge nette couverture	Taux d'inclut couverture	Provision comptable	Coût de couverture Instrument							
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(j)	(k)	(l)	(m)	(n)	(o)	(p)	(q)	(r)	(s)	(t)	(u)	(v)	(w)	(x)	(y)	(z)	(aa)	(ab)	(ac)							
1	0,00	0,00				0,00																														
2																																				
3																																				
4																																				
5																																				
6																																				
7																																				
8																																				
9																																				
10																																				
11																																				
12																																				
13																																				
14																																				
	0,00	0,00				0,00																														

(a) Niveau de risque : se reporter au classement de la Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" de la Gazdar (1A, 1B, 1C, 1D, 1E, Autres...). Les produits non énumérés dans cette charte sont classés en F3.
 (b) Nature des taux : A-taux indexés sur le Livret A - F-taux fixes, V-taux variables à référence simple (number 3M, 6M...). C-autres.
 (c) En précisant l'identification interne et produits multiples.
 (d) En cas de formule combinant un nombre élevé de variables, indiquer la ou les référence(s) de la formule de calcul. Il devra être notamment précisé la devise de l'instrument si elle est différente de l'euro et la présence de produits optionnels (a l'achat et à l'émission).
 (e) Inscrire un montant positif pour une prime versée et un montant négatif pour une prime encaissée.
 (f) Fréquence des paiements : Annuel, semestriel, trimestriel, mensuel, bimestriel, mensuel non amortissable, mensuel non amortissable, mensuel non amortissable.
 (g) Inscrire un montant positif pour une soule à verser et un montant négatif pour une soule à encaisser.

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

N° DE COMPTE 1	CHARGES 2	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (A VENTILER) 3	GESTION LOCATIVE 4	VENTILATIONS				
				ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION 6	AUTRES ACTIVITES (4) 7	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES 8 (7)
				Avec garantie SGA (6) 5A	Sans garantie SGA 5B			
	CHARGES D'EXPLOITATION	25 961 576,61	24 670 958,40	0,00	221 414,81	0,00	0,00	1 069 203,40
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers							
90 (net de 609)	Achats stockés :							
901	Terrains	477 686,25	0,00		477 686,25			
902	Approvisionnements	0,00	0,00					0,00
907	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00					
903	Variation des stocks :							
9031	Terrains	0,00	0,00					
9032	Approvisionnements	6 242,08	6 242,08					
9037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00					
904-905-908	Achats liés à la production de stocks immobiliers	(256 271,44)	0,00		(256 271,44)			
906	Achats non stockés de matières et fournitures	179 339,92	33 277,74					146 062,18
91-92 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	9 226 533,02	8 429 749,51					796 783,51
93	Impôts, taxes et versements assimilés	2 848 629,72	2 848 629,72					
94	Charges de personnel	2 118 853,45	2 118 853,45					
9811-9812	Dotations aux amortissements	10 904 117,22	10 777 759,51					126 357,71
	Dotations aux dépréciations et provisions	0,00	0,00					
9816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00					0,00
9817	Dépréciation des actifs circulants	23 916,43	23 916,43					
98157	Provisions pour gros entretien	310 383,00	310 383,00					
Autres 981	Autres	9 405,00	9 405,00					
954	Pertes sur créances irrécouvrables	110 658,31	110 658,31					
951-958	Redevances et charges diverses de gestion courante	2 083,65	2 083,65					
955	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	93 289,71	0,00					93 289,71
	CHARGES FINANCIERES	3 097 501,22	3 057 383,53	0,00	0,00	0,00	0,00	40 117,69
986	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00					0,00
961	Charges d'intérêts	3 057 383,53	3 057 383,53					
967	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00					0,00
964-965-966-968	Autres charges financières	40 117,69	0,00					40 117,69
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	6 781 200,79	1 109 943,50	0,00	0,00	0,00	0,00	5 671 257,29
971	Sur opérations de gestion	91 599,40	90 399,40					1 200,00
	Sur opérations en capital							
975	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, rempl	5 725 101,07	55 043,78					5 670 057,29
978	Autres	305 777,19	305 777,19					
9871	Dotations aux amortissements	568 723,13	568 723,13					
9872-9875-9876	Dotations aux dépréciations et aux provisions	90 000,00	90 000,00					
991	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	0,00	0,00					0,00
Autres 99	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00	0,00					0,00
	SOUS-TOTAL (1)	35 933 568,33	28 838 285,43	0,00	221 414,81	0,00	0,00	6 873 868,09
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	47 402,97	47 402,97					
	TOTAL DES CHARGES	35 980 971,30	28 885 688,40	0,00	221 414,81	0,00	0,00	6 873 868,09
	Dont charges sur exercices antérieurs (cf672)(3)	0,00						

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de services (sauf accession).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie de l'Accession des organismes HLM.

(7) Y compris charges de gestion de trésorerie.

Annexe IV Fiche n°2

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

N° DE COMPTE	PRODUITS	TOTAL (A VENTILER)	VENTILATIONS					
			GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION	AUTRES ACTIVITES (4)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILES
				Avec garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8 (7)
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	29 568 904,88	27 766 239,70	0,00	1 627 665,16	0,00	175 000,00	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités :							
701	Ventes d'immeubles	2 671 121,25	0,00		2 671 121,25			
704	Loyers	26 758 224,78	26 758 224,78					
706	Prestations de services	246 351,70	71 351,70				175 000,00	
708	Produits des activités annexes	64 120,41	64 120,41					
71	Production stockée (déstockage)	(1 043 456,09)	0,00		(1 043 456,09)			
72	Production immobilisée	134,99	134,99					
74	Subventions d'exploitation	94 415,82	94 415,82					
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	372 633,00	372 633,00					
Autres 781	Autres reprises	110 658,31	110 658,31					
791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00					0,00
751-754 -758	Autres produits de gestion courante	294 700,89	294 700,89					
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00					0,00
	PRODUITS FINANCIERS :	579 806,51	0,00	156,77	0,00	0,00	0,00	579 649,74
761	Des participations	1 697,02	0,00	156,77				1 540,25
762	Des autres immobilisations financières	30,30	0,00					30,30
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	578 079,19	0,00					578 079,19
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00					0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00					0,00
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00					0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00					0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	10 421 379,94	3 577 128,95	0,00	1 066 240,00	0,00	0,00	5 778 010,99
771	Sur opérations de gestion	306 659,95	284 090,95					22 569,00
	Sur opérations en capital :							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	5 755 441,99	0,00					5 755 441,99
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	3 070 874,06	3 070 874,06					
778	Autres	222 163,94	222 163,94					
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	1 066 240,00	0,00		1 066 240,00			
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00					0,00
	SOUS-TOTAL (1)	40 570 091,31	31 343 368,65	156,77	2 693 905,16	0,00	175 000,00	6 357 660,73
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00						
	TOTAL DES PRODUITS (A)	40 570 091,31	31 343 368,65	156,77	2 693 905,16	0,00	175 000,00	6 357 660,73
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/772)(3)	0,00						
	TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)	35 980 971,30	28 885 688,40	0,00	221 414,81	0,00	0,00	6 873 868,09
	RESULTAT (A-B)	4 689 120,01	2 457 680,25	156,77	2 472 490,35	0,00	175 000,00	(516 207,36)

[OPTIONNEL]	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)							516 207,36
	Résultat après ventilation "Structure et divers ..." (A-B+C)	4 589 120,01	2 457 680,25	156,77	2 472 490,35	0,00	175 000,00	

- (1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".
 (2) Obtenus par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.
 (3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.
 (4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de services (sauf accession) vente HLM, démolition...
 (5) Y compris en SCI.
 (6) Société de Garantie de l'Accession des organismes H.L.M.
 (7) Y compris charges de gestion de trésorerie.

Annexe IV Tableau 5
 Fiche n°3

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
 ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE 1	CHARGES 2	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER) 3	Répartition des charges N	
			Activités SIEG	Activités hors SIEG
			3A	3B
	CHARGES D'EXPLOITATION	25 961 576,61	25 104 550,88	857 026,73
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 609)	Achats stockés :			
601	Terrains	477 686,25	0,00	477 686,25
602	Approvisionnements	0,00	0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
603	Variation des stocks :			
6031	Terrains	0,00	0,00	
6032	Approvisionnements	6 242,08	6 053,38	188,70
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	(256 271,44)	0,00	(256 271,44)
606	Achats non stockés de matières et fournitures	179 339,92	174 329,27	5 010,65
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	9 226 533,02	8 997 058,93	229 474,09
63	Impôts, taxes et versements assimilés	2 848 629,72	2 781 207,51	67 422,21
64	Charges de personnel	2 118 853,45	2 054 799,44	64 054,01
6811-6812	Dotations aux amortissements	10 904 117,22	10 645 092,86	259 024,36
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00	
6817	Dépréciation des actifs circulants	23 916,43	17 823,11	6 093,32
68157	Provisions pour gros entretien	310 383,00	310 383,00	
Autres 681	Autres	9 405,00	9 405,00	
654	Partes sur créances irrécouvrables	110 658,31	108 398,24	2 260,07
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	2 083,65	0,14	2 083,51
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	93 289,71	93 289,71	
	CHARGES FINANCIERES	3 097 501,22	3 015 559,99	81 941,23
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00	
661	Charges d'intérêts	3 057 383,53	2 976 655,08	80 728,45
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
666/668	Autres charges financières	40 117,69	38 904,91	1 212,78
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	6 781 200,79	6 767 635,42	13 565,37
671/673	Sur opérations de gestion	91 599,40	88 830,30	2 769,10
	Sur opérations en capital			
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	5 725 101,07	5 725 101,07	
678	Autres	305 777,19	294 980,92	10 796,27
6871	Dotations aux amortissements	568 723,13	568 723,13	
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et aux provisions	90 000,00	90 000,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	0,00	0,00	
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00		
	SOUS-TOTAL (1)	35 933 568,33	34 981 036,00	952 532,33
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	47 402,97	46 087,70	1 315,27
	TOTAL DES CHARGES	35 980 971,30	35 027 123,70	953 847,60

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie de l'Accession.

(7) Y compris charges de gestion de trésorerie.

Annexe IV Tableau 5
Fiche n°4

TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE 1	PRODUITS 2	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG	Activités hors SIEG
			3A	3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	29 568 904,86	27 121 566,42	2 447 338,44
70 (net du 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles	2 671 121,25	0,00	2 671 121,25
704	Loyers	26 758 224,78	26 007 441,74	750 783,04
706	Prestations de services	246 351,70	240 398,72	5 952,98
708	Produits des activités annexes	64 120,41	2 556,04	61 564,37
71	Production stockée (déstockage)	(1 043 456,09)	0,00	(1 043 456,09)
72	Production immobilisée	134,99	134,99	
74	Subventions d'exploitation	94 415,82	94 415,82	
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	372 633,00	372 633,00	
Autres 781	Autres reprises	110 658,31	110 658,31	
791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00	
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	294 700,69	293 327,80	1 372,89
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	
	PRODUITS FINANCIERS :	579 806,51	560 789,72	19 016,79
761	Des participations	1 697,02	156,77	1 540,25
762	Des autres immobilisations financières	30,30	29,38	0,92
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	578 079,19	560 603,57	17 475,62
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	10 421 379,94	9 342 887,21	1 078 492,73
771	Sur opérations de gestion	306 659,95	300 906,58	5 753,37
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	5 755 441,99	5 755 441,99	
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	3 070 874,06	3 065 833,46	5 040,60
778	Autres	222 163,94	220 705,18	1 458,76
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	1 066 240,00	0,00	1 066 240,00
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00	
	SOUS-TOTAL (1)	40 570 091,31	37 025 243,35	3 544 847,96
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00	
	TOTAL DES PRODUITS (A)	40 570 091,31	37 025 243,35	3 544 847,96
	TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)	35 980 971,30	35 027 123,70	953 847,60
	RESULTAT (A-B)	4 589 120,01	1 998 119,65	2 591 000,36
[OPTIONNEL]	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		0,00	
	Résultat après ventilation "Structure et divers ..." (A-B+C)	4 589 120,01	1 998 119,65	2 591 000,36

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

1 - TRAVAUX EN REGIE (a)

COÛTS	TOTAL DES CHARGES	AFFECTATIONS					
		MAINTENANCE LOCATIVE EN REGIE				TRAVAUX IMMOBILISES (b)	DIVERS (c)
		ENTRETIEN COURANT		GROS ENTRETIEN			
		Montant récupéré	Montant non récupéré	Montant récupéré	Montant non récupéré		
Nature	1 à 6	1	2	3	4	5	6
Consommations	118 388,00		118 388,00				
Remunérations, charges sociales et fiscales	401 384,00		401 384,00				
Amortissements et frais généraux	20 766,00		20 766,00				
TOTAL	540 538,00	0,00	540 538,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(a) Régie, service d'entretien, personnel d'entretien et charges connexes...Inclure les dépenses d'hygiène, espaces verts, nettoyage... éventuellement effectués en régie.

(b) Réhabilitation, remplacements de composants...menés sur le parc locatif.

(c) Par exemple maintenance des bâtiments administratifs réalisée en interne.

2 - TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES DE MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

COMpte	NATURE	MONTANT
C/6151 NR	Entretien et réparation courants sur biens immobiliers locatifs	2 339 552,19
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à de l'entretien courant locatif	
Total colonne 2 (*)	Entretien courant réalisé en régie	540 538,00
	Total entretien courant	Total I 2 880 090,19
C/6152 NR	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	1 375 593,34
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à du gros entretien locatif	
Total colonne 4 (*)	Gros entretien réalisé en régie	0,00
	Total gros entretien	Total II 1 375 593,34
	TOTAL charges non récupérables de maintenance du patrimoine locatif	Total III (I + II) 4 255 683,53

* Montants issus du tableau 1

3 - IMPACT GLOBAL DE LA MAINTENANCE SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Entretien courant de l'exercice (1)	Total A	2 880 090,19
Gros entretien de l'exercice		
- Gros entretien (2)		1 375 593,34
- Subvention pour travaux d'entretien (c/744)		0,00
- Reprises sur provisions pour gros entretien (c/78157)		372 633,00
	Total B	1 002 960,34
Dotations aux provisions pour gros entretien (P.G.E) (c/68157)	Total C	310 383,00
CHARGE NETTE TOTALE	(A+B+C)	4 193 433,53

1) Report du Total I du tableau 2

2) Report du Total II du tableau 2

4 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE LA METHODE DE CHIFFRAGE DE LA P.G.E EN COMPTE 1572

(Extrait de la partie littéraire de l'annexe)

--

Annexe IV.7 Fiche n°1

**VENTILATION
 DES COMPTES CLIENTS**

411 - LOCATAIRES ET ORGANISMES PAYEURS D'AL et D'A.P.L.

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
4111	Locataires - Créances exigibles	142 484,76
4112	Locataires - Créances appelées non exigibles (1)	2 369 512,92
4113	Locataires - Location-accesssion	0,00
4116-4117	Organismes payeurs d'A.L et d' A.P.L	490,79
TOTAL		2 512 488,47

(1) Inclut principalement les créances à terme échu du mois de décembre.

412 - ACQUEREURS

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	MONTANT 3
4121	Fraction non exigible	0,00
4122	Fraction appelée exigible	0,00
TOTAL		0,00

413 - CLIENTS - EFFETS A RECEVOIR

414 - CLIENTS - AUTRES ACTIVITES

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	MONTANT 3
414	Clients - autres activités (Détailler si montants significatifs)	186 466,00
	Travaux compensés CEE - Enerlis	120 576,66
	Réfacturation logements de fonction gardiens - Valophis Habitat/ CHIDF	65 398,72
	Divers	490,62
413	Clients - effets à recevoir	0,00
TOTAL		186 466,00

415 - EMPRUNTEURS ET LOCATAIRES - ACQUEREURS / ATTRIBUTAIRES

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	MONTANT 3
4151	Emprunteurs - Annuité exigible	0,00
4152	Locataires - Acquéreurs/Attributaires	0,00
4155	Charges de copropriété	0,00
4157	Organismes payeurs d'A.P.L	0,00
TOTAL		0,00

VENTILATION DES COMPTES CLIENTS

(Clients douteux et dépréciations, admission en non valeur)

4161 - LOCATAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

CRITERES D'INSCRIPTION EN "DOUTEUX"	MONTANT DES IMPAYES (a)	TAUX OU METHODE DE CALCUL DE LA DEPRECIATION	MONTANT DES DEPRECIATIONS
1	2	3	4
- Locataires partis	1 415 411,95	100%	#VALUE!
- Locataires présents dont la dette est supérieure à un an de loyers et charges	475 563,76	100%	#VALUE!
- Autres critères (b)			
de 0 à 3 mois (411*- 2 531 053,02)		4%	101 242,12
de 3 à 6 mois	387 031,98	20%	77 399,99
de 6 à 12 mois	312 857,07	40%	125 118,65
RI déposées et RI demandées			(23 432,37)
Dettes rachetées			(48 321,21)
TOTAL	2 590 864,76		#VALUE!

(a) Totalité de la dette des locataires concernés

(b) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

Commentaires :

4162 - ACQUEREURS DOUTEUX OU LITIGIEUX

4164 - AUTRES ACTIVITES - CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX

4165 - EMPRUNTEURS ET LOCATAIRES - ACQUEREURS / ATTRIBUTAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

CRITERES D'INSCRIPTION EN "DOUTEUX"	MONTANT DES IMPAYES	TAUX OU METHODE DE CALCUL DE LA DEPRECIATION	MONTANT DES DEPRECIATIONS EN COMPTE 491	CAPITAL RESTANT DU (c/278) (a)	MONTANT DES DEPRECIATIONS EN COMPTE 2978
1	2	3	4	5	6
- Créances impayées échues depuis plus d'un an					
4162					
4164					
4165					
- Autres critères (b)					
4162					
4164					
4165					
TOTAL	0,00		0,00	0,00	0,00

(a) Pour les emprunteurs douteux concernés.

(b) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

Commentaires :

654 - PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES

N° Compte	Libellé	Montant
6541	Pertes sur créances irrécouvrables par décision de l'organisme :	
65411	Locataires	110 658,32
65412	Acquéreurs	
65415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires	
65418	Autres clients	
6542	Pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge :	
65421	Locataires	
65422	Acquéreurs	
65425	Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires	
65428	Autres clients	
TOTAL		110 658,32

671 - CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION

N° Compte	Libellé	Montant
6714	Créances devenues irrécouvrable dans l'exercice	
TOTAL		

7714 - RECouvreMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR

N° Compte	Libellé	Montant
7714	Recouvrement sur créances admises en non valeur	
TOTAL		

VENTILATION DES COMPTES CLIENTS

418 - Locataires, acquéreurs, clients et autres activités, produits non encore facturés

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3	ANNEE DE COMPTABILISATION 4
- Charges récupérables à régulariser (Détailler par nature si montants significatifs)		533 576,14	
Locataires-Insuffisances d'acomptes sur provisions de charges	533 576,14		2022
Divers : Montants non significatifs			
- Autres produits non facturés (Détailler par nature si montants significatifs)		0,00	
Divers : Montants non significatifs			
TOTAL	533 576,14	533 576,14	

419 - Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
41911	Locataires (sauf excédents de provisions de charges locatives)	180 017,46
41912	Acquéreurs	0,00
41913	Locataires (location accession)	0,00
41914	Clients - Autres Activités	0,00
41915	Emprunteurs	0,00
41917	Organismes payeurs d' A.P.L	0,00
4195	Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges	1 321 952,63
4197	Clients - Autres avoirs	0,00
4198	Rabais, remises, ristournes à accorder et autres avoirs à établir	0,00
	TOTAL	1 501 970,09

Annexe V-1 FSFC Fiche 1
V-1 FSFC

FICHE DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE
FICHE RECAPITULATIVE (Recapitulatif général)

OPERATIONS	PRELEVEMENTS ACTUALISES				FINANCEMENTS OBTENUS au 31/12				REALISATIONS au 31/12				RESTES A REALISER			
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	Prix de revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabilisées	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabiliser	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser		
OPERATIONS TERMINEES SOLDEES																
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	365 585 734,00	294 748 103,10	49 370 489,21	21 467 131,69	294 748 103,00	49 370 489,21	365 270 203,50	294 748 103,10	49 370 489,08	365 535,50	0,10	0,00	0,00	0,00		
Additions et améliorations de composants (1)	46 687 808,84	18 419 146,15	18 403 817,27	8 810 201,42	18 419 146,15	18 403 817,08	46 687 808,84	18 419 146,15	18 403 817,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Autres dépenses	27 037 963,83	15 714 573,83	15 714 573,83	15 714 573,83	15 714 573,83	15 714 573,83	27 037 963,83	15 714 573,83	15 714 573,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Séries d'actif (voitures, installations, composants surfs)	357 294 896,67	278 877 253,08	38 752 879,31	20 142 706,97	278 877 253,08	38 752 879,31	357 294 896,67	278 877 253,08	38 752 879,31	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00		
OPERATIONS TERMINEES NON-SOLDEES																
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	33 159 325,38	21 628 271,68	7 807 812,59	3 273 242,11	21 628 271,68	7 807 812,59	33 010 028,41	21 628 271,68	7 807 812,59	148 848,97	0,00	0,14	0,00	0,00		
Additions et améliorations de composants	3 131 851,96	94 008,45	4 506 117,40	2 607 522,21	94 008,45	4 506 117,40	2 772 509,92	94 008,45	4 506 117,40	359 081,14	0,00	0,00	0,00	0,00		
Séries d'actif (voitures, installations, composants surfs)	34 896 977,44	21 722 280,13	3 314 929,99	5 880 764,32	21 722 280,13	3 314 929,99	36 382 078,33	21 722 280,13	3 314 929,99	567 898,11	0,00	0,14	0,00	0,00		
OPERATIONS EN COURS																
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	46 139 814,00	33 538 754,15	4 874 897,00	7 840 464,85	16 110 822,15	4 874 897,00	14 680 104,37	7 710 386,99	540 029,07	31 479 803,63	17 428 806,00	0,00	8 400 865,16	4 134 231,93		
Additions et améliorations de composants	2 347 853,58	0,00	475 000,00	1 887 853,58	0,00	12 000,00	147 602,24	0,00	2 400,00	2 795,24	0,00	0,00	0,00	9 600,00		
Séries d'actif (voitures, installations, composants surfs)	48 587 667,58	33 538 754,15	5 349 897,00	9 728 318,43	16 110 822,15	4 886 897,00	14 827 706,61	7 710 386,99	542 429,07	33 875 058,87	17 428 806,00	0,00	8 400 865,16	4 143 831,93		
INCORPORATION DE FINANCEMENT																
SOUS-TOTAL - LOCATIF TERMINE ET ENCOURS	442 187 843,95	339 664 513,67	67 231 483,82	35 771 848,58	322 252 797,57	66 788 480,09	488 564 864,95	313 855 142,51	62 188 529,60	34 182 958,10	17 428 806,10	0,00	8 400 865,06	4 619 956,49		
OPERATIONS PRELIMINAIRES																
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	2 118 283,38	1 622 663,00	55 000,00	441 980,38	150 000,00	0,00	441 980,38	0,00	0,00	1 677 683,00	1 472 683,00	150 000,00	150 000,00	0,00		
Additions et améliorations de composants	27 637 789,81	15 738 483,00	51 800,00	9 244 297,81	150 000,00	0,00	7 336 942,57	0,00	0,00	17 963 155,04	14 115 820,00	0,00	150 000,00	0,00		
RESERVES FORCEES																
BATIMENTS ADMINISTRATIFS	457 462,82	0,00	0,00	457 462,82	0,00	0,00	457 462,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
TOTAL GENERAL	465 181 226,58	355 422 946,67	67 286 483,82	42 473 748,98	322 402 797,57	66 798 480,09	413 396 456,64	313 855 142,51	62 188 529,60	51 827 776,14	33 617 286,10	0,00	8 550 865,06	4 619 956,49		

(1) Y compris les améliorations comptabilisées avant le régime de 2020.

Observations :

**ETATS DE RAPPROCHEMENT
 DES FICHES DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE
 CONTROLE DES DEPENSES COMPTABILISEES**

Bilan (montants bruts Actif bilan)		
2082 - 2083 - 2084 - 2085 - 2088	Baux emphyt., à construction, à réhabilitation, usufruit locatif social, imm., incorporelles diverses	126 600,00
232 - 237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0,00
2111	Terrains nus	0,00
2112 - 2113 - 2115	Terrains bâtis et autres	60 975 529,85
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00
213 sauf 21315 - 2135	Constructions locatives	332 253 650,63
214 sauf 21414 - 2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	0,00
21315 - 2135 - 21415 - 2145	Bâtiments et installations administratifs	457 602,92
2312	Terrains en cours	5 196 535,24
2313 - 2314 - 2318	Constructions et autres immo., corporelles en cours	12 347 532,36
238	Avances et acomptes	0,00
	TOTAL 1	411 359 451,00
F.5.F.C. (Récapitulatif général) - Colonne 8		
Locatif Terminé et en cours		408 504 884,90
Opérations préliminaires		2 396 982,57
Réserves foncières et opérations préliminaires		
Bâtiments et installations administratifs		457 602,92
	TOTAL 2	411 359 460,39

ECART (1-2)	0,61
--------------------	-------------

Explications de l'écart:

Ecart non significatif	0,61

ETATS DE RAPPROCHEMENT
 DES FICHES DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE

Annexe V.2 Fiche n°2

CONTRÔLE DES EMPRUNTS

CONTRÔLE DES SUBVENTIONS

	Montants contractés	Montants réalisés
	(colonne 3)	(colonne 7)
1 - Etat récapitulatif des dettes par nature d'affectation		
(V.A. Fiche n°1 extraits)		
1. Réserves foncières	0,00	
2.21. Opérations locatives (financement définitif - y compris composants sorte de factif)	322 744 384,02	313 963 481,42
3. Bâtements et installations administratifs	0,00	
Total 1	322 744 384,02	313 963 481,42
2 - F.S.F.C. - Récapitulatif général		
(colonnes 4)		
Locatif terminé et en cours	322 255 707,60	313 855 142,49
Opérations préliminaires	150 000,00	
Préliminaires et Réserves foncières		
Bâtements et installations administratifs		
Total 2	322 405 707,60	313 855 142,49
Ecart (1 - 2)	338 676,42	100 138,93

Explications des écarts		
Augmentation mise en oeuvre réaménagement Q001	27 969,08	27 969,08
Diminution emprunt C020	230 337,44	
Remboursement anticipé de l'opération RC41	80 370,26	80 370,26

	Montants comptabilisés	Montants encaissés
	(Colonne 7)	(colonne 10)
1 - Bilan		
Comptes 13 (Montant brut)	66 798 483,98	66 798 483,98
- Subventions d'investissement à encaisser (inscrites en compte 4 actif)		4 619 951,68
Total 1	66 798 483,98	62 178 532,30
2 - F.S.F.C. - Récapitulatif général		
Total 2		
	66 798 480,09	62 148 528,60
Ecart (1 - 2)	30 003,89	30 002,70

Explications des écarts		
Subvention B02 compte 219 hors F.S.F.C	30 000,00	30 000,00

Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2023

PROCES-VERBAL

L'an deux mille vingt-trois, le 22 juin à 10 heures 30, les actionnaires de Valophis Sarépa, Société Anonyme d'Hlm, au capital de 1 478 556 €, dont le siège social est à Créteil (94000), 9 route de Choisy, se sont réunis, sur convocation de la Présidente en date du 7 juin 2022 et insérée dans le journal d'annonces légales intitulé « La loi » en date du 6 juin 2023.

La séance est présidée par Madame Béatrix Mora en sa qualité de Présidente du Conseil d'Administration.

Madame Béatrice Roulendes et Monsieur Jean Pierre Simonet, les deux actionnaires présents et acceptants, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Madame Caroline Pierre, non actionnaire, est désignée Secrétaire de séance.

La Société Ernst and Young Audit, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée par lettre recommandée en date du 6 juin 2023, est présente et représentée par Monsieur Ludovic Orange.

La société RSM, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée par lettre recommandée en date du 6 juin 2023, est présente et représentée par Monsieur Benjamin Cense.

(...)

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, qui font apparaître un bénéfice net de 4 589 120,01 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne au Conseil d'administration quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Deuxième résolution

A compter de l'exercice 2021, les organismes de logements sociaux doivent faire apparaître dans leurs comptes le résultat de l'activité SIEG (Service d'Intérêt Economique et Général), conformément à l'article L 411.2 du Code de la Construction et de l'Habitat précisant que les organismes de logements sociaux doivent tenir une comptabilité interne permettant de

distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités et conformément au Règlement ANC 2021-08 appliqué pour la première fois en 2021.

A compter de l'exercice 2021, tel que mentionné dans l'article 88 de la loi dite Elan du 23 novembre 2018, ils doivent enregistrer les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés au présent article sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité.

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

Conformément à l'article 5 du règlement n° 2021-08, « les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du SIEG relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. ».

Sur la base de ce courrier et des règles de hiérarchisation de l'affectation du résultat, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, sur la proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le bénéfice net de l'exercice clos le 31 décembre 2021, qui s'élève à 4 589 120,01 €, comme suit :

Résultat à affecter		Affectation du Résultat	
Libellé	Montant	Libellé	Montant
Résultat relevant du SIEG	1 998 119,65	Réserve cessions immo SIEG	85 384,70
Résultat ne relevant pas du SIEG	2 591 000,36	Réserve cessions immo ne relevant pas du SIEG	0,00
		Réserves diverses SIEG	1 912 734,95
		Réserves diverses ne relevant pas du SIEG	2 591 000,36
Résultat total à affecter	4 589 120,01	Résultat total affecté	4 589 120,01

L'Assemblée Générale constate et donne acte, conformément à la loi, qu'au titre des trois exercices précédents, aucun dividende n'a été distribué.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

(...)

Cinquième résolution

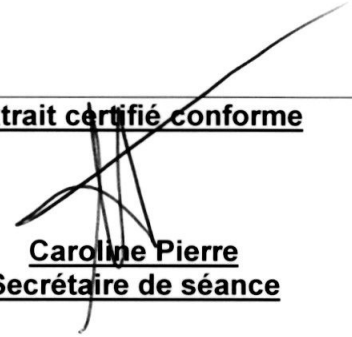
L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Générale Ordinaire pour effectuer toutes formalités légales ou réglementaires et faire tous dépôts nécessaires.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11 heures 30

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du Bureau.

Extrait certifié conforme


Caroline Pierre
Secrétaire de séance

~~CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL~~

Valophis Sarépa

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2022

**Rapport spécial des commissaires aux comptes
sur les conventions réglementées**

RSM PARIS
26, rue Cambacérés
75008 Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit
14, rue du Vieux Faubourg
59042 Lille cedex
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

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

Valophis Sarépa

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société Valophis Sarépa,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- ▶ Avec l'OPH Valophis Habitat, actionnaire disposant de plus de 10 % des droits de vote de votre société

1) Contrats de mandats de maîtrise d'ouvrage

Nature, objet et modalités

Suivant l'autorisation de votre conseil de surveillance du 26 mars 2004, votre société a conclu le 7 juin 2004, avec la société Valophis Habitat une convention-cadre qui a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles votre société peut confier à la société Valophis Habitat, dans le cadre de mandats de maîtrise d'ouvrage régis par la loi n°85-704 du 12 juillet 1985, la réalisation des travaux de réhabilitation ou de démolition portant sur son patrimoine immobilier. Elle a vocation à définir les clauses et les conditions applicables aux conventions particulières de mandat qui pourront être conclues entre votre société et la société Valophis Habitat.

La rémunération versée à la société Valophis Habitat, comptabilisée dans les comptes de votre société au titre de l'exercice 2022, s'est élevée à € 36 305,51 hors taxes.

2) Convention de prestation d'assistance administrative

Nature, objet et modalités

Le 20 mai 2015, votre société a conclu avec la société Valophis Habitat une convention de prestation d'assistance administrative autorisée par votre conseil de surveillance du 19 mai 2015.

Aux termes de cette convention conclue pour une durée de cinq ans à compter de sa signature et de son renouvellement par tacite reconduction en 2020, votre société confie à la société Valophis Habitat le soin d'assurer pour son compte l'ensemble des tâches administratives, financières, en matière de ressources humaines et informatiques qui lui incombent.

La refacturation est calculée sur la base du coût complet des services de l'année précédente, sur lequel sont appliqués des pourcentages forfaitaires en fonction de l'utilisation par votre société des moyens de chaque direction ou service.

Au titre de toutes les prestations effectuées, la société Valophis Habitat a facturé € 320 570,70 hors taxes à votre société sur l'exercice 2022.

3) Mandats de gérance

Nature, objet et modalités

Vos conseils de surveillance des 6 octobre 2015 et 18 décembre 2017 ont autorisé la signature de cinq avenants aux anciens mandats de gérance confiés à la société Valophis Habitat et préalablement autorisés par le conseil de surveillance du 22 décembre 2004.

Ces avenants portent sur les immeubles locatifs situés dans les départements suivants :

- ▶ Yvelines (mandat initial signé le 8 février 2005) ;
- ▶ Essonne (mandat initial signé le 3 mars 2005) ;
- ▶ Seine-et-Marne (mandat initial signé le 3 mars 2005) ;
- ▶ Seine-Saint-Denis (mandat initial signé le 7 mars 2005) ;
- ▶ Val-de-Marne (mandat initial signé le 1^{er} mars 2005).

La convention de mandat de gérance des immeubles acquis auprès de la ville de Trappes, autorisée par votre conseil de surveillance du 11 décembre 2003, est désormais couverte par l'avenant relatif au patrimoine des Yvelines.

Cette convention a été actualisée et autorisée par votre conseil de surveillance du 18 décembre 2017.

Au titre de ces différents avenants, la société Valophis Habitat perçoit une rémunération calculée sur la base d'un montant unitaire annuel au lot géré, établi sur la base du coût complet des services de gestion locative de l'année précédente.

La rémunération de la société Valophis Habitat, comptabilisée en charges par votre société, s'est élevée à € 2 375 325,10 hors taxes au titre de l'exercice 2022.

S'y ajoute la refacturation des frais de gardiennage pour € 652 716,42 hors taxes.

▶ **Avec le GIE Expansiel**

Personnes concernées

M^{me} Béatrice Roulendes et MM. Farid Bouali, Christian Harcouët et Jean-Yves Porsmoguer.

Nature, objet et modalités

Votre société adhère, depuis le 21 juin 1991, au GIE Expansiel qui assure l'intégralité des prestations correspondant à la conduite d'opérations des programmes locatifs et d'aménagement pour le compte de votre société.

A ce titre, le GIE Expansiel a fourni à votre société des prestations qui se sont élevées à € 469 637,72 hors taxes en 2022.

Votre société a supporté les pertes du GIE Expansiel sur l'exercice 2022 ; à ce titre, la quote-part du résultat déficitaire du GIE Expansiel comptabilisée par votre société s'est élevée à € 93 289,71 hors taxes.

- ▶ **Avec votre filiale, la société Valophis la Chaumière de l'Ile-de-France (VCIDF) vis-à-vis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris (CCIP)**

Personnes concernées

M^{me} Béatrix Mora et MM. Abraham Johnson, Bernard Ducruet, Farid Bouali, Christian Harcouët, Patrice Bergougnoux et Jean-Yves Porsmoguer.

Nature, objet et modalités

La société VCIDF a signé avec la CCIP le 12 janvier 1999 un bail emphytéotique d'une durée de quarante (40) ans, ainsi qu'un cahier des charges définissant les modalités de réhabilitation, restructuration et de gestion de la résidence destinée à héberger les étudiants de l'Institut Supérieur des Affaires sur le campus HEC.

Dans ce cadre, la CCIP a demandé à votre société, qui détient 56,24 % de la société VCIDF, de se porter fort pour sa filiale afin de lui permettre de faire face à tous ses engagements pour l'exécution du bail emphytéotique et du cahier des charges jusqu'à son expiration.

Cette promesse n'est pas rémunérée.

- ▶ **Avec l'OPH Valophis Habitat , actionnaire disposant de plus de 10 % des droits de vote de votre société, les sociétés VCIDF et Expansiel Promotion, filiales de votre société**

Personnes concernées

Valophis Habitat, M^{me} Béatrix Mora et MM. Abraham Johnson, Bernard Ducruet, Farid Bouali, Christian Harcouët, Patrice Bergougnoux, Jean-Pierre Simonet, Imed Robbana et Jean-Yves Porsmoguer.

Nature, objet et modalités

Votre conseil de surveillance du 14 octobre 2016 a autorisé la conclusion d'une convention de groupement entre la société Valophis Habitat, la société VCIDF, la société Expansiel Promotion et votre société en vue de la passation et de l'exécution d'un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage environnementale pour les opérations de construction neuve. La convention a été conclue le 14 octobre 2016.

Les prestations sont effectuées à titre gratuit.

- ▶ **Avec la SCP d'HLM Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France**

Nature, objet et modalités

Votre conseil de surveillance du 16 avril 2002 a autorisé une convention de prêt pour le préfinancement des opérations locatives, d'un montant maximal de M€ 2,3, moyennant une rémunération au taux du livret A de la Caisse d'Epargne majoré de 1 %.

Au 31 décembre 2022, les avances de la SCP d'HLM Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France sont comptabilisées pour un montant de € 1 246,26 hors taxes.

Paris et Lille, le 9 juin 2023

Les Commissaires aux Comptes

RSM PARIS

ERNST & YOUNG Audit

Signé électroniquement le 09/06/2023 par
Helene Kermorgant



Hélène Kermorgant

Emilie Poissonnié



Valophis Sarépa

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

RSM PARIS
26, rue Cambacérés
75008 Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit
14, rue du Vieux Faubourg
59042 Lille cedex
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

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

Valophis Sarépa

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Valophis Sarépa,

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 Valophis Sarépa 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^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, tels que décrits dans l'annexe aux comptes annuels, nous avons apprécié la correcte application des principes comptables généralement admis, et des dispositions particulières prévues par l'instruction comptable applicables aux sociétés anonymes d'H.L.M au titre de l'établissement des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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 conseil d'administration 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 :

Ces informations n'incluent pas les créances locataires à usage d'habitation privée.

■ Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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 Lille, le 9 juin 2023

Les Commissaires aux Comptes

RSM PARIS

Signé électroniquement le 09/06/2023 par
Hélène Kermorgant



Hélène Kermorgant

ERNST & YOUNG Audit



Emilie Poissonnié

BILAN - ACTIF

Annexe I - Fiche n°1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2022			Exercice 2021	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				79 405,37	87 845,37
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	126 600,00	47 194,63	79 405,37		87 845,37
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				275 785 757,02	287 935 732,36
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	80 975 529,85	0,00	80 975 529,85		81 959 238,24
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	332 253 950,63	118 402 292,24	213 851 358,39		225 524 582,31
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	457 602,92	9 021,34	448 581,58		0,00
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 345 046,70	834 759,50	510 287,20		451 911,81
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				17 546 067,60	15 256 550,05
2312	Terrains	5 198 535,24	0,00	5 198 535,24		6 769 181,74
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	12 347 532,36	0,00	12 347 532,36		8 487 368,31
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				12 069 981,69	11 478 221,82
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	10 313 082,08	0,00	10 313 082,08		10 312 182,08
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	500 000,00	0,00	500 000,00		500 000,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	1 256 899,61	0,00	1 256 899,61		866 039,74
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	424 774 479,39	119 293 267,71	305 481 211,68	305 481 211,68	314 758 349,60
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				700 375,92	1 750 074,09
31	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	623 081,72	0,00	623 081,72		1 895 021,51
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	77 572,03	27 140,00	50 432,03		51 948,33
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	26 862,17	0,00	26 862,17		33 104,25
409	Fournisseurs débiteurs	22 742,00	0,00	22 742,00	22 742,00	171 789,93
	CREANCES D'EXPLOITATION				8 995 878,74	7 818 865,30
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	2 512 488,47	101 242,12	2 411 246,35		2 352 517,03
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	188 466,00	0,00	188 466,00		321 324,35
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	2 590 864,76	2 021 740,78	569 123,98		641 979,04
418	Produits non encore facturés	533 576,14	0,00	533 576,14		407 140,19
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	674 764,59	0,00	674 764,59		800 863,65
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	4 920 701,68	0,00	4 920 701,68		3 295 241,04
	CREANCES DIVERSES (3)				249 786,01	141 179,50
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562-46 (sauf 461- 4675-4678)	Autres	249 786,01	0,00	249 786,01		141 179,50
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				39 589 935,65	36 907 331,19
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	39 589 935,65		39 589 935,65		36 907 331,19
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	325 848,04		325 848,04	325 848,04	242 211,00
	ACTIF CIRCULANT	52 034 689,26	2 150 122,90	49 884 566,36	49 884 566,36	47 031 451,01
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	476 809 168,65	121 443 390,61	355 365 776,04	355 365 776,04	361 789 800,61
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an			29 982,60		277 771,60
	(3) Dont à plus d'un an					

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2022			Exercice 2021
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			35 192 047,16	35 231 160,10
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			17 912 121,73	17 934 499,45
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :				
60	Terrains		477 686,25	477 686,25	0,00
601	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnement	0,00	6 242,08	6 242,08	(3 039,32)
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094-6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		(256 271,44)	(256 271,44)	521 611,21
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	5 140 458,03	179 339,92	5 319 797,95	5 569 723,08
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 794 153,34	1 340 092,47	4 134 245,81	3 946 041,08
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localisés	39 036,71	2 339 552,19	2 378 588,90	2 358 018,01
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers localisés	0,00	1 375 593,34	1 375 593,34	1 536 108,05
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	0,00	4 362,49	4 362,49	6 124,49
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	0,00
616	Primes d'assurances	22 485,41	211 794,96	234 280,37	209 856,44
621	Personnel extérieur à la société	0,00	155 678,83	155 678,83	9 271,10
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	101 769,58	137 653,73	239 423,31	234 544,87
623	Publicité, publications, relations publiques		2 481,52	2 481,52	1 151,17
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	38 392,43	38 392,43	21 845,96
6285	Redevances	0,00	2 695 895,80	2 695 895,80	2 450 627,08
6285	Autres	180 588,83	925 035,26	1 105 724,09	1 072 616,23
63	Impôts, taxes et versements assimilés			3 660 828,72	3 428 226,07
631-633	Sur rémunérations	0,00	175 809,00	175 809,00	157 515,00
63512	Taxes foncières	57 191,00	2 590 194,00	2 647 385,00	2 469 705,00
635-637	Autres	755 008,00	82 626,72	837 634,72	801 006,07
64	Charges de personnel			2 165 243,39	2 004 525,32
641-6481	Salaires et traitements	28 985,86	1 441 163,41	1 470 149,27	1 350 944,55
645-647-6485	Charges sociales	17 404,08	677 890,04	695 094,12	653 580,77
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			11 247 821,65	11 460 070,17
6811-6812-6815-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		10 786 199,51	10 786 199,51	10 488 551,84
6811	Autres immobilisations		117 917,71	117 917,71	104 607,49
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dépréciation des immobilisations		0,00	0,00	0,00
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
68174	Dépréciation des créances		23 916,43	23 916,43	189 124,84
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		310 383,00	310 383,00	655 636,00
6815	Autres provisions		9 405,00	9 405,00	22 150,00
65 (sauf 655)	Autres charges			112 741,96	159 193,43
654	Pertes sur créances irrécouvrables		110 658,31	110 658,31	157 939,22
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	2 083,65	2 083,65	1 254,21
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		93 289,71	93 289,71	244 645,66
	CHARGES FINANCIERES			3 097 501,22	2 706 822,40
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts (2) :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		3 057 248,54	3 057 248,54	2 681 632,79
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		134,99	134,99	922,94
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
661	Autres 661		0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières		40 117,69	40 117,69	24 266,57
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			6 781 200,79	839 307,83
671	Sur opérations de gestion		91 599,40	91 599,40	76 288,74
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		5 725 101,07	5 725 101,07	199 004,03
678	Autres		305 777,19	305 777,19	224 015,06
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		568 723,13	568 723,13	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
6875	Dotations aux provisions		90 000,00	90 000,00	340 000,00
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS		0,00	0,00	0,00
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	9 137 180,84	35 933 568,33	45 070 749,17	38 777 290,33
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			4 589 120,01	3 277 333,46
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			1 998 119,65	2 351 019,60
	TOTAL GENERAL			49 659 869,18	42 054 623,79
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

LES PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Principes

Les comptes de l'exercice 2022 ont été tenus et arrêtés selon les règles applicables aux entreprises de commerce, conformément aux règlements du Conseil National de la Comptabilité ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, ainsi qu'à l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM en comptabilité privée.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base qui ont pour but de fournir une image fidèle de l'entreprise :

- ◆ *Continuité de l'exploitation.*
- ◆ *Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.*
- ◆ *Indépendance des exercices.*

FAITS MARQUANTS

Résultat SIEG / Hors SIEG

A compter de l'exercice 2021, les organismes de logements sociaux doivent faire apparaître dans leurs comptes le résultat de l'activité SIEG (Service d'Intérêt Economique et Général), conformément à l'article L 411.2 du Code de la Construction et de l'Habitat précisant que les organismes de logements sociaux doivent tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités et conformément au Règlement ANC 2021-08 appliqué pour la première fois en 2021.

A compter de l'exercice 2021, tel que mentionné dans l'article 88 de la loi dite Elan du 23 novembre 2018, ils doivent enregistrer les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés au présent article sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité.

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par le groupe Valophis à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les activités hors SIEG sont principalement :

- Les loyers commerciaux ;
- Les loyers ou redevances perçues des gendarmeries ou autres casernes ;
- Les logements non conventionnés (sauf exceptions à l'article L. 442-8-1 du CCH) et qui ne sont pas réservés à des personnes sous plafonds (exemple : logements PLI) ;
- La location des aires de stationnement à des personnes non-résidentes, non liée à la location d'un logement « SIEG », même si elle peut bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés ;
- Les produits des activités annexes ;
- Au-delà de 10 ans de mandat de gestion de syndic de copropriétés issues de la vente HLM, l'activité sort du périmètre du SIEG ;
- La location d'un emplacement pour l'installation d'un panneau publicitaire ou d'une antenne collective ;
- La vente d'électricité, issue de l'exploitation de panneaux photovoltaïques ou cogénération à des tiers autres que les locataires (exemple : exploitants de réseaux) ;
- Les ventes de terrains réalisées dans le cadre d'opérations de zones d'aménagement concertées (ZAC), de lotissement, de zones de restauration immobilière de résorption de l'habitat insalubre et d'opérations de rénovation urbaine n'entrent pas, a priori, dans le SIEG, même si elles sont totalement exonérées d'impôt sur les sociétés (article 207-1-6° bis du CGI).

Les charges et produits directement affectés analytiquement ont été rattachées directement à une opération ou à un immeuble.

Au sein d'une section analytique, certaines charges et produits mixtes ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG. Afin d'affecter ces charges et produits communs, il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et hors SIEG.

Les charges et produits communs qui ne sont pas affectés aux activités sont répartis suivant une clé totale des produits des activités SIEG/hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 1 998 119,65 €.

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

Conformément à l'article 5 du règlement n° 2021-08, « les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du SIEG relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. ».

Sur la base de ce courrier et des règles de hiérarchisation de l'affectation du résultat, l'affectation de celui-ci s'établira comme suit pour l'exercice 2022 :

Résultat à affecter		Affectation du Résultat	
Libellé	Montant	Libellé	Montant
Résultat relevant du SIEG	1 998 119,65	Réserve cessions immo SIEG	85 384,70
Résultat ne relevant pas du SIEG	2 591 000,36	Réserves diverses SIEG	1 912 734,95
		Réserves diverses ne relevant pas du SIEG	2 591 000,36
Résultat total à affecter	4 589 120,01	Résultat total affecté	4 589 120,01

Autofinancement

L'article R423-1-4 du décret du 7 octobre 2014 a mis en place un mécanisme d'alerte sur l'autofinancement. Celui-ci porte sur un calcul élargi de l'autofinancement net HLM et l'observation de la moyenne sur trois exercices de celui-ci, avec l'application de taux de références. Ceux-ci ont été précisés dans le cadre de l'arrêté du 10 décembre 2014 fixant les seuils à 0% pour le taux de référence annuel, et de 3% pour le taux de référence de la moyenne triennale.

En milliers d'Euros	2022	2021	2020	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM	4 114	3 071	2 995	
b) Total des produits financiers (compte 76)	580	215	215	
c) Total des produits d'activité (compte 70)	38 830	35 631	35 129	
d) Charges récupérées (compte 703)	- 9 090	- 9 001	- 8 711	
e) (b+c-d): Dénominateur du ratio d'autofi net HLM	30 320	26 845	26 633	
a/e: Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	13,57%	11,44%	11,24%	12,08%

Les résultats des deux critères d'alerte de Valophis Sarepa pour 2022 sont au-dessus des seuils prévus.

Réévaluation fiscale des logements PLI

Jusqu'à l'exercice 2019, les logements locatifs intermédiaires des organismes Hlm étaient exonérés d'impôt sur les sociétés sous certaines conditions (CGI art. 207-1-4° et CCH art. L411-2). À compter de l'exercice 2020, tous les logements locatifs intermédiaires sont exclus du service d'intérêt économique général (SIEG). Ils deviennent donc soumis à l'impôt sur les sociétés.

Ce changement de régime fiscal justifie une réévaluation fiscale des logements intermédiaires au 1er janvier 2020 conformément au bulletin officiel des impôts (BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20 n° 100 et s.) du 30 mars 2020.

Valophis Sarepa a donc réévalué fiscalement les opérations PLI suivantes :

- Guyancourt Zac Mare Jary 24 logements

Le bilan comptable n'est pas affecté par cette réévaluation.

Le compte de résultat de l'activité taxable de Valophis Sarepa fait ressortir un déficit fiscal de 71 K€ au 31/12/2022. La déduction fiscale de la dotation annuelle des écarts de réévaluation imputée sur le résultat comptable au 31/12/2022 s'élève à 75 K€.

Le résultat fiscal est déficitaire et ressort à - 12 K€. La société n'est donc pas redevable de l'impôt sur les sociétés au titre de cet exercice.

Provision pour créances douteuses

A compter de l'exercice 2020, le terme de décembre de l'exercice, appelé en fin de mois, est pris en compte dans le calcul de la provision pour les locataires indépendamment de leur solde.

Certificats d'Economies d'Energie

La sous-section 2 de la section 6 Certificats d'économie d'énergie du règlement n°2014-03 de l'ANC oblige la comptabilisation des stocks de certificats d'économie d'énergie obtenus en contrepartie des actions d'économies d'énergie.

Les certificats d'économie d'énergie obtenus par Valophis Sarepa s'inscrivent dans le modèle économique négoce, tel que décrit aux articles 616-10, 619-19 et 616-20 du règlement n°2014-03 de l'ANC.

Conformément à ces articles, les certificats d'économie d'énergie doivent être comptabilisés en stock à leur coût de production. Dans le cadre de l'activité de Valophis Sarepa, ces CEE sont obtenus en contrepartie de travaux d'économie d'énergie réalisés lors des réhabilitations, et n'ont pas de coût de production propre. Leur stock est donc nécessairement enregistré au bilan pour une valeur nulle.

Les stocks de CEE sont exprimés Kwh Cumac (« cumulé actualisé »). Le stock de CEE de Valophis Sarepa au 31 décembre 2022 s'établit à 2 457 360 Kwh Cumac.

Etats Comptables

L'arrêté du 14 décembre 2022 publié au JO le 5 janvier 2023 a modifié les maquettes des documents financiers et états réglementaires devant être produits lors de l'arrêté des comptes. Ces états sont néanmoins toujours en validation auprès de la DHUP. Les éditeurs de logiciels nous permettant de produire ces documents n'étant pas en capacité de mettre en œuvre ces mêmes états avant mi-juin 2023, il convient de noter que les documents et liasse comptable sont présentés au Conseil d'Administration sous le format 2021, sans que cela nuise à la lisibilité de ceux-ci et à la pertinence des informations financières transmises.

II. REGLES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

1 - L'ACTIF

1-1. Immobilisations incorporelles

- ◆ Les valeurs brutes correspondent à des logiciels informatiques.
- ◆ Les amortissements sont calculés linéairement sur 3 ans.
- ◆ Le logiciel informatique de gestion est amorti linéairement sur 5 ans.

1-2. Immobilisations corporelles

Terrains (211)

La valeur brute des terrains correspond à leur coût d'achat, majoré des frais d'acquisition, des frais et taxes divers, à l'exception des frais financiers portés directement en charges d'exploitation.

Constructions (213)

La valeur brute des constructions est représentée par le coût de production et le coût d'achat des immobilisations (immeubles de rapport, travaux de réhabilitation et d'amélioration, foyers). Les frais financiers résultant d'un concours financier externe sont immobilisés, durant la période de construction, à partir de la date de démarrage du chantier et jusqu'à son achèvement.

Amortissements des constructions

a). AMORTISSEMENT LINEAIRE DES IMMEUBLES PAR COMPOSANTS

Valophis Sarepa, qui a démarré son activité locative en 2004, pratiquait une politique d'amortissement progressif de ses immeubles neufs.

Le Conseil National de la Comptabilité, dans son avis n°2004-11 du 23 juin 2004, ne laisse plus la possibilité aux organismes d'HLM de pratiquer un amortissement progressif de leurs immeubles mais uniquement un amortissement linéaire.

Le deuxième point fort de cette réforme a été l'obligation de réaliser l'amortissement des immeubles par composants et non plus sur la base d'un composant unique.

b). COMPOSANTS

Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) a analysé les éléments de construction d'un bâtiment et a déterminé leur importance dans la valeur du bâtiment. Cinq à huit composants ont été identifiés séparément, le solde, représentant la part prépondérante, étant regroupé dans un composant structure.

Le CSTB a également estimé la durée de vie des composants.

Valophis Sarepa a retenu l'analyse du CSTB pour l'amortissement de ses immeubles.

b.1. Identification des composants

L'analyse effectuée avec les Services techniques de Valophis Habitat (gestionnaire du patrimoine de Sarepa) et d'Expansiel sur les opérations réalisées par Valophis Sarepa en 2003 et 2004 a permis de retenir les mêmes composants que ceux identifiés par le CSTB.

Deux composants ont cependant été ajoutés à ceux déterminés par le CSTB, afin de mieux tenir compte de la situation future des immeubles de Valophis Sarepa :

- Le composant « Sécurité / Résidentialisation / Extérieurs ».
- Le composant « Halls / Parties communes » car ces espaces font régulièrement l'objet d'aménagements.

b.2. Valeur des composants

Le Conseil National de la Comptabilité (CNC) a donné la possibilité d'utiliser deux méthodes différentes pour comptabiliser les opérations de construction neuve :

- La méthode au coût réel qui conduit à comptabiliser la valeur d'un immeuble en prenant les valeurs exactes des composants identifiés lors de la construction,
- La méthode au pourcentage selon les valeurs identifiées par le CSTB dans l'avis du CNC.

Pour les mêmes raisons que celles qui conduisent Valophis Sarepa à amortir les opérations existantes selon une ventilation au pourcentage des composants, les opérations nouvelles feront l'objet d'une immobilisation selon les pourcentages retenus par le CSTB.

b.3. Durée de vie des composants

La même analyse a confirmé les durées de vie des composants déterminées par le CSTB.

Il convient toutefois de distinguer des durées de vie différentes des composants selon la nature des opérations en distinguant les opérations de construction neuve ainsi que les opérations d'acquisition-amélioration et les opérations d'acquisition simple.

Pour ces deux derniers types d'opérations il est nécessaire de distinguer les opérations réalisées avant et après la réforme de 1977, la qualité des constructions ayant été sensiblement améliorée grâce à cette réforme.

b.3.1. Opérations de construction neuve

Construction neuve	% Individuel	% Collectif	Durée d'amortissement
Structure (Neuf)	80,8	77,7	50
Menuiseries extérieures	5,4	3,3	25
Chauffage collectif	0	3,2	30 (25+20%)
Chauffage individuel	3,2	0	15
Etanchéité	0	1,1	15
Ravalement avec amélioration	2,7	2,1	15
Electricité	4,2	5,2	25
Plomberie / Sanitaire	3,7	4,6	25
Ascenseurs		2,8	18 (15+20%)
Sécurité / Résidentialisation / Extérieurs	0	0	15
Halls / Parties communes	0	0	15

Compte tenu de l'existence de contrats P3 pour le chauffage collectif et pour les ascenseurs, il est envisagé d'augmenter de 20% la durée de vie de ces composants dont le remplacement est comptabilisé en exploitation dans le cadre des contrats.

b.3.2. Opérations d'acquisition de patrimoine dont la construction est postérieure aux prêts HLMO

b.3.2.1. Opérations d'acquisition-amélioration

Acquisition-amélioration Construction postérieure aux prêts HLMO	% Individuel	% Collectif	Durée d'amortissement
Structure acquisition-amélioration	80,8	77,7	40
Menuiseries extérieures	5,4	3,3	25
Chauffage collectif	0	3,2	30 (25+20%)
Chauffage individuel	3,2	0	15
Etanchéité	0	1,1	15
Ravalement avec amélioration	2,7	2,1	15
Electricité	4,2	5,2	25
Plomberie / Sanitaire	3,7	4,6	25
Ascenseurs	0	2,8	18 (15+20%)
Sécurité / Résidentialisation / Extérieurs	0	0	15
Halls / Parties communes	0	0	15

La ventilation des composants est la même que pour les opérations de construction neuve. La durée d'amortissement du composant structure a été réduite de 20%. Celle des autres composants est inchangée, ces composants ayant, pour une bonne part, été remplacés dans le cadre de l'amélioration.

b.3.2.2. Opérations d'acquisition simple

Acquisition simple Construction postérieure aux prêts HLMO	% Individuel	% Collectif	Durée d'amortissement
Structure acquisition simple	80,8	77,7	40
Menuiseries extérieures	5,4	3,3	20
Chauffage collectif	0	3,2	20
Chauffage individuel	3,2	0	12
Etanchéité	0	1,1	12
Ravalement avec amélioration	2,7	2,1	12
Electricité	4,2	5,2	20
Plomberie / Sanitaire	3,7	4,6	20
Ascenseurs	0	2,8	12
Sécurité / Résidentialisation / Extérieurs	0	0	12
Halls / Parties communes	0	0	12

La ventilation des composants est la même que pour les opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration.

La durée d'amortissement de tous les composants a été réduite de 20%, aucuns travaux n'étant effectués dans ce type d'opération.

b.3.3. Opérations d'acquisition de patrimoine financées par des prêts HLMO

Compte tenu de l'âge de ces opérations et de la faible qualité des constructions antérieures à la réforme de 1977, les modalités d'amortissement envisagées sont différentes.

La durée d'amortissement des immeubles est fixée à 25 ans et un composant unique correspondant à la structure est retenu en considérant que les autres composants sont déjà amortis.

Il en résulte la règle suivante :

b.3.3.1. Opérations d'acquisition-amélioration

Le bâtiment d'origine est amorti de la manière suivante :

Acquisition-amélioration Construction antérieure aux prêts HLMO	% Individuel	% Collectif	Durée d'amortissement
Structure	100	100	25

Les travaux réalisés dans ce type d'opérations seront comptabilisés au réel et amortis sur les durées prévues par le CSTB, rappelées dans le tableau ci-dessous.

Acquisition-amélioration / Travaux Construction postérieure aux prêts HLMO	réel Individuel	réel Collectif	Durée d'amortissement
Structure			25
Menuiseries extérieures			25
Chauffage collectif			25*
Chauffage individuel			15
Étanchéité			15
Ravalement avec amélioration			15
Électricité			25
Plomberie / Sanitaire			25
Ascenseurs			18 (15+20%)
Sécurité / Résidentialisation / Extérieurs			15
Halls / Parties communes			15

* Le délai de 30 ans est ramené à 25 car il n'est pas possible d'amortir les composants sur une durée plus longue que la structure.

b.3.3.2. Opérations d'acquisition simple

Le bâtiment d'origine est amorti de la manière suivante :

Acquisition simple Construction antérieure aux prêts HLMO	% Individuel	% Collectif	Durée d'amortissement
Structure	100	100	25

b.4. Contenu technique des composants

Afin de pouvoir gérer correctement les immobilisations dans le cadre des nouvelles règles comptables, notamment à l'avenir lors du renouvellement des composants, il est nécessaire de définir le contenu technique de chaque composant.

En effet si le CNC et le CSTB ont bien déterminé les principaux composants d'un immeuble, ils n'ont pas précisé le contenu de chacun des composants.

Or, comme cela a été rappelé au chapitre 2.2.1., lors de la construction d'un immeuble, des lots de travaux comme l'électricité, le chauffage ou la plomberie et sanitaires peuvent être affectés à la fois dans la structure car une partie du lot a une durée de vie longue et dans un composant car une autre partie devra être remplacée rapidement.

La définition des composants a été établie dans le cadre d'un groupe de travail réunissant les Services techniques de Valophis Habitat.

c). REHABILITATIONS

c.1. Réhabilitations futures

c.1.1. Amélioration

Les travaux d'addition ou d'amélioration qui ont pour objet de modifier ou de prolonger la durée de vie d'un immeuble viennent en augmentation du coût de la structure et des composants de l'immeuble.

c.1.2. Remplacement d'un composant

Pour les autres travaux de réhabilitation effectués postérieurement à la première application des nouvelles règles, les coûts correspondant au remplacement d'un composant sont comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé est comptabilisée en charges.

c.1.3. Remplacement partiel d'un composant

S'il apparaît que les travaux engagés conduisent au remplacement partiel d'un composant, la valeur historique comptable de l'élément de composant remplacé sera calculée en appliquant une méthode de déflation au coût des travaux réalisés.

L'indice utilisé sera le BT01.

Autres immobilisations corporelles

La valeur brute des autres immobilisations corporelles correspond à la valeur d'entrée des biens dans l'actif de la société, compte tenu des frais nécessaires à leur mise en service.

Les durées normales d'utilisation, généralement retenues pour les autres immobilisations corporelles, sont les suivantes :

Matériel et outillage	mode linéaire	5 et 10 ans
Agencements, aménagements	mode linéaire	10 ans
Matériel de transport	mode linéaire	5 ans
Matériel de bureau	mode linéaire	10 ans
Matériel informatique	mode linéaire	5 ans
Matériel Bureautique (depuis 97)	mode linéaire	3 ans
Mobilier administratif	mode linéaire	10 ans

L'amortissement est calculé « prorata temporis » à compter de la date d'acquisition ou de mise en service.

Immobilisations corporelles en cours (23)

Sont comptabilisées à ce poste les immobilisations dont la mise en location ou la mise en service n'est pas encore réalisée.

1-3. Immobilisations financières (27)

- ◆ Les titres, dépôts, cautionnements et avances sont valorisés à leur coût d'acquisition.

1-4. Créances

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale.

En application de la nouvelle réglementation comptable n° 2015-04 du 4 Juin 2015, le calcul de la dépréciation concernant les créances locataires a été modifié.

Les créances locataires sont provisionnées suivant l'Art. R. 423-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : « Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité. Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent. »

En raison du volume important de créances à évaluer, il est admis que pour apprécier la perte de valeur des créances, l'entité peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation.

En l'absence de statistiques propres, Valophis Sarepa a appliqué pour l'exercice 2020, les préconisations de l'étude réalisée par l'USH en janvier 2016 :

- Détermination d'un quittance moyen « normatif » ou de référence (expurgé d'éléments non récurrents) par locataire
- Les créances locataires dument retraitées sont exprimées en termes de mois de quittance de référence, puis provisionnées en fonction des taux de dépréciation définis selon le tableau ci-dessous :

Taux de provision par zone de tension et par tranche des créances	Tendances constatées		
	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
Zone 1	2 à 4 %	15 à 20 %	35 à 40%
Zone 2	4 à 6 %	20 à 25 %	40 à 45%
Zone 3	4 à 6 %	25 à 30%	45 % à 50 %
Zone 4	5 à 7%	30 à 35 %	45 à 60%
Zone 5	5 à 7%	30 à 35 %	50 à 55%

Les créances impayées de plus de 12 termes moyens impayés, ainsi que les créances sur les locataires partis sont provisionnées à hauteur de 100%

Suite aux préconisations de l'étude réalisée par l'USH, Valophis Sarepa a fait le choix d'appliquer les taux proposés pour la Zone de tension 1 correspondant à l'Île de France et la région PACA en prenant la fourchette haute des taux proposés :

Créances exprimées en termes de quittance moyen				
	Moins de 3 termes moyens impayés	De 3 à 6 termes moyens impayés	De 6 à 12 termes moyens impayés	Plus de 12 termes moyens impayés
Provisionnement des créances Locataires	4%	20%	40%	100%

Le terme de décembre de l'exercice, appelé en fin de mois, est pris en compte dans le calcul de la provision pour les locataires indépendamment de leur solde.

Cette dépréciation est diminuée des montants sur lesquels une subrogation a été reçue au titre des recours en indemnisation et de 50% des recours déposés non encore subrogés.

1-5. Valeurs mobilières de placement

Les Bons du Trésor, les parts de SICAV et les Fonds Communs de Placement sont comptabilisés à leur valeur d'achat, hors frais et coupons courus.

Les pertes latentes éventuelles font l'objet d'une provision pour dépréciation ; elles sont évaluées par comparaison entre le dernier cours connu au 31 décembre et la valeur d'achat.

2 - LE PASSIF

2-1. Subventions d'investissement

Les composants identifiés, différents du composant structure, étant destinés à être remplacés au cours de la vie de l'immeuble, les subventions d'investissement seront affectées en totalité sur le composant structure dont la durée de vie est plus longue.

Lors du remplacement d'un élément de la structure, qui sera traité du point de vue comptable selon la méthode présentée au chapitre 4.2.3., il n'y aura pas de sortie de quote-part de subvention.

2-2. Provisions pour Gros Entretien

Conformément à l'article 214-9 du plan comptable général, les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue.

Les dépenses de gros entretien concernent des travaux plus importants que l'entretien courant et peuvent faire l'objet d'un plan pluriannuel de travaux. Les natures de travaux devant être provisionnés sont définies dans le tableau du chapitre XV du règlement 2014-03 relatif au plan comptable général :

2-3. Provision pour indemnités de départ en retraite

La provision pour indemnité de fin de départ en retraite a été déterminée sur le plan général sur la base d'un départ volontaire, à l'initiative du salarié et ce, jusqu'à la date limite de 65 ans. La provision est calculée en limitant aux salariés ayant atteint l'âge de 55 ans au 31 décembre de l'exercice et non l'ensemble des salariés.

La dotation de 2022 s'élève à 9 405 € contre 22 150 € en 2021. La reprise effectuée lors des départs effectifs en retraite s'élève à 0 en 2022, tout comme en 2021. Ces mouvements portent la provision pour indemnité de départ en retraite au bilan à 76 451 € pour l'exercice 2022.

CHAPITRE XV - LISTE INDICATIVE DES TRAVAUX DES ORGANISMES D'HLM

Application : M31 OCC SA

ENTRETIEN COURANT Petites réparations entraînées par la nécessité de la maintenance	GROS ENTRETIEN Le gros entretien concerne des travaux plus importants que l'entretien courant et peut faire l'objet d'un plan pluriannuel de travaux	AMELIORATION OU RENOUELEMENT DE COMPOSANTS Travaux de remplacement ou d'amélioration des éléments indiqués comme composants, coûts enregistrés à l'actif
Provision pour gros entretien (PGE) : exclue dans tous les cas	Dépenses présumées éligibles à la PGE (<i>seules les dépenses incluses dans un plan pluriannuel de gros entretien et identifiées par immeuble peuvent être provisionnées</i>)	PGE : exclue dans tous les cas pour les composants identifiés Types de composants
Fuites de robinets	Travaux de peintures des façades, traitement, aérovoilage, (ravalement sans amélioration)	Structure (et assimilés) : Amélioration ou remplacement d'éléments de la structure (exemples : charpentes, colonnes d'évacuation, etc...)
Débouchage des appareils	Travaux de peinture des parties communes et des menuiseries, réfection des sols	Menuiseries extérieures : amélioration et renouvellement (hors opérations isolées)
Remplacement des ampoules et vitres des parties communes	Travaux de gros entretien et de remplacement concernant de petits équipements non identifiés comme des composants (chauffe-eau, portes palières, boîtes aux lettres, interphonie...)	Chauffage collectif : amélioration et renouvellement
Mise en jeu des menuiseries	Travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes	Chauffage individuel : amélioration et renouvellement
Graissage et réparations des serrures	Dépenses présumées non provisionnables à la PGE (charges de l'exercice)	Etranchéité : amélioration et renouvellement
Réparations des minuteries, des fermures	Travaux d'entretien des descentes d'eaux pluviales	Ravalement avec amélioration
Etc...	Travaux de réparation / remplacement de menuiserie et des équipements intérieurs des logements (opérations isolées)	Électricité : amélioration et renouvellement
	Travaux d'entretien des aménagements extérieurs	Plomberie et sanitaire : amélioration et renouvellement
	Curage des égouts	Ascenseurs : amélioration et renouvellement
	Travaux d'élagage	Surcoût liés à la réglementation relative à l'amiante dans le cadre d'une opération globale de réhabilitation ou de remplacement d'un composant
	Travaux de remise en état des logements suite au départ des locataires	
	Autres opérations d'entretien non incluses dans le plan pluriannuel de de gros entretien. Exemple : Contrats d'entretien de type P3 en chauffage (P3R inclus) ...	
	Dépenses éligibles à une provision distincte de la PGE	
	Travaux isolés de désamiantage (hors cas d'une opération globale de réhabilitation) [provision spécifique]	
	Travaux de mise aux normes (chauffage, électricité, plomberie, sanitaires, ascenseurs) dont la non-réalisation n'entraîne pas l'arrêt de l'utilisation de l'équipement [provision spécifique]	

La PGE ne comporte pas d'éléments d'entretien courant (petites réparations – maintenance) et ne comprend pas de travaux de remplacement ou d'amélioration des éléments indiqués comme composants (immobilisés).

Les conditions suivantes doivent être réunies pour justifier la comptabilisation des provisions pour gros entretien :

- Existence d'un programme pluriannuel d'entretien ou de grande révision
- Les dépenses doivent viser à apporter un entretien sans prolonger la durée de vie
- Les dépenses doivent être identifiées dans un programme pluriannuel, immeuble par immeuble avec :
 - Identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien
 - Positionnement dans le temps des travaux d'entretien
 - Estimation de leur montant

La méthode utilisée pour le calcul de la provision prend en compte les travaux rentrant dans le champ d'application décrit ci-dessus pour un montant supérieur à 15 000€ et détaillés immeuble par immeuble.

Le plan prévisionnel de gros entretien est établi sur trois ans et conduit au provisionnement des travaux prévus sur les exercices 2022, 2023 et 2024.

En application de la nouvelle réglementation comptable n° 2015-04 du 4 Juin 2015, il a été décidé de porter la provision pour gros entretien à 712 K€ (contre 775 K€ en 2021) estimé à partir d'un plan pluriannuel d'entretien.

2-3. Dettes financières

Les emprunts sont comptabilisés à leur valeur normale, en fonction de leur date d'encaissement.

2-4. Dettes d'exploitation et autres

Évaluées à leur valeur nominale, les dettes fournisseurs incluent les factures non parvenues, tenant compte ainsi des travaux effectués et des services rendus au dernier jour de l'exercice.

3 – AUTRES ELEMENTS

1. Traitement comptable des opérations de démolition

Dépenses de démolition

Les dépenses de travaux de démolition (honoraires inclus) sont comptabilisées tout au long de l'opération en compte d'immobilisation en cours. Le cas échéant, les subventions associées sont quant à elles comptabilisées en produits constatés d'avance lors de l'obtention de la DAS¹.

En cas du transfert du terrain vers une opération d'aménagement, les dépenses nettes de subventions y sont transférées, ainsi que le prorata à hauteur de la surface utile concernée de la VNC² du terrain une fois la démolition de l'immeuble achevée.

Le montant total transféré ne doit pas excéder la valeur vénale du terrain. Si tel est le cas, l'excédent est comptabilisé en charges exceptionnelles et fera l'objet d'une provision pour charges l'année de l'obtention de la DAS¹ ou à défaut du DID³ pour les opérations hors ANRU.

Dans le cadre d'une cession de terrain après la démolition, les coûts de démolition nets de subventions seront intégrés à la VNC du terrain cédé. En outre, une provision pour charge sera comptabilisée dans la mesure où le prix de cession ne couvrirait pas la VNC du terrain majoré des coûts de démolition nets de subventions.

Dépenses de relogement et d'accompagnement social

Ces dépenses sont comptabilisées tout au long de l'opération en compte d'immobilisation en cours. Le cas échéant, les subventions associées sont quant à elles comptabilisées en produits constatés d'avance lors de l'obtention de la DAS¹.

Une fois la démolition de l'immeuble achevée, ces dépenses et recettes sont transférées en charges et produits exceptionnels.

Le reste à charge de ces dépenses fait l'objet d'une provision pour charges lorsque l'opération devient certaine, à savoir lors de l'année de la DAS¹, ou à défaut du DID³ pour les opérations hors ANRU.

Amortissements et reprises exceptionnels

A compter de l'obtention de la DAS¹ ou à défaut du DID³ pour les opérations hors ANRU, les amortissements et reprises exceptionnels sont pratiqués à hauteur de la quote-part de la surface démolie dans la limite du taux de vacance constaté au 31-12-N.

Le cas échéant, la part de la subvention finançant la valeur nette comptable de l'immeuble est comptabilisée lors de l'obtention de la DAS¹ en produits constatés d'avance, puis extourné en produits exceptionnels au gré de l'avancement de la vacance.

¹ DAS : décision attributive de subvention

² VNC : valeur nette comptable

³ DID : dossier initial de démolition

Indemnités perte d'exploitation

Le cas échéant, la part de la subvention finançant la perte d'exploitation est comptabilisée lors de l'obtention de la DAS¹ en produits constatés d'avance qui sera extourné en produits exceptionnels au gré de l'avancement de la vacance :

- Base de subvention égale à une année de loyers : A hauteur de la variation annuelle de la vacance
- Base de subvention égale à deux années de loyers : A hauteur de 50% selon la variation annuelle de la vacance puis l'autre moitié l'exercice suivant.

Imputation de la valorisation foncière sur les éléments subventionnés

La valorisation foncière minorant le montant de la subvention réduit chaque éléments subventionnés au prorata de leurs coûts affichés dans la DAS¹.

2. Régime fiscal

Cadre législatif

L'instruction 4H-1-06 du 25 janvier 2006 définit le cadre du nouveau régime fiscal des organismes de logement social, applicable à compter du 1er janvier 2006.

L'exonération d'impôt sur les sociétés applicable à ces organismes est désormais accordée en fonction des activités et opérations réalisées et non plus en fonction de la nature juridique de l'opérateur.

La nouvelle rédaction de l'article 207-1-4° du CGI précise de manière exhaustive les activités et opérations exonérées de l'impôt sur les sociétés. Les activités exclues du nouveau champ d'exonération sont de facto soumises à l'I.S.

Secteur soumis à l'I.S.

L'analyse du compte de résultat de Valophis Sarepa pour l'exercice 2005 nous a permis de distinguer le secteur exonéré, en application de l'article 207-1-4° du CGI, du secteur taxable à l'I.S. afin de soumettre à cet impôt le seul résultat des activités de ce dernier secteur.

L'activité d'accession est la seule activité relevant du secteur soumis à l'I.S. et seules sont taxées les résultats bénéficiaires des ventes faites à des acquéreurs ayant des ressources supérieures au plafond PLI.

En chiffre

Valophis Sarepa n'est pas imposable à l'impôt sur les sociétés au titre de l'exercice 2021.

3. Cotisation additionnelle à la CGLLS

La part variable de la cotisation additionnelle à la CGLLS, calculée sur l'autofinancement de l'exercice N-2, est dorénavant comptabilisée sur l'exercice de référence, comme pour la cotisation de base, et non plus l'exercice de règlement de celle-ci.

Compte tenu de son autofinancement en 2022 après déduction des subventions ANRU relatives aux démolitions, Valophis Sarepa sera soumis à cette cotisation à hauteur de 58 K€.

Annexe II Fiche n°3

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

IMMOBILISATIONS	1	AUGMENTATIONS			DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2+3+4-5-6)
		2	3	4	5	6	
INCORPORELLES	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à postes abandonnés de projet, remboursements anticipés	Sortes d'actif/sauf abandon projet, et remboursement courant des prêts (6)		
Frais de débatement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autres immobilisations incorporelles	126 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126 600,00	
Total I	126 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126 600,00	
CORPORELLES							
Terrains							
Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Terrains aménagés, loués, bails	61 959 239,22	0,00	752 620,00	0,00	1 736 328,39	60 975 529,83	
Aménagements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total II	61 959 239,22	0,00	752 620,00	0,00	1 736 328,39	60 975 529,83	
Constructions							
Constructions locatives sur sol propre hors actions, et remplacements de composants							
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	3 207 885,72	0,00	6 676 077,62	0,00	
Constructions locatives sur sol propre (0213 sauf 21315-2135) A	335 276 688,31	(68 415,85)	494 302,36	(19 237,93)	0,00	332 253 650,75	
Constructions locatives sur sol d'autrui hors actions, et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (0214 sauf 21415-2145) B	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bâtiments et install. administratifs (021315-2135-21415-2145) C	0,00	0,00	457 602,92	0,00	0,00	457 602,92	
Total III (A+B+C)	335 276 688,31	(68 415,85)	4 159 791,00	(19 237,93)	6 676 077,62	332 711 253,87	
Total IV	38 532,11	2 434,94	0,00	0,00	0,00	40 967,05	
Instal. techniques - Matériel - Outillage							
Divers							
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2161)	1 069 570,42	159 200,51	0,00	0,00	0,00	1 228 770,93	
Matériel de transport	12 571,46	0,00	0,00	0,00	0,00	12 571,46	
Matériel de bureau et matériel informatique	1 115,23	0,00	0,00	0,00	0,00	1 115,23	
Mobilier	46 964,38	0,00	0,00	0,00	0,00	46 964,38	
Diverses	0,00	14 657,65	0,00	0,00	0,00	14 657,65	
Total V	1 130 221,49	173 858,16	0,00	0,00	0,00	1 304 079,65	
Immobilisations en location vente, location-attribution, affectation							
Immobilisations corporelles en cours							
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	6 769 181,71	(776 326,50)	0,00	784 320,00	0,00	5 196 535,21	
Constructions et autres immobilisations corporelles							
- Construction et acquisition-amélioration	7 659 461,01	7 465 794,99	0,00	3 623 788,64	0,00	11 501 487,36	
- Additions et remplacements de composants (1)	827 907,31	531 698,95	0,00	513 540,29	0,00	846 065,97	
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total VII	15 256 550,03	7 221 165,44	0,00	4 331 648,93	0,00	17 546 066,54	
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	413 861 200,16	7 329 942,89	4 912 411,00	4 912 411,00	8 412 346,01	412 977 806,74	
FINANCIERES							
Participations, apport, avances (261-265-267-2676)	10 312 182,10	900,00	0,00	0,00	0,00	10 313 082,10	
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Titres immobilisés (droit de créance)	500 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500 000,00	
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Prêts aux S.C.C.	666 039,74	840 681,47	0,00	0,00	0,00	1 256 899,61	
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total IX	11 478 221,84	841 581,47	0,00	0,00	249 921,60	12 069 981,71	
TOTAL GENERAL (8 - VIII - IX) (2)	429 266 022,00	8 170 524,06	4 912 411,00	4 912 411,00	8 662 167,61	424 774 478,45	

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

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

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

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

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

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

Annexe II Fiche n°4

1 IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	2 MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		5 DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	6 MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		3 Amortissement linéaire	4 Autres méthodes (1)		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	38 754,63	8 440,00	0,00	0,00	47 194,63
TOTAL I	38 754,63	8 440,00	0,00	0,00	47 194,63
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	109 752 075,87	10 768 738,17	568 723,13	2 687 244,94	118 402 292,23
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	9 021,34	0,00	0,00	9 021,34
				0,00	0,00
				0,00	0,00
				0,00	0,00
TOTAL III	109 752 075,87	10 777 759,51	568 723,13	2 687 244,94	118 411 313,57
Install. techniques. - Matériel - Outillage	37 699,02	839,56	0,00	0,00	38 538,58
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
TOTAL IV	37 699,02	839,56	0,00	0,00	38 538,58
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	628 493,63	114 046,15	0,00	0,00	742 539,78
Matériel de transport	12 571,46	0,00	0,00	0,00	12 571,46
Matériel de bureau et matériel informatique	1 115,23	0,00	0,00	0,00	1 115,23
Mobilier	36 962,45	3 027,98	0,00	0,00	39 990,43
Diverses	0,00	4,02	0,00	0,00	4,02
TOTAL V	679 142,77	117 078,15	0,00	0,00	796 220,92
Travaux sur immeubles reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	110 507 672,29	10 904 117,22	568 723,13	2 687 244,94	119 293 267,70

(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

50 ans

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

Annexe II Fiche n°4

1	2	3	4	5	6
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	2 615 069,47	72 175,47	0,00	2 687 244,94
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	0,00	2 615 069,47	72 175,47	0,00	2 687 244,94
Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux sur immeubles reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	2 615 069,47	72 175,47	0,00	2 687 244,94

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

Annexe II - Fiche n°5

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3)
Pour gros entretien	774 536,00	310 383,00	372 633,00	712 286,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges	3 121 505,00	99 405,00	1 066 240,00	(3) 2 154 670,00
TOTAL II	3 896 041,00	409 788,00	(2) 1 438 873,00	2 866 956,00
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	27 140,00	0,00	0,00	27 140,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	27 140,00	0,00	0,00	27 140,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	2 209 724,78	23 916,43	110 658,31	2 122 982,90
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	2 209 724,78	23 916,43	110 658,31	2 122 982,90
TOTAL VI (III + IV + V)	2 236 864,78	23 916,43	110 658,31	2 150 122,90
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	6 132 905,78	(1) 433 704,43	(1) 1 649 531,31	5 017 078,90

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	343 704,43	483 291,31
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	90 000,00	1 066 240,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		204 794,00
	de provisions non utilisées (*)		1 234 079,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			76 451,00

(*) 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).

Annexe II-Fiche 6

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
	DETTES						
	MONTANT NET AU BILAN						
	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETÉS REELLES			
182	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	20 326 099,74	988 187,15	3 655 878,71	15 682 033,88		
183	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00		
184	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	185 793 151,01	5 805 410,71	19 755 511,03	160 232 229,27		
185/1/1658	Dépôts et cautionnement reçus	1 935 489,35	Non ventilable (3)		1 935 489,35		
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00		
186	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)	0,00			0,00		
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00		
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00		
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	1 742 483,70	1 742 483,70		0,00		
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00		
	TOTAL I dettes financières	209 797 203,80	8 636 081,56	23 411 389,74	177 849 732,50	0,00	0,00
	dont emprunts remboursables in fine						
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00		
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	6 779 897,75	6 779 897,75		0,00		
419	Clients créditeurs	1 501 970,09	1 501 970,09		0,00		
42	Personnel et comptes rattachés	310 247,15	310 247,15		0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	190 793,71	190 793,71		0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	37 442,73	37 442,73	0,00	0,00		
443	Opérations particulières	0,00			0,00		
44 sauf 443	Autres	37 442,73	37 442,73		0,00		
45	Groupes, associés et opérations de coopération	89 683,37	89 683,37	0,00	0,00		
451	Groupes	0,00			0,00		
454	Sièges sociaux immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00		
455/456/457	Associés	0,00			0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	89 683,37	89 683,37		0,00		
46	Créditeurs divers :	1 663 007,92	1 643 890,92	19 117,00	0,00		
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00		
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	1 663 007,92	1 643 890,92	19 117,00	0,00		
	TOTAL II	10 673 042,72	10 663 926,72	19 117,00	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :						
4871	Sur exploitation	117 257,73	83 703,40	33 554,33	0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00		
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00		
477	Différences de conversion (passif)	0,00			0,00		
	TOTAL III	117 257,73	83 703,40	33 554,33	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	220 487 504,25	19 173 710,63	23 464 061,97	177 849 732,50	0,00	0,00
	RENVIS						
		(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	4 941 386,99				
		(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	11 560 836,69				
		(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 solbes créditeurs de banques.

Annexe II.Fiche 7

7 - ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	2	3	4 (2-3)
	1	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux (accession)	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires (accession)	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	72 843,00	2 032,60	70 810,40
275/276	Autres immobilisations financières	1 132 036,61	27 950,00	1 104 086,61
	TOTAL I	1 204 879,61	29 982,60	1 174 897,01
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	22 742,00	22 742,00	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	2 590 864,76	2 590 864,76	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
411/413/414/415/418	Autres créances clients	3 232 530,61	3 198 976,28	33 554,33
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 262,80	5 262,80	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	5 290 203,47	767 051,79	4 523 151,68
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	5 290 203,47	767 051,79	4 523 151,68
45	Groupes et associés et opération de coopération	7 505,73	7 505,73	0,00
451	Groupes	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	7 505,73	7 505,73	0,00
4562	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	242 280,28	242 280,28	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	242 280,28	242 280,28	0,00
	TOTAL II	11 391 389,65	6 834 683,64	4 556 706,01
486	Charges constatées d'avances	325 848,04	30 508,00	295 340,04
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	325 848,04	30 508,00	295 340,04
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	12 922 117,30	6 895 174,24	6 026 943,06

(1) RENVOIS	
Dont	
subventions d'investissement à recevoir	4 619 951,68
subventions d'exploitation à recevoir	750,00
TVA	689 501,79

Annexe II.Fiche 13

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		91 599,40
Dépenses opérations clôturées	72 964,23	
Litiges	17 435,17	
Divers montants non significatifs	1 200,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		5 670 057,29
- Cessions (2)		5 670 057,29
CESSION VS ABLON RES J.JEUNON - transfert patrimoine à Valophis Habitat	3 361 731,49	
CESSION VS RES. VAL D'ABLON- transfert patrimoine à Valophis Habitat	890 407,74	
CESSION SUR VS RESID LE FOLL -transfert patrimoine à Valophis Habitat	1 417 918,06	
Divers montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		55 043,78
Opération GR - Ivry Postillon	55 043,78	
Divers montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		305 777,19
Sinistres	296 022,74	
Paiement d'échéances emprunts non repris au bilan	9 754,45	
Divers montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		658 723,13
Provision frais relogement et mesures accompagnement social démolition EGLY	60 000,00	
Provision litige local commercial	30 000,00	
Dotations amortissement pour démolition EGLY	500 251,09	
Dotations amortissement rattrapage antérieur TRAPPES SQ COMMUNE PARIS	68 472,04	
Divers montants non significatifs		
TOTAL	6 781 200,79	6 781 200,79

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Annexe II.Fiche 13

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		306 659,95
Pénalités achats	20 187,00	
Degrevements TFPB	56 676,00	
Pénalités SLS/Enquetes	63 108,12	
Solde opérations clôtures	155 993,66	
Litiges	8 313,17	
Opérations clôturées	2 382,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		5 755 441,99
CESSION VS ABLON RES J.JEUNON - transfert patrimoine à Valophis Habitat	3 368 141,00	
CESSION VS RES, VAL D'ABLON- transfert patrimoine à Valophis Habitat	966 565,99	
CESSION SUR VS RESID LE FOLL -transfert patrimoine à Valophis Habitat	1 420 735,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 070 874,06
Quote-part reprise subvention d'investissement	3 070 874,06	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		222 163,94
Sinistres	222 163,94	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 066 240,00
Reprise provision A007 Trappes Wallon	1 066 240,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	10 421 379,94	10 421 379,94

(1) Détailler les montants significatifs.

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

3. EFFECTIFS

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIÉTÉ			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	41	39
	Effectif à temps partiel en nombre	2	0	0
	. en équivalent temps plein (c)	3	0	0
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	41	39
	Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (€)	5	0	0
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6	37	37
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	78	76

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIÉTÉ (e)		CDI	CDD	TOTAL
Rappel :	Effectif salarié au 31 décembre n-1	36	2	38
	- Fins de contrats au cours de l'année	-	-	0
	+ Contrats signés au cours de l'année	+ 3	+ 0	+ 3
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)		39	2	41

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	19		
Personnels d'immeubles :	15		37
Personnels de maintenance :	7		
TOTAL (f)	41	0	37

(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).

PARTICIPATIONS, TITRES, ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

Annexe IV.2 Fiche n°9

266 - AUTRES FORMES DE PARTICIPATIONS
271 - TITRES IMMOBILISES (DROITS DE PROPRIETE)
2741 - PRÊTS PARTICIPATIFS

261 - TITRES ET PARTICIPATION
267 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS (1)
272 - TITRES IMMOBILISES (DROITS DE CREANCES)
2761 - CREANCES DIVERSES

N° de compte	N° d'inventaire	Nature des valeurs ou créances	N° des titres	Nombre de titres	VALEUR INITIALE		VALEUR DU MARCHÉ		Observations (2)
					VALEUR UNITAIRE 6A	TOTAL 6B	VALEUR UNITAIRE 7A	TOTAL 7B	
1	2	3	4	5					8
2611		EXPANSIEL PROMOTION		278 948,00	15,25	4 253 957,00	15,25	4 253 957,00	
2611		VALOPHIS LA CHAUMIERE IDF		344 022,00	15,25	5 246 335,50	15,25	5 246 335,50	
2611		NOTRE MAISON		32 807,00	15,24	499 978,68	15,24	499 978,68	
2612		SCCV MONTIGNY KESSEL		1	1,00	1,00	1,00	1,00	
2612		SCI FRESNES PASTEUR		510	0,15	77,75	0,15	77,75	
2612		SCI BRETAGNY		490	1,00	490,00	1,00	490,00	
2612		SCI ARCUEIL		490	1,00	490,00	1,00	490,00	
2612		SCI NOISY HOUEMONT		490	1,00	490,00	1,00	490,00	
2660		SCI VAL LIESSE		10	1,00	10,00	1,00	10,00	
2660		GIE HLM PARTICIPATIONS		30	76,23	2 286,90	76,23	2 286,90	
2660		CREDIT COOPERATIF		20 201,00	15,25	308 065,25	15,25	308 065,25	
2710		SAEMIL		900	1	900,00	1	900,00	
2728		ARKEA		5 101,00	10,20	52 020,00	10	52 020,00	
						500 000,00		500 000,00	
					TOTAL :	10 865 102,08		10 865 102,08	

(1) Hors intérêts courus.

(2) Préciser notamment l'existence de dépréciations.

Annexe IV.3 Fiche n°1

MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS
AU COURS DE L'EXERCICE
(sauf compte 32)

COMPTES DE STOCKS (en valeur brute)	AUGMENTATION DE L'EXERCICE					DIMINUTION DE L'EXERCICE			STOCKS EN FIN D'EXERCICE	VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2)
	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE	ACHATS ET COUTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COUTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (b)	SORTIES DE STOCKS (c)	STOCKS EN FIN D'EXERCICE	STOCKS EN FIN D'EXERCICE	VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2)
	2	3	4	5	6	7	8	9	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	1 665 021,51	(63 532,13)				(1 215 027,34)	2 193 435,00	623 081,72	623 081,72	(1 041 939,79)
332 - Opérations groupées, constructions neuves	0,00							0,00	0,00	0,00
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	1 665 021,51	(63 532,13)	0,00	0,00	0,00	(1 215 027,34)	2 193 435,00	623 081,72	623 081,72	(1 041 939,79)
351 - Lotissements et terrains aménagés	79 088,33	(192 739,31)			978 407,66	(1 215 027,34)	2 002 211,99	77 572,03	77 572,03	(1 516,30)
352 - Opérations groupées, constructions neuves	0,00							0,00	0,00	0,00
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés	0,00							0,00	0,00	0,00
358 - Immeubles temporairement loués	0,00							0,00	0,00	0,00
3581 - Location accession	0,00							0,00	0,00	0,00
3582 et 3587 - Autres	0,00							0,00	0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	79 088,33	(192 739,31)	0,00	0,00	978 407,66	(1 215 027,34)	2 002 211,99	77 572,03	77 572,03	(1 516,30)
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL (d)	1 744 109,84	(256 271,44)	0,00	0,00	978 407,66	(2 430 054,68)	4 195 646,99	700 653,75	700 653,75	(1 043 456,09)

(a) Y compris les virements de classe 2.

(b) Y compris les virements en classe 2.

(c) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement).

(d) Total colonne 5 : total colonnes 4 et 5 de la fiche 12 de l'Annexe (II).

Total colonne 4 : total des colonnes 2 et 3 de la fiche 12 de l'Annexe (II).

Total des colonnes 3 et 4 : total des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608.

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

Annexe II Fiche 1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	181 010 774,26
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	8 347 681,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		189 358 455,26

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Cetoi de prêts	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	32 260 346,19
	Reste à comptabiliser sur	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	671 599,60
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	31 337 291,81
80188	Engagements divers	260 454,78
TOTAL		32 269 346,19

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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