

**BILAN - ACTIF**

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			TOTALS PARTIELS 6	Exercice 2022
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5		
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				2 889 048	3 010 213
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	4 304 818	1 428 817	2 876 001		3 002 540
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	105 861	92 815	13 046		7 673
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>78 329 450</b>	<b>79 640 510</b>
	<b>Terrains et constructions</b>					
2111	Terrains nus	2 714 285		2 714 285		2 714 285
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	13 205 511		13 205 511		13 205 511
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions localives (sur sol propre)	54 982 162	13 997 441	40 984 721		41 326 749
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions localives sur sol d'autrui	21 069 673	5 452 834	15 616 839		16 279 687
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	6 276 382	1 543 515	4 732 867		4 955 086
	<b>Autres immobilisation corporelles</b>					
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	1 259 911	304 966	954 944		1 012 279
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage et autres immo. corp.	470 696	350 413	120 283		146 914
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation					
<b>23</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>13 569 233</b>	<b>4 567 072</b>
2312	Terrains					
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	13 569 233		13 569 233		4 567 072
238	Avances et acomptes					
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>83 857</b>	<b>83 220</b>
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	12 003		12 003		12 003
2671-2674	Créances rattachées à des participations					
272	Titres immobilisés (droits de créances)					
2741	Prêts participatifs					
278	Prêts pour accession et aux SCCC					
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	71 854		71 854		71 217
2678-2768	Intérêts courus					
	<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>118 042 388</b>	<b>23 170 802</b>	<b>94 871 587</b>	<b>94 871 587</b>	<b>87 301 015</b>
<b>3 (net du 319, 339, 359)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>13 541</b>	<b>13 541</b>
31	Terrains à aménager	13 541		13 541		13 541
33	Immeubles en cours					
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358	Disponible à la vente					
358	Temporairement loués					
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
32	Approvisionnements					
<b>409</b>	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	<b>398 611</b>		<b>398 611</b>	<b>398 611</b>	<b>276 555</b>
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>4 255 335</b>	<b>3 700 618</b>
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 129 150	63 131,29	1 066 019		1 003 694
412	Créances sur acquéreurs					
414	Clients - autres activités					
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires					
416	Clients douteux ou litigieux	304 104	304 104			74 109
418	Produits non encore facturés	578 899		578 899		286 968
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 906 204		1 906 204		1 652 026
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	704 214		704 214		683 821
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>14 232</b>	<b>176 213</b>
454	Sociétés Civiles Immobilières					
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E					
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	14 232		14 232		176 213
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers					
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé					
478 (OPH)	Autres comptes transitoires					
<b>50</b>	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>				<b>6 196 795</b>	<b>7 239 691</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>					
511	Valeur à l'encaissement					
515 (OPH)	Compte au Trésor					
516	Comptes de placement court terme					
5188	Intérêts courus à recevoir					
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	6 196 795		6 196 795		7 239 691
53-54	Caisse et régies d'avance					
<b>486</b>	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>207 777</b>		<b>207 777</b>	<b>207 777</b>	<b>266 974</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>11 453 528</b>	<b>367 236</b>	<b>11 086 292</b>	<b>11 086 292</b>	<b>11 673 593</b>
<b>481</b>	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>					
<b>169</b>	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>					
<b>476</b>	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>					
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>129 495 916</b>	<b>23 538 037</b>	<b>105 957 878,83</b>	<b>105 957 879</b>	<b>98 974 608</b>
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

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

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	<b>CAPITAL ET RESERVES</b>		<b>13 823 590</b>	<b>13 823 590</b>
101-104-105 (sociétés)	<b>Capital</b>			
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	1 360 000		1 360 000
10134	Capital : actions d'attribution			
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	11 067 540		11 067 540
105	<b>Ecarts de réévaluation</b>			
102-103 (OPH)	<b>Dotations</b>			
102	Dotations			
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
106	<b>Reserves :</b>			
1061 (sociétés)	Reserve légale	136 000		136 000
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles			
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation liés à l'investissement			
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée			
10685	Reserves sur cessions immobilières			
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10688	Reserves diverses	1 260 050		1 260 050
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
11	<b>Report à nouveau (a)</b>	<b>9 054 847</b>	<b>9 054 847</b>	<b>7 746 590</b>
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016		<b>7 620 420</b>	
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	<b>882 670,02</b>	<b>882 670</b>	<b>1 308 256</b>
12 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée		<b>98 966,60</b>	
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		<b>98 966,60</b>	
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>19 964 933</b>	<b>19 964 933</b>	<b>20 778 746</b>
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			
145	Amortissements dérogatoires			
146 (SEM)	Provision spéciale de réévaluation			
1671	Titres participatifs			
		<b>43 726 040</b>	<b>43 726 040</b>	<b>43 657 183</b>
15	<b>PROVISIONS</b>		<b>335 570</b>	<b>414 786</b>
151	Provisions pour risques			
1572	Provisions pour gros entretien	281 800		321 400
153-158	Autres provisions pour charges	53 769		93 385
	<b>PROVISIONS</b>	<b>335 570</b>	<b>335 570</b>	<b>414 786</b>
162	<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		<b>56 163 693</b>	<b>52 077 428</b>
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	922 299		1 173 966
164	Emprunts obligataires			
1641	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>			
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	41 205 501		37 256 580
1642	C.G.L.L.S			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
1648	Autres établissements de crédit	12 639 078		12 558 894
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
1651	Dépôts de garantie des locataires	752 265		720 763
1654	Redevances (location-accession)			
1658	Autres dépôts			
166-1673-1674-1677-1678	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			
1675	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
1676	Emprunts participatifs			
1676	Avances d'organismes HLM			
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées			
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	644 551		367 226
16883	Intérêts compensateurs			
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations			
5181 -519	Concours bancaires courants			
229	<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>			
2291-2292	Autres droits			
2293	Droits des locataires attributaires			
419	<b>Clients créditeurs</b>		<b>392 858</b>	<b>286 511</b>
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	382 749		256 250
Autres 419	Autres	10 109		30 261
401-4031-4081-4088 partiel	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>2 280 016</b>	<b>1 738 395</b>
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	1 703 587		1 249 166
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	817		817
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	575 611		488 413
404-405-4084-4088 partiel	<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>3 045 094</b>	<b>761 986</b>
269-279	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
4563 (sociétés)	Fournisseurs d'immobilisations	2 875 378		727 843
454	versements restant à effectuer sur titres non libérés			
451-458	<b>Autres dettes :</b>			
461 (sauf 4615)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
4615	Sociétés Civiles Immobilières			
455-457-46 (sauf 461 et 4657) - 478	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E	16 980		
	Opérations pour le compte de tiers			
	Opérations d'aménagements			
	Autres	152 735		34 143
487	<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>14 609</b>	<b>14 609</b>	<b>38 319</b>
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			38 319
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
		<b>61 896 270</b>	<b>61 896 270</b>	<b>54 902 640</b>
477	<b>Différences de conversion Passif</b>			
		<b>105 957 879</b>	<b>105 957 878,83</b>	<b>98 974 608</b>
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	54 316 796		49 110 018,58
	(1) Dont à moins d'un an.	1 846 898		2 967 409,76



**COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS**

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	Dont secteur agréé (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 5	Dont secteur agréé (SEM)
1	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>	<b>12 985 516</b>	<b>12 985 516</b>	<b>11 085 618</b>	<b>12 270 681</b>	<b>10 929 367</b>
2	Produits des activités					
3	70 (net de 709)		12 396 209	10 522 019	11 546 414	10 253 980
4	7011					
5	7012-7013					
6	7014					
7	7017-7018					
8	703					
9	702 / 704	2 683 326		2 491 321	2 336 840	2 171 187
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)					
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	969 222		4 533	1 158 175	216 201
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	6 101 107		6 101 107	5 602 531	5 602 531
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	178 529			203 810	203 810
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)					
15	7024 - 7025 - 7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)					
16	705	2 449 423		1 733 385	2 240 449	2 056 665
17	706					
18	7061-7062					
19	7063-70638					
20	7064					
21	7065					
22	7063 (SEM) / 7066 (OHLM)					
23	70671					
24	70672					
25	7068					
26	708					
27	7086					
28	Autres 708					
29	71	3 082		3 082	4 609	4 586
30	7133					
31	7135					
32	72		193 797	183 068	76 544	76 544
33	7222	109 033		109 033	25 759	25 759
34	721-Autres 722	84 764		74 035	50 785	50 785
35	74			5 711	19 963	19 963
36	742					
37	743					
38	744	6 539		5 711	19 963	19 963
39	781-782					
40	78157					
41	78174	187 500	355 444	343 565	610 886	563 406
42	Autres 781	117 414		184 661	477 950	436 894
43	791	50 530		44 134	66 686	60 335
44		29 071	29 071	27 362	16 517	16 592
45	7583					
46	751-754-7581-7582-7588	4 456	4 456	3 892	358	6 313
47	755					
48	76					
49						
50	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>		
51	761					
52	7611					
53	7612					
54	7613-7618					
55	762					
56	76261-76262					
57	Autres 762					
58	763-764					
59	765-766-768	2	2	1		
60	768					
61	796					
62	767					
63						
64	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>2 245 003</b>	<b>2 249 003</b>	<b>2 220 617</b>	<b>2 546 409</b>	<b>2 476 615</b>
65						
66	771	1 055 846	1 055 846	1 055 810	1 161 023	1 160 974
67	775		1 193 157	1 164 806	1 385 386	1 315 641
68	777				45 580	45 580
69	779	1 172 296		1 146 364	1 182 776	1 150 664
70	778	20 860		18 442	157 029	119 397
71	787					
72	797					
73						
74						
75						
76						
77	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>15 234 520</b>	<b>15 234 520,34</b>	<b>13 306 236</b>	<b>14 817 090</b>	<b>13 405 982</b>
78						
79						
80						
81						
82						
83						
84						

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

# SEM Sceaux-Bourg la Reine Habitat

## ANNEXE DES COMPTES ANNUELS 2023

### 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

#### 1.1 Suivi de l'excédent de liquidation des OPH

Il résulte des conventions d'utilisation de l'excédent de liquidation des OPH qu'à compter du 1er janvier 2020, le bénéficiaire final, c'est-à-dire, la SEM doit transmettre au représentant de l'État dans le département, au cours du premier trimestre/semestre de chaque exercice (N), un état des engagements effectués sur le montant total des excédents de liquidation qu'il a déjà perçu au titre de la présente convention entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'exercice précédent (N-1). Il permet de constater la bonne utilisation des fonds issus de la liquidation et affectée en conformité avec les dispositions de l'article 5.

Les excédents de liquidation sont respectivement de :

- €. 14 163 913 pour l'OPH de Bourg-la-Reine,
- €. 22 472 110 pour l'OPH de Sceaux.

Cet état des engagements est accompagné de toutes pièces justificatives jugées utiles par l'attributaire. Le représentant de l'Etat dans le département peut solliciter toutes pièces ou informations complémentaires dans le mois suivant la réception par ses services de l'état des engagements.

Le tableau ci-après résume le suivi des engagements effectués à la date de livraison :

Suivi de l'Excédent de liquidation affectation fin 2023 (à la livraison) En milliers d'Euros	Sceaux	Bourg-la- Reine	Total
Opérations nouvelles	6 819	3 151	9 970
Réhabilitations	1 843	1 793	3 636
Renouvellement composants	1 312	1 312	2 624
<b>Prévisions conventions :</b>	<b>9 974</b>	<b>6 256</b>	<b>16 230</b>
Opérations nouvelles	69	4 303	4 372
Réhabilitations	0	1 302	1 302
Renouvellement composants	2 896	4 657	7 554
<b>Réalisations :</b>	<b>2 965</b>	<b>10 263</b>	<b>13 228</b>

## 1.2 Activité immobilière

### 1.2.1 Evolution de l'actif immobilisé

#### 1.2.1.1 Cessions

Aucune cession n'est intervenue sur l'exercice.

#### 1.2.1.2 Livraison d'immobilisations

Il a été livré sur l'exercice K.€ 2 187 d'immobilisation composé de :

- Remplacement de composants pour K.€ 653
- Livraison complémentaire de Joffre (LASM) pour K.€ 1 534

#### 1.2.1.3 Immobilisations en cours (K.€ 16 246)

Les opérations en-cours correspondent :

- ✓ Aux opérations de VEFA du programme Rue des Cheneaux (K.€ 3 404) et du programme Albert 1<sup>er</sup> lot 2 rue Poincaré (K.€ 3 762)
- ✓ A des travaux de réhabilitations et à des renouvellements de composant principalement pour les programmes de réhabilitation thermique :
  - Squares Alsace (0006) K.€ 1 928
  - Allée Esterel (0008) K.€ 782
  - Normandie (2055) K.€ 3 104
  - Montrouge (2007) K.€ 568

### 1.2.2 Emprunts

Au cours de l'exercice, la SEM a souscrit K.€ 6 406 d'emprunts nouveaux répartis comme suit :

Nom du programme	Souscription
Square d'Alsace	4 407
Montrouge	1 287
Cheneaux	426
Briand	184
Imbergères	101

### Dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties et Cession de certificats d'économie d'énergie

Au cours de l'exercice la SEM a enregistré des produits pour K.€ 1 055 de dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties pour des travaux d'Economies d'Energies et ou de Fluides ainsi que des travaux pour faciliter l'accès des Personnes à Mobilité Réduite.

### 1.2.3 Changement régime PLI agréé / non agréé

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les logements locatifs intermédiaires ne font plus l'objet d'une exonération d'IS.

Il y a 2 ans, une réévaluation de ces logements PLI a eu lieu afin de déterminer un amortissement fiscal. La valorisation a été réalisée sur des comparables tirés de PATRIM :

N° prog.	Prog.	Surf. prog.			Immo totale				QP PLI			Valeur réévaluée			Ecart de		Amortissement fiscal		
		Totale	PLI	Logts	Terrain	Construct*	Terrain	Construct*	VNC 31/12/19	Terrain	Construct*	Totale 31/12/19	Terrain	Construct*	Durée résiduelle	Dotation annuelle	2021		
20	26 Pasteur/37-39 Quatre Chemins – Sceaux	160	160	3	105 851	62 199	105 851	62 199	168 050	1 040 143	143 857	1 184 000	934 292	81 658	19,0	4 298	4 298		
23	26 Rue des écoles – Sceaux	1 441	1 441	22		879 679	0	879 679	879 679		5 158 780	5 158 780	0	4 279 101	29,8	143 434	143 434		
25	31-33 Chrétienté/18 Paul Couderc – Sceaux	2 239	1 299	15	846 774	1 054 758	491 272	611 939	1 103 211	6 344 371	1 839 329	8 183 700	5 853 099	1 227 390	30,0	40 913	40 913		
26	8 Rue Gaston Levy – Sceaux	593	593	9		154 579	0	154 579	154 579	0	549 840	549 840	0	395 261	8,0	49 408	49 408		
27	16 Square Robinson – Sceaux	5 232	733	9	1 685 787	2 645 490	236 017	370 379	606 395	3 105 543	996 457	4 102 000	2 869 526	626 078	30,0	20 869	20 869		
29	14-16 Sentier de la tour – Sceaux	3 375	1 205	17		838 844	0	299 419	299 419	0	910 602	910 602	0	611 183	6,8	90 546	90 546		
5002	20 - 22 Rue du Dr Roux – Sceaux	970	970	12		472 575	0	472 575	472 575	0	961 917	961 917	0	489 341	9,9	49 345	49 345		
	<b>Total</b>	<b>14 009</b>	<b>6 400</b>	<b>87</b>	<b>2 638 411</b>	<b>6 108 126</b>	<b>833 140</b>	<b>2 850 769</b>	<b>3 683 909</b>	<b>10 490 057</b>	<b>10 560 782</b>	<b>21 050 839</b>	<b>9 656 917</b>	<b>7 710 013</b>			<b>398 812</b>	<b>398 812</b>	
22	30 Rue Imbergère – Sceaux	1 655	101	1															
		15 664	6 501	88															

En 2023, le montant de l'amortissement fiscal à déduire de manière extra-comptable sur la Liasse fiscale est de €. 398 812.

## 2. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques :

- Arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- L'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- L'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

### 2.1.1 Changement de présentation comptable

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

## 2.1 Application du Règlement ANC n°2015-04

### 2.1.1 Dépréciation des créances locataires

Afin de se conformer aux dispositions du règlement 2015-04, la SEM a appliqué, pour sa clôture 2023, sa méthode d'estimation des créances clients (présents) devant donner lieu à dépréciation pour risque de non-recouvrement. Elle a retenu la méthode préconisée par l'Union Sociale pour l'Habitat pour déterminer les taux de dépréciation des créances locatives.

Les taux de dépréciation appliqués, issus de l'étude USH (zone Ile de France) sont les suivants :

Règles de dépréciation des créances locataires	
Locataires partis	100,00%
Créances de + 12 mois d'ancienneté	100,00%
Créances entre 6 et 12 mois d'ancienneté	37,50%
Créances entre 3 et 6 mois d'ancienneté	17,50%
Créances de moins de 3 mois	3,00%

### 2.1.2 Modalités de calcul de la PGE

Les modalités d'estimation de la Provision pour Gros Entretien tiennent compte des avantages économiques passés et de la date des prochains travaux.

Sceaux Bourg La Reine Habitat ne disposant pas d'historique sur la nature des travaux de gros entretien et eu égard à leur nature, et du transfert de patrimoine intervenu en 2016, la durée de renouvellement a été estimée selon la typologie des travaux à :

- ✓ 15 ans pour les dépenses de gros entretien programmé relatives aux ravalements de façades, travaux d'interphonie et remplacement de boîtes aux lettres ;
- ✓ 10 ans pour les autres dépenses, notamment en matière de chauffage, VMC, étanchéité et de réfection des parties communes.

Aussi, les dépenses éligibles à la programmation de gros entretien sur la période 2024 à 2026 sont provisionnées par 1/15ème (ou 1/10ème) sur cette durée estimée de 15 (ou 10 ans) de telle manière qu'au 31 décembre de l'année précédant la réalisation des travaux, la provision couvre 100 % de ceux-ci.

## 2.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement), des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées. Elles sont amorties sur 3 ans.



## 2.3 Immobilisations corporelles

### 2.3.1 Règles applicables aux amortissements des immeubles.

#### 2.3.1.1 Cas général

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue et restante.

Pour les constructions, les durées d'amortissements sont les suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structure :	50
Electricité :	25
Plomberie :	25
Ascenseurs :	18
Menuiserie Extérieure :	25
Chauffage collectif ou individuel :	25 ou 15
Étanchéité :	15
Ravalement avec amélioration :	15
Agencements et aménagements des constructions :	10

Pour le siège social, les durées d'amortissements sont les suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structure :	50
Electricité :	25
Plomberie :	25
Ascenseurs :	18
Menuiserie Extérieure :	25
Aménagement Ext	10
Aménagement Int	10
Ravalement avec amélioration :	15

### 2.3.2 Règles spécifiques

Lors de la reprise des patrimoines des deux OPH, les immeubles repris ont été décomposés et sont désormais amortis sur une durée déterminée conformément au Règlement Comptable, et selon le degré d'usure.

Il en est de même pour l'acquisition des commerces du 118 Avenue du Général Leclerc et du 65 Boulevard du Maréchal Joffre.

### 2.3.3 Autres immobilisations

Pour les autres immobilisations corporelles, les durées d'amortissement se résument de la façon suivante :

Composants	Durée d'amortissement
Matériel et outillages :	5
Installations générales :	10
Matériel de transport :	5
Matériel de bureau et informatique :	5 et 10
Mobilier :	5 et 10

## 2.4 Participations, autres titres immobilisés et valeurs mobilières de placements

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

## 2.5 Stocks

Les stocks sont évalués selon la méthode du « premier entré, premier sorti ». La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les éléments en stocks sont :

- ✓ 73 rue Houdan : correspondant à un terrain pour K.€ 14

## 2.6 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## 2.7 Subventions d'Investissements

Les subventions en cause ont servi à financer une immobilisation amortissable : elles sont rapportées au compte de résultat de chaque exercice à concurrence des amortissements pratiqués à la clôture de l'exercice sur le prix de revient de l'immobilisation correspondante.

Les subventions en cause ont servi à financer une immobilisation non amortissable : elles sont rapportées, par fractions égales, au compte de résultat des exercices, pendant lesquels lesdites immobilisations sont inaliénables aux termes du contrat accordant les subventions ou, à défaut de clause d'inaliénabilité, elles sont rapportées au compte de résultat des dix exercices suivants celui du versement de la subvention.

Les subventions ont été retraitées selon les mêmes méthodes que celles applicables aux immobilisations.

## 2.8 Provisions pour Risques et Charges

L'avis n°2004-11 du Conseil National de la Comptabilité prévoit les dispositions suivantes :

### 2.8.1 Provisions pour gros entretien ou grandes révisions

Les modalités de calcul de la provision pour gros entretien ou grandes révisions se conforment au règlement ANC (cf. 2.1.2).

### 2.8.2 Indemnités de départ en retraite et Médaille du Travail

Les droits sont calculés pour l'ensemble des salariés selon les dispositions prévues par les régimes légaux ou conventionnels et conformément à la loi du 21 août 2003 relative au traitement comptable des modifications du montant des engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière et la médaille du travail.

La provision d'indemnités de départ en retraite et la médaille du travail sont calculées selon la méthode rétrospective pour l'ensemble des catégories de personnels.

A la suite de la signature des actes de ventes entre les OPH et la SEM, le personnel a été repris, ainsi que les engagements sociaux au travers des conventions de remboursement signés entre les OPH et la SEM.

L'engagement en matière d'indemnité de départ en retraite a été calculé selon les hypothèses suivantes (pour les salariés non-fonctionnaires) :

- ✓ Age de départ 65 ans
- ✓ Progression annuelle des salaires de 2% pour l'ensemble du personnel
- ✓ Taux d'actualisation : 3,17%
- ✓ Taux de rotation : 11 %
- ✓ Taux de charges sociales : 42 %
- ✓ Taux de charges fiscales : 12%

Les charges sociales et fiscales affectant cette provision ont été intégrées dans le calcul de la provision.

### 2.8.3 Autres provisions pour risques et charges

Les autres provisions pour risques et charges concernent des litiges ou des risques identifiés, et sont évaluées en fonction de l'impact estimé de ceux-ci. Elles sont reprises lorsque le risque est atténué, et que la présente provision devient sans objet.

## 2.9 Production immobilisée

L'assiette des couts internes immobilisés est calculée à partir du coût du service rendu.

Le montant est de 109 033,49 € pour 2023.

## 2.10 Effectif moyen ETP

L'effectif moyen de la société se décompose comme suit :

Catégories	Homme	Femme	Total
Cadre	3,00	4,00	<b>7,00</b>
Agent de maîtrise	2,00	3,00	<b>5,00</b>
Employé	0,00	2,00	<b>2,00</b>
<b>Employé d'immeuble</b>	<b>5,00</b>	<b>5,81</b>	<b>10,81</b>
<b>Total</b>	<b>10,00</b>	<b>14,81</b>	<b>24,81</b>

### 2.11 Honoraires du Commissaire aux comptes

Au titre de l'année 2023, les honoraires de commissaire aux comptes comptabilisés en charges s'élèvent à €. 27 068,96 TTC au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

## 3. Evènements postérieurs à la clôture

Aucun

## Fiche 4.1. Engagements

### 4.1.1 ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts :	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locaux et autres	43 129 066	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés	
			80181	Reste à comptabiliser sur :	
				- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locales)	
			80186	Engagements divers	
	TOTAL	43 129 066		TOTAL	0

### 4.1.2. COMMERCIALISATION

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

### 4.1.3. PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

## Fiche 4.2. Résultat et autofinancement net

### 4.2.1- TABLEAU AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

<b>ORIGINES :</b>		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		0,00
12 - Résultat de l'exercice		1 308 256
dont résultat agréé		953 545
- Prélèvement sur les réserves		0
<b>AFFECTATIONS :</b>		
<b>- Affectation aux réserves</b>		
1061 Réserve légale		
1063-1068 Autres réserves :	0	
1063 Réserve statutaires ou contractuelles		
10685 Réserves sur cessions immobilières		
10688 Réserves diverses		
457 - Dividendes		
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	1 308 256	
Dont Report à nouveau agréé	953 545	
<b>TOTAUX</b>	<b>1 308 256</b>	<b>1 308 256</b>

#### 4.2.3- RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	10 903 813	11 127 654	10 989 883	11 546 414	12 396 209
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	4 278 793	4 819 790	4 517 723	4 299 379	4 411 558
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	2 706 897	2 139 640	1 572 043	1 308 256	882 670
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	27,00	25,13	24,50	25,00	24,36
Montant de la masse salariale de l'exercice	982 483	903 934	888 334	927 127	974 132
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	403 618	403 320	334 835	385 541	445 898

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
<b>a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)</b>	1 115 000	1 500 778	2 102 155	<b>Moyenne des ratios des 3 derniers exercices</b>
b) Total des produits financiers (comptes 76)	0	0	2	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	10 989 883	11 546 414	12 396 209	
d) Charges récupérées (comptes 703)	2 138 313	2 336 840	2 683 326	
<b>e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM</b>	<b>8 851 570</b>	<b>9 209 573</b>	<b>9 712 885</b>	
<b>a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)</b>	<b>12,60%</b>	<b>16,30%</b>	<b>21,64%</b>	<b>16,85%</b>



Fiche 4.3. Mouvement des postes de l'actif immobilisé

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

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS			DIMINUTIONS			VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Variation de périmètre	Virements de poste à poste abandonnés projets, et remboursements courants des prêts (5)	Variation de périmètre		
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (2 = 1 + 3 + 4 + 5 - 6 - 7 - 8)
<b>INCORPORELLES</b>								
Frais d'établissement								
Baux long terme et droits d'usufruit	4 304 818							4 304 818
Autres immobilisations incorporelles	36 472	69 389						105 861
<b>Total II</b>	<b>4 341 290</b>	<b>69 389</b>						<b>4 410 679</b>
<b>CORPORELLES</b>								
<b>Terrains</b>								
Terrains nus	2 714 205							2 714 205
Terrains aménagés (oués, bâtis)	13 205 511							13 205 511
Agencements - Aménagements de terrains								
<b>Total III</b>	<b>15 919 716</b>							<b>15 919 716</b>
<b>Constructions</b>								
Constructions localisées sur sol propre (2135-2135) A	59 028 947		2 012 736		362 239			61 258 544
(dont Additions et remplacements de composants) (1)	1 812 244		507 791		362 239			1 886 516
Constructions localisées sur sol d'autrui (2145-2145) B	21 118 234		101 477		150 037			21 069 674
(dont Additions et remplacements de composants) (1)	2 258 453		191 477		150 037			2 299 893
Bâtimens et install. administratifs (21315-2135-2145-2145) C	1 259 911							1 259 911
<b>Total IIIII (A+B+C)</b>	<b>81 886 181</b>		<b>2 114 213</b>		<b>512 276</b>			<b>83 588 129</b>
Install. techniques - Matériel - Outillage	8 773	3 317						12 090
<b>Total IV</b>								
<b>Divers</b>								
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	308 258							308 258
Matériel de transport	17 536							17 536
Matériel de bureau et matériel informatique	113 816							113 816
Mobilier	18 371							18 371
Diverses	566							566
<b>Total V</b>	<b>458 606</b>							<b>458 606</b>
<b>Immobilisées en location-vente, location-attribution, affectation</b>								
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>								
Terrains, VMO, ouvrages d'infrastructure								
Constructions et autres immobilisations corporelles								
- Construction et acquisition-inhabitation	4 612 000	9 157 634			1 474 975			12 514 600
- Additions et remplacements de composants (1)	(65 016)	1 758 668			639 238			1 054 433
Avances et acomptes								
<b>Total VII</b>	<b>4 547 072</b>	<b>11 116 374</b>			<b>2 114 213</b>			<b>13 569 233</b>
<b>Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>102 840 439</b>	<b>11 116 690</b>		<b>2 114 213</b>		<b>512 276</b>		<b>113 547 853</b>
<b>FINANCIERES</b>								
Participations, apport, avances (261-266-2676-2676)	12 003							12 003
Créances rattachées à des participations (2671-2674)								
Titres immobilisés (droit de créance)								
Prêts participatifs								
Prêts principaux pour accession								
Prêts complémentaires pour accession								
Autres								
Prêts aux S.C.C.C.	71 217	561						71 778
Intérêts courus								
<b>Total IX</b>	<b>83 220</b>	<b>561</b>						<b>83 781</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+VIII+IX) (2)</b>	<b>107 364 839</b>	<b>11 189 640</b>		<b>2 114 213</b>		<b>2 114 213</b>	<b>512 276</b>	<b>118 042 314</b>

(1) Ces lignes 'additions et remplacements de composants' renvoient les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition/amélioration).

(2) Total général colonne 9 = Total I colonne 1 + définitif bilan.

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

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

## Fiche 4.4. Amortissements

### 4.4.1- TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

#### SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruits	1 302 278	126 539			1 428 817
Autres postes d'immobilisations incorporelles	28 800	64 015			92 815
<b>Total I</b>	<b>1 331 078</b>	<b>190 554</b>			<b>1 521 632</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains <b>Total II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	13 326 212	2 554 328		339 584	15 540 956
Constructions locatives sur sol d'autrui	4 838 547	764 325		150 038	5 452 834
Bâtiments et installations administratifs	247 632	57 334			304 966
<b>Total III</b>	<b>18 412 391</b>	<b>3 375 987</b>		<b>489 622</b>	<b>21 298 756</b>
Install. techniques - Matériel - Outillage <b>Total IV</b>	<b>7 938</b>	<b>1 277</b>			<b>9 215</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	205 426	9 532			214 958
Matériel de transport	16 279	540			16 819
Matériel de bureau et matériel informatique	81 767	16 968			98 735
Mobilier	8 490	1 631			10 121
Diverses	566				566
<b>Total V</b>	<b>312 528</b>	<b>28 671</b>			<b>341 199</b>
Travaux sur immeubles reçus en affectation <b>Total VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>20 063 934</b>	<b>3 596 490</b>		<b>489 622</b>	<b>23 170 801</b>

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

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

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

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:	50 ans
--	--------

## Fiche 4.4. Amortissements

### 4.4.2- TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

#### VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
<b>Total I</b>					
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains					
<b>Total II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sol propre)			339 584		339 584
Constructions locatives sur sol d'autrui			150 038		150 038
Bâtiments et installations administratifs					
<b>Total III</b>			<b>489 622</b>		<b>489 622</b>
Install. techniques, - Matériel - Outillage					
<b>Total IV</b>					
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
<b>Total V</b>					
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
<b>Total VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>489 622</b>		<b>489 622</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

## Fiche 4.5. Dépréciations et provisions

### 4.5.1- TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE 1	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE 3	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE 4	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE 5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités	37 000		37 000	
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	56 385		13 530 (3)	42 855
Pour gros entretien	321 400	147 900	187 500	281 800
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges		10 915		10 915 (3)
<b>TOTAL II</b>	<b>414 785</b>	<b>158 815 (2)</b>	<b>238 030</b>	<b>335 570</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières				
<b>TOTAL III</b>				
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
<b>TOTAL IV</b>				
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	355 621	129 028	117 414	367 235
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
Impôt différé actif				
<b>TOTAL V</b>	<b>355 621</b>	<b>129 028</b>	<b>117 414</b>	<b>367 235</b>
<b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>	<b>355 621</b>	<b>129 028</b>	<b>117 414</b>	<b>367 235</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>770 406 (1)</b>	<b>287 842 (1)</b>	<b>355 444</b>	<b>702 805</b>

#### RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	287 842
	Financières	
(2) Dont reprises	Exceptionnelles	
	de provisions utilisées	176 741
	de provisions non utilisées (*)	10 758,96
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail		

(\*) 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)

## Fiche 4.6. Etat des dettes

### 4.6.1- TABLEAU ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	922 299	47 891	135 969	738 439	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	53 844 579	1 154 455,94	5 004 628,72	47 685 494	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	752 265		Non ventilable ( 3 )	752 265	
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)					
16881-16882-1718-1748	Intérêts courus non échus	644 550,70	644 550,70			
1788-5181	Intérêts compensateurs					
16883						
	<b>TOTAL I dettes financières</b>	<b>56 163 693</b>	<b>1 846 898</b>	<b>5 140 597</b>	<b>49 176 198</b>	
	dont emprunts remboursables <i>in fine</i>					
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	4 579 783	4 579 783			
419	Clients créditeurs	392 858	392 858			
42	Personnel et comptes rattachés	35 842	35 842			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	99 581	99 581			
44	<b>Etats et autres collectivités publiques :</b>	<b>440 189</b>	<b>440 189</b>			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	440 189	440 189			
45	<b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>	<b>3 743</b>	<b>3 743</b>			
451	Groupe					
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	3 743	3 743			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
46	<b>Créditeurs divers :</b>	<b>163 735</b>	<b>163 735</b>			
461	Opérations pour le compte de tiers					
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	163 735	163 735			
	Impôt différé passif					
	<b>TOTAL II</b>	<b>5 715 730</b>	<b>5 715 730</b>			
487	<b>Produits constatés d'avance :</b>					
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours					
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P					
4878	Autres produits constatés d'avance					
477	<b>Différences de conversion (passif)</b>					
	<b>TOTAL III</b>					
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>		<b>61 879 423</b>	<b>7 562 628</b>	<b>5 140 597</b>	<b>49 176 198</b>	

RENVOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		6 406 028,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		2 628 710,07
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

## Fiche 4.7. Etat des créances

### 4.7.1- TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C.			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières	71 625		71 625
	<b>TOTAL I</b>	<b>71 625</b>		<b>71 625</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	398 611	398 611	
416	Clients douteux ou litigieux	304 104	304 104	
412	Créances sur acquéreurs			
411/413/414/415/418	Autres créances clients	1 708 049	1 708 049	
42	Personnel et comptes rattachés	4 489	4 489	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	17 768	17 768	
44	Etat et collectivités publiques :	2 588 161	1 883 947	704 214
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	2 588 161	1 883 947	704 214
45	Groupe et associés et opération de coopération			
451	Groupe			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers :	14 232	14 232	
461	Opérations pour le compte de tiers	2 712	2 712	
46 sauf 461	Autres créances (1)	11 520	11 520	
	Impôt différé actif			
	<b>TOTAL II</b>	<b>5 035 415</b>	<b>4 331 201</b>	<b>704 214</b>
486	Charges constatées d'avances	207 777	207 777	
476	Différence de conversion (actif)			
	<b>TOTAL III</b>	<b>207 777</b>	<b>207 777</b>	
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>5 314 816</b>	<b>4 538 977</b>	<b>775 839</b>

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	704 214
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	1 298 932

## Fiche 4.8. Filiales et participations

### 4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Résultat net du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
					Brute	Nette						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Filiales et participations (2) (6)												
Filiales (7)												
chronos												
Participations (8)												
chronos												
Autres filiales ou participations (9)												
Filiales non reprises ci-dessus												
Participations non reprises ci-dessus												
<b>TOTAL (10)</b>												

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Fiche 4.9. Dirigeants Effectifs

### 4.9.3 EFFECTIFS

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps :	1	23,00	24,36
	Effectif à temps partiel :	2	0,00	
	- en nombre	3	0,00	
	- en équivalent temps plein (c)			
<b>Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein</b>	Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) € :	4 (=1+3)	23,00	24,36
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		5		
		6		
<b>Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein</b>		7 (=4-5+6)	23,00	24,36

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	23,00	0,00	23,00
- Fins de contrats au cours de l'année	1,00	0,00	1,00
+ Contrats signés au cours de l'année	1,00	0,00	1,00
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	23,00	0,00	23,00

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	12,00		
Personnels d'immeubles	8,00		
Personnels de maintenance	3,00		
<b>TOTAL (h)</b>	<b>23,00</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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

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

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

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

(e) En équivalent temps plein.

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

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

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



## Fiche 4.10. Frais d'acquisition et transfert de charges

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

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

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

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

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0	0	
... En comptes de tiers			0
... En charges d'exploitation	29 071		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

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

## Fiche 4.11. Production immobilisée (compte72)

### 4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS 1	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221) 2	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222) 3	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (3) 4	TOTAL 5
	Opération en cours	84 764	109 033	0	193 797
	Couts internes 2022	84 764			84 764
	Frais financiers immobilisés		109 033		109 033
	<b>TOTAL</b>	<b>84 764</b>	<b>109 033</b>	<b>0</b>	<b>193 797</b>

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

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

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

## Fiche 4.12. Incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice au coût de production des stocks

### 4.12.1- TABLEAU 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
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

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

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

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 6 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)  
 Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

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

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

## Fiche 4.13. Exceptionnel

### 4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

#### I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		18 631
CHARGES EXCEPTIONNELLES	13 014	
Pénalité Amendes	5 537	
Divers : montants non significatifs	80	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		22 655
- Cessions (2)		22 655
VNC COMPOSANTS REMPLACES	22 655	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		0
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		27 607
SINISTRE PLA NR	18 469	
SINISTRE PLI NR	3 984	
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 594	
CHARGES S/ EXERCIC. ANTERIEURS NR	0	
Divers : montants non significatifs	559	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0
Divers : montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>68 893</b>	<b>68 893</b>

(1) Détailler les montants significatifs.

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

## Fiche 4.13. Exceptionnel

### 4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

#### II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		1 055 846
DEDITS ET PENALITES PERÇUS SUR ACHATS ET SUR VENTES	0	
DEGREVEMENTS TFPB	1 055 521	
PENALITES SUR SURLOYERS	325	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		0
PRODUITS DE CESSION IMMOS INCORPORELLES : RECLASSEMENT REFACTURATION CEE 2022	0	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 172 296
REPRISE SUBVENTIONS	1 172 296	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		20 860
INDEMNITES ASSURANCES	20 600	
Divers : montants non significatifs	260,77	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
	0,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 249 003</b>	<b>2 249 003</b>

(1) Détailler les montants significatifs.

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