

OPH VALLEE SUD HABITAT

5 rue Paul Vaillant Couturier

92140 CLAMART

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2024
(au terme d'une période de 12 mois)

Paris, le 23 mai 2025

Sémaphores Audit SA

SA au capital de 200 000 €

Société de Commissariat aux comptes • Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Bureau : 105 Avenue Raymond Poincaré • 75116 PARIS • Tél. 01 43 90 53 00

Siège social : 20/24 rue Martin Bernard • 75013 Paris • Tél. 01 53 62 70 00

337 630 792 RCS Paris • Numéro d'identification intracommunautaire FR 55 337 630 792

Une société du Groupe Alpha

BORDEAUX • LILLE • LYON • MARSEILLE • METZ • MONTPELLIER • NANTES • NOUMÉA • ORLÉANS • PARIS • ROUEN • SAINT-DENIS DE LA RÉUNION • TOULOUSE

OPH VALLEE SUD HABITAT

5 rue Paul Vaillant Couturier

92140 CLAMART

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

(au terme d'une période de 12 mois)

Au Conseil d'Administration de l'OPH VALLEE SUD HABITAT

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'OPH VALLEE SUD HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 l'OPH à la fin de cet exercice.

II. 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 du commissaire 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

- Immobilisations corporelles

La note IV.1 de l'annexe présente les modalités de comptabilisation par composant et d'amortissement des immobilisations corporelles. Nous avons vérifié le caractère approprié et la bonne application de la méthode de comptabilisation des actifs, de leur décomposition et du plan d'amortissement adopté au regard des dispositions du règlement n° 2015-04 de l'ANC.

- Provision pour dépréciation des créances clients

La note IV.2 de l'annexe aux comptes annuels, expose les modalités d'estimation de la dépréciation des créances locataires. Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par votre office, vérifié sa conformité au règlement n° 2015-04 de l'ANC et procédé au contrôle de sa correcte application.

- Provision pour gros entretien

La note IV.4 de l'annexe décrit la méthode appliquée pour évaluer la provision pour gros entretien. Nous avons apprécié la conformité de la méthode comptable utilisée avec le règlement n° 2015-04 de l'ANC, examiné les données significatives utilisées et vérifié la durée de renouvellement retenue et le caractère raisonnable des estimations contenues dans ce plan. Nous avons vérifié le caractère approprié de cette méthode et son application.

IV. Vérification spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 Directeur Général et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux administrateurs.

V. Responsabilités de la direction 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 l'OPH 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 l'OPH ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur Général.

VI. Responsabilités du commissaire 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.821-55 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 OPH.

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 l'OPH 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, le 23 mai 2025

Le Commissaire aux comptes
SEMAPHORES AUDIT Représenté par

Marielle PERRON-DUPUY
Associée

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2024				Exercice 2023
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E	COMPTES DE CAPITALUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				711 963,82	968 605,31
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	3 170 943,52	2 510 540,14	660 403,38		878 621,25
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	933 794,83	882 234,39	51 560,44		89 984,06
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				308 292 632,49	308 093 453,93
	2111 Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	82 784 669,80	0,00	82 784 669,80		80 086 357,79
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	441 681 588,02	220 563 445,50	221 118 142,52		223 789 282,43
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	6 038 236,28	2 316 753,48	3 721 482,80		3 442 091,78
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 896 762,98	5 228 425,61	668 337,37		775 721,93
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				76 518 561,42	44 975 330,60
	2312 Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	76 518 561,42	0,00	76 518 561,42		44 975 330,60
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				421 734,51	380 861,51
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	283 590,00	0,00	283 590,00		242 590,00
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accessions et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	138 144,51	0,00	138 144,51		138 271,51
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (I)	617 446 291,36	231 501 399,12	385 944 892,24	385 944 892,24	354 418 251,35
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359)				612 390,85	530 693,12
	STOCKS ET EN-COURS					
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	486 065,74	0,00	486 065,74		405 513,53
	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	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	126 325,11	0,00	126 325,11		125 179,59
	409 Fournisseurs débiteurs	344 292,24	0,00	344 292,24	344 292,24	1 200 521,37
	CREANCES D'EXPLOITATION				21 290 245,55	13 859 195,99
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	307 603,84	0,00	307 603,84		324 423,46
	412 Créances sur acquéreurs	6 192 960,82	0,00	6 192 960,82		4 371 109,56
	414 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	6 553 392,31	2 813 949,37	3 739 442,94		3 628 490,09
	418 Produits non encore facturés	1 375 205,96	0,00	1 375 205,96		301 595,94
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	4 925 563,49	0,00	4 925 563,49		1 874 130,13
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	4 749 468,50	0,00	4 749 468,50		3 359 446,81
	CREANCES DIVERSES (3)				1 676 620,17	1 528 790,76
	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
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	1 676 620,17	0,00	1 676 620,17		1 528 790,76
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				3 907 146,32	12 665 115,78
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	3 597 860,55		3 597 860,55		9 839 468,75
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	309 118,08		309 118,08		2 825 479,34
	53-54 Caisse et régies d'avance	167,69		167,69		167,69
C O M P T E S R E G U L.	486 Charges constatées d'avance	228 488,93		228 488,93	228 488,93	452 270,92
	ACTIF CIRCULANT (II)	30 873 133,43	2 813 949,37	28 059 184,06	28 059 184,06	30 236 587,94
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	27 726,39		27 726,39	27 726,39	65 721,80
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	648 347 151,18	234 315 348,49	414 031 802,69	414 031 802,69	384 720 561,09

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

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6820Z

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

	N° de compte	PASSIF	Exercice 2024		Exercice 2023
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
			3	4	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		27 653 760,19	27 324 007,09
	101-104-105	Capital :		0,00	0,00
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotation :			
	102	Dotations	71 006,22		71 006,22
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	8 070,21		8 070,21
	106	Réserves :			
	1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00		0,00
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	8 280 960,30		8 280 960,30
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières	19 293 723,46		18 963 970,36
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 166 876,56		2 837 123,46
	10688	Réserves diverses	0,00		0,00
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11	Report à nouveau (a)	51 113 241,31	51 113 241,31	53 357 313,89
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(3 113 277,70)		(855 639,70)
	12	Résultat de l'exercice (a)	(1 319 669,15)	(1 319 669,15)	(1 914 319,48)
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(1 474 352,14)		(1 927 884,90)
		Montant brutInsc.au résultat			
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	94 223 723,4566 472 167,85	27 751 555,60	27 751 555,60	27 355 681,15
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00			0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00			0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	105 198 887,95	105 198 887,95	106 122 682,65	
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	105 198 887,95	105 198 887,95	106 122 682,65	
PROV.	15	PROVISIONS		2 924 545,00	3 563 789,00
	151	Provisions pour risques	84 600,00		92 300,00
	1572	Provisions pour gros entretien	2 388 074,00		3 064 819,00
	153-158	Autres provisions pour charges	451 871,00		406 670,00
		TOTAL PROVISIONS (II)	2 924 545,00	2 924 545,00	3 563 789,00
DETTES		DETTES FINANCIERES (1)		275 951 218,15	253 904 451,15
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	15 368 157,88		13 198 260,32
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		236 825 327,64	
	1641	Caisse des Dépots et Consignations	218 869 423,31		185 168 445,95
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit	17 955 904,33		19 172 668,44
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		2 763 700,37	
	1651	Dépôts de garantie des locataires	2 759 041,53		2 609 343,87
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658	Autres dépôts	4 658,84		4 658,84
		Emprunts et dettes financières diverses :		20 994 032,26	
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	3 235,45		3 235,45
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	17 330 966,00		32 003 000,00
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	3 659 830,81		1 744 838,28
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		51 618,10	183 712,23
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	12 500,00		136 000,00
	Autres 419	Autres	39 118,10		47 712,23
		DETTES D'EXPLOITATION		6 598 464,32	6 538 597,72
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	2 980 110,00		3 726 567,33

R E G U L.	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	291 175,39		555 513,80
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 327 178,93		2 256 516,59
		DETTES DIVERSES		6 187 567,19	5 520 508,02
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	5 588 269,23		3 544 989,06
	269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	599 297,96		1 975 518,96
		Produits constatés d'avance		17 119 501,98	8 886 820,32
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	108 420,00		118 428,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	17 011 081,98		8 768 392,32
		TOTAL DETTES (III)	305 908 369,74	305 908 369,74	275 034 089,44
		DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	477	TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	414 031 802,69	414 031 802,69	384 720 561,09
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an.			267 300 333,78		246 252 974,74
(1) Dont à moins d'un an.			8 650 884,37		7 651 476,41

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6820Z

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			45 307 994,91	0,00	43 532 155,58	0,00
2							
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)			18 044 840,26	0,00	16 893 842,68	0,00
4	60 (nets de 609)						
5	601		0,00	0,00		0,00	
6	602	0,00	209 272,96	209 272,96		153 605,89	
7	607		0,00	0,00		0,00	
8	603						
9	6031		0,00	0,00		0,00	
10	6032	0,00	(1 145,52)	(1 145,52)		(24 951,94)	
11	6037		0,00	0,00		0,00	
12	604		0,00	0,00		0,00	
13	6053 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
14	6055 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
15	Autres 605-608	0,00	80 552,21	80 552,21		208 743,67	
16	606	3 138 546,69	215 554,28	3 354 100,97		3 061 556,82	
17	61-62 (net de 619-629)						
18	611	5 144 701,32	517 090,84	5 661 792,16		4 954 246,98	
19	613		59 825,58	59 825,58		56 951,44	
20	614		211 534,98	211 534,98		435 000,22	
21	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	42 752,29	670 171,29	712 923,58		718 817,86	
22	6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	47 433,22	3 555 964,33	3 603 397,55		3 908 299,65	
23	6156		217 090,65	217 090,65		255 523,35	
24	6158		42 611,81	42 611,81		79 017,62	
25	612		0,00	0,00		0,00	
26	616		394 409,95	394 409,95		383 898,32	
27	621	0,00	212 614,15	212 614,15		211 814,86	
28	622	0,00	968 497,97	968 497,97		556 048,52	
29	623		111 194,06	111 194,06		102 552,92	
30	625		14 372,95	14 372,95		25 183,86	
31	6283		1 098 040,00	1 098 040,00		852 294,00	
32	6285		315 158,56	315 158,56		289 794,08	
33	Autres comptes 61 et 62	422 508,03	356 087,66	778 595,69		665 444,56	
34	63			5 717 164,99	0,00	5 461 831,67	0,00
35	631-633	198 605,19	651 560,60	850 165,79		800 396,34	
36	63512	0,00	3 690 320,15	3 690 320,15		3 588 428,54	
37	Autres 635-637	1 096 884,00	79 795,05	1 176 679,05		1 073 006,79	
38	64			9 380 896,21	0,00	9 066 378,76	0,00
39	641-6481		4 713 032,33	6 493 181,43		6 475 268,84	
40	645-647-6485	1 780 149,10	2 114 632,29	2 887 714,78		2 591 109,92	
41	681	773 182,49					
42	6811-6812-6816-6817			12 026 142,49	0,00	11 926 459,57	0,00
43	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245		10 267 726,95	10 267 726,95		10 422 727,42	
44	Autres 6811		601 349,08	601 349,08		601 776,23	
45	6812		0,00	0,00		0,00	
46	6816		0,00	0,00		0,00	
47	68173		0,00	0,00		0,00	
48	68174		714 010,46	714 010,46		514 626,92	
49	6815						
50	68157		313 255,00	313 255,00		387 329,00	
51	Autres 6815		129 801,00	129 801,00		0,00	
52	65 (sauf 655)			138 950,96	0,00	183 642,90	0,00
53	654		138 197,55	138 197,55		182 158,74	
54	651-658	0,00	753,41	753,41		1 484,16	
55	655		0,00	0,00		0,00	
56							
57	66			9 193 065,97	0,00	5 831 512,44	0,00
58							
59	686		0,00	0,00		0,00	
60							
61	661121		0,00	0,00		0,00	
62	661122		8 374 528,01	8 374 528,01	0,00	5 044 209,01	0,00
63	661123		0,00	0,00		0,00	
64	661124		728 247,22	728 247,22		392 606,17	
65	66114		0,00	0,00		0,00	
66	66115		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661		90 290,74	90 290,74		394 697,26	
68	667		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668		0,00	0,00		0,00	
70							
71	67			839 074,29	0,00	1 184 001,02	0,00
72							
73	671		116 696,39	116 696,39		569 373,45	
74				722 377,90	0,00	614 827,57	0,00
75	675		437 116,14	437 116,14		276 906,78	
76	678		285 261,76	285 261,76		337 720,79	
77	687			0,00	0,00	0,00	0,00
78	6871-6876		0,00	0,00		0,00	
79	6872		0,00	0,00		0,00	
80	6875		0,00	0,00		0,00	
81							
82	691		0,00	0,00		0,00	
83	695		0,00	0,00		0,00	
84		12 644 762,33	42 695 372,84	55 340 135,17	0,00	50 547 669,04	0,00
85				0,00	0,00	0,00	0,00
86				0,00			
87				0,00			
88				55 340 135,17	0,00	50 547 669,04	0,00
89							
90							

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

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I. IMPACT DU CONTEXTE GEOPOLITIQUE ET ECONOMIQUE SUR L'OPH

Les contextes géopolitiques et économiques sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Dans le cas de l'OPH, le contexte géopolitique et économique peut avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains programmes, sans que cet impact soit pleinement mesurable ni prévisible.

De fait, l'OPH n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de ce contexte sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

II. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022 ;

- Les arrêtés du 14 décembre 2022 et du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.
- L'arrêté du 17 janvier 2025, applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2024, qui n'empporte que des modifications mineures en matière de présentation des comptes annuels des OPH (notamment sur les reprises de certains soldes 2023).

III. METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes 2024 sont établis dans le respect des principes généraux de prudence, de régularité et de sincérité, à savoir :

- Continuité de l'exploitation
- Indépendance des exercices
- Permanence des méthodes Comptabilisation simultanée des revenus et des coûts et des dispositions particulières aux OPH à comptabilité commerciale.
- Comptabilisation simultanée des revenus et des coûts et des dispositions particulières aux OPH à comptabilité commerciale.

IV. METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN

1. Nouvelles normes comptables

Depuis 2005, les comptes sont établis en conformité avec les nouvelles normes comptables formulées par l'avis du Conseil National de la Comptabilité n° 2004-11 du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logements sociaux résultant du règlement 2004-06 relatif aux passifs et du règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs, modifié par le règlement 2003-07.

Ces normes comportent deux volets :

Comptabilisation des immeubles par composants :

La valeur des immeubles est ventilée en composants distincts amortis selon une durée de vie qui leur est propre.

Par décision du Conseil d'Administration du 13 décembre 2005,

- Il a été adopté la méthode d'amortissement linéaire comme méthode d'amortissement.
- Il a été retenu les cinq composants obligatoires du Centre Supérieur et Technique du Bâtiment (structure, menuiserie extérieure, chauffage collectif ou individuel, étanchéité, ravalement avec amélioration) ainsi que trois composants optionnels (électricité, plomberie sanitaire, ascenseurs).
- Il a été décidé d'appliquer les composants CSTB et les pourcentages afférents pour les immobilisations suivantes : acquisitions en VEFA, acquisitions - améliorations et la valeur nette comptable du patrimoine existant :

O1	Structure	50 ans	77,70%
O2	Menuiserie extérieure	25 ans	3,30%
O3	Chauffage collectif	25 ans	3,20%
O4	Etanchéité	15 ans	1,10%
O5	Ravalement avec amélioration	15 ans	2,10%
O6	Electricité	25 ans	5,20%
O7	Plomberie sanitaire	25 ans	4,60%
O8	Ascenseurs	15 ans	2,80%

- Il a été décidé que les opérations futures réalisées en neuf par l'OPH de Vallée Sud Habitat seront décomposées en réel.

La première comptabilisation des composants au 1er janvier 2005 a été effectuée selon la méthode prospective, consistant dans l'étalement de la valeur nette comptable recalculée à partir des amortissements par composants.

Nouveau composants identifiés par l'OPH

Composants et durée d'amortissement :

- Equipement de sécurité : 10 ans
- Aménagement extérieur : 15 ans
- Aménagement intérieur : 20 ans

Pour les autres éléments d'actif la durée d'amortissement est en conformité avec la durée de vie économique du bien :

- Logiciel : 3 à 8 ans
- Matériel et outillage : 3 à 5 ans
- Installation générale : 5 à 10 ans
- Matériel de transport : 5 ans
- Matériel de bureau et informatique : 5 à 8 ans
- Mobilier : 10 ans

2. Créances

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Conformément à l'article 423-1-5 du Code de construction et de l'Habitat (CCH) et au règlement ANC 2015-04, elles font, le cas échéant, l'objet d'une dépréciation pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Comme en 2023, au titre de l'exercice 2024, Vallée Sud Habitat a appliqué les taux issus de ses statistiques propres.

- Des provisions pour créances douteuses à hauteur de 100% du montant de la créance ont été systématiquement pratiquées pour les locataires sortis ou présentant une créance supérieure à 12 mois d'encours de loyers.
- Pour les locataires présents, en fonction de l'encours de loyers, les taux statistiques de dépréciation ont été appliqués :

0 et 3mois	3 et 6 mois	6 et 12 mois
4,91%	22,29%	48,41%

La provision pour dépréciation des comptes locataires au 31 décembre 2024 s'élève à : 2 814 K€. Elle augmente de 520 K€ (dotation nette) en 2024.

3. Subventions d'investissement

Elles sont enregistrées dès leur notification.

Les subventions d'investissement sont transférées au compte de résultat au même rythme que les amortissements des biens qu'elles financent.

4. Provision pour gros entretien

Les dépenses justifiant des conditions relevant du gros entretien font l'objet d'une provision. Notamment ces dépenses sont identifiées dans un plan pluriannuel d'entretien défini à plus ou moins 7 ans et déterminé en concertation avec la direction de la maîtrise d'ouvrage et du patrimoine.

Ce plan pluriannuel comporte trois éléments :

- L'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien ;
- Le positionnement dans le temps des travaux d'entretien ;
- L'estimation de leur montant.

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel.

Les dotations de l'exercice correspondent aux dotations échelonnées sur la périodicité des programmes d'entretien ainsi que, le cas échéant, lors de l'inscription dans le programme pluriannuel, aux rattrapages liés à l'usage passé.

Les reprises portent à la fois sur les dépenses réalisées et sur les dépenses « déprogrammées ».

Les dépenses de mises en sécurité des locataires, qui ne sont pas récurrentes, mais programmables de façon pluriannuelle, font l'objet d'une provision distincte.

5. Provision pour risque

Nous avons une provision pour risque prud'homal de 85 K€.

6. Indemnités de fin de carrière

A la clôture de l'exercice, le montant de la "dette actuarielle" en matière d'indemnités de fin de carrière (IFC) s'élève à 451 871 euros.

La dette actuarielle est déterminée à partir des paramètres généraux suivants :

- Taux d'actualisation
- Méthode de calcul : Rétrospective Prorata Temporis
- Convention collective : Personnels des offices publics de l'habitat
- Initiative du départ : Le départ intervient à l'initiative du salarié.
- Table de mortalité : TH/TF 00-02

En ce qui concerne les paramètres des catégories, ont été retenus :

- Age de départ prévu (sauf dérogation individuelle) : 65 ans
- Progression de salaires : 0,5 %
- Taux de charges sociales patronales : 36 %
- Taux d'actualisation : 3,38 %

Cette dette actuarielle est inscrite au bilan sous forme de provision. Elle augmente de 45 201 € par rapport à 2023.

7. Stocks

Les terrains acquis pour des opérations en accession sont comptabilisés au prix d'achat majoré des frais accessoires (frais d'actes notariés notamment).

Les stocks sont valorisés à leur coût de production, avec l'incorporation, durant la phase de construction, de coûts internes affectés dans le cadre de la conduite du projet. Cette incorporation cesse à la date d'achèvement des travaux (DAT).

La marge sur les opérations en accession est dégagée et constatée à l'achèvement.

Stocks au 31 décembre 2024

Début d'exercice : 405 513,53 €

Augmentation de l'exercice : 80 552,21 €

Fin d'exercice : 486 065,74 €

8. Suivi des résultats SIEG/Non SIEG

Depuis le 1^{er} janvier 2021, selon les modalités prévues par le règlement de l'ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, les organismes d'habitations à loyer modéré présentent séparément au passif du bilan le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation

Le périmètre des activités SIEG est défini selon les dispositions suivantes :

- Produits locatifs des logements bénéficiant d'un conventionnement APL,
- Gestion de syndic de copropriétés issues de la cession des logements locatifs sociaux depuis moins de 10 ans et dont l'OPH demeure propriétaire de logements.
- Les produits issus de la cession des Certificats d'Economie d'Energie obtenus dans le cadre de travaux sur les logements SIEG.
- Les produits financiers issus de la Trésorerie courante au prorata des activités SIEG et hors SIEG.
- Les produits exceptionnels et les autres produits qui découlent d'une activité SIEG.

L'identification des postes du résultat, propres à l'activité SIEG, est opérée selon les principes suivants :

- Chaque opération relève d'un seul service : SIEG ou non SIEG

- Les charges et les produits directement affectables sont comptabilisés dans chaque opération.
- Les charges et produits de gestion communs de fonctionnement sont ventilés sur la base du rapport comportant :
 - Au numérateur : Comptes 70 hors récupération de charges locatives comptabilisées en compte 703 et 701 + 775 relatifs aux produits des activités SIEG,
 - Au dénominateur : Comptes 70 hors récupération de charges locatives comptabilisées en compte 703 et 701 + 775 totaux,

Pour l'exercice N, les charges et les produits de gestion communs de fonctionnement sont ventilées comme suit :

- 90,10 % rattachés au SIEG
- 9,90 % rattachés au non SIEG

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Tableau n° 1

ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	449 460 567,78
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	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		449 460 567,78

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

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 finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6820Z

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		53 357 313,89		(855 639,70)			54 212 953,59	
12 - Résultat de l'exercice N-1		(1 914 319,48)		(1 927 884,90)			13 565,42	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					0,00%			0,00%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00		0,00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		0,00				0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières		329 753,10		329 753,10		0,00		
10688 Réserves diverses		0,00		0,00		0,00		
457 - Dividendes					0,00%	0,00		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		51 113 241,31		(3 113 277,70)		54 226 519,01		
TOTAUX		51 442 994,41		(2 783 524,60)		54 226 519,01		54 226 519,01

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N					
N-1					
N-2					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)
(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1)
et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	20 257 559,96	28 067 106,44	35 833 855,48	30 669 172,77	32 516 789,60
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	12 651 307,96	11 790 179,49	14 491 723,26	8 570 804,94	9 429 619,41
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	4 351 830,39	817 873,66	2 592 514,06	(1 914 319,48)	(1 319 669,15)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	117,18	141,50	143,20	143,30	147,80
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	4 183 221,79	5 558 141,85	5 415 887,80	6 281 770,02	6 325 533,76
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	1 685 944,81	2 279 455,53	2 613 445,17	2 784 608,74	3 055 362,45

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6820Z

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	2 189 050,20	459 073,47	1 637 395,81	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	273 498,50	590 345,33	167 930,07	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	46 608 624,09	41 436 737,96	44 617 757,83	
d) Charges récupérées (comptes 703)	10 774 768,61	10 767 565,19	12 100 968,23	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	36 107 353,98	31 259 518,10	32 684 719,67	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	6,06%	1,47%	5,01%	4,18%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6820Z

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	3 170 943,52	0,00	0,00	0,00	0,00	3 170 943,52
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	919 700,83	14 094,00	0,00	0,00	0,00	933 794,83
Total I		4 090 644,35	14 094,00	0,00	0,00	0,00	4 104 738,35
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	80 086 357,79	(1 116,66)	2 880 002,86	0,00	180 574,19	82 784 669,80
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II		80 086 357,79	(1 116,66)	2 880 002,86	0,00	180 574,19	82 784 669,80
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	434 302 909,97	38 608,30	7 814 520,69	0,00	474 450,94	441 681 588,02
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		38 608,30	7 814 520,69	0,00	474 450,94	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
21315-2135- 21415-2145	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	5 608 541,47	0,00	429 694,81	0,00	0,00	6 038 236,28
	Total III [A+B+C]	439 911 451,44	38 608,30	8 244 215,50	0,00	474 450,94	447 719 824,30
215	Install. techniques - Matériel - Outillage						
Total IV		440 977,31	0,00	0,00	0,00	0,00	440 977,31
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	538 814,73	10 544,04	0,00	0,00	0,00	549 358,77
2182	Matériel de transport	582 912,47	7 316,15	0,00	0,00	0,00	590 228,62
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	819 845,31	55 065,05	0,00	0,00	0,00	874 910,36
2184	Mobilier	298 859,59	0,00	0,00	0,00	0,00	298 859,59
2188	Diverses	3 142 428,33	0,00	0,00	0,00	0,00	3 142 428,33
Total V		5 382 860,43	72 925,24	0,00	0,00	0,00	5 455 785,67
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VI							
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
238	- Construction et acquisition-amélioration	42 040 029,73	41 395 163,37	0,00	11 124 218,36	0,00	72 310 974,74
	- Additions et remplacements de composants (1)	2 935 300,87	1 272 285,81	0,00	0,00	0,00	4 207 586,68
	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VII		44 975 330,60	42 667 449,18	0,00	11 124 218,36	0,00	76 518 561,42
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)		570 796 977,57	42 777 866,06	11 124 218,36	11 124 218,36	655 025,13	612 919 818,50
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	242 590,00	41 000,00	0,00	0,00	0,00	283 590,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	138 271,51	0,00	0,00	0,00	127,00	138 144,51
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX		380 861,51	41 000,00	0,00	0,00	127,00	421 734,51
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)		575 268 483,43	42 832 960,06	11 124 218,36	11 124 218,36	655 152,13	617 446 291,36

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations
(2) Total général colonne 8 = 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.

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083- 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	2 292 322,27	189 511,05	28 706,82	0,00	2 510 540,14
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	829 716,77	52 517,62	0,00	0,00	882 234,39
	TOTAL I	3 122 039,04	242 028,67	28 706,82	0,00	3 392 774,53
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	210 513 627,54	10 260 979,22	139,66	217 908,99	220 556 837,43
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	2 166 449,69	156 911,86	0,00	0,00	2 323 361,55
	TOTAL III	212 680 077,23	10 417 891,08	139,66	217 908,99	222 880 198,98
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	408 306,53	14 513,35	0,00	0,00	422 819,88
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	242 992,22	30 437,63	0,00	0,00	273 429,85
28182	Matériel de transport	381 280,38	55 286,13	0,00	0,00	436 566,51
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	594 133,47	74 175,50	0,00	0,00	668 308,97
28184	Mobilier	278 974,88	5 897,19	0,00	0,00	284 872,07
28188	Diverses	3 142 428,33	0,00	0,00	0,00	3 142 428,33
	TOTAL V	4 639 809,28	165 796,45	0,00	0,00	4 805 605,73
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	220 850 232,08	10 840 229,55	28 846,48	217 908,99	231 501 399,12

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

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

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

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6820Z

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	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					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	217 908,99	0,00	0,00	217 908,99
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III	0,00	217 908,99	0,00	0,00	217 908,99
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	217 908,99	0,00	0,00	217 908,99

- (1) Reprises constatées au compte 7811.
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6820Z

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

RENVOIS

(*) 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).

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

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)	15 368 157,88	434 147,53	1 702 850,05	13 231 160,30	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	236 825 327,64	4 556 906,03	19 990 898,61	212 277 523,00	236 825 327,64
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	2 763 700,37	Non ventilable (3)		2 763 700,37	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	3 235,45			3 235,45	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	17 330 966,00		17 330 966,00	0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	3 659 830,81	3 659 830,81		0,00	2 978 858,46
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		275 951 218,15	8 650 884,37	39 024 714,66	228 275 619,12	239 804 186,10
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	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	8 859 554,62	8 859 554,62	0,00		
419	Clients créditeurs	51 618,10	51 618,10		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	479 995,49	479 995,49	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	737 072,02	737 072,02	0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	2 110 111,42	2 110 111,42	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	2 110 111,42	2 110 111,42	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00		0,00
451	Groupe	0,00		0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/4563/457	Associés	0,00		0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers :	599 297,96	599 297,96	0,00		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00		
46 (sauf 461)	Autres dettes	599 297,96	599 297,96	0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
TOTAL II		12 837 649,61	12 837 649,61	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	17 119 501,98	17 119 501,98	0,00		
4871	Sur exploitation	108 420,00	108 420,00	0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	17 011 081,98	17 011 081,98	0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III		17 119 501,98	17 119 501,98	0,00		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		305 908 369,74	38 608 035,96	39 024 714,66	228 275 619,12	239 804 186,10

RENVOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		39 323 635,38
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		4 669 524,70
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".
(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.
(5) Y compris soldes créditeurs de banques.
(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

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)
	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	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	138 144,51		138 144,51
	TOTAL I	138 144,51	0,00	138 144,51
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	344 292,24	344 292,24	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	307 603,84	307 603,84	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 553 392,31	6 553 392,31	0,00
412	Créances sur acquéreurs	6 192 960,82	6 192 960,82	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	1 375 205,96	1 375 205,96	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	164,22	164,22	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	9 674 867,77	5 371 262,87	4 303 604,90
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	9 674 867,77	5 371 262,87	4 303 604,90
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	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	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	1 676 620,17	1 676 620,17	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	1 676 620,17	1 676 620,17	0,00
	TOTAL II	26 125 107,33	21 821 502,43	4 303 604,90
486	Charges constatées d'avances	228 488,93	228 488,93	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	228 488,93	228 488,93	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	26 491 740,77	22 049 991,36	4 441 749,41

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	4 749 468,50
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	4 669 399,27

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6820Z

Partie 4- Fiche 4.8

1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (no SIREN).
2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
4) Mentionner des cotisations sociales, des primes et avantages (y compris des déductions de 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 durée ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
6) Don't la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 266

SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	60,9	0	1	0
Cadres	21,8	0	1	
Non cadres	39,1			
Gardiens d'immeubles	44,1	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	44,1			
Personnels d'immeubles	5,9	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	5,9			
Personnel de maintenance	36,9	20	0	0
Cadres	15,6			
Non cadres	21,3	20		
TOTAL	147,8	20	1	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	140,4			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	9			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	7,3			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	9	0	9
- Fins de contrats au cours de l'année	- 1	0	- 1
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 0	+ 0	+ 0
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	8	0	8

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale).
(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes
(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6820Z

10.1 - 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			53 200,00
	17 Leclerc Bourg la Reine	17 500,00	
	2 République Bagneux	10 600,00	
	Patrimoine VSGP Clamart	25 100,00	
	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			53 200,00

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

10.2 - 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) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	155 664,13		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	155 664,13	0,00	0,00

(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, ...) :

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6820Z

**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				29 724,25	29 724,25
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	29 724,25	29 724,25

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 .

Coût horaire moyen de l'année * Nombres d'heures de la direction général, maîtrise d'ouvrage et marchés publics

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

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6820Z

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		116 696,39
6711 Intérêts moratoires - Pénalités sur achats et ventes	742,84	
6712 Pénalités et amendes fiscales	3 931,60	
6715 Subventions accordées	24 640,00	
67182 Frais de montage et commerc sur vte logts locatifs	22 652,35	
67188 Autres ch. exceptionnelles s/op. gestion courante	64 729,60	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		437 116,14
- Cessions (2)		437 116,14
67522 VNC immobilisations corpo. cédées	437 116,14	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		0,00
678 - Autres (1) (2)		285 261,76
6786 Dépenses liées à des sinistres	285 261,76	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	839 074,29	839 074,29

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		1 844 586,96
7711 Dédits et pénalités perçus sur achats et ventes	127 373,86	
7717 Dégrevement d'impôts hors IS	490 380,00	
77181 Pénalités sur SLS	15 428,59	
77188 Autres produits except. sur op. gestion	1 211 404,51	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 901 589,00
7752 Produits cessions d'actifs corporels	1 901 589,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 866 414,19
777 Quote-part des subventions d'inv virée au résultat	1 866 414,19	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		564 375,55
7784 Indemnités d'assurances	315 107,09	
7788 Produits exceptionnels divers	249 268,46	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	6 176 965,70	6 176 965,70

(1) Détailler les montants significatifs.

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

