

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 2023
(au terme d'une période de 12 mois)

Paris, le 31 mai 2024

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 2023

(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 2023, 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 2023 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.

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 31 mai 2024

Le Commissaire aux comptes
SEMAPHORES AUDIT Représenté par

Marielle PERRON-DUPUY
Associée

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				968 605,31	1 224 413,67
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	2 292 322,27	878 621,25		1 074 429,17
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	919 700,83	829 716,77	89 984,06		149 984,50
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				308 093 453,93	302 446 953,43
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	80 086 357,79	0,00	80 086 357,79		76 103 069,84
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	433 998 011,94	210 208 729,51	223 789 282,43		222 001 894,36
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	5 608 541,47	2 166 449,69	3 442 091,78		3 594 215,03
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	304 898,03	304 898,03	0,00		0,00
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 823 837,74	5 048 115,81	775 721,93		747 774,20
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				44 975 330,60	36 743 226,95
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	44 975 330,60	0,00	44 975 330,60		36 743 226,95
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				380 861,51	381 699,57
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	242 590,00	0,00	242 590,00		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 accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	138 271,51	0,00	138 271,51		139 109,57
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	575 268 483,43	220 850 232,08	354 418 251,35	354 418 251,35	340 796 293,62
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				530 693,12	296 997,51
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	405 513,53	0,00	405 513,53		196 769,86
	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	125 179,59	0,00	125 179,59		100 227,65
409	Fournisseurs débiteurs	1 200 521,37	0,00	1 200 521,37	1 200 521,37	1 327 105,98
	CREANCES D'EXPLOITATION				13 859 195,99	9 419 560,11
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	324 423,46	0,00	324 423,46		289 641,55
412	Créances sur acquéreurs	4 371 109,56	0,00	4 371 109,56		846 580,00
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	5 922 982,93	2 294 492,84	3 628 490,09		3 279 642,47
418	Produits non encore facturés	301 595,94	0,00	301 595,94		1 509 388,80
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 874 130,13	0,00	1 874 130,13		507 506,69
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	3 359 446,81	0,00	3 359 446,81		2 986 800,60
	CREANCES DIVERSES (3)				1 528 790,76	1 703 683,55
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	1 528 790,76	0,00	1 528 790,76		1 703 683,55
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				12 665 115,78	17 469 950,95
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	9 839 468,75		9 839 468,75		15 399 208,02
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	2 825 479,34		2 825 479,34		2 070 575,24
53-54	Caisse et régies d'avance	167,69		167,69		167,69
486	Charges constatées d'avance	452 270,92		452 270,92	452 270,92	28 398,45
	ACTIF CIRCULANT (II)	32 531 080,78	2 294 492,84	30 236 587,94	30 236 587,94	30 245 696,55
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	65 721,80		65 721,80	65 721,80	0,00
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)	607 865 286,01	223 144 724,92	384 720 561,09	384 720 561,09	371 041 990,17
	(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

Partie 2 - Fiche n°2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		27 324 007,09	24 706 564,84
10	Capital :		0,00	0,00
101-104-105	Capital (actions simples)	0,00		0,00
10133-1014	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
10134	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
104	Ecarts de réévaluation	0,00		0,00
105	Dotations :			
102-103 (OPH)	Dotations	71 006,22		71 006,22
102	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	8 070,21		8 070,21
103	Reserves :			
106	Réserve légale	0,00		0,00
1061 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1063 (sociétés)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	8 280 960,30		8 280 960,30
1067 (OPH)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10671	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
10683 (SEM)	Réserves sur cessions immobilières	18 963 970,36		16 346 528,11
10685	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 837 123,46		1 631 930,76
106851	Réserves diverses	0,00		0,00
10688	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
106881	Report à nouveau (a)	53 357 313,89	53 357 313,89	53 382 242,08
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(855 639,70)		(1 430 514,27)
12 (SEM)	Résultat de l'exercice (a)	(1 914 319,48)	(1 914 319,48)	2 592 514,06
	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(1 874 338,97)		1 780 067,27
		Montant brut	Insc.au résultat	
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	92 034 576,49	64 678 895,34	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
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	106 122 682,65	106 122 682,65	109 778 263,17
	PROVISIONS		3 563 789,00	4 333 210,00
15	Provisions pour risques	92 300,00		92 300,00
151	Provisions pour gros entretien	3 064 819,00		3 832 490,00
1572	Autres provisions pour charges	406 670,00		408 420,00
153-158	PROVISIONS (II)	3 563 789,00	3 563 789,00	4 333 210,00
	DETTES FINANCIERES (1)		253 904 451,15	238 119 195,84
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	13 198 260,32		12 114 728,98
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		204 341 114,39	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	185 168 445,95		182 139 386,16
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	19 172 668,44		30 815 834,90
165	Dépôts et cautionnements reçus :		2 614 002,71	
1651	Dépôts de garantie des locataires	2 609 343,87		2 576 386,74
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	4 658,84		4 658,84
	Emprunts et dettes financières diverses :		33 751 073,73	
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	32 003 000,00		9 167 200,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	1 744 838,28		1 297 764,77
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		183 712,23	630 314,49
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	136 000,00		586 000,00
Autres 419	Autres	47 712,23		44 314,49
	DETTES D'EXPLOITATION		6 538 597,72	7 307 205,64
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	3 726 567,33		4 990 039,10
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	555 513,80		552 892,42
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 256 516,59		1 764 274,12
	DETTES DIVERSES		5 520 508,02	9 737 531,70
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	3 544 989,06		7 599 601,96
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	1 975 518,96		2 137 929,74
	Produits constatés d'avance		8 886 820,32	1 136 269,33
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	118 428,00		128 436,00
4872	Produits des ventes sur lots en cours	8 768 392,32		1 007 833,33
	TOTAL DETTES (III)	275 034 089,44	275 034 089,44	256 930 517,00
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
477	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	384 720 561,09	384 720 561,09	371 041 990,17
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			43 532 155,58	0,00	42 716 084,53	0,00
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			16 893 842,68	0,00	17 078 926,13	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		0,00	0,00		0,00	
601	Approvisionnements	0,00	153 605,89	153 605,89		123 128,38	
602	Immubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	(24 951,94)	(24 951,94)		(16 575,74)	
6037	Immubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		893 640,46	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	208 743,67	208 743,67		157 079,96	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 869 588,51	191 968,31	3 061 556,82		2 958 512,51	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	4 519 688,93	434 558,05	4 954 246,98		5 326 010,15	
613	Locations		56 951,44	56 951,44		81 986,67	
614	Charges locatives et de copropriétés		435 000,22	435 000,22		454 959,55	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	14 717,85	704 100,01	718 817,86		510 118,70	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	46 189,48	3 862 110,17	3 908 299,65		3 071 992,04	
6156	Maintenance	11 273,18	244 250,17	255 523,35		237 388,70	
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	79 017,62	79 017,62		105 178,83	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	0,00	0,00		0,00	
616	Primes d'assurances		383 898,32	383 898,32		649 905,43	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	211 814,86	211 814,86		102 490,64	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	556 048,52	556 048,52		546 437,13	
623	Publicité, publications, relations publiques		102 552,92	102 552,92		85 332,05	
625	Déplacements, missions et réceptions		25 183,86	25 183,86		20 515,15	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		852 294,00	852 294,00		1 217 638,00	
6285	Redevances		289 794,08	289 794,08		224 639,47	
Autres comptes 61 et 62	Autres	228 400,75	437 043,81	665 444,56		328 547,05	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			5 461 831,67	0,00	5 101 254,28	0,00
631-633	Sur rémunérations	203 173,96	597 222,38	800 396,34		735 510,16	
63512	Taxes foncières	0,00	3 588 428,54	3 588 428,54		3 332 053,12	
Autres 635-637	Autres	1 014 858,29	58 148,50	1 073 006,79		1 033 691,00	
64	Charges de personnel			9 066 378,76	0,00	8 029 332,97	0,00
641-6481	Salaires et traitements	1 619 828,38	4 855 440,46	6 475 268,84		5 589 042,09	
645-647-6485	Charges sociales	694 593,49	1 896 516,43	2 591 109,92		2 440 290,88	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			11 926 459,57	0,00	12 258 821,23	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		10 699 722,74	10 699 722,74		10 623 292,09	
Autres 6811	Autres immobilisations		324 780,91	324 780,91		571 788,45	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		514 626,92	514 626,92		421 408,69	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		387 329,00	387 329,00		612 332,00	
Autres 6815	Autres provisions		0,00	0,00		30 000,00	
65 (sauf 655)	Autres charges			183 642,90	0,00	247 749,92	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		182 158,74	182 158,74		247 708,73	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	1 484,16	1 484,16		41,19	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			5 831 512,44	0,00	2 945 053,24	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
661121	Charges d'intérêts (2) :						
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		5 044 209,01	5 044 209,01		2 727 916,91	
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		392 606,17	392 606,17		79 939,11	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		394 697,26	394 697,26		137 197,22	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 184 001,02	0,00	1 712 083,49	0,00
671	Sur opérations de gestion						
671	Sur opérations en capital :						
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		569 373,45	569 373,45		99 214,95	
678	Autres		276 906,78	276 906,78		1 371 942,75	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :		337 720,79	337 720,79		240 925,79	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	11 222 312,82	39 325 356,22	50 547 669,04	0,00	47 373 221,26	0,00
					0,00	2 592 514,06	0,00
					0,00	1 780 067,27	
					0,00	812 446,79	
				TOTAL GENERAL	0,00	49 965 735,32	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		44 322 978,61	0,00	42 805 791,66	0,00
	Produits des activités		41 436 737,96	0,00	46 608 624,09	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités					
7011	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			6 581 283,01	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	10 767 565,19			10 774 768,61	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	747 552,73			655 207,31	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	26 158 033,19			24 926 278,07	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	545 857,94			573 844,78	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00			0,00	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	2 855 500,25			2 720 779,08	
706	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	33 888,52			26 218,90	
7065	Syndic de copropriété	23 274,85			18 886,70	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			1 000,00	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes :	0,00				
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres 708	Autres	305 065,29			330 357,63	
71	Production stockée (ou déstockage)		208 743,67	0,00	(5 004 848,29)	0,00
7133	Immeubles en cours	208 743,67			(5 004 848,29)	
7135	Immeubles achevés	0,00			0,00	
72	Production immobilisée		887 975,17	0,00	512 216,26	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	419 735,27			52 810,01	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	468 239,90			459 406,25	
74	Subventions d'exploitation		149 151,94	0,00	64 612,09	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	149 151,94			64 612,09	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 441 335,15	0,00	359 612,03	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	1 155 000,00			0,00	
78174	Dépréciations de créances	284 585,15			359 612,03	
Autres 781	Autres reprises	1 750,00			0,00	
791	Transferts de charges d'exploitation	198 991,71	198 991,71		147 181,16	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	43,01	43,01		118 394,32	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
76	PRODUITS FINANCIERS		590 345,33	0,00	273 498,50	0,00
761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	0,00			0,00	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	590 345,33	590 345,33		273 498,50	
765-766-768	Autres (2)	0,00	0,00		0,00	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 720 025,62	0,00	6 886 445,16	0,00
771	Sur opérations de gestion	628 298,39	628 298,39		377 282,14	
775	Sur opérations en capital		3 091 727,23	0,00	6 509 163,02	0,00
777	Produits des cessions d'éléments d'actif	490 260,00			3 990 385,00	
778	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 243 907,25			2 428 650,03	
787	Autres	357 559,98			90 127,99	
797	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
TOTAL DES PRODUITS		48 633 349,56	48 633 349,56	0,00	49 965 735,32	0,00
	SOLDE DEBITEUR = PERTE		1 914 319,48	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		1 874 338,97			
	dont ne relevant pas du SIEG		39 980,51			
	TOTAL GENERAL		50 547 669,04	0,00	49 965 735,32	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE ET AUTRES INFORMATIONS

La guerre en Ukraine et au Proche Orient, ainsi que le contexte inflationniste sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises.

L'OPH VALLEE SUD HABITAT n'a pas d'exposition directe en Ukraine, en Russie ou au Proche Orient.

Néanmoins, le contexte inflationniste généralisé a eu un impact sur l'ensemble des dépenses de l'exercice, sans que cet impact soit ni prévisible ni pleinement mesurable.

Par ailleurs, l'OPH n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet évènement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

II. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du règlement ANC 2014-03 de l'Autorité des normes comptables relatif au Plan Comptable Générale (PCG) et ses règlements modificatifs ainsi que le règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social modifié par le règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021. L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée est également appliqué et l'arrêté du 8 décembre 2023 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 sont également appliqués.

III. METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes 2023 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 :

01	Structure	50 ans	77,70%
02	Menuiserie extérieure	25 ans	3,30%
03	Chauffage collectif	25 ans	3,20%
04	Etanchéité	15 ans	1,10%
05	Ravalement avec amélioration	15 ans	2,10%
06	Electricité	25 ans	5,20%
07	Plomberie sanitaire	25 ans	4,60%
08	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.

Nouveaux 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 2022, au titre de l'exercice 2023, 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
5,61%	29,56%	36,74%

La provision pour dépréciation des comptes locataires au 31 décembre 2023 s'élève à : 2 294 K€. Elle augmente de 225 K€ (dotation nette) en 2023.

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 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 92 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 406 670 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 %

Cette dette actuarielle est inscrite au bilan sous forme de provision. Elle diminue de 1 750 € par rapport à 2022.

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 2023

Début d'exercice : 196 769,86 €

Augmentation de l'exercice : 208 743,67 €

Fin d'exercice : 405 513,53 €

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 :

- 89,58 % rattachés au SIEG
- 10,42 % rattachés au non SIEG

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	315 755 749,77
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		315 755 749,77

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 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 1	LIBELLES 2	MONTANT 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 1	LIBELLES 2	MONTANT 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 1	LIBELLES 2	MONTANT 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 1	LIBELLES 2	MONTANT 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 6920Z

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		53 382 242,08		(1 430 514,27)		54 812 756,35	
12 - Résultat de l'exercice N-1		2 592 514,06		1 780 067,27		812 446,79	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00	
						0,00	
						0,00	
						0,00	
						0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					68,66%		31,34%
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	
10685 Réserves sur cessions immobilières		2 617 442,25		1 205 192,70		1 412 249,55	
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		53 357 313,89		(855 639,70)		54 212 953,59	
TOTAUX		55 974 756,14		349 553,00		55 625 203,14	

(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-3					
N-2					
N-1					

(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 Barraud
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

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	21 206 174,84	20 257 559,96	28 067 106,44	35 833 855,48	30 669 172,77
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	11 871 758,91	12 651 307,96	11 790 179,49	14 491 723,26	8 570 804,94
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	3 594 307,65	4 351 830,39	817 873,66	2 592 514,06	(1 914 319,48)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	114,28	117,18	141,50	143,20	143,30
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	4 193 059,33	4 183 221,79	5 558 141,85	5 415 887,80	6 281 770,02
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	1 702 266,19	1 685 944,81	2 279 455,53	2 613 445,17	2 784 608,74

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

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	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	521 700,48	2 189 050,20	459 073,47	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	138 825,18	273 498,50	590 345,33	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	37 911 212,90	46 608 624,09	41 436 737,96	
d) Charges récupérées (comptes 703)	9 844 106,46	10 774 768,61	10 767 565,19	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	28 205 931,62	36 107 353,98	31 259 518,10	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	1,85%	6,06%	1,47%	3,13%

(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 6920Z

**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	898 513,87	21 186,96	0,00	0,00	0,00	919 700,83
	Total I	4 069 457,39	21 186,96	0,00	0,00	0,00	4 090 644,35
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	76 103 069,84	0,00	4 037 790,00	0,00	54 502,05	80 086 357,79
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	76 103 069,84	0,00	4 037 790,00	0,00	54 502,05	80 086 357,79
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	422 240 352,83	0,00	12 432 520,22	0,00	369 963,08	434 302 909,97
	Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
214 (sauf 21415-2145)	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 aditions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	5 608 541,47	0,00	0,00	0,00	0,00	5 608 541,47
	Total III [A+B+C]	427 848 894,30	0,00	12 432 520,22	0,00	369 963,08	439 911 451,44
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	437 905,30	3 072,01	0,00	0,00	0,00	440 977,31
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	538 814,73	0,00	0,00	0,00	0,00	538 814,73
2182	Matériel de transport	452 509,10	130 403,37	0,00	0,00	0,00	582 912,47
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	754 470,90	65 374,41	0,00	0,00	0,00	819 845,31
2184	Mobilier	297 103,99	1 755,60	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	5 185 327,05	197 533,38	0,00	0,00	0,00	5 382 860,43
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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 :						
	- Construction et acquisition-amélioration	34 406 193,38	24 104 146,57	0,00	16 470 310,22	0,00	42 040 029,73
	- Additions et remplacements de composants (1)	2 337 033,57	598 267,30	0,00	0,00	0,00	2 935 300,87
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	36 743 226,95	24 702 413,87	0,00	16 470 310,22	0,00	44 975 330,60
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	546 318 423,44	24 903 019,26	16 470 310,22	16 470 310,22	424 465,13	570 796 977,57
FINANCIERES							
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	242 590,00	0,00	0,00	0,00	0,00	242 590,00
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 ...)	139 109,57	0,00	0,00	0,00	838,06	138 271,51
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	381 699,57	0,00	0,00	0,00	838,06	380 861,51
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	550 769 580,40	24 924 206,22	16 470 310,22	16 470 310,22	425 303,19	575 268 483,43

(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
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	2 096 514,35	195 807,92			2 292 322,27
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	748 529,37	58 777,45	22 409,95		829 716,77
	TOTAL I	2 845 043,72	254 585,37	22 409,95	0,00	3 122 039,04
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	200 238 458,47	10 422 638,65	88,77	147 558,35	210 513 627,54
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	2 014 326,44	152 123,25			2 166 449,69
	TOTAL III	202 252 784,91	10 574 761,90	88,77	147 558,35	212 680 077,23
2015	Install. techniques. - Matériel - Outillage	392 852,92	15 453,61	0,00	0,00	408 306,53
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	211 115,34	31 876,88			242 992,22
28182	Matériel de transport	344 253,31	37 027,07			381 280,38
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	512 102,35	82 031,12			594 133,47
28184	Mobilier	272 705,90	6 268,98			278 974,88
28188	Diverses	3 142 428,33				3 142 428,33
	TOTAL V	4 482 605,23	157 204,05	0,00	0,00	4 639 809,28
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	209 973 286,78	11 002 004,93	22 498,72	147 558,35	220 850 232,08

(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 6920Z

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
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					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)		147 558,35			147 558,35
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					0,00
	Total III	0,00	147 558,35	0,00	0,00	147 558,35
2015	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
28182	Matériel de transport					0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
28184	Mobilier					0,00
28188	Diverses					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	147 558,35	0,00	0,00	147 558,35

(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 6920Z

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	92 300,00	0,00	0,00	92 300,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	408 420,00	0,00	1 750,00 (3)	406 670,00
Pour gros entretien	3 832 490,00	387 329,00	1 155 000,00	3 064 819,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	0,00	0,00	0,00 (3)	0,00
TOTAL II	4 333 210,00	387 329,00	(2) 1 156 750,00	3 563 789,00
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	2 064 451,07	514 626,92	284 585,15	2 294 492,84
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	2 064 451,07	514 626,92	284 585,15	2 294 492,84
TOTAL VI (III + IV + V)	2 064 451,07	514 626,92	284 585,15	2 294 492,84
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	6 397 661,07 (1)	901 955,92 (1)	(1) 1 441 335,15	5 858 281,84

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	901 955,92	1 441 335,15	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	0,00	0,00	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées			
	de provisions non utilisées (*)			
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				406 670,00

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

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)	13 198 260,32	405 661,80	1 912 606,58	10 879 991,94	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	204 341 114,39	5 500 976,33	22 932 892,48	175 907 245,58	204 341 114,39
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	2 614 002,71	Non ventilable (3)		2 614 002,71	
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)	32 003 000,00			32 003 000,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	1 744 838,28	1 744 838,28		0,00	1 720 304,59
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		253 904 451,15	7 651 476,41	24 845 499,06	221 407 475,68	206 061 418,98
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	7 827 070,19	7 827 070,19		0,00	
419	Clients créditeurs	183 712,23	183 712,23		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	522 744,58	522 744,58		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	581 268,64	581 268,64		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	1 152 503,37	1 152 503,37	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	1 152 503,37	1 152 503,37		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	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 :	1 975 518,96	1 975 518,96	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	1 975 518,96	1 975 518,96		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		12 242 817,97	12 242 817,97	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	8 886 820,32	8 886 820,32	0,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	118 428,00	118 428,00		0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	8 768 392,32	8 768 392,32		0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		8 886 820,32	8 886 820,32	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		275 034 089,44	28 781 114,70	24 845 499,06	221 407 475,68	206 061 418,98

RENOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	9 625 143,12
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	17 155 718,46
(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.

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

Partie 4 - Fiche 4.7

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	242 590,00		242 590,00
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	138 271,51		138 271,51
	TOTAL I	380 861,51	0,00	380 861,51
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	1 200 521,37	1 200 521,37	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	324 423,46	324 423,46	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	5 922 982,93	5 922 982,93	0,00
412	Créances sur acquéreurs	4 371 109,56	4 371 109,56	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	301 595,94	301 595,94	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	56 758,30	56 758,30	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	900,62	900,62	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	5 175 918,02	2 153 271,81	3 022 646,21
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	5 175 918,02	2 153 271,81	3 022 646,21
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 :	1 528 790,76	1 528 790,76	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	1 528 790,76	1 528 790,76	0,00
	TOTAL II	18 883 000,96	15 860 354,75	3 022 646,21
486	Charges constatées d'avances	452 270,92	452 270,92	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	452 270,92	452 270,92	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	19 716 133,39	16 312 625,67	3 403 507,72

(1) RENVOIS		
Dont		
subventions d'investissement à recevoir		3 359 446,81
subventions d'exploitation à recevoir		
TVA		1 816 471,21

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4 - Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (6)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
SAEM Vallée Sud Mobilités 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay aux roses		1 600 000,00		12,50%	200 000,00	200 000,00					
SEM Vallée Sud Rénov 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay aux roses				acompte	41 000,00	41 000,00					
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					1 590,00	1 590,00	0,00	0,00		0,00	0,00

(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 sa raison sociale.
 (3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de réévaluation dans la rubrique "observations".
 (4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
 (5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
 (6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
 (7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
 (8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
 (9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
 (10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Observations :

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

DIRIGEANT(E)S - 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	59,1	0,0	1	0
Cadres	21,8	0,0	1	
Non cadres	37,4			
Gardiens d'immeubles	43,2	0,0	0	0
Cadres	0,0			
Non cadres	43,2			
Personnels d'immeubles	5,6	0,0	0	0
Cadres	0,0			
Non cadres	5,6			
Personnel de maintenance	35,4	20,0	0	0
Cadres	15,0			
Non cadres	20,4	20,0		
TOTAL	143,3	20,0	1	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	139,2			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	5,5			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	4,2			

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	136,5	5,5	142,0
- Fins de contrats au cours de l'année	- 12,1	- 4,3	- 16,4
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 13,2	+ 4,6	+ 17,8
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	137,6	5,8	143,3

(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 6920Z

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			82 500,00
	VEFA Midi	59 500,00	
	92 Leclerc	23 000,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	82 500,00

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS 1	COÛTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
		2	3	4	5
	AA Samuel	9 539,55	41 096,07		50 635,62
	VEFA Gare	31 540,45	152 285,52		183 825,97
	VEFA Campus	29 052,24	18 801,86		47 854,10
	VEFA Panorama	56 303,87	207 551,82		263 855,69
	CN La Quintinie	28 848,40			28 848,40
	CN Perthuis	62 374,43			62 374,43
	VEFA Station	6 731,01			6 731,01
	VEFA Vezous	5 913,91			5 913,91
	VEFA Midi	6 930,47			6 930,47
	VEFA Paroseaux	5 237,49			5 237,49
	RH Arcades	9 672,30			9 672,30
	AA 17 PVC	38 479,91			38 479,91
	AA 18 Vigouroux	36 813,75			36 813,75
	AA 19 Hébert	45 815,31			45 815,31
	RH Bourg la reine	65 219,90			65 219,90
	AA Cambillard	10 619,65			10 619,65
	92 Leclerc	1 044,19			1 044,19
	RH Gatnot	4 864,26			4 864,26
	RH Le cèdres	4 864,26			4 864,26
	RH R1 à R4	8 374,55			8 374,55
	TOTAL	468 239,90	419 735,27	0,00	887 975,17

(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.

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

(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.

Taux pratiqué par les banques * Durée du préfinancement de l'année

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

**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				19 125,88	19 125,88
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	19 125,88	19 125,88

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 générale, maîtrise d'ouvrage et marchés publics

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		569 373,45
6711 Intérêts moratoires - Pénalités sur achats et ventes	5 864,00	
6712 Pénalités et amendes fiscales	48 784,86	
6715 Subventions accordées	24 552,00	
67182 Frais de montage et commerc sur vte logts locatifs	15 102,87	
67188 Autres ch. exceptionnelles s/op. gestion courante	475 069,72	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		160 506,90
- Cessions (2)		160 506,90
67522 VNC immobilisations corpo. cédées	160 506,90	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		116 399,88
67521 VNC des composants remplacés	116 399,88	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		337 720,79
6786 Dépenses liées à des sinistres	337 720,79	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	1 184 001,02	1 184 001,02

(1) Détailler les montants significatifs.

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