

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 2025
(au terme d'une période de 12 mois)

Paris, le 8 juin 2026

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 2025

(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 2025, 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 2025 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 de la Directrice Générale 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 la Directrice Générale.

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 8 juin 2026

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 2025				Exercice 2024
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				468 116,44	711 963,82
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	2 728 758,01	442 185,51		660 403,38
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	934 586,83	908 655,90	25 930,93		51 560,44
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				344 095 675,71	308 292 632,49
A 2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	89 966 905,57	0,00	89 966 905,57		82 784 669,80
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	480 064 926,03	230 140 297,03	249 924 629,00		221 118 142,52
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	2 476 993,23	3 561 243,05		3 721 482,80
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	6 055 453,57	5 412 555,48	642 898,09		668 337,37
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				50 361 989,98	76 518 561,42
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	50 361 989,98	0,00	50 361 989,98		76 518 561,42
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				421 734,51	421 734,51
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	283 590,00	0,00	283 590,00		283 590,00
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	138 144,51	0,00	138 144,51		138 144,51
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	637 014 776,29	241 667 259,65	395 347 516,64	395 347 516,64	385 944 892,24
	STOCKS ET EN-COURS				6 981 167,26	612 390,85
3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Immeubles en cours	5 655 802,79	0,00	5 655 802,79		486 065,74
33	Immeubles achevés :			0,00		
35 sauf 358	Disponible à la vente	1 207 740,32	0,00	1 207 740,32		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	117 624,15	0,00	117 624,15		126 325,11
409	Fournisseurs débiteurs	44 184,13	0,00	44 184,13	44 184,13	344 292,24
	CREANCES D'EXPLOITATION				16 358 248,62	21 290 245,55
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	102 470,41	0,00	102 470,41		307 603,84
412	Créances sur acquéreurs	36 121,42	0,00	36 121,42		6 192 960,82
414 et 413	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	7 190 143,09	2 874 060,74	4 316 082,35		3 739 442,94
418	Produits non encore facturés	2 032 441,35	0,00	2 032 441,35		1 375 205,96
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	5 283 322,25	0,00	5 283 322,25		4 925 563,49
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	4 587 810,84	0,00	4 587 810,84		4 749 468,50
	CREANCES DIVERSES (3)				451 419,81	1 676 620,17
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 461-4675-4678)	Débiteurs divers	451 419,81	0,00	451 419,81		1 676 620,17
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
	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				6 888 528,97	3 907 146,32
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	4 476 075,52		4 476 075,52		3 597 860,55
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	2 412 285,76		2 412 285,76		309 118,08
53-54	Caisse et régies d'avance	167,69		167,69		167,69
486	Charges constatées d'avance	731 318,42		731 318,42	731 318,42	228 488,93
	ACTIF CIRCULANT (II)	34 328 927,95	2 874 060,74	31 454 867,21	31 454 867,21	28 059 184,06
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	27 726,39
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)	671 343 704,24	244 541 320,39	426 802 383,85	426 802 383,85	414 031 802,69
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		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)			55 881 654,32	0,00	45 307 994,91	0,00
2							
3	CONSOUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			27 451 501,35	0,00	18 044 840,26	0,00
4	Achats stockés :						
5	601 Terrains		0,00	0,00		0,00	
6	602 Approvisionnements	0,00	174 256,84	174 256,84		209 272,96	
7	607 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
8	603 Variation des stocks :						
9	6031 Terrains		0,00	0,00		0,00	
10	6032 Approvisionnements	0,00	8 700,96	8 700,96		(1 145,52)	
11	6037 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
12	604 Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		7 794 586,40	7 794 586,40		0,00	
13	6053 (SEM) Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
14	6055 (SEM) Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
15	Autres 605-608 Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	1 004 499,03	1 004 499,03		80 552,21	
16	606 Achats non stockés de matières et fournitures	3 164 258,35	253 051,22	3 417 309,57		3 354 100,97	
17	61-62 (net de 619-629) Services extérieurs :						
18	611 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 313 688,18	574 482,34	5 888 170,52		5 661 792,16	
19	613 Locations		53 814,55	53 814,55		59 825,58	
20	614 Charges locatives et de copropriétés		306 183,88	306 183,88		211 534,98	
21	6151 (OHLM) / 61521 (SEM) Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localifs	112 678,73	695 921,93	798 600,66		712 923,58	
22	6152 (OHLM) / 61523 (SEM) Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers localifs	45 822,56	3 575 577,64	3 621 400,20		3 603 397,55	
23	6156 Maintenance		213 727,18	213 727,18		217 090,65	
24	6158 Autres travaux d'entretien		104 988,93	104 988,93		42 611,81	
25	612 Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00		0,00	
26	616 Primes d'assurances		459 931,25	459 931,25		394 409,95	
27	621 Personnel extérieur à la société	0,00	202 318,51	202 318,51		212 614,15	
28	622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	706 556,65	706 556,65		968 497,97	
29	623 Publicité, publications, relations publiques		98 448,72	98 448,72		111 194,06	
30	625 Déplacements, missions et réceptions		26 511,86	26 511,86		14 372,95	
31	6283 Cotisations et prélèvements CGLLS		1 165 160,00	1 165 160,00		1 098 040,00	
32	6285 Redevances		356 115,87	356 115,87		315 158,56	
33	Autres comptes 61 et 62		319 040,38	319 040,38		778 595,69	
34	63 Impôts, taxes et versements assimilés			5 916 324,56	0,00	5 717 164,99	0,00
35	631-633 Sur rémunérations	194 393,74	694 561,57	888 955,31		850 165,79	
36	63512 Taxes foncières	0,00	3 802 244,96	3 802 244,96		3 690 320,15	
37	Autres 635-637	1 143 110,00	82 014,29	1 225 124,29		1 176 679,05	
38	64 Charges de personnel			9 953 931,07	0,00	9 380 896,21	0,00
39	641-6481 Salaires et traitements	1 841 062,39	5 074 939,20	6 916 001,59		6 493 181,43	
40	645-647-6485 Charges sociales	835 034,81	2 202 894,67	3 037 929,48		2 887 714,78	
41	681 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			12 332 911,33	0,00	12 026 142,49	0,00
42	6811-6812-6816-6817 Dotations aux amortissements et dépréciations :						
43	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245 Immobilisations locatives		10 404 264,94	10 404 264,94		10 267 726,95	
44	6811 Autres immobilisations		589 009,00	589 009,00		601 349,08	
45	6812 Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
46	6816 Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
47	68173 Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
48	68174 Dépréciation des créances		613 763,39	613 763,39		714 010,46	
49	6815 Dotations aux provisions :						
50	68157 Provisions pour gros entretien		472 976,00	472 976,00		313 255,00	
51	68158 Autres provisions		252 898,00	252 898,00		129 801,00	
52	65 (sauf 655) Autres charges			226 986,01	0,00	138 950,96	0,00
53	654 Pertes sur créances irrécouvrables		226 927,95	226 927,95		138 197,55	
54	651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	58,06	58,06		753,41	
55	655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
56							
57	66 CHARGES FINANCIERES			8 880 747,42	0,00	9 193 065,97	0,00
58							
59	686 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
60	686 Charges d'intérêts (2) :						
61	686121 Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
62	686122 Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		7 644 196,51	7 644 196,51		8 374 528,01	
63	686123 Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	686124 Intérêts de préfinancements consolidables		1 153 255,76	1 153 255,76		728 247,22	
65	686114 Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66	686115 Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
67	686116 Intérêts sur autres opérations		83 295,15	83 295,15		90 290,74	
68	667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668 Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
70							
71	67 CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 122 645,39	0,00	839 074,29	0,00
72							
73	671 Sur opérations de gestion		157 066,93	157 066,93		116 696,39	
74	671 Sur opérations en capital :			965 578,46	0,00	722 377,90	0,00
75	675 Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		806 132,03	806 132,03		437 116,14	
76	678 Autres		159 446,43	159 446,43		285 261,76	
77	687 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	0,00	0,00
78	6871-6876 Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
79	6872 Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875 Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
81							
82	691 PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
83	695 IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
84	TOTAL DES CHARGES	13 381 228,15	52 503 818,98	65 885 047,13	0,00	55 340 135,17	0,00
85							
86				1 300 262,01	0,00	0,00	0,00
87				dont relevant du SIEG			
88				767 959,99			
89				dont ne relevant pas du SIEG			
90				532 302,02			
91				TOTAL GENERAL	0,00	55 340 135,17	0,00
92							
93				(1) Dont charges sur exercices antérieurs			
94				(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la chaîne d'approvisionnement, les coûts des matières premières, les taux d'intérêt et les délais de réalisation de certains projets. À ce jour, l'incidence précise de ces facteurs sur les comptes n'est pas pleinement mesurable et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

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, du 8 décembre 2023 et du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

III. METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes 2025 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.

SEMAPHORES AUDIT

Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS

SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

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.

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 2024, au titre de l'exercice 2025, 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
6,54%	18,31%	32,81%

La provision pour dépréciation des comptes locataires au 31 décembre 2025 s'élève à : 2 874 K€. Elle augmente de 60 K€ (dotation nette) en 2025.

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 50 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 497 269 euros.

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

- 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 : 3,90 %

Cette dette actuarielle est inscrite au bilan sous forme de provision. Elle augmente de 45 398 € par rapport à 2024.

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 2025

Début d'exercice : 486 065,74 €

Augmentation de l'exercice : 5 169 737,05 €

Fin d'exercice : 5 655 802,79 €

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 :

- 89,01 % rattachés au SIEG
- 10,99 % 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	408 917 836,03
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		408 917 836,03

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		51 113 241,31		(3 113 277,70)		54 226 519,01
12 - Résultat de l'exercice N-1		(1 319 669,15)		(1 474 352,14)		154 682,99
- 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					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
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		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		364 728,15		364 728,15		0,00
10688 Réserves diverses		0,00		0,00		0,00
457 - Dividendes					0,00%	0,00
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		49 428 844,01		(4 952 357,99)		54 381 202,00
TOTAUX		49 793 572,16		(4 587 629,84)		54 381 202,00

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

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	28 067 106,44	35 833 855,48	30 669 172,77	32 516 789,60	46 180 308,42
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	11 790 179,49	14 491 723,26	8 570 804,94	9 429 619,41	11 862 606,32
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	817 873,66	2 592 514,06	(1 914 319,48)	(1 319 669,15)	1 300 262,01
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	141,50	143,20	143,30	147,80	155,20
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	5 558 141,85	5 415 887,80	6 281 770,02	6 325 533,76	6 703 675,37
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	2 279 455,53	2 613 445,17	2 784 608,74	3 055 362,45	3 250 255,70

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)	459 073,47	1 637 395,81	2 728 499,14	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	590 345,33	167 930,07	198 240,77	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	41 436 737,96	44 617 757,83	58 695 959,66	
d) Charges récupérées (comptes 703)	10 767 565,19	12 100 968,23	12 515 651,24	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	31 259 518,10	32 684 719,67	46 378 549,19	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	1,47%	5,01%	5,88%	4,12%

(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	933 794,83	792,00	0,00	0,00	0,00	934 586,83
	Total I	4 104 738,35	792,00	0,00	0,00	0,00	4 105 530,35
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	82 784 669,80	(16 000,92)	7 481 190,48	0,00	282 953,79	89 966 905,57
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	82 784 669,80	(16 000,92)	7 481 190,48	0,00	282 953,79	89 966 905,57
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	441 681 588,02	380 732,99	39 353 196,67	0,00	1 350 591,65	480 064 926,03
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	39 353 196,67	0,00	1 350 591,65	
	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 additions 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	6 038 236,28	0,00	0,00	0,00	0,00	6 038 236,28
	Total III [A+B+C]	447 719 824,30	380 732,99	39 353 196,67	0,00	1 350 591,65	486 103 162,31
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	440 977,31	1 909,00	0,00	0,00	0,00	442 886,31
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	549 358,77	0,00	0,00	0,00	0,00	549 358,77
2182	Matériel de transport	590 228,62	91 801,98	0,00	0,00	0,00	682 030,60
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	874 910,36	64 979,61	0,00	0,00	0,00	939 889,97
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	5 455 785,67	156 781,59	0,00	0,00	0,00	5 612 567,26
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	72 310 974,74	20 204 682,00	0,00	46 834 387,15	0,00	45 681 269,59
	- Additions et remplacements de composants (1)	4 207 586,68	473 133,71	0,00	0,00	0,00	4 680 720,39
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	76 518 561,42	20 677 815,71	0,00	46 834 387,15	0,00	50 361 989,98
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	612 919 818,50	21 201 238,37	46 834 387,15	46 834 387,15	1 633 545,44	632 487 511,43
FINANCIERES							
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	283 590,00	0,00	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 ...)	138 144,51	0,00	0,00	0,00	0,00	138 144,51
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	421 734,51	0,00	0,00	0,00	0,00	421 734,51
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	617 446 291,36	21 202 030,37	46 834 387,15	46 834 387,15	1 633 545,44	637 014 776,29

(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 7232).

(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°4.1

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	2 510 540,14	178 292,65	39 925,22	0,00	2 728 758,01
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	882 234,39	26 421,51	0,00	0,00	908 655,90
	TOTAL I	3 392 774,53	204 714,16	39 925,22	0,00	3 637 413,91
	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)	220 556 837,43	10 404 174,33	90,61	827 413,41	230 133 688,96
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	2 323 361,55	160 239,75	0,00	0,00	2 483 601,30
	TOTAL III	222 880 198,98	10 564 414,08	90,61	827 413,41	232 617 290,26
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	422 819,88	11 625,71	0,00	0,00	434 445,59
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	273 429,85	29 334,83	0,00	0,00	302 764,68
28182	Matériel de transport	436 566,51	69 565,90	0,00	0,00	506 132,41
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	668 308,97	69 403,18	0,00	0,00	737 712,15
28184	Mobilier	284 872,07	4 200,25	0,00	0,00	289 072,32
28188	Diverses	3 142 428,33	0,00	0,00	0,00	3 142 428,33
	TOTAL V	4 805 605,73	172 504,16	0,00	0,00	4 978 109,89
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	231 501 399,12	10 953 258,11	40 015,83	827 413,41	241 667 259,65

(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:

50 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	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	640 647,56	186 765,85	0,00	827 413,41
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	640 647,56	186 765,85	0,00	827 413,41
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	640 647,56	186 765,85	0,00	827 413,41

(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	84 600,00	37 500,00	71 915,00	50 185,00
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	451 871,00	45 398,00	0,00	(3) 497 269,00
Pour gros entretien	2 388 074,00	472 976,00	1 145 000,00	1 716 050,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	170 000,00	0,00	170 000,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
TOTAL II	2 924 545,00	725 874,00	(2) 1 216 915,00	2 433 504,00
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	2 813 949,37	613 763,39	553 652,02	2 874 060,74
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	2 813 949,37	613 763,39	553 652,02	2 874 060,74
TOTAL VI (III + IV + V)	2 813 949,37	613 763,39	553 652,02	2 874 060,74
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	5 738 494,37	(1) 1 339 637,39	(1) 1 770 567,02	5 307 564,74

RENVIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 339 637,39	1 770 567,02
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées de provisions non utilisées (*)		1 216 915,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			497 269,00

(*) 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).

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)	16 736 097,38	447 882,51	1 635 343,58	14 652 871,29	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	252 627 392,31	6 104 682,31	24 231 986,46	222 290 723,54	252 627 392,31
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	2 934 148,36	Non ventilable (3)		2 934 148,36	
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)	19 402 966,00		19 402 966,00	0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	4 096 786,53	4 096 786,53		0,00	3 083 879,49
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		295 800 626,03	10 649 351,35	45 270 296,04	239 880 978,64	255 711 271,80
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	11 841 001,49	11 841 001,49		0,00	
419	Clients créditeurs	120 159,05			120 159,05	
42	Personnel et comptes rattachés	591 329,00	591 329,00		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	843 857,85	843 857,85		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	1 485 192,67	1 485 192,67		0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	1 485 192,67	1 485 192,67		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 :	560 126,69	560 126,69		0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	560 126,69	560 126,69		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		15 441 666,75	15 321 507,70	0,00	120 159,05	0,00
487	Produits constatés d'avance :	6 437 588,16	6 437 588,16		0,00	
4871	Sur exploitation	98 412,00	98 412,00		0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	6 339 176,16	6 339 176,16		0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		6 437 588,16	6 437 588,16	0,00		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		317 679 880,94	32 408 447,21	45 270 296,04	240 001 137,69	255 711 271,80
RENOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	18 513 990,95				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	4 977 176,90				
	(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	44 184,13	44 184,13	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	102 470,41	102 470,41	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	7 190 143,09	7 190 143,09	0,00
412	Créances sur acquéreurs	36 121,42	36 121,42	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	2 032 441,35	2 032 441,35	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00		0,00
44	Etat et collectivités publiques :	9 871 133,09	8 181 824,88	1 689 308,21
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	9 871 133,09	8 181 824,88	1 689 308,21
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 :	451 419,81	451 419,81	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	451 419,81	451 419,81	0,00
	TOTAL II	19 727 913,30	18 038 605,09	1 689 308,21
486	Charges constatées d'avances	731 318,42	731 318,42	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	731 318,42	731 318,42	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	20 597 376,23	18 769 923,51	1 827 452,72

(1) RENVOIS		
Dont		
subventions d'investissement à recevoir		4 587 810,84
subventions d'exploitation à recevoir		
TVA		4 949 847,25

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

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					
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	898 787 619	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	913 371 852				82 000,00	82 000,00					
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus					1 590,00	1 590,00					
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					283 590,00	283 590,00	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 l'écrit 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

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	65,00	0,00	1,00	0,00
Cadres	22,20	0	1	
Non cadres	42,80			
Gardiens d'immeubles	47,70	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	47,70			
Personnels d'immeubles	6,90	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	6,90			
Personnel de maintenance	35,60	20,00	0,00	0,00
Cadres	16,00			
Non cadres	19,60	20		
TOTAL	155,20	20,00	1,00	0,00
Dont effectif de l'organisme à plein temps				147,1
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre				8
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein				6,7

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	8	0	8,00
- Fins de contrats au cours de l'année	- 1	- 0	- 1,00
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 0	+ 0	+ 0,00
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	7	0	7

(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

10.2 - 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	140 351,81		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	140 351,81	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 6920Z

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS 1	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1) (compte 721) 2	COUTS INTERNES (2) (Compte 7221) 3	FRAIS FINANCIERS (3) (Compte 7222) 4	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI- MEME (Compte 7223) (4) 5	TOTAL 6
	CN La Quintinie	14 484,54		111 753,79		126 238,33
	CN Perthus	86 954,26		49 302,26		136 256,52
	VEFA Panorama	67 596,00		536 706,22		604 302,22
	VEFA Vezous	1 960,02				1 960,02
	VEFA Campus	2 173,55				2 173,55
	VEFA Midi	15 138,62		102 431,21		117 569,83
	VEFA 482 GDG	10 320,94				10 320,94
	VEFA lot 16 LLI	8 753,94				8 753,94
	AA 17 PVC	4 650,18		54 891,82		59 542,00
	AA 18 Vigouroux	2 987,01				2 987,01
	AA Bourg la Reine	116 832,74		103 027,35		219 860,09
	AA Cambillard	4 799,33		58 054,31		62 853,64
	AA 92 Leclerc	7 069,92		77 229,99		84 299,91
	AA 17 Leclerc	12 483,71		59 858,81		72 342,52
	REHA Gatinois	28 517,17				28 517,17
	REHA Cedres	48 036,02				48 036,02
	REHA Trivaux R1 à R4	61 817,04				61 817,04
	REHA Trivaux R22 à R25	19 349,03				19 349,03
	COMP Trivaux halls	20 566,56				20 566,56
	COMP Corby électricité	7 587,70				7 587,70
	COMP Remplacement ascenseurs	18 935,62				18 935,62
	COMP Eéseau de chaleur	22 726,39				22 726,39
	TOTAL	583 740,30	0,00	1 153 255,76	0,00	1 736 996,06

(1) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles.

(2) 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

(3) 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

(4) 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				29 922,31	29 922,31
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	29 922,31	29 922,31

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 6920Z

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		157 066,93
6711 Intérêts moratoires - Pénalités sur achats et ventes	39 749,78	
6712 Pénalités et amendes fiscales	9 741,08	
67182 Frais de montage et commerc sur vte logts locatifs	98 726,27	
67188 Autres ch. exceptionnelles s/op. gestion courante	8 849,80	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		806 132,03
- Cessions (2)		806 132,03
67522 VNC immobilisations corpo. cédées	806 132,03	
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)		159 446,43
6786 Dépenses liées à des sinistres	153 473,71	
6788 Charges exceptionnelles diverses	5 972,72	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	1 122 645,39	1 122 645,39

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Partie 4 Fiche n°4.13

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		142 105,76
7711 Débits et pénalités perçus sur achats et ventes	29 414,79	
7717 Dégrèvement d'impôts hors IS	87 965,00	
77181 Pénalités sur SLS	3 875,00	
77188 Autres produits except. sur op. gestion	20 850,97	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		3 741 020,70
7752 Produits cessions d'actifs corporels	3 741 020,70	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 435 294,69
777 Quote-part des subventions d'inv virée au résultat	1 435 294,69	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 874,95
7784 Indemnités d'assurances	1 498,86	
7788 Produits exceptionnels divers	376,09	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	5 320 296,10	5 320 296,10

(1) Détailler les montants significatifs.

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

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

