



**Rapport à l'Assemblée Générale Mixte
19 mai 2025
Exercice social clos le 31 décembre 2024**

**Copie certifiée conforme,
Le 16 juin 2025**

Le Président

M. Yves-Marie ROLLAND

DocuSigned by:
Yves Marie ROLLAND
6A149D0A6339487...



Société : NCA
Forme juridique : Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable
Siège social : 59 rue de Provence – 75009 Paris
RCS PARIS 692 006 729

RAPPORT A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 19 MAI 2025



Résidence Hanami – Noisieu (94) – 21 logements



Résidence Le Métropolis – Chessy (77) – 50 logements



Résidence Eclat – Neuilly Plaisance (93) – 149 logements



RAPPORT A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 19 MAI 2025

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Mixte afin :

D'une part, à titre ordinaire, vous rendre compte, en application des statuts et des dispositions du Code de commerce, de l'activité de la Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2024, des résultats de cette activité et des perspectives, et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice ;

Et d'autre part à titre extraordinaire, vous prononcer à l'effet de décider, à la modernisation des modes de réunion et de délibération des Assemblées Générales et autres organes sociaux des Sociétés Anonymes, conformément à l'article 18 de la loi N° 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Le présent rapport tient lieu d'exposé sommaire au sens de l'article R.225-81 3° du Code de commerce.

* * * * *

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

I - SITUATION ET ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

A- Faits marquants de l'exercice social clos le 31 décembre 2024

NCA a délégué à la société Arcade-Vyv Promotion IDF son activité de maîtrise d'ouvrage en matière d'accession sociale à la propriété. La crise immobilière demeurant, la Société n'a pas développé de nouvelles opérations en accession sociale.

Concernant l'activité de Syndic, l'année 2024 a été marquée par un fort turn-over des équipes, générant des difficultés organisationnelles. NCA est en cours de recrutement afin de reconstituer ses équipes et satisfaire ses clients.

Malgré ces difficultés, le développement de NCA se poursuit avec près de 800 nouveaux lots en gestion dépassant ainsi les 4000 lots gérés.

Activités de la Société

Au cours de l'année 2024, le Conseil d'Administration de la Société s'est réuni à 4 reprises et l'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 30 avril 2024.

Activité de gestion de syndic solidaire

Au 31 décembre 2024, NCA gère 4 465 lots principaux (contre 3 578 lots en 2023) représentant 80 immeubles et quelques associations syndicales libres.

Le portefeuille a ainsi augmenté de près de 800 lots représentant 8 programmes neufs et 3 copropriétés en reprise de gestion (à la suite d'autres syndics).

Par ailleurs, NCA a perdu la gestion d'une copropriété de 54 lots. Elle n'a également pas sollicité le renouvellement d'un mandat qui doit intervenir en 2025 sur une copropriété présentant des difficultés techniques pour lesquelles NCA ne dispose pas de l'ingénierie suffisante.

Activité d'accession sociale à la propriété

La Société réalise des programmes de logement dans le cadre de Sociétés civiles de construction vente « SCCV », contribuant à la réalisation de son objet social.

NCA a confié l'ensemble de l'activité opérationnelle d'accession sociale à la propriété à la société Arcade-Vyv Promotion IDF, en charge désormais de son développement et de la mise en œuvre et du suivi des opérations.
NCA est associée de 57 Sociétés Civiles de Constructions Ventes (SCCV)



Une SCCV CLAMART LA PLAINE (92) a été liquidée au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2024, au sein des SCCV dans lesquelles la société détient une participation :

- 9 opérations ont été livrées,
- 165 logements ont fait l'objet d'une signature d'acte (35,67 logements au prorata de la participation NCA),
- 116 logements ont été réservés (26,13 logements au prorata de la participation NCA),
- 80 logements (17,85 logements au prorata NCA) sont disponibles à la vente, dont 19 logements achevés (3,55 logements au prorata NCA).

B- Rapport de la Société de garantie de l'accession des organismes d'Hlm (SGAHLM)

Le rapport SGAHLM portant sur l'activité d'accession sociale à la propriété de la Société est présenté à **l'annexe 1** du présent rapport.

C- Evolution du projet coopératif

La crise qui touche le secteur de l'immobilier impacte directement le projet coopératif avec une baisse significative du nombre d'agrément de nouveaux associés au sein du collège des utilisateurs des services de la coopérative.

Au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2024, le conseil d'administration a agréé 7 nouveaux associés et a constaté 1 retrait.

Il est rappelé que NCA est soumise à l'obligation de révision consistant à l'examen critique et analytique de l'organisation et du fonctionnement de la société au regard des principes coopératifs définis par la loi du 10 septembre 1947 et des règles spécifiques de la société coopérative révisée ainsi que par comparaison avec d'autres sociétés analogues.

Conformément à l'article R422-9-2 du Code de la construction et de l'habitation, le réviseur et le réviseur suppléant ont été désignés lors de l'Assemblée Générale du 30 avril 2024.

D- Evolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

Les perspectives de rebond du marché de l'immobilier ne sont pas pour l'heure annoncées.

Les perspectives pour l'activité de gestion de syndic sont plus favorables.

L'accroissement des ventes hlm et les livraisons d'immeubles neufs annoncés en 2025, devrait permettre à NCA de poursuivre sa croissance de l'ordre de 500 lots.

Toutefois les difficultés organisationnelles vont peser sur le renouvellement des mandats en cours.

L'année 2025, qui est la 3^{ème} année d'exercice de l'activité de Syndic, devra être consacrée à l'optimisation de l'organisation afin d'être au rendez-vous de la satisfaction de nos clients et à la notion de syndic solidaire que la coopérative entend défendre.

E- Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

La crise qui touche le secteur de l'immobilier est l'un des principaux éléments facteurs de risque pour NCA, qui pourrait être amenée à en mesurer les conséquences négatives sur son activité d'accession sociale avec une baisse des marges dégradant de façon significative son résultat.

F- Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

G- Activités en matière de recherche et de développement

La Société n'a eu aucune activité de recherche et de développement, au sens comptable du terme, au cours de l'exercice.



H- Condamnation de la Société pour pratiques anti-concurrentielles

La Société n'a fait l'objet d'aucune condamnation de la part de l'Autorité de la concurrence, dans le cadre de l'article L.464-2 I al.8 du Code de commerce.

I- Informations non financières, sociales et environnementales

Informations sociales et environnementales

La Société n'est pas tenue d'établir de déclaration de performance extra-financière (DPEF).

En revanche, les informations relatives à la Société figurent dans la déclaration de performance extra-financière annexée au rapport de gestion combiné de la société holding Groupe Arcade-Vyv. Cette déclaration est disponible sur le site internet <https://www.groupearcadevyv.fr/>.

Informations sur les risques technologiques

La Société n'exploite aucune installation engendrant des dangers particulièrement importants pour la sécurité et la santé des populations voisines et pour l'environnement, figurant sur la liste prévue à l'article L.515-36 du Code de l'environnement.

II. INFORMATIONS RELATIVES AUX FILIALES ET AUX PARTICIPATIONS

A- Participations et prises de participations

Liste des filiales et participations

La liste des filiales et participations est annexée aux comptes annuels de la Société.

▪ Prises de participations au cours de l'exercice 2024

Dans les sociétés civiles de construction vente (SCCV)

La Société n'a pris aucune participation dans les SCCV au cours de l'exercice 2024.

Avec la SAS Arcade-Vyv Promotion IDF (AVPIDF) – convention règlementée

Au cours de l'exercice 2024, la Société a souscrit à l'augmentation de capital social de la SAS Arcade-Vyv Promotion IDF par l'acquisition de 35 nouvelles actions émises à la valeur nominal de 1000 euros, à concurrence de sa participation de 1% au sein du capital social.

▪ Cessions de participations au cours de l'exercice 2024

La Société n'a cédé aucune participation au cours de l'exercice 2024.

▪ Activité des SCCV

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 239 ter du Code Général des Impôts, les résultats des SCCV n'ayant pas opté pour l'imposition sur les sociétés sont imposables chez leurs associés.

NCA détient une participation dans plusieurs SCCV à hauteur de 20% en moyenne en partenariat principalement avec les Esh du Groupe Arcade-Vyv à savoir Antin Résidences, CPH Arcade-Vyv et Les Foyers de Seine et Marne.

Le tableau des résultats de l'exercice 2024 par SCCV est joint en annexe au présent rapport. Les résultats des SCCV sont donc intégrés dans le résultat de NCA à hauteur du niveau de ses participations tel que détaillé audit tableau.

Le total des résultats comptables des SCCV, au titre de l'exercice 2024, s'élève à 1 397 513,69 €, soit au prorata de la participation de NCA, une somme de 112 437,75 €.

B- Aliénation d'actions et participations croisées

La Société n'ayant aucune participation croisée illicite, aucune aliénation d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice, en application des dispositions de l'article R.233-19 al.2 du Code de commerce, relatif aux participations croisées.

C- Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions



Il est précisé qu'aucune opération n'a été effectuée par la Société sur ses propres actions au cours de l'exercice.

D- Analyse de l'activité et des résultats des filiales et des sociétés contrôlées

Au 31 décembre 2024, la Société ne compte aucune filiale et ne contrôle aucune société.

III. PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2024

A- Méthodes comptables

Les comptes annuels sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent (**Comptes annuels en annexe**).

Des modifications ont été apportées aux comptes annuels par rapport à l'exercice précédent.

Toutes les explications complémentaires figurent dans l'annexe aux comptes.

B- Analyse de l'évolution des affaires, des résultats de l'exercice et de la situation financière de la Société

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 font ressortir **une perte de -143 534,89 €** contre un bénéfice de 658 882, 54 € au titre de l'exercice 2023.

Le total du bilan s'élève à 13 153 822,16 € contre 11 942 152,19 € au titre de l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires H.T. s'élève à 613 349,70 €.

Le total des produits d'exploitation s'élève à **715 841,56 €** contre 652 458,74 € au titre de l'exercice précédent.

Le total des produits financiers s'élève à **986 587,06 €** contre 1 320 542,77 € au titre de l'exercice précédent. Ces produits sont principalement constitués des résultats bénéficiaires des SCCV dans lesquelles la société détient des participations, **soit 847 893,22 €**

Les **charges d'exploitation** de l'exercice se sont élevées à **999 398,79 €**, contre 812 169,29 € au titre de l'exercice précédent.

Les **charges financières** de l'exercice se sont élevées à **825 745,77 €**, contre 472 672,72 € au titre de l'exercice précédent.

Ces charges sont principalement constituées des résultats déficitaires des SCCV dans lesquelles la société détient des participations soit 735 455,47 €.

Les provisions pour risques s'élèvent à 54 144,34 € contre 90 775,64 € au titre de l'exercice précédent.

Pour rappel, la coopérative bénéficie :

- D'une assistance de sa maison-mère l'Esh Antin Résidences pour les services informatiques, gestion de la paie, gestion des financements des programmes, comptabilité et trésorerie ;
- d'une assistance de la société CPH Arcade-Vyv, société mère du pôle social pour les missions dites « régaliennes » (audit et maîtrise des risques, consolidation des comptes, juridiques);
- d'une convention de sous-licence de marque de la Société Groupe Arcade-Vyv (droit d'utilisation des marques Groupe).

Le montant total facturé et provisionné, pour l'année 2024, au titre des assistances ci-dessus visées s'élève à 135 446,90€.

Enfin, la coopérative bénéficie d'un appui financier de son principal associé l'Esh Antin Résidences, par le biais d'une avance en compte-courant sur une enveloppe de 3 M€ autorisée.

Le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2024 se traduit par une perte de -143 534,89 €, contre un bénéfice de 658 882,54 € au titre de l'exercice précédent.

Il est rappelé que les coopératives sont imposées à l'impôt sur les sociétés depuis le 1^{er} janvier 2006. Sont soumis à l'impôt sur les sociétés les bénéfices des opérations qui ne sont pas réalisées au titre du service d'intérêt général.



Au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2024, il n'y a pas de provision au titre de l'impôt sur les sociétés.

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Total bilan	13 154k€	11 942k€
Charges d'exploitation	999k€	812k€
Total des charges	1 880k€	1 329€
Produits d'exploitation	715k€	652k€
Total des produits	1 736k€	1 988k€
Chiffre d'affaires	613k€	586k€
Résultat net	-144k€	659k€
Autofinancement net	-126k€	692k€
Capitaux propres	7 625k€	7 768k€
Dettes financières	1k€	0k€

C- Dispositif de surveillance

L'autofinancement de la Société est négatif de 125 964,52 €.

Le **ratio d'autofinancement net de 2024 est de - 8,18%** ; ce ratio est inférieur au taux référence fixé à 0 % et la moyenne des taux d'autofinancement sur les 3 derniers exercices s'élève à -1,00%, inférieure au taux de référence fixé à 3 % par l'arrêté du 10 décembre 2014.

Ces taux négatifs s'expliquent par la faiblesse du résultat d'exploitation, déficitaire en 2024 de - 283.557,23 €.

La montée en puissance progressive du nombre de lots gérés en copropriétés, couplée à la recherche de sources de revenus annexes, devrait participer au redressement du résultat d'exploitation.

D- Rappel du montant des dividendes distribués au cours des 3 derniers exercices

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des 3 derniers exercices sociaux.

E- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2024

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à -143 534,89 € (dont - 254 031,96 € relevant du SIEG et 110 497,07 € hors SIEG) comme suit :

- **Affectation au compte « Report à nouveau » :** - 143 534,89 €
- **Montant du report à nouveau antérieur :** - 373 529,07 €

Le montant du report à nouveau après affectation est de : - 517 063,96 €

	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
Report à nouveau débiteur au 31/12/2023	-373 529,07		
Résultat de l'exercice	-143 534,89	-254 031,96	110 497,07
Réserve légale			
Réserve sur cessions immobilières			
Distribution des dividendes			
Réserve diverse			
= Report à nouveau débiteur au 31/12/2024	-517 063,96		

F- Délais de paiement des fournisseurs et des clients

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, le tableau dans lequel figure le nombre et les montants HT des factures reçues ou émises par la Société, non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme était échu est joint en annexe au présent rapport.



G- Tableau des résultats des 5 derniers exercices

Le tableau des résultats des cinq derniers exercices est annexé au présent rapport.

H- Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

IV. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

A- Rappel du choix du mode de Direction Générale

La Société a fait le choix de la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

- M ; Yves-Marie ROLLAND, Président du Conseil d'Administration depuis le 24 mai 2011, renouvelé dans ses fonctions lors du Conseil d'Administration du 7 juin 2023,
- Mme Thalitha HADJ-KADDOUR, nommée comme Directrice Générale lors du Conseil d'Administration du 25 juin 2024, à la suite de la démission de Mme Anne JAMART.

B- Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, il est communiqué la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chacun des mandataires sociaux de la Société à la date de clôture de l'exercice. La liste des mandats figure en **annexe 7** du présent rapport.

C- Rémunérations des mandataires sociaux

Il est rappelé que les membres du Conseil exercent leur mandat à titre gratuit. Ils ne perçoivent pas à ce titre de rémunération de la part de la Société. Toutefois, en vertu des dispositions du Code de la construction et de l'habitation, les Administrateurs peuvent percevoir :

- une indemnité forfaitaire de participation fixée à 87,50 €,
- le remboursement des frais de déplacement et de transport, sur justificatifs,
- une indemnité compensatrice de perte de salaire pour les Administrateurs qui exercent une activité salariée, sur justificatifs.

V. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

A- Liste des mandataires sociaux

La Direction Générale se compose actuellement de la façon suivante :

- Mme Thalitha HADJ-KADDOUR, Directrice Générale.

Le Conseil d'Administration se compose actuellement de la façon suivante :

- Monsieur Yves-Marie ROLLAND, Président,
- Antin Résidences, administrateur, représenté par Monsieur Michel JOULIN,
- CPH Arcade-Vyv, administrateur représenté par Madame Johanna COANT,
- Monsieur Jean-Luc SCHUTZ, administrateur,
- Aiguillon Résidences, administrateur représenté par Madame Valérie LESBATS,
- SFHE, administrateur représenté par Monsieur Brice VERHEECKE,
- Le Logis Corse, administrateur représenté par Monsieur Jacques FIESCHI,
- La Ruche Habitat, administrateur représenté par Monsieur Thomas DUKE,
- Partelios Habitat, administrateur représenté par Monsieur Benoît Gandin,
- Vyv Invest, administrateur représenté par Madame Julie FOURET,
- UMG Groupe Vyv, administrateur représenté par Madame Catherine SERGENT.

Censeur :

- Monsieur Laurent LORRILLARD.

Le Conseil d'Administration entend maintenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein.



B- Examen des mandats des administrateurs

Aucun des mandats des administrateurs n'arrivent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2024. Conformément à l'article 16-1 des statuts de la Société relatif au collège des censeurs, la désignation par le conseil d'administration d'un censeur n'est pas soumise à la ratification par l'Assemblée Générale.

VI. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES – CONVENTIONS REGLEMENTEES

Le Commissaire aux Comptes a élaboré son rapport général sur les comptes de l'exercice et celui-ci a été mis à disposition conformément à la Loi.

Après approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées, l'Assemblée Générale doit statuer sur la ratification et l'approbation des conventions nouvelles suivantes, qui font l'objet de résolutions distinctes.

A- Approbation des conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (article L225-38 du code de commerce)

Les conventions réglementées suivantes ont été conclues et ont été régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice écoulé. Elles sont mentionnées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes qui a été mis à votre disposition.

Les conventions concernées sont les suivantes :

- Avec Groupe Arcade-Vyv
- Convention sous licence d'exploitation du label « Mon logement santé »,
- Avec Antin Résidences
- Convention de prestations de services administratives,
- Convention de prestations de services « processus de maîtrise des risques »

B- Conventions normales et significatives conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Par ailleurs, la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux administrateurs. Il n'y a pas eu de convention conclue au cours de l'exercice.

C- Conventions poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Les conventions conclues antérieurement, qui se sont poursuivies au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2024, sont mentionnées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes qui a été mis à votre disposition.

D- Informations sur les conventions réglementées visées à l'article L.225-37-4 du CCH entre actionnaires disposant de 10 % de droits de vote et filiales détenues directement ou indirectement à plus de 50 % conclues au cours de l'exercice 2024

Avec l'actionnaire disposant de plus de 10% des droits de vote – Antin Résidences :

- Convention de prestations de services administratives,
- Convention de prestations de services « processus de maîtrise des risques ».

VII. INFORMATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL ET L'ACTIONNARIAT DES SALARIÉS

A- Informations relatives au capital social

Au 31 décembre 2024, le capital de la société s'élève à **1 003 888 euros**, pour un capital statuaire maximum de 2 500 000 euros. Il est composé de **62 743 parts sociales** de 16€ de valeur nominale détenues par **298 associés** répartis en 5 catégories.

La coopérative a fait évoluer sa politique de souscription au capital en faveur des acquéreurs primo-accédants au cours de l'année 2019. En 2024, chaque acquéreur a été amené à souscrire une part sociale de la Société.



Au 31 décembre 2024 :

- Le collège des utilisateurs comprend **272 associés** (contre 268 au 31/12/2023),
 - 4 agréments en qualité d'associé du collège des utilisateurs au cours de l'exercice 2024.
- Le collège des salariés comprend **4 associés** (contre 5 au 31/12/2023).
 - 3 agréments en qualité d'associé du collège des salariés au cours de l'exercice 2024,
 - 1 retrait de la qualité d'associé de ce collège constaté au cours de l'exercice 2024.
- Le collège des collectivités comprend **2 associés**.
- Le collège des organismes Hlm comprend **8 associés**.
- Le collège des autres personnes physiques ou morales partenaires comprend **12 associés**.

Participation des salariés

Au 31 décembre 2024, la coopérative emploie 6 collaborateurs dont 4 sont déjà associés

Informations des associés

Au 31 décembre 2024, l'associé possédant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital social est l'Esh Antin Résidences, détenant **99,26%** du capital.

Informations sur la détention du capital : seuil de participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, la participation des salariés au capital social, détenue par le personnel de la Société et par le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, dans le cadre d'une gestion collective, s'élevait à 0,01% du capital.

Attributions gratuites d'actions – options d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et aux dirigeants de la Société

Aucune attribution gratuite d'actions ou option d'achat ou de souscription n'a été consentie au titre de l'exercice écoulé.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Modification des statuts en application de l'article 18 de la loi N°2024-537 du 13 juin 2024

La loi N°2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, comprend des dispositions permettant de simplifier la tenue des instances, notamment :

- Généraliser l'utilisation des moyens de télécommunication pour toutes les décisions du Conseil d'Administration, y compris pour l'arrêté des comptes sociaux ;
- Permettre le recours à la consultation écrite, y compris par voie électronique, pour toutes les décisions relevant de la compétence du Conseil, sous réserve de l'absence d'opposition de l'un des administrateurs ;
- Ouvrir le vote par correspondance pour les délibérations du Conseil d'Administration qui le permettent ;
- Permettre au Conseil d'Administration de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires sans avoir préalablement reçu à cette fin une délégation de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le projet des statuts modifiés est proposé en annexe du rapport de gestion annuel.

* * * * *

Espérant que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions soumises à votre approbation,

Le Conseil d'Administration



ANNEXES AU RAPPORT

- Annexe 1 :** Texte des résolutions.
- Annexe 2 :** Rapport sur l'activité d'accession sociale garantie par la société de garantie de l'accession hlm.
- Annexe 3 :** Tableau de répartition des résultats par SCCV.
- Annexe 4 :** Comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2024.
- Annexe 5 :** Tableau des délais de paiement visé par l'art. d441 i.1°du Code de commerce.
- Annexe 6 :** Tableau des cinq derniers exercices.
- Annexe 7 :** Liste des mandats des mandataires sociaux.
- Annexe 8 :** Projet de Statuts modifiés.



NCA
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS 692 006 729

ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RESOLUTIONS
ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 19 MAI 2025

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration et rapport sur le gouvernement d'entreprise,
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, examen et approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2024,
- Quitus aux Administrateurs,
- Affectation du résultat,
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce,
- Approbation de conventions réglementées nouvelles.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- Modification des statuts en application de l'article 18 de la Loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

1^{ère} RESOLUTION (approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'Assemblée Général, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de gestion annuel du Conseil d'Administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, **approuve les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2024** tels qu'ils ont été présentés, faisant ressortir **une perte de -143 534,89 €** ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

2^{ème} RESOLUTION (Quitus aux Administrateurs)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, donne quitus entier et sans réserve aux Administrateurs de l'exécution de leur mandat pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

3^{ème} RESOLUTION (Affectation du résultat exercice 2024)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, décide d'affecter intégralement le bénéfice de l'exercice social clos le **31 décembre 2024** s'élevant à **-143 534,89 € (dont -254 031,96 € relevant du SIEG et 110 497,07 € hors SIEG)** comme suit :

- **Affectation au compte « Report à nouveau » :** - 143 534,89 €
- **Montant du report à nouveau antérieur :** - 373 529,07 €

Le montant du report à nouveau après affectation est de - 517 063,96 €

	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
Report à nouveau débiteur au 31/12/2023	-373 529,07		
Résultat de l'exercice	-143 534,89	-254 031,96	110 497,07
Réserve légale			
Réserve sur cessions immobilières			
Distribution des dividendes			
Réserve diverse			
= Report à nouveau débiteur au 31/12/2024	-517 063,96		

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des trois derniers exercices.



NCA
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS 692 006 729

4^{ème} RESOLUTION (Rapport spécial du Commissaire aux comptes)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte de ce rapport, et approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

5^{ème} RESOLUTION (Approbation d'une nouvelle convention réglementée)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce approuve la convention nouvelle suivante :

La tacite reconduction de la convention de sous licence d'exploitation du label « Mon logement santé », conclue le 1^{er} juin 2022 avec le Groupe Arcade-Vyv.

L'intérêt de cette convention est de permettre l'utilisation du label pour les besoins des activités de la Société.

6^{ème} RESOLUTION (Approbation d'une nouvelle convention réglementée)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce approuve la convention nouvelle suivante :

La convention de prestations de services administratives conclue le 23 décembre 2024 avec l'Esh Antin Résidences.

L'intérêt de cette convention est de permettre à la Société de bénéficier des services supports d'Antin Résidences.

7^{ème} RESOLUTION (Approbation d'une nouvelle convention réglementée)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce approuve la convention nouvelle suivante :

La convention de prestations de services « processus de maîtrise des risques » conclue le 23 décembre 2024 avec l'Esh Antin Résidences.

L'intérêt de cette convention est de permettre à la Société de maîtriser ses risques.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**8^{ème} RESOLUTION (Modifications statutaires)**

L'Assemblée Générale, statuant à caractère extraordinaire, décide en application de l'article 18 de la Loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, de modifier les articles 20,26, 27, 28 et 29 des statuts de la SCIC d'Hlm NCA.

Les statuts modifiés sont annexés au présent procès-verbal.

9^{ème} RESOLUTION (Pouvoir pour les formalités légales)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copie ou d'extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour l'accomplissement des formalités légales.



NCA
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS 692 006 729

RAPPORT SUR L'ACTIVITE GARANTIE
PAR LA SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION HLM

En application de l'avenant de révision 2024 à la convention de garantie conclue le 15 juillet 2024 par notre coopérative d'Hlm avec la Société de garantie de l'accession des organismes d'Hlm (SGAHLM), il a été établi le présent rapport sur l'activité de vente de logements neufs pour l'exercice 2024.

Celui-ci aborde successivement :

- Un rappel des principes comptables appliqués,
- La convention de garantie,
- Les indicateurs de production,
- Les résultats de l'activité de l'accession.

1. Rappel des principes comptables appliqués

Définition des opérations entrant dans la SGAHLM

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues, soit :

- La décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA,
- L'achat du terrain,
- La constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession

Les marges sur opérations d'accession sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient.

Ce dernier est composé :

- Du coût de production comptabilisé en stock,
- Des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

Rappel des principes concernant les prestations facturées

Les produits sont facturés en application des conventions de rémunération de maîtrise d'ouvrage.

Rappel des principes relatifs à la remontée des résultats des SCCV

Les statuts des SCCV prévoient la remontée des résultats dès l'achèvement des travaux et la livraison des lots vendus à la date de clôture de l'exercice.

2. Convention de garantie

La Coopérative NCA dans le cadre de son activité d'accession sociale a sollicité une demande de garantie auprès de la SGA HLM.

Au cours de l'exercice 2024, deux avenants d'actualisation de garantie ont été signés à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024.

Le premier avenant d'actualisation signé le 15 avril 2024 a modifié comme suit le montant maximum des encours de production et des fonds propres dédiés :

- Montant de l'encours maximum prévisionnel de production : 5.958.016 € ;
- Montant des fonds propres disponibles (32%) : 1.907.388 €.

Le second avenant d'actualisation signé le 15 juillet 2024 a modifié comme suit le montant maximum des encours de production et des fonds propres dédiés :

- Montant de l'encours maximum prévisionnel de production : 6.911.814 € ;
- Montant des fonds propres disponibles (31%) : 2.121.345 € ;
- Montant de l'encours déclaré au 4^{ème} trimestre : 4.887.586 €.



NCA
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS 692 006 729

Pour l'exercice 2024, la Société s'est soumise à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amenée à déclarer les sommes suivantes :

	Encours	Fonds propres
1 ^{er} trimestre	6.911 K€	2.121 K€
2 ^{ème} trimestre	6.000 K€	1.882K€
3 ^{ème} trimestre	4.643K€	1.707K€
4 ^{ème} trimestre	4.887 K€	1.620 K€



NCA
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS 692 006 729

TABLEAU DES RESULTATS SCCV -QUOTE PART DE LA SOCIETE

Les résultats 2024 de l'activité s'établit à 112.437,75 € et se décompose comme suit :

Entités	% détention NCA	Résultat 2024	Quote-Part NCA
SCCV CLAMART LA PLAINE	40%	-1 951,39	-1 561,12
SCI SAINT DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	20%	7 855,71	1 571,14
SCI TRAPPES AEROSTAT ALLENDE	20%	-881,20	-176,24
SCI TRAPPES AEROSTAT RAVEL	20%	-881,25	-176,25
SCCV ST OUEN L'AUMONE PARIS 31	5%	-881,10	-44,06
SCCV VITRY LAGAISSE STALINGRAD	10%	-1 601,25	-160,13
SCCV BEZONS BRANCHARD 6.1	20%	22 819,22	4 563,84
SCCV BEZONS BERTEAUX 4.2	20%	-1 420,00	-284,00
SCCV ST DENIS COMMUNE PARC	40%	2 006,42	802,57
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 3	20%	-1 001,00	-200,20
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	20%	-8 801,92	-1 760,38
SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	15%	-38 306,68	-5 746,00
SCCV PUISEUX PONTOISE GRANDE RUE	15%	-24 826,10	-3 723,92
SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	20%	-10 343,43	-2 068,69
SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES France 4	15%	4 336,30	650,45
SCCV ACHERES STALINGRAD	15%	-9 830,21	-1 474,53
SCCV COURDIMANCHE LOT E	10%	-3 616,35	-361,64
SCCV SOISY CHENEVIERE	15%	-3 017,87	-452,68
SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	15%	46 107,57	6 916,14
SCCV SACLAY PUIITS SAULNIER	10%	-443,73	-44,37
SCCV VILLEPINTE EGLISE	15%	-21 182,28	-3 177,34
SCCV VIRY MEDER	20%	-2 112,04	-422,41
SCCV ST OUEN L'AUMONE LES BOURSEAUX	10%	0,48	0,05
SCCV SANNOIS ROUTE DU FORT	10%	-426,00	-42,60
SCCV EGLY LOT B	60%	-296,39	-177,83
SCCV PUISEUX EN France ROUTE DE MARLY	30%	-78 414,13	-23 524,24
SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD	25%	-27 355,68	-6 838,92
SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	40%	-28 790,60	-11 516,24
SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	30%	-1 376,12	-412,84
SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARE	10%	1 877,76	187,78
SCCV SAVIGNY CARNOT	20%	-34,02	-6,80
SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	20%	-369 279,96	-73 855,99
SCCV SOISY REPUBLIQUE	20%	-49,27	-9,85
SCCV SAVIGNY BRIAND	20%	-14 508,03	-2 901,61
SCCV LINAS BAS SABLONS	20%	-313 864,03	-62 772,81
SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	15%	75 058,27	11 258,74
SCCV COURNEUVE RAVEL	20%	-89 322,60	-17 864,52
SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	20%	-161 471,26	-32 294,25
SCCV LE PLESSIS MARECHALE	20%	-154 059,90	-30 811,98
SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	20%	1 821,03	364,21
SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	20%	-5 244,93	-1 048,99
SCCV POMPONNE LE GRIMPE	40%	-129 939,23	-51 975,69
SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	20%	97 799,33	19 559,87
SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	20%	-448 862,71	-89 772,54



NCA
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS 692 006 729

SCCV JOLIOT CURIE VALENTON 2022	25%	-137 161,00	-34 290,25
SCCV JOLIOT CURIE VALENTON 2023	25%	-125 902,00	-31 475,50
SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	20%	-236 610,97	-47 322,19
SCCV LAGNY LEO GAUSSON	50%	-17 609,41	-8 804,71
SCCV VOISINS LA REMISE	20%	14 309,29	2 861,86
SCCV VOISINS LA SOURDERIE	20%	585 536,65	117 107,33
SCCV DAMPMART JULIETTE VADEL	50%	-241 758,65	-120 879,33
SCCV CHESSY / PRE VERSION - CABU	20%	557 913,61	111 582,72
SCCV VILLIERS SAINT GERMAIN	20%	-24 996,50	-4 999,30
SCCV LAGNY ZAC ST JEAN	20%	-104 677,92	-20 935,58
SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	5%	14 681,46	734,07
SCCV BUSSY ST GEORGES SY26	5%	-1 071,48	-53,57
SCCV BAC GALLIENI 2020 Bilan 2021	19%	-10 161,00	-1 930,59
SCCV BAC GALLIENI 2021 Bilan 2021	19%	-109 277,00	-20 762,63
SCCV BAC GALLIENI 2022 CF PV	19%	-98 417,00	-18 699,23
SCCV BAC GALLIENI 2022 Regul resultat 2022	19%	80 842,18	15 360,01
SCCV BAC GALLIENI 2023	19%	-68 426,00	-13 000,94
SCCV BAC GALLIENI 2024	19%	2 998 591,84	569 732,45
Total		1 381 095,53	112 437,75

2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte		ACTIF	31/12/2024				31/12/2023
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7	
A C T I F I M M O B I L I S E		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				4 707,11	7 640,45
	201	Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit			0,00		
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	8 802,00	4 094,89	4 707,11		7 640,45
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				12 373,15	17 310,92
		Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00		0,00
	2111	Terrains nus			0,00		
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis			0,00		
	212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)			0,00		
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui			0,00		
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers			0,00		
		Autres immobilisations corporelles	23 888,99	11 515,84	12 373,15		17 310,92
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs			0,00		
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	23 888,99	11 515,84	12 373,15		17 310,92
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
	23	Immobilisations corporelles en cours				0,00	0,00
	2312	Terrains			0,00		
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours			0,00		
	238	Avances et acomptes			0,00		
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				2 009 913,31	2 005 027,19
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	324 146,01	90 290,30	233 855,71		229 306,01
	26710000	CréancesRatPartcGroupe	1 744 932,00				
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	1 744 932,00		1 744 932,00		1 744 932,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
	2741	Prêts participatifs			0,00		
	278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	31 125,60		31 125,60		30 789,18
	2678-2768	Intérêts courus			0,00		
		(I)	2 132 894,60	105 901,03	2 026 993,57	2 026 993,57	2 029 978,56
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31	Terrains à aménager			0,00		0,00
	33	Immeubles en cours			0,00		0,00
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente			0,00		0,00
	358	Temporairement loués			0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
	32	Approvisionnements			0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	2 680,57		2 680,57	2 680,57	37 526,28
		CREANCES D'EXPLOITATION				178 890,61	402 444,11
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.			0,00		0,00
	412	Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	139 629,70		139 629,70		249 936,29
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux			0,00		0,00
	418	Produits non encore facturés			0,00		0,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	39 260,91		39 260,91		152 507,82
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir			0,00		
		CREANCES DIVERSES (3)				5 863 680,67	5 692 997,07
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	1 900 649,80		1 900 649,80		2 390 402,55
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	5 012,89		5 012,89		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	3 958 017,98		3 958 017,98		3 302 594,52
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires			0,00		0,00
	50	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				5 081 326,76	3 768 402,06
	511	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	2 584 717,18		2 584 717,18		2 036 052,04
	5188	Intérêts courus à recevoir			0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	2 496 609,58		2 496 609,58		1 732 350,02
	53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
C O M P T E S R E G U L E	486	Charges constatées d'avance	249,98		249,98	249,98	10 804,11
		(II)	11 126 828,59	0,00	11 126 828,59	11 126 828,59	9 912 173,63
		Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
	481						
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)			13 259 723,19	105 901,03	13 153 822,16	13 153 822,16	11 942 152,19
(1) dont droit au bail (2) dont à moins d'un an (3) dont à plus d'un an							

NCA - (nouvelle biblio HLM)

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte		PASSIF		31/12/2024		31/12/2023
1		2		Détail	Totaux partiels	5
3		4				
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES			8 141 646,91	8 141 550,91
	101-104-105 (sociétés)	Capital			1 003 888,00	1 003 792,00
	10133-1014	Capital (actions simples)		1 003 856,00		1 003 760,00
	10134	Capital : actions d'attribution		32,00		32,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport				
	105	Ecart de réévaluation				
	102-103 (OPH)	Dotations			0,00	0,00
	102	Dotations				
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital				
	106	Réserves			7 137 758,91	7 137 758,91
	1061 (sociétés)	Réserve légale		190 001,98		190 001,98
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles		6 947 756,93		6 947 756,93
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement				
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée				
	10685	Réserves sur cessions immobilières				
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
	10688	Réserves diverses				
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
	11	Report à nouveau (a)		-373 529,07	-373 529,07	-1 032 411,61
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016				
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)		847 132,55		315 945,19
	12	Résultat de l'exercice (a)		-143 534,89	-143 534,89	658 882,54
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée				
		dont relevant du SIEG		-254 031,96		531 187,36
		Montant brut	Inscrit au résultat			
	13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires				
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation				
	1671	Titres participatifs			0,00	0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		7 624 582,95	7 624 582,95	7 768 021,84
PROVISIONS	15	PROVISIONS			78 229,90	98 820,94
	151	Provisions pour risques		54 144,34		90 775,64
	1572	Provisions pour gros entretien				
	153-158	Autres provisions pour charges		24 085,56		8 045,30
		TOTAL PROVISIONS (II)		78 229,90	78 229,90	98 820,94
DETTES	162	DETTES FINANCIERES (1)			561,10	0,00
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction				
	164	Emprunts obligataires				
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit				
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations				
	1647	C.G.L.L.S.				
	1648	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM				
	165	Autres établissements de crédit				
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :				
	1654	Dépôts de garantie des locataires				
	1658	Redevances (location-accession)				
		Autres dépôts				
		Emprunts et dettes financières diverses :				
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières				
	1675	Emprunts participatifs				
	1676	Avances d'organismes HLM				
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées				
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus		561,10		
	16883	Intérêts compensateurs				
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations				
	519	Concours bancaires courants				
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits				
	2293	Droits des locataires attributaires				
	419	Clients créditeurs			9 447,13	1 594,00
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes				
	Autres 419	Autres		9 447,13		1 594,00
		DETTES D'EXPLOITATION			188 880,91	198 794,83
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs		68 235,49		52 216,18
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers				
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres		120 645,42		146 578,65
		DETTES DIVERSES			5 252 120,17	3 874 920,58
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations				
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés				
		Autres dettes :				
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital				952,40
	454	Sociétés Civiles Immobilières		756 543,93		385 776,98
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.		182 435,11		189 585,15
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers				
	4615	Opérations d'aménagement				
REGUL	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres		4 313 141,13		3 298 606,05
	487	Produits constatés d'avance			0,00	0,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres				
	4872	Produits des ventes sur lots en cours				
		TOTAL DES DETTES (III)		5 451 009,31	5 451 009,31	4 075 309,41
	477	Différences de conversion Passif (IV)		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		13 153 822,16	13 153 822,16	11 942 152,19
		(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.				
		(1) Dont à plus d'un an			0,00	0,00
		à moins d'un an			561,10	0,00

NCA - (nouvelle biblio HLM)

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1.Charges
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2024				31/12/2023	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			999 398,79		812 169,29	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers Achats stockés :			386 487,54		270 525,22	
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers						
606	Achats non stockés de matières et fournitures		39 883,90	39 883,90		37 417,26	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)						
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme						
613	Locations		38 954,25	38 954,25		40 463,10	
614	Charges locatives et de copropriétés		6 910,00	6 910,00		6 211,50	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		13 158,30	13 158,30		13 160,44	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs						
6156	Maintenance		16 272,68	16 272,68		16 785,09	
6158	Autres travaux d'entretien		111,41	111,41		129,18	
616	Primes d'assurances		10 548,09	10 548,09		26 373,55	
621	Personnel extérieur à l'organisme					7 352,99	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		33 969,36	33 969,36		12 222,73	
623	Publicité, publications, relations publiques					1 314,85	
625	Déplacements, missions et réceptions		13 431,03	13 431,03		6 191,82	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS						
6285	Redevances		1 694,53	1 694,53		-12 528,60	
Autres comptes 61 et 62	Autres		211 553,99	211 553,99		115 431,31	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			45 454,04		18 706,32	
631-633	Sur rémunérations		38 987,84	38 987,84		10 408,51	
63512	Taxes foncières		5 913,20	5 913,20		5 381,28	
Autres 635-637	Autres		553,00	553,00		2 916,53	
64	Charges de personnel			472 453,18		480 729,88	
641-6481	Salaires et traitements		330 053,07	330 053,07		337 249,27	
645-647-6485	Charges sociales		142 400,11	142 400,11		143 480,61	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			86 101,01		36 970,85	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives						
Autres 6811	Autres immobilisations		7 871,11	7 871,11		5 823,40	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances						
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien						
Autres 6815	Autres provisions		78 229,90	78 229,90		31 147,45	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			8 903,02		5 237,02	
654	Pertes sur créances irrécouvrables						
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		8 903,02	8 903,02		5 237,02	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			825 745,77		472 672,72	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		90 290,30	90 290,30		60 000,00	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif						
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations					46 690,74	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		735 455,47	735 455,47		365 981,98	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			54 357,36		44 573,73	
671	Sur opérations de gestion					100,00	
	Sur opérations en capital :			54 357,36		44 473,73	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		160,00	160,00		774,00	
678	Autres charges exceptionnelles		54 197,36	54 197,36		43 699,73	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES		1 879 501,92	1 879 501,92		1 329 415,74	
	Solde créditeur = bénéfice					658 882,54	
	dont relevant du SIEG					531 187,36	
	dont ne relevant pas du SIEG					127 695,18	
	TOTAL GENERAL			1 879 501,92		1 988 298,28	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			67 528,64		46 907,15	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

NCA - (nouvelle biblio HLM)

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2024			31/12/2023	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		715 841,56		652 458,74	
70 (net de 709)	Produits des activités		613 349,70		586 090,64	
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives					
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés					
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers					
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales					
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres					
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés	604 074,31			567 027,92	
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	9 275,39			19 062,72	
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée					
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées					
74	Subventions d'exploitation		2 000,00			
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	2 000,00				
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		98 820,94		64 000,00	
78157	Provisions pour gros entretien					
78174	Dépréciations de créances					
Autres 781	Autres reprises	98 820,94			64 000,00	
791	Transferts de charges d'exploitation	1 658,08	1 658,08		2 354,62	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	12,84	12,84		13,48	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		986 587,06		1 320 542,77	
761	De participations (2)		847 917,52		1 274 868,30	
7611	Revenus des actions	24,30			18,90	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	847 893,22			1 274 849,40	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	78 669,54	78 669,54		45 674,47	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions	60 000,00	60 000,00			
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		33 538,41		15 296,77	
771	Sur opérations de gestion	2 535,76	2 535,76			
	Sur opérations en capital :		31 002,65		15 296,77	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	160,00			732,20	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice					
778	Autres	30 842,65			14 564,57	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	1 735 967,03	1 735 967,03		1 988 298,28	
	Solde débiteur = perte		143 534,89			
	dont relevant du SIEG		254 031,96			
	dont ne relevant pas du SIEG		-110 497,07			
	TOTAL GENERAL		1 879 501,92		1 988 298,28	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		18 077,78		13 814,77	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

NCA ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

EXERCICE 2024

I. FAITS MARQUANTS

NCA a délégué à la société Arcade-Vyv Promotion IDF son activité de maîtrise d'ouvrage en matière d'accèsion sociale à la propriété. La crise immobilière demeurant, la Société n'a pas développé de nouvelles opérations en accèsion sociale.

Concernant l'activité de Syndic, l'année 2024 a été marquée par un fort turn-over des équipes, générant des difficultés organisationnelles. NCA est en cours de recrutement afin de reconstituer ses équipes et satisfaire ses clients.

Malgré ces difficultés, le développement de NCA se poursuit avec près de 800 nouveaux lots en gestion dépassant ainsi les 4000 lots gérés.

Activités de la Société

Au cours de l'année 2024, le Conseil d'Administration de la Société s'est réuni à 4 reprises et l'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 30 avril 2024.

Activité de gestion de syndic solidaire

Au 31 décembre 2024, NCA gère 4 465 lots principaux (contre 3 578 lots en 2023) représentant 80 immeubles et quelques associations syndicales libres.

Le portefeuille a ainsi augmenté de près de 800 lots représentant 8 programmes neufs et 3 copropriétés en reprise de gestion (à la suite d'autres syndics).

Par ailleurs, NCA a perdu la gestion d'une copropriété de 54 lots. Elle n'a également pas sollicité le renouvellement d'un mandat qui doit intervenir en 2025 sur une copropriété présentant des difficultés techniques pour lesquelles NCA ne dispose pas de l'ingénierie suffisante.

Activité d'accèsion sociale à la propriété

La Société réalise des programmes de logement dans le cadre de Sociétés civiles de construction vente « SCCV », contribuant à la réalisation de son objet social.

NCA a confié l'ensemble de l'activité opérationnelle d'accèsion sociale à la propriété à la société Arcade-Vyv Promotion IDF, en charge désormais de son développement et de la mise en œuvre et du suivi des opérations.

NCA est associée de 57 Sociétés Civiles de Constructions Ventes (SCCV)

Une SCCV CLAMART LA PLAINE (92) a été liquidée au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2024, au sein des SCCV dans lesquelles la société détient une participation :

- 9 opérations ont été livrées
- 165 logements ont fait l'objet d'une signature d'acte (35,67 logements au prorata de la participation NCA)
- 116 logements ont été réservés (26,13 logements au prorata de la participation NCA)
- 80 logements (17,85 logements au prorata NCA) sont disponibles à la vente, dont 19 logements achevés (3,55 logements au prorata NCA).

Les perspectives de rebond du marché de l'immobilier ne sont pas pour l'heure annoncées.

Les perspectives pour l'activité de gestion de syndic sont plus favorables.

L'accroissement des ventes hlm et les livraisons d'immeubles neufs annoncés en 2025, devrait permettre à NCA de poursuivre sa croissance de l'ordre de 500 lots.

Toutefois les difficultés organisationnelles vont peser sur le renouvellement des mandats en cours.

L'année 2025, qui est la 3^{ème} année d'exercice de l'activité de Syndic, devra être consacrée à l'optimisation de l'organisation afin d'être en rendez-vous de la satisfaction de nos clients et à la notion de syndic solidaire que la coopérative entend défendre.

// . METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la clôture des comptes au 31/12/2024 sont celles prévues par :

Le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version applicable au 31 décembre 2024) ;

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 ;

L'instruction comptable applicable aux organismes HLM et ses mises à jour : [arrêté du 8 décembre 2023, modifiant respectivement les arrêtés du 14 décembre 2022 et du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.](#)

A ce titre, l'application pour les comptes sociaux ouverts à compter du 1er janvier 2021 du règlement ANC 2021-08 induit un changement de méthodes comptables pour les comptes des organismes de logement social.

La nomenclature spécifique des comptes sociaux est modifiée entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées ». Sont notamment créés des sous-comptes au titre des activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 pour les postes réserves, report à nouveau et résultat.

L'arrêté du 17 janvier 2025 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 financiers. Compte tenu de la date de parution de l'arrêté et du fait que celui-ci n'apporte pas de modifications substantielles aux états financiers nous n'avons pas mis à jour le format de ces états financiers. Les présents états financiers sont donc présentés selon l'ancien format.

- Les comptes de l'exercice 2024 sont établis selon les principes généraux suivants :
- Image fidèle
 - Continuité d'exploitation
 - Permanence des méthodes de présentation et d'évaluation
 - Indépendance des exercices
 - Principe de prudence
 - Coûts historiques
 - Non-compensation entre les postes de l'actif et du passif du bilan, ainsi qu'entre les postes de produits et de charges du compte de résultat
 - Intangibilité du bilan d'ouverture.

L'exercice comptable a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

III. PRINCIPES D'EVALUATION

1) Evaluation des immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les immobilisations créées par la société (construction d'immeubles de rapport, travaux d'amélioration) sont valorisées à leur coût de production réel qui comprend :

- Les travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures,
- Les frais financiers courus pendant la phase de construction et générés par les financements extérieurs obtenus.

Les coûts internes de gestion sont imputés à des opérations dans la limite imposée par l'instruction comptable des sociétés anonymes d'HLM ; toutefois, pour les opérations financées par des emprunts aidés par l'Etat, les coûts internes sont évalués à leur valeur réelle.

Le rythme d'imputation au coût des immeubles est adossé sur celui des dépenses de construction.

Les immeubles construits par la société ou les biens acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Le tableau ci-après présente les différents composants identifiés et le pourcentage affecté à chaque composant :

Patrimoine existant au 31/12/2004 :

Composant	% associé	
	En collectif	En individuel

Structure	90.30	88.70
Menuiserie extérieure	3.30	5.40
Chauffage individuel ou collectif	3.20	3.20
Etanchéité	1.10	-
Ravalement avec AM	2.10	2.70

Patrimoine acquis ou livré à partir du 01/01/2005 :

Composant	% associé	
	En collectif	En individuel
Structure	77.70	80.80
Menuiserie extérieure	3.30	5.40
Chauffage individuel ou collectif	3.20	3.20
Etanchéité	1.10	-
Ravalement avec AM	2.10	2.70
Electricité	5.20	4.20
Plomberie - sanitaire	4.60	3.70
Ascenseurs	2.80	-

2) Evaluation des immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées à leur coût d'acquisition, frais compris.

3) Amortissements et dépréciation des immobilisations

a. Amortissements

Le mode linéaire est appliqué sur l'ensemble des immobilisations.

Immobilisations incorporelles :

Progiciel et études informatiques	5 ans
-----------------------------------	-------

Immobilisations corporelles :

Installation agencement et aménagement	10 ans
Matériel de bureau et informatique	3 ans
Mobilier	4 ans

➡ Constructions (Immeubles de rapport et bâtiments administratifs) :

Les immeubles construits par la société ou bien acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Composantes	Construction		Rachat	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Structure	60	60	40	40
Menuiserie ext.	30	30	20	20
Chauffage				
- Collectif	30	-	20	-
- Individuel	18	18	12	12
Etanchéité	18	-	12	-
Electricité	30	30	20	20
Ravalement	18	18	12	12
Plomberie/Sanitaire	30	30	20	20
Ascenseur (si existant)	18	-	12	-

b. Dépréciation

La société apprécie à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices de pertes de valeur, et réalise, le cas échéant, un test de dépréciation.

Conformément au principe de prudence, lorsque la valeur nette comptable est supérieure à la valeur actuelle, une dépréciation est comptabilisée.

4) Immobilisations financières

Les immobilisations financières brutes figurent dans les comptes pour le coût d'acquisition.

Elles sont principalement composées des :

- Titres de Sociétés Civiles de Construction Vente : NCA étant très majoritairement associée dès la constitution, les titres sont inscrits à l'actif à la valeur de la quote-part de capital,
- Créances rattachées à des participations,
- Titres immobilisés,
- D'autres immobilisations financières comprenant les dépôts de garantie et fonds de roulement.

Après avoir comparé, pour chaque catégorie de titres, la valeur d'inventaire et leur coût d'entrée, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes.

Conformément au principe de prudence, les plus-values latentes ne sont pas constatées alors que les moins-values latentes donnent lieu à l'enregistrement d'une dépréciation.

Le détail des filiales et participations est renseigné dans les tableaux de l'annexe.

5) Stocks et en-cours

Conformément au plan comptable, la valorisation des stocks, notamment des immeubles achevés (comptes 35), inclut, outre le coût d'achat du terrain, les travaux et honoraires, les frais d'administration générale de la production (rémunération de maîtrise d'ouvrage), les frais généraux affectés aux programmes, mais ne comporte aucune incorporation de frais financiers internes, ni de frais commerciaux autres que les charges de commercialisation et de publicité.

Lorsque la valeur de marché paraît inférieure au prix de revient, une dépréciation est comptabilisée.

6) Valeurs mobilières de placement (V.M.P.)

Le poste est composé exclusivement de comptes à terme, compte tenu du fait qu'ils ne sont pas immédiatement disponibles.

7) Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont transférées au compte de résultat en fonction du bien financé, soit :

Produits

Immobilisations amortissables	Selon le rythme d'amortissement du bien
Immobilisations non amortissables	1/10

Par ailleurs, en cas de sortie de l'actif d'une immobilisation, les subventions afférentes font l'objet elles-aussi d'une sortie. Le montant non encore inscrit au compte de résultat est porté en produits exceptionnels.

8) Indemnités de départ à la retraite et prime médaille du travail

La provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode rétrospective tenant compte de l'estimation des droits acquis par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective. Cette valorisation porte sur la totalité du personnel à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans.

Une provision pour prime de médaille du travail a été constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité de départ à la retraite.

9) Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2024 de la société s'élèvent à 18 648,00 € TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

10) Rémunération des dirigeants

Le Directeur général est rémunéré par NCA en tant que mandataire social sur l'ensemble de l'année.

11) Méthode d'évaluation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaire est lié aux honoraires de gestion des copropriétés. Ces honoraires sont comptabilisés en fonction des facturations réalisées auprès de chaque copropriété.

12) Avances et crédits alloués aux dirigeants

Aucune avance ni crédit n'est alloué aux dirigeants sociaux de l'entreprise.

13) Engagements hors bilan

Les engagements reçus ou donnés par la société sont gérés dans les systèmes d'information de la façon suivante, permettant ainsi un suivi budgétaire :

- Émission des bons de commande de travaux d'entretien locatif,
- Saisie des contrats d'entretien pluri annuels du patrimoine,
- Gestion des baux de nos clients,
- Contrats d'emprunt et leurs garanties associées, dès leur signature,
- Marché et commande sur opération de construction ou réhabilitation d'immeubles,
- Réservations de logements au profit des collectivités locales et des collecteurs 1%.

A date, les promesses d'achat de terrain et de vente de lots sont gérées manuellement.

Conformément à la réglementation HLM, la société propose aux familles accédant à la propriété, une double garantie de rachat et de relogement.

14) Transactions avec les parties liées

La société n'a réalisé aucune opération significative conclue à des conditions anormales du marché.

IV. DETAIL SUR CERTAINS COMPTES D'ACTIF

1) Immobilisations incorporelles et corporelles

Compte	Libellé	Valeur au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Valeur au 31/12/2024
20500000	LicencesLogicielsBrevets	8 800,00 €			8 800,00 €
20600000	DroitAuBail	2,00 €			2,00 €
21810000	InstGalesAgencntAménagnt	10 225,98 €			10 225,98 €
21830000	MatDeBureauEtInformatiq	5 989,52 €			5 989,52 €
21840000	Mobilier	7 673,49 €			7 673,49 €
	Total	32 690,99 €			32 690,99 €

2) Immobilisations Financières

a. Participations

NCA

Exercice 2024

Code Société	SOCIETE Titres Détenus	Valeur Brute au 31/12/2023	Acquisition		Mouvements de la période Cession		Liquidation		Valeur Brute au 31/12/2024
			Nombre	Prix	Nombre	Prix	Nombre	Prix	
HMAIC COPAIR COPLOG	AIGUILLON CONSTRUCTION	540,00							540,00
	AIGUILLONS RESIDENCES BCP	4 000,00							4 000,00
	LE LOGIS CORSE	152,50							152,50
	SACICAP LA RUCHE	-							-
	COPROCOOP IDF	25 005,00							25 005,00
	STE DEVELOPPEMENT DE L'HABITATION COOPERATIVE	34 998,75							34 998,75
	ARCANSUD	90 293,76							90 293,76
	LOGIPOSTEL	20 008,00							20 008,00
	COOPERATIVE FONCIERE FRANCIENNE	30 090,00							30 090,00
	F FLOREVIE	8,00							8,00
		205 096,01							205 096,01
COPRHA	LA RUCHE HABITAT	16,00							16,00
	SACICAP SCCI-ARCADE								
	CAHP IDF	10 000,00							10 000,00
	ARCADE-VYV PROMOTION IDF	60 000,00	35,00	1 000,00					95 000,00
		70 016,00							105 016,00
	Sous total #261100 + #261200	276 112,01	35,00	1 000,00	-	-			310 112,01
186	SCCV CLAMART LA PLAINE	160,00					80,00	160,00	
188	SCI SAINT DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	80,00							80,00
193	SCI TRAPPES AEROSTAT ALLENDE	200,00							200,00
194	SCI TRAPPES AEROSTAT RAVEL	200,00							200,00
195	SCCV ST OUEN L'AUMONE PARIS 31	50,00							50,00
196	SCCV VITRY LAGASSE STALINGRAD	100,00							100,00
197	SCCV BEZONS BRANCHARD 6.1	200,00							200,00
198	SCCV BEZONS BERTEAUX 4.2	200,00							200,00
199	SCCV ST DENIS COMMUNE PARC	400,00							400,00
202	SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	150,00							150,00
203	SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 3	200,00							200,00
204	SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	200,00							200,00
205	SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	150,00							150,00
206	SCCV PUISEUX PONTOISE GRANDE RUE	150,00							150,00
207	SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	200,00							200,00
208	SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES France 4	150,00							150,00
209	SCCV ACHERES STALINGRAD	150,00							150,00
215	SCCV COURDIMANCHE LOT E	100,00							100,00
216	SCCV SOISY CHENEVIERE	150,00							150,00
217	SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	150,00							150,00
218	SCCV SACLAY PUIS SAULNIER	100,00							100,00
219	SCCV VILLEPINTE EGLISE	150,00							150,00
220	SCCV VIRY MEDER	200,00							200,00
221	SCCV ST OUEN L'AUMONE LES BOURSEAUX	100,00							100,00
222	SCCV SANOIS ROUTE DU FORT	100,00							100,00
223	SCCV BEZONS CŒUR DE VILLE F1	150,00							150,00
224	SCCV EGLY LOT B	600,00							600,00
225	SCCV PUISEUX EN France	300,00							300,00
226	SCCV BONDOUFLE LOT B4	250,00							250,00
227	SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	400,00							400,00
228	SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	300,00							300,00
229	SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARE	100,00							100,00
232	SCCV SAVIGNY/ORGE CARNOT	200,00							200,00
233	SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	200,00							200,00
234	SCCV SOISY REPUBLIQUE	200,00							200,00
235	SCCV SAVIGNY BRIAND	200,00							200,00
236	SCCV LINAS BAS SABLONS	200,00							200,00
237	SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	150,00							150,00
238	SCCV COURNEUVE RAVEL	200,00							200,00
240	SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	200,00							200,00
241	SCCV LE PLESSIS MARECHALE	200,00							200,00
242	SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	200,00							200,00
243	SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	200,00							200,00
244	SCCV POMPONNE LE GRIMPE	400,00							400,00
245	SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	200,00							200,00
246	SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	200,00							200,00
247	SCCV JOLIOT CURIE VALENTON	2 500,00							2 500,00
SE01	SCCV MITTERRAND-PASTEUR	100,00							100,00
SE03	SCCV BAC GALLIENI	304,00							304,00
248	SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	200,00							200,00
249	SCCV LAGNY LEO GAUSSON	500,00							500,00
250	SCCV VOISINS LA REMISE	200,00							200,00
251	SCCV VOISINS LA SOURDERIE	200,00							200,00
252	SCCV DAMPMART	500,00							500,00
253	SCCV CHESSY / Pré Verson - Cabu	200,00							200,00
254	SCCV VILLIERS ST GERMAIN	200,00							200,00
256	SCCV LAGNY ZAC SAINT JEAN	50,00							50,00
257	SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	200,00							200,00
	Sous total (Compte 26)	14 194,00	-		-		80,00		14 034,00
	Caution Mutuel CAUTIALIS	571,50							571,50
	SCIENTIPOLE AMENAGEMENT	25 000,00							25 000,00
	Sous total (Compte 27)	25 571,50							25 571,50
		314 877,51							349 717,51

b. Créances rattachées à des participations

SCCV	Nom	Année	Valeur au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Valeur au 31/12/2024
SE03	SCCV GALIENI	2021	477 850,00 €			477 850,00 €
252	SCCV DAMPART	2022	457 050,00 €			457 050,00 €
249	SCCV LAGNY LEO GAUSSON	2022	483 632,00 €			483 632,00 €
S256	SCCV LAGNY ZAC SAINT JEAN	2023	326 400,00 €			326 400,00 €
TOTAL			1 744 932,00 €			1 744 932,00 €

c. Comptes de dépôts

Les 5 503.92 € concernent le dépôt de garantie des locaux de LOGNES.

3) Stocks et En-Cours

Néant

4) Créances d'exploitation

Le poste « autres activités » correspond aux produits des prestations de services non encaissés en 2024.

Entité	Solde au 31/12/2024
JOURNAL SPECIAL SOCIETES	975,37 €

Le poste Clients copropriétés représente un solde de 138 654.33 € et complète le poste à l'actif Clients et Autres Activités pour un montant total de 139 629.70 €
Le poste « Autres créances » pour un montant de 39 260.91 € correspond essentiellement aux comptes de TVA (soit 34 K€).

5) Créances diverses

Il s'agit des résultats et avances en comptes courants des SCI de constructions ventes.

a. Comptes Courants d'Associés Rémunérés

N° SCCV	Nom SCCV	Créances au 31/12/2024
S184	SCI CHOISY VERT PRE CHANTEREINE	198,45 €
S186	SCCV CLAMART LA PLAINE	1 632,60 €
S190	SCCV ST DENIS JEAN ZAY	- 31,23 €
S252	SCCV DAMPMART	- 49 730,82 €
S249	SCCV LAGNY LEO GAUSSON	- 6 365,25 €
S187	SCI ARGENTEUIL SALOY 5	164,19 €
S204	SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	- 123,56 €
S205	SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	- 170 240,95 €
S180	SCI LE CLOS DU CYGNE	160,00 €
S183	SCI LES ALLEES DES POETES	361,80 €
S247	SCCV JOLIOT CURIE VALENTON	888 288,80 €
	RECLASSEMENT 4567 SORTIE DE SOUSCRIPTION	- 2 008,40 €
Total :		662 305,63 €

b. Comptes Courants d'Associés Résultats

N° SCCV	Nom SCCV	Créances au 31/12/2024
S184	SCI CHOISY VERT PRE CHANTEREINE	17,26 €
S186	SCCV CLAMART LA PLAINE	15,84 €
S188	SCI SAINT DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	1 571,14 €
S189	SCI CHAMPIGNY SIMONETTES SUD	- 38,72 €
S190	SCCV ST DENIS JEAN ZAY	186,07 €
S195	SCCV ST OUEN L'AUMONE PARIS 31	36,98 €
S197	SCCV BEZONS BRANCHARD 6.1	4 563,84 €
S199	SCCV ST DENIS COMMUNE PARC	802,57 €
S208	SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES	650,45 €
S217	SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	6 916,14 €
S221	SCCV ST OUEN L'AUMONE LES BOURSEAUX	0,05 €
S228	SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	1 276,44 €
S229	SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARE	187,78 €
S235	SCCV SAVIGNY BRIAND	107 533,49 €
S237	SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	11 258,74 €
S240	SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	281 423,59 €
S242	SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	364,21 €
S245	SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	19 559,87 €
S250	SCCV VOISINS LA REMISE	2 861,86 €
S251	SCCV VOISINS LA SOURDERIE	117 107,33 €
S253	SCCV CHESSY / Pré Verson - Cabu	111 582,72 €
S257	SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	734,07 €
SE03	SCCV BAC GALLIENI	569 732,45 €
Total :		1 238 344,17 €

c. Groupe, Associés-opérations faites en commun et GIE

Tiers	Soldes Actif du compte 458 au 31/12/2024
ARCADE-VYV PROMOTION IDF	5 012,89 €
TOTAL	5 012,89 €

6) Disponibilités

Les disponibilités de 5 081 326.76 € se décomposent comme suit :

ARKEA BANQUE E & I	24 038.55 €
BNP PARIBAS	1 460.32 €
Caisse des Dépôts Cons.	454 056.13 €
Crédit Agricole	1 657 151.09 €
Crédit Agricole cpt Commun	359 903.49 €
ARKEA Livret	522 687.33 €
BNP Livret	32 403.22 €
ARKEA Livret Amplitude	13 923.59 €
ARKEA KEREK CROISSANCE	2 015 703.04 €

V. DETAIL SUR CERTAINS COMPTES DU PASSIF**1) Capital**

Le Capital est variable. Il s'élève à **1 003 888,00 €**.

2) Il est composé de 62 743 parts sociales de 16 €, intégralement libérées :

- 62 741 actions ordinaires
- 2 actions d'attributions

Sur l'exercice 2024, il a été constaté :

- Une augmentation de capital de 6 actions à 16 € soit un montant de 96 €.

3) Provisions**a. Provisions pour risques et litiges**

Nom	Solde au 01/01/2024	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2024
SCCV 244 POMPONNE LE GRIMBE	52 000,00 €	- €	52 000,00 €	- €
SCCV 254 VILLIERS ST GERMAIN	12 238,80 €	- €	12 238,80 €	- €
C.M.P	17 270,40 €	- €	17 270,40 €	- €
AVPI	9 266,44 €	- €	9 266,44 €	- €
URSSAF	- €	22 733,00 €	- €	22 733,00 €
TOTAL ENERGIES	- €	31 411,34 €	- €	31 411,34 €
TOTAL	90 775,64 €	54 144,34 €	90 775,64 €	54 144,34 €

b. Autres provisions pour charges

Nature	Solde au 01/01/2024	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2024
IDR	4 435,02 €	16 454,00 €	4 435,02 €	16 454,00 €
MDT	3 610,28 €	7 631,56 €	3 610,28 €	7 631,56 €
TOTAL	8 045,30 €	24 085,56 €	8 045,30 €	24 085,56 €

4) Autres dettes (Groupe, associés, opérations faites en commun)

Il s'agit principalement, des résultats déficitaires des SCI de constructions ventes.

N° SCCV	Nom SCCV	Dettes au 31/12/2024
S184	SCI CHOISY VERT PRE CHANTEREINE	- 215,71 €
S186	SCCV CLAMART LA PLAINE	- 1 576,96 €
S189	SCI CHAMPIGNY SIMONETTES SUD	38,72 €
S195	SCCV ST OUEN L'AUMONE PARIS 31	- 81,04 €
S228	SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	- 1 689,28 €
S235	SCCV SAVIGNY BRIAND	- 2 901,61 €
S240	SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	- 32 294,25 €
S248	SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	- 47 322,19 €
S252	SCCV DAMPMART	- 120 879,33 €
S249	SCCV LAGNY LEO GAUSSON	- 8 804,71 €
S246	SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	- 89 772,54 €
S232	SCCV SAVIGNY/ORGE CARNOT	- 6,80 €
S233	SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	- 73 855,99 €
S187	SCI ARGENTEUIL SALOY 5	- 164,19 €
S194	SCI TRAPPES AEROSTAT RAVEL	- 64,14 €
S196	SCCV VITRY LAGAISSSE STALINGRAD	- 160,13 €
S198	SCCV BEZONS BERTEAUX 4.2	- 284,00 €
S203	SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 3	- 200,20 €
S204	SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	- 1 760,38 €
S205	SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	- 5 746,00 €
S206	SCCV PUISEUX PONTOISE GRANDE RUE	- 3 723,92 €
S207	SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	- 2 068,69 €
S209	SCCV ACHERES STALINGRAD	- 1 474,53 €
S215	SCCV COURDIMANCHE LOT E	- 361,64 €
S216	SCCV SOISY CHENEVIERE	- 452,68 €
S218	SCCV SACLAY PUIITS SAULNIER	- 44,37 €
S219	SCCV VILLEPINTE EGLISE	- 3 177,34 €
S220	SCCV VIRY MEDER	- 422,41 €
S224	SCCV EGLY LOT B	- 177,83 €
S225	SCCV PUISEUX EN France	- 23 524,24 €
S226	SCCV BONDOUFLE LOT B4	- 6 838,92 €
S227	SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	- 11 516,24 €
S234	SCCV SOISY REPUBLIQUE	- 9,85 €
S238	SCCV COURNEUVE RAVEL	- 17 864,52 €
S243	SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	- 1 048,90 €
S241	SCCV LE PLESSIS MARECHALE	- 30 811,98 €
S244	SCCV POMPONNE LE GRIMPE	- 51 975,69 €
S256	SCCV LAGNY ZAC SAINT JEAN	- 20 935,58 €
S236	SCCV LINAS BAS SABLONS	- 62 772,81 €
SE03	SCCV BAC GALLIENI	- 54 393,39 €
S180	SCI LE CLOS DU CYGNE	- 444,40 €
S183	SCI LES ALLEES DES POETES	- 876,55 €
S247	SCCV JOLIOT CURIE VALENTON	- 65 916,60 €
S254	SCCV VILLIERS ST GERMAIN	- 7 697,71 €
S260	BUSSY ST GEORGE	- 53,57 €
S222	SCCV SANOOIS ROUTE DU FORT	- 42,60 €
S193	SCI TRAPPES AEROSTAT ALLENDE	- 176,24 €
Total :		- 756 543,93 €

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2024

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations 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	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	
TOTAL			TOTAL		

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL			TOTAL		

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.2.1 - TABLEAU AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

4.2 Résultat autofin
Exercice : 31/12/2024

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		-1 032 411,61			315 945,19			-1 348 356,80	
12 - Résultat de l'exercice N-1		658 882,54			531 187,36			127 695,18	
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat									
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves sur cessions immobilières									
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		-373 529,07			847 132,55			-1 220 661,62	
TOTAL		-373 529,07	-373 529,07		847 132,55	847 132,55		-1 220 661,62	-1 220 661,62

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
N					
N-1					
N-2					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	11 246 896,39	14 280 407,66	886 132,59	586 090,64	613 349,70
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-1 662 925,01	702 619,48	-605 885,71	691 853,39	-125 964,52
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-1 889 212,78	631 707,59	-27 960,40	658 882,54	-143 534,89
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	99	92	5	6	8
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	6 627 055,20	6 556 811,53	736 946,58	337 249,27	330 053,07
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	2 921 039,30	2 917 533,87	111 787,34	143 480,61	142 400,11

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	-567 664,84	691 895,19	-125 964,52	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	938 967,28	1 320 542,77	926 587,06	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	886 132,59	586 090,64	613 349,70	
d) Charges récupérées (Comptes 703)				
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	1 825 099,87	1 906 633,41	1 539 936,76	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	-31,10%	36,29%	-8,18%	-1,00%

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

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif immo
Exercice au : 31/12/2024

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit						
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles	8 802,00					8 802,00
TOTAL I	8 802,00					8 802,00
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis						
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II						
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]						
Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]						
Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)						
Bâtiments et install. admin. [C]						
TOTAL III [A+B+C]						
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div.	10 225,98					10 225,98
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique	5 989,52					5 989,52
Mobilier	7 673,49					7 673,49
Diverses						
TOTAL V	23 888,99					23 888,99
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure						
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration						
- Additions et remplacements de composants (1)						
Avances et acomptes						
TOTAL VII						
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	23 888,99					23 888,99
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	289 306,01	35 000,00			160,00	324 146,01
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	1 744 932,00					1 744 932,00
Titres immobilisés (droit de créance)			25 571,50			25 571,50
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	30 789,18	336,42		25 571,50		5 554,10
Intérêts courus						
TOTAL IX	2 065 027,19	35 336,42	25 571,50	25 571,50	160,00	2 100 203,61
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	2 097 718,18	35 336,42	25 571,50	25 571,50	160,00	2 132 894,60

les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

e 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

ion immobilisée (compte 72 sauf 72232)

nts de stocks en immobilisations

cernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

NCA - (nouvelle biblio HLM)

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

4.4 Amortissements (A)
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments 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	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit					
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 161,55	2 933,34			4 094,89
	TOTAL I	1 161,55	2 933,34			4 094,89
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains					
	TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)					
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III					
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage					
	TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	1 157,72	1 022,60			2 180,32
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	3 320,06	1 996,80			5 316,86
28184	Mobilier	2 100,29	1 918,37			4 018,66
28188	Diverses					
	TOTAL V	6 578,07	4 937,77			11 515,84
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	7 739,62	7 871,11			15 610,73

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)
(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

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

NCA - (nouvelle biblio HLM)

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

4.4 Amortissements (B)
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
2803-2805 -28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					
	TOTAL I					
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrainsTOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)					
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III					
2815	Installations techniques - Matériel - OutillageTOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					
28184	Mobilier					
28188	Diverses					
	TOTAL V					
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL					

(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.

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions
Exercice au : 31/12/2024

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	17 270,40	54 144,34	17 270,40	54 144,34
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	8 045,30	24 085,56	8 045,30	(3) 24 085,56
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	73 505,24		73 505,24	
TOTAL II	98 820,94	78 229,90	(2) 98 820,94	78 229,90
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières	60 000,00	90 290,30	60 000,00	90 290,30
TOTAL III	60 000,00	90 290,30	60 000,00	90 290,30
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires				
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V				
TOTAL VI (III+IV+V)	60 000,00	90 290,30	60 000,00	90 290,30
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	158 820,94	(1) 168 520,20	(1) 158 820,94	168 520,20

RENVOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	78 229,90	98 820,94
	- Financières	90 290,30	60 000,00
	- Exceptionnelles		
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		73 505,24
	... de provisions non utilisées (*)		25 315,70
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			24 085,56

(*) 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)

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)					
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)					
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus		Non ventilable (3)			
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	561,10	561,10			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		561,10	561,10			
dont emprunts remboursables in fine						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	68 235,49	68 235,49			
419	Clients créditeurs	9 447,13	9 447,13			
42	Personnel et comptes rattachés	52 678,71	52 678,71			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	40 003,63	40 003,63			
44	Etat et autres collectivités publiques	27 963,08	27 963,08			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	27 963,08	27 963,08			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	938 979,04	938 979,04			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	756 543,93	756 543,93			
455/4563/457	Associés	200,00	200,00			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	182 235,11	182 235,11			
46	Créditeurs divers	4 313 141,13	4 313 141,13			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	4 313 141,13	4 313 141,13			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		5 450 448,21	5 450 448,21			
487	Produits constatés d'avance					
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III						
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		5 451 009,31	5 451 009,31			

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	
(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

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

4.7 Etat des créances
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	1 744 932,00	1 744 932,00	
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	50,18	50,18	
275/276	Autres immobilisations financières	5 503,92	5 503,92	
TOTAL I		1 750 486,10	1 750 486,10	
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	2 680,57	2 680,57	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL			
416	Clients douteux ou litigieux			
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	139 629,70	139 629,70	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	39 260,91	39 260,91	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	39 260,91	39 260,91	
45	Groupes, associés et opération de coopération	1 905 662,69	1 905 662,69	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	1 900 649,80	1 900 649,80	
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	5 012,89	5 012,89	
46	Débiteurs divers	3 958 017,98	3 958 017,98	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	3 958 017,98	3 958 017,98	
TOTAL II		6 045 251,85	6 045 251,85	
486	Charges constatées d'avance	249,98	249,98	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		249,98	249,98	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		7 795 987,93	7 795 987,93	

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir Subventions d'exploitation à recevoir TVA	34 498,49

(en euros)

Exercice au : 31/12/2024

(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 est réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

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

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

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

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

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

(10) Total colonnes 6 et 7. Égal aux comptes 261 + 266

Observations :

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

4.9 Dirigeants - Effectif
Exercice au : 31/12/2024

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS 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	8,00			
Cadres	3,00			
Non cadres	5,00			
Gardiens d'immeubles				
Cadres				
Non cadres				
Personnels d'immeubles				
Cadres				
Non cadres				
Personnels de maintenance				
Cadres				
Non cadres				
TOTAL	8,00			
Dont effectif de l'organisme à plein temps	8,00			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre				
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein				

4.9.2 - EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	6,00		6,00
- Fins de contrats au cours de l'année	3,00		3,00
+ Contrats signés au cours de l'année	3,00	2,00	5,00
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	6,00	2,00	8,00

(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'organisme.
(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.

NCA - (nouvelle biblio HLM)

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

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges
Exercice au : 31/12/2024

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	1 658,08		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	1 658,08		

(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...) :

En charges d'exploitation : dont 1,6K€ d'avantages en natures

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2024

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet				

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont
obligatoirement inscrits dans dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

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

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE
AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

4.12 Coûts incorp. stocks
Exercice au : 31/12/2024

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL					

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.
*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

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

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2024

I - CHARGES		
Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		160,00
Cessions (2)		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	160,00	
Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
678 - Autres (1) (2)		54 197,36
Fournisseurs	758,00	
Sinistres assurances	612,00	
Clients	52 827,36	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	54 357,36	54 357,36

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2024

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1) Impôts et taxes	2 535,76	2 535,76
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		160,00
Divers: montants non significatifs	160,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1) Assurances Clients Fournisseurs Impôts et taxes	14 892,29 12 513,13 873,92 2 563,31	30 842,65
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	33 538,41	33 538,41

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



NCA
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS 692 006 729

TABLEAU DES DELAIS DE PAIEMENT

	Article D.441 I.- 1°: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	17					27	0					129
Montant cumulé des factures concernées t.t.c	7 255	0	0	0	8 520	15 775	0	0	57 436	0	81 218	0
Pourcentage du montant total t.t.c des achats t.t.c de l'exercice	0,75%	0,00%	0,00%	0,00%	0,88%	1,63%						
Pourcentage du chiffre d'affaires t.t.c de l'exercice							0,00%	0,00%	13,45%	0,00%	19,02%	0,00%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article 443-1 du code du commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 15 jours pour les factures syndics et des frais de fonctionnement; 45 jours pour les autres. Délais légaux : entre 30 et 60 jours.						Délais contractuels : (à préciser) Délais légaux : (à préciser)					



NCA
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS 692 006 729

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	11 246 896,39	14 280 407,66	886 132,59	586 090,64	613 349,70
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-1 662 925,01	702 619,48	-605 885,71	691 853,39	-125 964,52
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-1 889 212,78	631 707,59	-27 960,40	658 882,54	-143 534,89
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	99	92	5	6	8
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	6 627 055,20	6 556 811,53	736 946,58	337 249,27	330 053,07
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	2 921 039,30	2 917 533,87	111 787,34	143 480,61	142 400,11



NCA
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS 692 006 729

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

M. Yves-Marie ROLLAND

- Président du Conseil d'administration de la SCIC NCA
- Administrateur de COOP'HLM DEVELOPPEMENT
- Président du Conseil d'administration de la SCIC COOPEA
- Représentant permanent de Coopéa au GIE GAMBETTA
- Représentant permanent de la SA Les Coop HLM Développement à la SCP LE LOGIS CORSE
- Représentant permanent de l'ESH France Loire chez AIGUILLON RESIDENCES
- Directeur Général de la SCP LE LOGIS BRETON
- Directeur Général de la SCIC AXOFI
- Directeur Général de la SCIC BREIZH COOP.

Mme Thalitha HADJ-KADDOUR

- Directrice Générale de la SCIC Hlm NCA, depuis le 25 juin 2024,
- Représentante permanente de la SCIC Hlm NCA, administrateur de la SAS AVPIDF,
- Directrice juridique salariée de la SA d'Hlm Antin Résidences.

Mme Catherine SERGENT, représentante permanente de la société UMG GOUPE VYV

- Harmonie Mutuelle, Administratrice, Présidente Ile-de-France et Commission Harmonie ESS
- Mutex SA : Administratrice
- Mutex Union : Administratrice, Secrétaire Générale, Secrétaire du Comité d'audit
- VYV 3 Ile-de-France, Administratrice
- Administratrice du CVS de l'Esat Noël le Gaud
- Administratrice au Conseil d'Administration de la SCIC Hlm NCA
- Administratrice au Conseil d'Administration de la SA Hlm Antin Résidences
- VYV Partenariats, Administratrice
- 13e Monde : Présidente (**liquidation le 18 10 2024**)
- AMEPS : Présidente
- ATIM : Présidente
- Groupe VYV, Déléguée, Commission Risque Vie et Epargne, Ambassadeur IDF
- Revue Santé et Travail : Trésorière (**fin de mandat au 31.12.2024**)
- FMNF : Déléguée
- UR Mutualité Ile-de-France : Administratrice
- CRESS Ile-de-France : Administratrice
- Salariée de la Fédération Régionale des MJC en Ile-de-France en qualité de directrice d'équipement.

Mme Juliet FOURET, représentante permanente de la société VYV INVEST

- Responsable Relations écosystème Culture et Sport MGEN Ile-de-France.
- Représentant permanent de Vyv Invest au sein du conseil d'administration de la SA Hlm Antin Résidences,
- Représentant permanent de Vyv Invest au sein du conseil d'administration de la SCIC Hlm NCA.
- Secrétaire générale club professionnel de l'Union Sportive d'Ivry Handball.

M. Benoît GANDIN, représentant permanent de la société PARTELIO HABITAT

- Représentant permanent de la société PARTELIO HABITAT, Administrateur de la Coopérative Hlm NCA
- Directeur Général Partelios HABITAT
- Administrateur de l'UHS de Normandie, représentant PARTELIO HABITAT
- Représentant permanent de la SA PARTELIO HABITAT au Conseil d'Administration de l'ALFI
- Président PARTELIO GIE
- Administrateur de l'AFIDEM Normandie.

M. Thomas DUKE, représentant permanent de la société LA RUCHE HABITAT

- Représentant permanent de LA RUCHE HABITAT, Administrateur de la Coopérative Hlm NCA,
- Directeur Générale de la SCIC d'HLM Aiguillon Résidences.

M. Jacques FIESCHI, représentant permanent de la société LE LOGIS CORSE

- Représentant permanent de la SCPHLM « Le Logis Corse », Administrateur de la Coopérative Hlm NCA.

Mme Valérie LESBATS, représentante permanente de la société AIGUILLON RESIDENCES

- Représentante permanente de la Scic Hlm Aiguillon Résidences, Administrateur de la SCIC Hlm NCA
- Administratrice de Logial-Coop (collège des salariés)
- Administratrice de la SCIC KREMLIN BICETRE HABITAT (collège des organismes HLM).

M. Jean-Luc SCHUTZ, Administrateur

- Administrateur de de la coopérative Hlm NCA
- Co-Gérant de la SCI des FONTAINETTES, à Lambres lez Douai.
- Représentant de l'Union Régionale de l'Habitat des Hauts de France au Bureau de la Fédération Nationale des Associations Régionales HLM (FNAR).
- Trésorier de la FNAR



NCA
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS 692 006 729

M. Michel JOULIN, représentant permanent de la société ANTIN RESIDENCES

- Représentant permanent de l'Esh Antin Résidences, Administrateur de la coopérative Hlm NCA
- Représentant permanent de la coopérative Hlm La Ruche Habitat, Administrateur de la coopérative Hlm Arcansud,
- Censeur au sein du Conseil d'Administration de la SCIC Hlm La Ruche Habitat.

M. Brice VERHEECKE, représentant permanent de la société SFHE

- Administrateur de la SA SCIC Arcade Développement à compter du 6 novembre 2024
- Directeur général de la SA d'HLM Société Française des Habitations Economiques (SFHE)
- Représentant permanent de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE), président du conseil d'administration de la SAS ARCADE-VYV PROMOTION SUD EST
- Représentant permanent de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE) au comité stratégique de la SAS NOVE GESTION
- Représentant permanent de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE), administrateur de la SA d'HLM Antin Résidences
- Représentant permanent de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE), administrateur de la SCIC d'HLM NCA
- Censeur au conseil d'administration de la SCP d'HLM Le Logis Corse
- Censeur au conseil d'administration de la SCIC d'HLM Arcansud
- Représentant de l'entreprise SFHE, membre du conseil de surveillance du FCPE Arcade Gestion
- Administrateur de l'OFS COOP FONCIERE MEDITERRANEE
- Représentant permanent de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE), administrateur du GIE Groupement de Sureté Résidentielle Interbailleurs Montpellier Méditerranée Métropole (GSRI 3 M)

Mme Johanna COANT, représentante permanente de la société CPH ARCADE-VYV

- Administratrice, puis censeur au conseil d'administration de la SA SCIC Arcade Développement à compter du 22 octobre 2024
- Administratrice de l'OPH Habitat 76 à compter d'octobre 2024
- Représentante de l'entreprise CPH ARCADE-Vyv, membre du conseil de surveillance du FCPE Arcade Gestion
- Directrice générale de la SCIC d'HLM Arcansud jusqu'au 20 novembre 2024
- Cheffe de cabinet et directrice Projets, Moyens et Ressources Groupe de la SA d'HLM CPH ARCADE-VYV et de la SA GROUPE ARCADE-VYV
- Représentante permanente de la SA d'Hlm CPH Arcade-Vyv, Administrateur de la SCIC HLM NCA.

Monsieur Laurent LORRILLARD, censeur

- Directeur Général de la Société Anonyme d'Hlm ANTIN RESIDENCES,
- Membre du Comité Exécutif de la Société Anonyme GROUPE ARCADE-VYV,
- Représentant permanent d'ANTIN RESIDENCES, Président du Conseil d'Administration de la SAS ARCADE VYV PROMOTION ILE-DE-FRANCE (AVPIDF),
- Représentant permanent d'ANTIN RESIDENCES, Président du Comité Stratégique de la SAS NOVE GESTION,
- Représentant permanent d'ANTIN RESIDENCES, Vice-Président du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Hlm LES FOYERS DE SEINE ET MARNE (FSM),
- Représentant permanent d'ANTIN RESIDENCES, Administrateur de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm LOGIAL-COOP,
- Administrateur de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif HOMY,
- Représentant permanent d'ANTIN RESIDENCES, Administrateur de l'ASSOCIATION POUR LE LOGEMENT DES FAMILLES ET DES ISOLÉS (ALFI),
- Représentant permanent de l'ASSOCIATION POUR LE LOGEMENT DES FAMILLES ET DES ISOLÉS (ALFI), Administrateur de la Société Anonyme d'Hlm AIGUILLON CONSTRUCTION,
- Représentant d'ANTIN RESIDENCES, Membre du Conseil de Surveillance du FCPE ARCADE GESTION,
- Censeur au sein du Conseil d'Administration de la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'accession à la propriété SCCI-ARCADE-VYV,
- Censeur au sein du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Hlm CROIX-ROUGE HABITAT,
- Censeur au sein du Conseil d'Administration de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm NCA.
- Censeur au sein du Conseil d'Administration de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm KREMLIN-BICETRE HABITAT (depuis le 12.07.2024),
- Vice-Président de l'Association AORIF - Union Sociale de l'Habitat pour l'Ile-de-France (depuis le 13.12.2024),
- Représentant permanent de l'AORIF au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (depuis le 13.12.2024),
- Représentant permanent de l'AORIF à l'Assemblée des Territoires de la Fédération Nationale des Associations Régionales Hlm (depuis le 13.12.2024),
- Représentant permanent de l'AORIF, Administrateur de l'association ARPEJ,
- Représentant permanent de l'AORIF, Administrateur de l'association COALLIA, (fin de mandat le 13.12.2024).



NCA

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable

59 rue de Provence – 75009 PARIS

692 006 729 RCS PARIS

PROJET

STATUTS

Conformes aux statuts types des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations
à loyer modéré
(Annexe à l'article R.422-7 du CCH)

Modifiés suivant décision de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2025

Statuts certifiés conformes

Le 16 juin 2025

DocuSigned by:

Yves Marie ROLLAND

6A149D0A6339487...

Le Président
M. Yves-Marie ROLLAND



PRÉAMBULE - PROJET COOPÉRATIF

L'article 1^{er} du décret n° 2015-1381 du 29 octobre 2015 dispose que « les statuts de la société coopérative d'intérêt collectif comportent une description du projet coopératif constituant l'objet social de cette société.

Elle est accompagnée des éléments attestant du caractère d'utilité sociale de la production de biens et de services et décrivant notamment les conditions particulières dans lesquelles la société exerce son activité de production ».

La Société a été créée en 1968 sous la forme de société coopérative d'Habitations à loyer modéré de location-attribution. La réalisation de son objet et le besoin de logements importants en Ile de France ont conduit le rapprochement de la Société avec le Groupe Arcade en 2001, au travers de l'Esh ANTIN RESIDENCES, son associé majoritaire actuel.

Dans cet objectif, elle a adopté la nouvelle forme juridique de société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré à capital variable.

La Société est régulièrement immatriculée au RCS de Paris sous le n°692 006 729 et agréée par arrêté ministériel.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 23 novembre 2017, il a été décidé la transformation de la société en société coopérative d'intérêt collectif d'Hlm (Scic Hlm) et l'adoption des présents statuts, sous la condition suspensive de la confirmation de son agrément Hlm par arrêté du ministre du Logement.

La culture coopérative de NCA a toujours été tournée vers l'innovation de l'habitat et la préoccupation constante du parcours résidentiels de ses acquéreurs.

Cette transformation permettra d'assurer la pérennisation de ses valeurs et le modèle coopératif tout en bénéficiant d'un fonctionnement plus adapté aux ambitions de développement et notamment :

- De valoriser l'intérêt collectif et la production de biens et services d'utilité sociale inhérents à l'objet même des coopératives,
- De poursuivre la mission d'intérêt général et par conséquent le développement de l'accession sociale par la mise en commun de moyens avec des partenaires privilégiés et notamment l'Esh ANTIN RESIDENCES, associé détenant la majorité du capital, ainsi que les coopératives Arcansud et Aiguillon Résidences, toutes membres du Groupe Arcade-Vyv,
- D'élargir et d'impliquer plus étroitement les Collectivités locales au sociétariat de la Coopérative avec un collège statutaire dédié qui pourrait permettre de mieux cibler les implantations territoriales des programmes,
- D'assurer une meilleure cohérence entre la détention du capital et la représentation en Assemblée Générale avec une meilleure répartition des droits de vote entre les différents collèges en favorisant leur représentativité et en valorisant leur participation au développement de la Société,
- D'associer les coopérateurs dans le développement, l'innovation et la vie sociale de la Coopérative en préservant la qualité de l'information transmise concernant les biens et services produits par la Coopérative. L'incitation faite aux acquéreurs de souscrire une part sociale doit permettre une adhésion aux valeurs et aux projets portés par la Coopérative,
- Enfin de proposer aux salariés de la Coopérative de devenir sociétaire et de participer au projet d'entreprise visé par la Société.

Au travers de sa nouvelle forme juridique la Société entend conforter sa vocation sociale affirmée et son ancrage en Ile de France reconnu notamment au travers de sa production qui contribue au double objectif de mixité sociale et de développement du parcours résidentiel dans le parc social.

Elle va renforcer l'esprit et les valeurs de la coopération qu'elle met en œuvre depuis de nombreuses années. Ces fondamentaux étant principalement une puissance de solidarité et de progrès social non seulement pour les coopérateurs mais aussi pour l'ensemble de la collectivité nationale.

Enfin à l'occasion de cette transformation, la Société se voit dotée d'une expertise et de larges moyens supplémentaires à la suite de l'internalisation de l'activité de promotion. Elle pourra ainsi appuyer le développement d'autres coopératives au sein du Groupe Arcade-Vyv.



TITRE I

FORME - DÉNOMINATION - OBJET SOCIAL -

COMPÉTENCE TERRITORIALE - SIÈGE SOCIAL - DURÉE

Article 1^{er} : Forme *(clause type 1)*

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et par celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales et du décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif.

Article 2 : Dénomination *(clause type 2)*

La dénomination de la société est : « NCA » société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable »

Son sigle est : « NCA »

Article 3 : Objet social *(clause type 3)*

La société a pour objet :

1. D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II du Code de la construction et de l'habitation, pour la réalisation et la gestion d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété, ainsi que pour la réalisation de travaux portant sur des immeubles existants et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation ;
2. De réaliser ou d'acquérir et d'améliorer, soit en qualité de maître d'ouvrage, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles de construction mentionnées au précédent alinéa, en vue de leur vente à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et de gérer, notamment en qualité de syndic, des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article D.443-34 du Code de la construction et de l'habitation ;
3. En vue de leur location-accession dans les conditions fixées par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière, de construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article D.443-34 du Code de la construction et de l'habitation ;
4. De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale selon les modalités prévues au 6° de l'article L.421-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
5. D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet de département du lieu de situation de ces hôtels ;
6. De construire ou d'acquérir, d'aménager, d'entretenir, de gérer ou de donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L.631-11 du Code de la construction et de l'habitation ;
7. D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L.443-6-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;



8. De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L.261-1 et suivants du même code ;
9. En vue de leur location, de construire, acquérir, améliorer, aménager, assainir, réparer et gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du Code de la construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;
10. De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;
11. De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte agréées en application de l'article L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L.313-34 du même code ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;
12. D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L.313-34 du Code de la construction et de l'habitation précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;
13. De réaliser des lotissements ;
14. De réaliser, pour son compte, en vertu d'une convention passée avec une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement, les actions ou opérations d'aménagement définies par le Code de l'urbanisme ;
15. De réaliser les actions ou opérations d'aménagement définies par le Code de l'urbanisme pour le compte de tiers. Dans ce cas, les dispositions des articles L.443-14 et L.451-5 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ;
16. De réaliser des prestations de services pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques ;
17. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du préfet donné dans les conditions fixées à l'article R.442-23 du Code de la construction et de l'habitation, de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ;
18. D'acquérir des lots dans des copropriétés mentionnées au 17° ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L.615-1 du Code de la construction et de l'habitation ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L.303-1 du même code et dédiée aux copropriétés dégradées. La revente de ces lots n'est pas soumise aux dispositions du chapitre III du titre IV du livre IV du même code mais requiert l'avis préalable du directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques. La location des lots en attente de leur revente est, par dérogation aux dispositions du titre IV du livre IV du même code, soumise aux règles mentionnées à l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Toutefois, la fixation du loyer ne peut excéder les plafonds de loyers fixés en application du troisième alinéa du g du 1° du I de l'article 31 du Code général des impôts. En outre, les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables aux contrats de location qui prennent fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur ;
19. De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L.615-1 du Code de la construction et de l'habitation ;



20. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L.303-1 du Code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L.442-11 du même code ;
21. De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L.303-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
22. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L.442-11 du Code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L.303-1 du même code ;
23. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L.442-11 du Code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;
24. De réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationale, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;
25. De réaliser, pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société ;
26. De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine dont elle assure la gestion ou pour les populations logées dans le patrimoine d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;
27. D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L.443-15 du Code de la construction et de l'habitation ;
28. De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L.444-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,
29. D'acquérir et d'aménager des terrains destinés à être cédés aux associés et de contracter des emprunts pour l'acquisition et l'aménagement de terrains qu'elle pourra ultérieurement céder à ces personnes ;
30. De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L.261-1 à L.261-22 du Code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article L.313-34 du même code, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;
31. De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article L.313-34 du Code de la construction et de l'habitation précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;
32. De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L.261-3 du Code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elle peut provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L.253-1 à L.253-5 du même code ;
33. De réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant.



Article 4 : Compétence territoriale - Siège social (clause type 4)

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation, le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société.

Le siège social de la société est fixé : 59, rue de provence – 75009 Paris.

Il pourra être transféré à l'intérieur de la région ou des régions où s'exerce la compétence de la société.

Article 5 - Transfert du siège social

Dans le respect de la compétence territoriale de la société, le siège social pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou des départements limitrophes par simple décision du conseil d'administration sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale ordinaire des associés et partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

En cas de transfert décidé, conformément aux dispositions légales et à l'article 4 des présents statuts, par le conseil d'administration, celui-ci est habilité à modifier les statuts en conséquence.

Article 6 : Durée

La société a une durée de 99 années qui a commencé à courir le 17 février 1969, sauf dissolution anticipée ou prorogation dans les conditions légales.

La durée de la société initialement fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés a été prorogée de 99 ans par décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du 11 mai 2020. En conséquence, la durée de la Société expirera le 10 mai 2119, sauf prorogation ou dissolution anticipée.



TITRE II

CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 7 : Capital social *(clause type 5)*

Le capital est variable et entièrement libéré lors de la souscription de parts sociales.

Le capital statutaire est fixé à la somme de deux millions cinq cent mille euros (2.500.000 €). Il ne peut être inférieur à celui exigé par la loi du 10 septembre 1947 précitée (article 27 et 27 bis), ni supérieur au plafond d'émission fixé par l'assemblée générale extraordinaire.

Les associés sont répartis entre, au moins, les 3 catégories d'associés suivantes :

- Les salariés de la coopérative regroupant les salariés de la société et les fonds communs de placement de valeurs mobilières qui leur sont réservés ;
- Les personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative, regroupant notamment les personnes physiques ayant recours aux services de la société dans le cadre des activités qu'elle exerce en application de l'article 3 des présents statuts, les sociétés civiles de construction, les sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que, sur leur demande, les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société de construction constituée, en application des dispositions précitées, sous l'égide de la société ;
- Les collectivités publiques et leurs groupements.

Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L.423-5 du Code de la construction et de l'habitation doivent être réalisées dans le respect des conditions fixées par cet article. La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

Article 8 : Autres catégories d'associés

Les associés qui ne trouveraient pas leur place dans les catégories énumérées à l'article 7 des présents statuts peuvent être répartis dans les catégories d'associés suivantes :

- Les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- Les personnes morales, autres que les organismes d'habitations à loyer modéré, contribuant, par leur notoriété, par leur action à la réalisation de l'objet de la société, par leur volonté de promouvoir toutes mesures et opérations en faveur de leur action, et agréées comme telles par le conseil d'administration ;
- Les personnes physiques qualifiées contribuant, par leur notoriété, par leur action à la réalisation de l'objet de la société, par leur volonté de promouvoir toutes mesures et opérations en faveur de leur action, et agréées comme telles par le conseil d'administration.

Article 8.1. : Affectation des associés

Les catégories sont exclusives les unes par rapport aux autres. Le choix d'affectation de chaque associé à une catégorie est du ressort exclusif du conseil d'administration lors de l'agrément de l'associé, tout comme il est seul compétent pour décider du changement de catégorie, le cas échéant.

En cas d'évolution du statut de l'associé lui ayant permis d'intégrer une catégorie, celui-ci se doit d'informer le conseil d'administration et devra se conformer aux conséquences du changement de catégorie éventuellement décidé par le conseil.

Article 9 : Montant et forme des parts sociales

Le montant nominal des parts sociales est de SEIZE euros (16 €).

Les parts sociales doivent obligatoirement revêtir la forme nominative. Elles sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la société.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le président du conseil d'administration ou par toute autre personne ayant reçu délégation du président à cet effet.



TITRE III

VARIABILITÉ DU CAPITAL - AGRÉMENT DES ASSOCIÉS

Article 10 : Souscription au capital

Le capital effectif peut être augmenté par souscription de parts sociales effectuée par les associés, et par des associés nouveaux sous réserve de l'agrément du conseil d'administration qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Les salariés embauchés en contrat à durée indéterminée, une fois la période d'essai révolue, sont informés de leur capacité à demander leur admission en qualité d'associés. Comme pour les autres catégories, le conseil d'administration a la possibilité de rejeter la candidature.

Par les présents statuts, l'assemblée générale confère au conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de recueillir les nouvelles souscriptions dans les limites du capital statutaire.

Toute candidature doit être présentée au conseil d'administration qui l'examine et peut la rejeter à la majorité absolue de ses membres présents ou représentés par une décision motivée. La décision du conseil, motivée en cas de refus, est communiquée par écrit au candidat dans le mois qui suit la délibération. Le candidat rejeté peut faire appel de la décision par courrier recommandé au conseil d'administration qui le soumet à la prochaine assemblée générale. L'appel soumis à l'assemblée générale est délibéré à la majorité des membres présents ou représentés. Sa décision est définitive.

Toute décision d'agrément précise notamment la catégorie au titre de laquelle le nouvel associé est admis et, en conséquence, le collège au sein duquel le nouvel associé est habilité à voter dans les conditions prévues aux statuts.

Article 10 - 1 : Admission - Modalités communes

Nul ne peut devenir ou rester associé s'il ne respecte pas les conditions posées par les statuts. L'admission d'un nouvel associé est soumise à l'agrément du Conseil d'Administration, dans les conditions fixées par les présents statuts.

Toute personne sollicitant son admission, soit par voie de souscription, soit par voie d'acquisition de parts, doit présenter sa demande d'agrément au Président du conseil d'administration qui la transmet pour examen au conseil d'administration. Le conseil d'administration n'a pas à motiver sa décision d'agrément ou de refus.

La décision d'agrément précise notamment la catégorie au titre de laquelle le nouvel associé est admis et en conséquence le collège au sein duquel le nouvel associé est habilité à voter dans les conditions prévues aux statuts. Le conseil d'administration veille à toujours respecter l'obligation de compter parmi les associés de la société les personnes entrant dans les catégories obligatoires définies à l'article 7.

Article 10 – 2 : Conditions d'Admissions spécifiques aux différentes catégories d'associés

Les présents statuts déterminent les conditions d'admission des associés dans chaque catégorie et qui peuvent solliciter l'agrément du conseil d'administration. Chaque associé s'engage à partager les valeurs coopératives de la Société.

- Catégorie des personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative :

Les personnes physiques ayant recours aux services de la Société dans le cadre des activités qu'elle exerce en application de la clause type 3 « Objet social », les sociétés civiles de construction, les sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que, sur leur demande, les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société de construction constituée, en application des dispositions précitées, sous l'égide de la Société ;

- Catégorie des salariés de la Société :

Les salariés de la Société justifiant d'un contrat de travail à durée indéterminée peuvent solliciter l'agrément du conseil d'administration dès lors que le contrat est confirmé à l'issue d'une période d'essai le cas échéant ;



- **Catégorie des collectivités territoriales et de leurs groupements** : Les collectivités territoriales et leurs groupements dans le ressort territorial de la Société ;
- **Catégorie des organismes d'habitations à loyer modéré** ;
- **Catégorie des personnes physiques et des partenaires sociaux économiques qualifiés** contribuant, par leur notoriété, par leur action à la réalisation de l'objet de la Société, notamment par leur volonté à promouvoir toutes mesures et opérations en faveur de son action : toutes personnes physiques ou morales entendant, par leur activité professionnelle et leur engagement en faveur de l'accession sociale à la propriété, contribuer à la réalisation de l'objet de la Société. Toutes personnes physiques ou morales entendant contribuer à la réalisation de l'objet de la Société par l'apport de capitaux et plus généralement toutes personnes physiques ou morales œuvrant au développement de l'habitat social.

Article 11 : Retrait - Exclusions (clause type 6)

Le capital peut être réduit par suite de reprises d'apports consécutives au départ ou à l'exclusion d'associés. Le retrait ou l'exclusion d'associés ne peut avoir pour effet de réduire le capital effectif ni à un montant inférieur au minimum légal, ni en dessous du seuil fixé à l'article 13 de la loi du 10 septembre 1947 précitée. Il ne peut en outre avoir pour effet de réduire le nombre des associés à moins de 7.

Le retrait d'associés n'ayant pas recours aux services de la société ou dont la société n'utilise pas le travail ne peut être réalisé qu'à l'issue d'un délai d'un an après que le conseil d'administration de la société en ait été informé par pli recommandé avec avis de réception.

L'exclusion d'associés ne peut être prononcée que par une décision d'assemblée générale prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire.

L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ; il dispose d'un délai de 6 mois à compter de cette notification pour céder ses parts sociales dans les conditions fixées par l'article 15 des présents statuts.

Les associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant 5 années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion.

Article 11-1 : Retrait volontaire d'associé

Tout associé peut à tout instant se retirer de la société, sous réserve des dispositions de l'article 11 ci-dessus, et obtenir le remboursement de sa ou de ses parts sociales, dans les conditions prévues à l'article 11-3 ci-après.

Le Conseil d'Administration constate le retrait dans la limite du capital statuaire minimum.

Toutefois, les sociétés coopératives de construction titulaires d'un contrat de prestation de services et les personnes physiques titulaires d'un contrat de prestation de services ne peuvent se retirer de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif Hlm qu'après que les comptes relatifs à l'opération de construction soient devenus définitifs ou qu'après résiliation du contrat de prestation de services.

En outre, aucun retrait ne peut être effectué s'il a pour conséquence de supprimer une des catégories d'associés désignées par l'article 7 des présents statuts. Dans ce cas, le retrait est conditionné par l'admission préalable d'un nouvel associé entrant dans la catégorie concernée.

Article 11-2 : Perte de plein droit de la qualité d'associé – Exclusion d'associés

L'exclusion d'un associé est prononcée, conformément à l'article 11 des présents statuts, par l'assemblée générale, sur la proposition du conseil d'administration.

L'exclusion d'un associé peut être prononcée, notamment :

- Lorsqu'il ne remplit pas les obligations auxquelles il est tenu par la législation et la réglementation en vigueur ou les obligations qui résultent de son adhésion aux statuts, et s'il s'agit d'un associé titulaire d'un contrat avec la société, les obligations résultant de ce contrat ;



- Pour un associé salarié de la société, après rupture de son contrat de travail pour quelque cause que ce soit. Toutefois, il peut rester associé s'il remplit les conditions d'entrée dans un autre collège d'associés et s'il en fait expressément la demande par courrier adressé au président du conseil d'administration et que celle-ci est acceptée, le conseil d'administration n'ayant pas à faire connaître le motif d'un éventuel refus ;
- Lorsqu'il n'a pas été présent ou représenté à 2 assemblées générales ordinaires consécutives, perdant de plein droit la qualité d'associé s'il n'est ni présent ni représenté lors de l'assemblée générale ordinaire suivante, soit la 3^{ème},
- Le décès de l'associé personne physique,
- Toute personne physique ayant fait l'objet d'une interdiction de gérer,

Elle peut également être prononcée contre tout associé qui aurait causé un préjudice grave à la société.

La résiliation amiable ou judiciaire de tout contrat passé avec un associé utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 7 des présents statuts, entraîne l'exclusion de celui-ci.

Le constat de la perte de la qualité d'associé est effectué par le conseil d'administration et prend effet à la date de ce constat, sauf en cas de décès de l'associé. Lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel le conseil a constaté la perte de plein droit, ce dernier communique le nombre des associés de chaque catégorie ayant perdu ou acquis la qualité d'associé.

Toutefois, aucune perte de qualité d'associé ne peut être effectuée s'il a pour conséquence de supprimer une des catégories d'associés obligatoires désignée par l'article 7. Aucun retrait ni aucune perte de qualité d'associé ne peuvent non plus être effectués s'ils réduisent le nombre de catégories à moins de 3.

Dans ces deux cas, le retrait et la perte de qualité d'associé sont conditionnés par l'admission préalable d'un nouvel associé entrant dans la catégorie concernée.

Article 11 – 3 : Conséquences du retrait ou de l'exclusion

Le retrait ou l'exclusion d'un associé entraîne le remboursement des sommes qu'il a versées pour libérer les parts sociales souscrites de leur montant nominal sous déduction, en proportion de ses droits sociaux, des pertes qui, le cas échéant, auraient été constatées par l'assemblée générale avant le départ de l'associé. Ce remboursement ne comporte aucune part de fonds de réserve.

L'exclusion entraîne la résiliation du ou des contrats qui lient l'associé utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 7.



Titre IV

CESSION DE PARTS SOCIALES

Article 12 : Forme, cession et transmission des parts sociales (clause-type 7)

Les parts sociales sont obligatoirement nominatives.

La propriété des parts sociales résulte de leur inscription en compte individuel au nom du titulaire sur les registres tenus par la société ou par un mandataire désigné à cet effet, selon les modalités prévues par les dispositions en vigueur.

Tout associé peut demander la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

Les cessions et transmissions de parts sociales s'opèrent par ordre de mouvement de compte à compte.

Le prix de cession des parts sociales ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article L.423-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, le transfert de parts sociales à un tiers, à quelque titre que ce soit et qu'il porte sur la seule nue-propriété ou sur le seul usufruit, doit être autorisé par le Conseil d'Administration qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

En cas de refus d'agrément, le Conseil d'Administration est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignées. En ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration du délai sus-indiqué, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la Société.

Les héritiers ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des associés.

Article 12 – 1 : Transfert / Cession de parts sociales complément

Dans les conditions prévues aux articles L.228-23 et suivants du code de commerce, et sauf dans les cas de transfert visés à l'article 12 ci-avant, le transfert de parts sociales à un autre associé, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le Conseil d'Administration, qu'il intervienne par voie de cession, de libéralité, d'apport, de fusion, de partage consécutif à la liquidation d'une société associée, de transmission universelle de patrimoine d'une société ou par voie d'adjudication publique et qu'il porte sur la seule nue-propriété ou sur le seul usufruit.

L'associé souhaitant céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier son projet de transfert à la société, par lettre recommandée avec avis de réception ou remise contre récépissé, en indiquant impérativement :



- L'identité de la personne physique (nom et prénom) ou de la personne morale (dénomination sociale, numéro d'immatriculation au RCS et commune du greffe et l'identité des actionnaires qui la contrôle au sens de l'art. L 233-3 du code de commerce) souhaitant acquérir la ou les parts sociales,
- Les motifs du Transfert pour l'associé souhaitant transférer et pour la personne souhaitant recevoir les parts,
- Le nombre de parts dont le transfert est envisagé et le prix de transfert,
- Toutes les conditions et modalités du transfert.

Cette notification vaut offre de cession aux prix et conditions mentionnés. Si le cessionnaire pressenti est soumis à l'agrément visé à l'article 10, la présente notification vaut également demande d'agrément auprès du conseil d'administration de la société.

Il est expressément prévu que le défaut de réponse dans le délai de (2) deux mois à compter de la réception de la notification visée ci-avant emportera refus d'agrément du cessionnaire proposé. Ce refus est notifié à l'Associé cédant dans le délai d'un (1) mois.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et à moins que l'Associé cédant ne décide de renoncer au transfert envisagé, le Conseil d'Administration est tenu, dans le délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts sociales dont le transfert est envisagé par un ou plusieurs Associés.

Les dispositions de transfert et d'agrément indiquées ci-dessus pourront également s'appliquer en cas de changement de contrôle d'un associé au sens des dispositions de l'article L.233-3 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, l'associé doit solliciter de la société, dans les trois mois du changement de contrôle, un nouvel agrément du conseil d'administration, dans les mêmes formes et conditions qu'à l'article 12.

Le conseil d'administration peut également se saisir lui-même de l'agrément, à la condition que l'associé ait été invité au moins quinze jours avant la tenue du conseil d'administration, à présenter ses observations.

En cas de refus du renouvellement d'agrément, l'associé devra céder ses parts dans le délai de 30 jours à compter de la décision du conseil d'administration à l'Associé qui aura manifesté son intention et qui aura fait l'objet d'un agrément par le Conseil d'Administration.

Le prix de cession de l'associé cédant sera fixé entre les parties ou, à défaut, dans les conditions prévues par les dispositions du code civil et dans le respect des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation. Le prix de cession des parts de l'associé cédant devra être réglé dans les trente jours de la décision de fixation du prix.

En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, la transmission des droits de souscription à quelque titre que ce soit, s'exerce selon les mêmes modalités que ci-dessus.

Article 13 : Cession de parts sociales – Collège des salariés

Lorsque le cédant, utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 7 des présents statuts, est lié par un contrat avec la société, la cession de parts sociales ne peut intervenir indépendamment de la cession du contrat, effectuée dans les conditions et limites de celui-ci et celles édictées par la réglementation en vigueur.

Article 14 : Transfert de propriété en cas de contrat de location-attribution

Lorsque l'associé locataire-attributaire a exécuté toutes les obligations mises à sa charge par le contrat de location-attribution, notamment lorsqu'il a effectué le dernier versement permettant le remboursement intégral des emprunts ayant servi à financer la construction du logement, la coopérative lui attribue la propriété de son logement, et éventuellement de sa quote-part dans les parties communes.

Le transfert de propriété fait l'objet d'un acte notarié. A défaut, pour la coopérative ou le locataire-attributaire de prêter son concours à la passation de cet acte, malgré une sommation régulière qui lui en aurait été faite, l'associé locataire-attributaire ou la coopérative peut poursuivre en justice le co-contractant récalcitrant afin de faire constater le transfert de propriété au profit du locataire-attributaire.



Titre V – ADMINISTRATION

Article 15 : Organes dirigeants de la société (clause-type 8)

La société est administrée par un conseil d'administration.

Lorsque la société exerce une activité de gestion locative telle que prévue à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, le conseil d'administration comprend au moins un représentant des coopérateurs locataires désigné par l'assemblée générale ; la perte de la qualité de locataire met un terme au mandat de l'administrateur nommé en cette qualité.

Article 16 : Composition - durée

La coopérative est administrée par un conseil composé de 3 membres au moins et de 18 au plus, pris parmi les associés.

Chaque administrateur doit être, pendant toute la durée de ses fonctions, propriétaire au moins d'une part sociale.

Les administrateurs sont nommés pour une durée de 3 ans par l'assemblée générale sur proposition de chaque catégorie d'associés.

Ces fonctions prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de l'administrateur intéressé.

En cas de vacance au sein du conseil d'administration, par décès ou démission, les membres restants peuvent pourvoir au remplacement provisoire par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine assemblée générale.

Les membres sortants sont toujours rééligibles.

Une personne morale peut être nommée administrateur. Lors de sa nomination, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsqu'elle le révoque, ou en cas de démission ou de décès, elle est tenue de pourvoir sans délai à son remplacement.

Un même administrateur personne physique ne peut, en aucun cas, ni siéger en son nom propre et en même temps être le représentant permanent d'une personne morale, ni représenter 2 personnes morales différentes.

Si le nombre des administrateurs est devenu inférieur à 3, l'assemblée générale ordinaire est convoquée immédiatement pour compléter l'effectif du conseil d'administration.

A défaut de ratification par l'assemblée générale des désignations faites à titre provisoire par le conseil d'administration, les délibérations prises et les actes accomplis entre temps par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le nombre d'administrateurs personnes physiques et de représentants permanents de personnes morales, âgés de plus de 75 ans, ne pourra, à l'issue de chaque assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes sociaux, dépasser le tiers (arrondi, le cas échéant, au nombre entier supérieur) des administrateurs en exercice. Si cette proportion venait à être dépassée, l'administrateur le plus âgé serait réputé démissionnaire d'office, avec effet à l'issue de la première assemblée générale annuelle d'approbation des comptes.



16-1 : Collège de censeurs

Le conseil d'administration peut décider de créer en son sein un collège de censeurs, dans la limite de 4 membres maximum.

Ces censeurs, personnes qualifiées nommées par le conseil d'administration en raison de leur expérience ou de leur compétence, sont invités à participer avec voix consultative et non délibérative aux séances du conseil d'administration et aux commissions dans lesquelles ils seraient désignés.

Ils sont convoqués dans les mêmes conditions que les administrateurs.

Leur mandat, renouvelable, est d'une durée de 3 ans. Ils sont révocables, ad nutum et à tout moment, sur décision du conseil d'administration.

Les dispositions fixées aux articles 17 et 19 des présents statuts s'appliquent aux censeurs.

Article 16-2 : Commission d'attribution (clause-type 12)

La (ou les) commission(s) d'attribution des logements locatifs prévue(s) en application de l'article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation sont constituées et fonctionnent conformément à l'article R.441-9 du même code.

Article 17 : Situation des administrateurs (clause-type 9)

Le mandat des membres du conseil d'administration est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, tout associé salarié de la société peut être nommé en qualité de membre du conseil d'administration sans perdre le bénéfice de son contrat de travail.

Article 18 : Frais

Le conseil d'administration peut allouer aux administrateurs une indemnité forfaitaire destinée, selon le cas, à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participation aux réunions du conseil d'administration et des commissions/comités internes de la société.

Le conseil d'administration peut également décider le remboursement des frais de déplacement des administrateurs qu'ils exposent dans l'intérêt de la société, sur présentation de justificatifs.

Article 19 : Pouvoirs du conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'associés et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

En complément, conformément à l'article L.225-36 du Code de commerce, le conseil d'administration peut apporter les modifications nécessaires aux présents statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine assemblée générale extraordinaire.



Article 20 : Réunions du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit, sur la convocation du président ou, en cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, de l'administrateur auquel ont été temporairement déléguées les fonctions de président ou de l'administrateur désigné en qualité de vice-président le cas échéant, aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de 2 mois, le tiers au moins des membres du conseil d'administration peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le directeur général peut également demander au président de convoquer un conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Dans ces 2 cas, le président est lié par les demandes qui lui sont faites.

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil par tous moyens, même verbalement.

Il peut se réunir valablement sans préavis particulier si tous les membres en sont d'accord.

La présence d'au moins la moitié des membres du conseil d'administration est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Si l'auteur de la convocation ou le président de séance le décide, les réunions peuvent également se tenir, partiellement ou exclusivement, par des moyens de télécommunication permettant l'identification des membres du conseil d'administration, conformément à la réglementation en vigueur.

L'auteur de la convocation peut également décider que les administrateurs peuvent participer à la réunion en votant par correspondance, conformément à la réglementation en vigueur.

Un administrateur peut donner, par courrier papier ou électronique, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du conseil d'administration. Chaque administrateur ne peut cependant disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule procuration.

Les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables au représentant permanent d'une personne morale Administrateur.

Le conseil d'administration peut adopter un règlement intérieur qui organise le fonctionnement de cet organe et la déontologie qui s'impose à ses membres. Il est adopté et modifié en séance par le conseil, qui le tient à disposition des associés sur simple demande. Une copie est systématiquement transmise à chaque administrateur lors de sa nomination.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Il est tenu au siège social un registre de présence qui est signé par tous les administrateurs participant à chaque séance du conseil d'administration.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, à l'initiative du président ou, en cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, de l'administrateur auquel ont été temporairement déléguées les fonctions de président ou de l'administrateur désigné en qualité de vice-président le cas échéant, le conseil d'administration peut prendre les décisions qui relèvent de ses attributions propres par consultation écrite de ses membres, y compris par voie électronique, à condition qu'aucun administrateur ne s'y oppose. La consultation est adressée par tous moyens aux membres du conseil, avec indication du délai approprié pour y répondre, tel qu'apprécié par l'auteur de la consultation en fonction des décisions à prendre, l'urgence ou le temps de réflexion nécessaire à l'expression du vote. Le document communiqué à cet effet mentionne les modalités de la consultation, son objet et une présentation des décisions proposées. Les administrateurs n'ayant pas répondu à l'issue du délai prévu sont réputés ne pas rentrer dans le quorum pour la prise des décisions contenues dans la consultation, sauf extension dudit délai par l'auteur de la consultation.



Les votes des administrateurs sont consolidés et le résultat de la consultation est communiqué au conseil d'administration.

Les administrateurs, ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions du conseil d'administration, sont tenus à une obligation de stricte confidentialité à l'égard des informations et documents qu'ils reçoivent individuellement ou collectivement, à moins que le président de séance ne lève en tout ou partie cette obligation.

Les délibérations ou décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux signés par le président de séance ou l'auteur de la consultation et au moins un administrateur. En cas d'empêchement du président de séance ou de l'auteur de la consultation, il est signé par 2 administrateurs au moins.

Article 21 : Présidence et vice-présidence du conseil d'administration- Bureau

Le conseil d'administration élit, parmi ses membres, un président. Il fixe la durée de ses fonctions qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le conseil peut, à tout moment, décider la révocation du président. Le président doit être une personne physique.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, le conseil d'administration peut déléguer temporairement les fonctions de président à un autre administrateur. Cette délégation est donnée pour une durée limitée, jusqu'au retour du président ou jusqu'à l'élection d'un nouveau président, et est résiliable sur décision du conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut, en outre, désigner un vice-président, choisi parmi les administrateurs, qui ne peut recevoir que le seul pouvoir de convoquer et présider la séance en cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, et en l'absence d'administrateur auquel auraient été temporairement déléguées les fonctions de président. Le conseil fixe la durée de ses fonctions qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur.

Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire, même en dehors de ses membres.

La limite d'âge du président du conseil d'administration est fixée à 75 ans accomplis, y compris lorsqu'il exerce la direction générale. Lorsque le président atteint cet âge, il est réputé démissionnaire avec effet à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à l'administrateur délégué dans les fonctions de président.

Le président du conseil d'administration représente le conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Article 22 : Direction générale

La direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux, nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

Aux conditions de quorum et de majorité habituels, le conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale visées au premier alinéa. Les associés et les tiers sont informés de ce choix dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque la direction générale de la société est assumée par le président du conseil d'administration, les dispositions relatives au directeur général lui sont applicables, à l'exception de la limite d'âge.



Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'associés et au conseil d'administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

Lorsque le conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de président et de directeur général, il procède à la nomination du directeur général dont il détermine la durée du mandat. Il est révocable par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Lorsque le directeur général assume les fonctions de président du conseil d'administration, la révocation n'a pas à être motivée.

La limite d'âge du directeur général est fixée à 67 ans. Lorsque le directeur général atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

Article 23 : Direction générale déléguée

Sur proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le directeur général, avec le titre de directeur général délégué, dans la limite de 5 maximum. Le ou les directeurs généraux délégués peuvent être choisis parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux.

Il détermine à cette fin un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats. Ces propositions de nomination s'efforcent de rechercher une représentation équilibrée des femmes et des hommes.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

Lorsque le directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau directeur général.

La limite d'âge d'un directeur général délégué est fixée à 67 ans. Lorsqu'un directeur général délégué atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.



Titre VI – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article 24 : Commissaires aux comptes

Le contrôle légal de la Société est effectué par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés en application de l'article L.823-1 du code de commerce.

Si la Société dépasse, à la clôture d'un exercice social, les seuils définis légalement et fixés par décret, cette désignation est obligatoire. Elle est également obligatoire si un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital en font la demande.

L'Assemblée Générale Ordinaire pourra désigner volontairement pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires dans les conditions prévues à l'article L.225-228 du Code de Commerce.

Le ou les commissaires aux comptes exercent leur contrôle dans les conditions fixées par la loi.

Titre VII – ASSEMBLEES GENERALES

Article 25 : collège d'associés – Répartition des voix (clause type 10)

Les votes au sein de l'assemblée se font par collège dans les conditions de droit commun coopératif. Le collège n'est pas une organisation juridique dotée de droits particuliers.

Chaque associé dispose d'une voix dans son collège.

La modification des collèges ou de leurs droits de vote est décidée par résolution prise en assemblée générale extraordinaire. Si elle porte sur le nombre ou la composition des collèges, elle emporte modification des catégories correspondantes.

Aucune modification ne peut conduire à porter les droits de vote d'un collège à plus de 50 % ou à moins de 10 % de l'ensemble des droits de vote, conformément à l'article 19 octies de la loi de 1947 portant statut de la coopération.

La modification peut être proposée par le conseil d'administration. La demande peut être aussi émise par les associés. Dans ce cas, elle est écrite, présentée par au moins 20 % du total des associés ou par le quart des membres d'un collège, être motivée et comporter au moins un projet de composition modifiée.

En cas de disparition d'un collège, autre que les 3 collèges légaux, les voix attribuées à ce collège sont partagées entre les autres collèges au prorata de leurs droits initiaux.

Les membres d'un collège peuvent se réunir aussi souvent qu'ils le souhaitent pour délibérer sur des questions propres à leur collège. Ces délibérations ne constituent pas des assemblées générales au sens des dispositions du Code de commerce, et les frais de ces réunions ne sont pas pris en charge par la société.

A chaque catégorie d'associés correspond un même collège d'associés. Les associés d'un même collège peuvent être répartis en sections délibérant séparément.

Aux assemblées générales, le droit de vote s'exprime par l'intermédiaire des délégués des collèges dans les conditions prévues à l'article 19 octies de la loi du 10 septembre 1947 précitée.



Le nombre de voix attribuées à chaque collège est fixé dans les conditions suivantes :

- **Collège des salariés : 10 % ;**
- **Collège des personnes bénéficiant habituellement des activités de la coopérative : 10 % ;**
- **Collège des collectivités publiques et leurs groupements : 10 % ;**
- Collège des organismes d'habitations à loyer modéré : 50 % ;
- Collège des personnes morales, autres que les organismes d'habitations à loyer modéré, contribuant à la réalisation de l'objet de la société : 10 % ;
- Collège des personnes physiques qualifiées contribuant à la réalisation de l'objet de la société : 10 %.

Le collège des salariés ne peut détenir plus de 15 % des droits de vote.

Les délibérations de chaque collège sont transmises selon la règle de la majorité et affectées du pourcentage prévu afin de déterminer si les résolutions de l'assemblée générale sont adoptées ou rejetées à la majorité requise.

Article 26 : Participation aux assemblées

Le droit d'assister ou de se faire représenter à l'assemblée est subordonné à l'inscription de l'associé dans les comptes de la société 2 jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, le conseil d'administration a la faculté, par voie de mesure générale, de réduire ce délai.

Tout associé peut exprimer son vote selon toutes les modalités prévues par la réglementation en vigueur.

Tout vote par correspondance parvenu à la société au plus tard la veille de l'assemblée est pris en compte. Lors de la réunion de l'assemblée, l'assistance personnelle de l'associé annule toute procuration ou tout vote par correspondance.

Si la convocation ou l'avis de convocation le prévoit, tout associé peut participer aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article 27 : Réunions

L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration ou, à défaut, par toute personne habilitée à cet effet dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les réunions se tiennent au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation, à l'exception de celles qui se déroulent exclusivement par des moyens de télécommunication.

Les réunions peuvent également se tenir, partiellement ou exclusivement, par des moyens de télécommunication permettant l'identification des associés, en utilisant des moyens dématérialisés pour convoquer les assemblées générales.

Pour les assemblées générales extraordinaires tenues exclusivement par des moyens de télécommunication, un ou plusieurs associés représentant au moins 25 % du capital social peuvent s'opposer à ce qu'il soit recouru exclusivement à ces modalités de participation à l'assemblée. Ce droit d'opposition s'exerce après les formalités de convocation.



La convocation ou l'avis de convocation doit rappeler ce droit d'opposition au recours exclusif à des moyens dématérialisés pour la tenue de l'assemblée générale, ainsi que les conditions d'exercice de ce droit. Le lieu où l'assemblée se réunira s'il est fait opposition à sa tenue exclusivement par des moyens dématérialisés doit également être précisé.

Le droit d'opposition s'exerce par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique avec avis de réception, dans un délai de 7 jours à compter de l'envoi de la convocation ou de la publication de l'avis de convocation.

En cas d'exercice de ce droit, la société avise les associés par lettre simple ou par courrier électronique, au plus tard 48 heures avant la tenue de l'assemblée, que celle-ci ne se tiendra pas exclusivement par des moyens dématérialisés.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, et il est établi un procès-verbal de la réunion.

Article 28 : Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par le conseil d'administration ou par exception, par l'auteur de la convocation lorsque l'assemblée est convoquée par un organe ou une personne autre.

L'assemblée ne peut délibérer que sur les sujets portés à l'ordre du jour, sans préjudice de son droit de révoquer, en toutes circonstances, un ou plusieurs administrateurs et de procéder à leur remplacement.

Article 29 : Convocations

Les convocations sont faites soit par avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social, soit par lettre ordinaire ou recommandée adressée à chaque associé à la dernière adresse indiquée par lui à la société, soit par courrier électronique si l'associé a opté pour ce mode de communication au moins 35 jours avant la plus proche assemblée générale, dans les délais suivants :

- 15 jours au moins avant la réunion pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires réunies sur 1^{ère} convocation ;
- 10 jours au moins sur convocation suivante ; en ce cas, l'avis, donné en la même forme, rappelle la date de la 1^{ère} convocation.

Il en est de même pour la convocation d'une assemblée générale extraordinaire prorogée à défaut de quorum, dans les conditions définies par le Code de commerce.

A toute formule de procuration adressée aux associés doivent être joints les pièces, documents et indications visés par la réglementation en vigueur.

Les lettres ou avis de convocation indiquent avec précision l'ordre du jour de la réunion.

Article 30 : Bureau

Les assemblées générales sont présidées par le président du conseil d'administration, à défaut par l'administrateur désigné à cet effet par le conseil, ou à défaut par un membre de l'assemblée désigné par celle-ci.

Sont scrutateurs les 2 membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque assemblée générale désigne un secrétaire de séance qui peut ne pas être associé.



En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Article 31 : Assemblées générales ordinaires

L'assemblée générale ordinaire prend toutes décisions autres que celles réservées à l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an, dans les 6 mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur 1^{ère} convocation, que si les associés présents, représentés ou votant par correspondance possèdent au moins un cinquième des parts sociales ayant le droit de vote.

Aucun quorum n'est requis sur 2^{ème} convocation.

L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Article 32 : Assemblées générales extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les présents statuts, ou à ratifier les modifications nécessaires apportées par le conseil d'administration pour mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur 1^{ère} convocation, le quart des parts sociales ayant le droit de vote, et sur 2^{ème} convocation, le cinquième des parts sociales ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la 2^{ème} assemblée peut être prorogée à une date postérieure de 2 mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des 2 tiers des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Article 33 : Droit de communication des associés

Le conseil d'administration, conformément aux prescriptions législatives ou réglementaires, doit adresser ou mettre à la disposition des associés les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou de leur mise à disposition sont déterminées par la réglementation en vigueur.



Titre VIII

ANNEE SOCIALE – DOCUMENTS COMPTABLES – INVENTAIRE

RESULTAT – RESERVES – REVISION

Article 34 : Année sociale (clause-type 11)

L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 décembre de l'année suivante.

Article 35 : Documents comptables - Inventaire

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux lois et usages du commerce et aux textes propres aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif, ainsi que les comptes annuels, et établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la réglementation en vigueur.

Tous ces documents sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions légales et réglementaires et font l'objet de communications prévues par la réglementation en vigueur.

Article 36 : Documents transmis à l'administration (clause type 13)

Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale réunie en application de l'article L.225-100 du Code de commerce, la société adresse au préfet du département de son siège, à la Caisse des dépôts et consignations et au ministre chargé du logement l'ensemble des documents comptables et les rapports présentés à l'assemblée générale, ainsi que le compte rendu de celle-ci.

En cas de report de l'assemblée générale des associés, la décision de justice accordant un délai supplémentaire doit être adressée dans les mêmes conditions.

Article 37 : Résultat de l'exercice (clause type 14)

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L.232-12 du Code de commerce, il peut être distribué un dividende correspondant à un pourcentage de capital social égal ou inférieur au taux défini à l'article 14 de la loi du 10 septembre 1947 précitée, sans que ce pourcentage puisse être supérieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un 1^{er} livret de caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

L'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque associé, pour tout ou partie des dividendes mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement des dividendes ou des acomptes sur dividendes en numéraire ou en parts sociales.

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximum de 9 mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

L'assemblée générale ordinaire annuelle déterminera les modalités d'exercice de l'option du paiement des dividendes en parts sociales par les associés.

Article 38 : Réserves (clause type 15)

Conformément à l'article L.423-5 du Code de la construction et de l'habitation, et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporés au capital.



Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés coopératives d'HLM, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à l'article 37 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

Article 39 : Révision coopérative *(clause type 18)*

La société fait procéder périodiquement à l'examen analytique de sa situation financière et de sa gestion, conformément à l'article L.422-3 du Code de la construction et de l'habitation.

TITRE IX

ATTRIBUTION DE L'ACTIF – DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 40 : Attribution de l'actif *(clause type 16)*

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation décidera, après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé, d'attribuer l'actif net subsistant soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

Article 41 : Dissolution

La dissolution anticipée de la société est décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

Si du fait de pertes constatées dans les documents comptables, l'actif net de la société devient inférieur à la moitié du capital social, le conseil d'administration est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de convoquer l'assemblée générale extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et sous réserve des dispositions légales relatives au montant du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans les deux cas, la résolution adoptée par l'assemblée générale est rendue publique par dépôt au greffe du tribunal de commerce et inscription au registre du commerce ; elle est en outre publiée dans un journal d'annonces légales conformément à la réglementation en vigueur.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce.

A défaut de réunion de l'assemblée générale, comme dans le cas où cette assemblée n'a pu délibérer valablement sur dernière convocation, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société, il en est de même si les dispositions de l'alinéa 3 n'ont pas été appliquées.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la société est en état de règlement judiciaire.



Article 42 : Liquidation

A l'arrivée du terme statutaire, ou en cas de dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci désigne, aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires, un ou plusieurs liquidateurs dont la nomination met fin aux pouvoirs des administrateurs et de tout mandataire.

En cas de dissolution prononcée par décision de justice ou par décision ministérielle, cette décision désigne un ou plusieurs liquidateurs et les pouvoirs des administrateurs et de tout mandataire prennent fin à la date où elle est rendue.

Dans tous les cas, l'expiration des pouvoirs des administrateurs et des mandataires en fonctions avant la désignation des liquidateurs n'est opposable aux tiers qu'après la publication de l'acte de nomination des liquidateurs.

L'assemblée générale, convoquée en fin de liquidation à l'effet notamment de statuer sur le compte définitif des liquidateurs et de procéder à l'attribution de l'actif délibère valablement aux conditions de quorum et de vote des assemblées générales ordinaires.

L'assemblée statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

TITRE X
TRANSMISSION DES STATUTS ET PUBLICATION

Article 43 : Transmission des statuts *(clause type 17)*

Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

Article 44 : Publication

Pour la publication des présents statuts et des actes, procès-verbaux et pièces généralement quelconques relatives à la constitution de la société, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait.

Statuts adoptés par l'AGE du 23/11/2017 : transformation en Scic HLM

Statuts modifiés par l'AGM du 14/05/2019 : modification de la dénomination sociale

Statuts modifiés par l'AGM du 11/05/2020 (art. 3, 6, 20, 23-1, 24, 25-1, 28, 30, 31)

Statuts modifiés par l'AGM du 19/05/2025 (art 20 ;26 ; 27 ;28, 29)

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: A534F18F-F70D-474C-9638-AD1F860230E2

État: Complétée

Objet: Complétez avec Docusign : A25 - NCA-Rapport à l'Assemblée Générale Mixte 190525 vdiff.pdf, A25 ...

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 172

Signatures: 5

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 5

Paraphe: 0

Nadia BACCOUCHE

Signature dirigée: Activé

59 RUE DE PROVENCE

Horodatage de l'enveloppe: Activé

PARIS, France 75009

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

Nadia.BACCOUCHE@antin-residences.fr

Adresse IP: 81.23.35.122

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Nadia BACCOUCHE

Emplacement: DocuSign

17/06/2025 17:38:55

Nadia.BACCOUCHE@antin-residences.fr

Événements de signataire**Signature****Horodatage**

Yves Marie ROLLAND

ymrolland@lelogisbreton.fr

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

DocuSigned by:

Yves Marie ROLLAND

6A149D0A6339487...

Envoyée: 17/06/2025 17:50:37

Consultée: 17/06/2025 17:51:09

Signée: 17/06/2025 17:51:50

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 192.214.199.100

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 09/12/2022 18:22:17

ID: 32ce6f38-7929-4633-b689-e7b67c93a434

Événements de signataire en personne Signature**Horodatage****Événements de livraison à l'éditeur****État****Horodatage****Événements de livraison à l'agent****État****Horodatage****Événements de livraison intermédiaire État****Horodatage****Événements de livraison certifiée****État****Horodatage****Événements de copie carbone****État****Horodatage**

BAL CORPORATE

corporate@antin-residences.fr

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Copie

Envoyée: 17/06/2025 17:50:38

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 28/09/2023 16:17:17

ID: c7ef0d7e-84ab-4ec2-bb13-80daa72a1f1e

HADJ KADDOUR Thalitha

Thalitha.HADJ-KADDOUR@antin-residences.fr

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Copie

Envoyée: 17/06/2025 17:50:37

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par Docusign

Événements de copie carbone	État	Horodatage
Nadia BACCOUCHE nadia.baccouche@antin-residences.fr Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Copié	Envoyée: 17/06/2025 17:50:37 Renvoyé: 17/06/2025 17:52:23
Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offerte par DocuSign		

Événements de témoins	Signature	Horodatage
-----------------------	-----------	------------

Événements notariaux	Signature	Horodatage
----------------------	-----------	------------

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	17/06/2025 17:50:38
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	17/06/2025 17:51:09
Signature complétée	Sécurité vérifiée	17/06/2025 17:51:50
Complétée	Sécurité vérifiée	17/06/2025 17:51:50

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques		
---	--	--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Antin Residences (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Antin Residences:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: bertrand.lochet@antin-residences.fr

To advise Antin Residences of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at bertrand.lochet@antin-residences.fr and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Antin Residences

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to bertrand.lochet@antin-residences.fr and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Antin Residences

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to bertrand.lochet@antin-residences.fr and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Antin Residences as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Antin Residences during the course of your relationship with Antin Residences.

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: A534F18F-F70D-474C-9638-AD1F860230E2

État: Complétée

Objet: Complétez avec Docusign : A25 - NCA-Rapport à l'Assemblée Générale Mixte 190525 vdiff.pdf, A25 ...

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 172

Signatures: 5

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 5

Paraphe: 0

Nadia BACCOUCHE

Signature dirigée: Activé

59 RUE DE PROVENCE

Horodatage de l'enveloppe: Activé

PARIS, France 75009

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

Nadia.BACCOUCHE@antin-residences.fr

Adresse IP: 81.23.35.122

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Nadia BACCOUCHE

Emplacement: DocuSign

17/06/2025 17:38:55

Nadia.BACCOUCHE@antin-residences.fr

Événements de signataire

Signature

Horodatage

Yves Marie ROLLAND

ymrolland@lelogisbreton.fr

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

DocuSigned by:
Yves Marie ROLLAND
6A149D0A6339487...

Envoyée: 17/06/2025 17:50:37

Consultée: 17/06/2025 17:51:09

Signée: 17/06/2025 17:51:50

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 192.214.199.100

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 09/12/2022 18:22:17

ID: 32ce6f38-7929-4633-b689-e7b67c93a434

Événements de signataire en personne Signature

Horodatage

Événements de livraison à l'éditeur

État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent

État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire État

Horodatage

Événements de livraison certifiée

État

Horodatage

Événements de copie carbone

État

Horodatage

BAL CORPORATE

corporate@antin-residences.fr

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Copié

Envoyée: 17/06/2025 17:50:38

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 28/09/2023 16:17:17

ID: c7ef0d7e-84ab-4ec2-bb13-80daa72a1f1e

HADJ KADDOUR Thalitha

Thalitha.HADJ-KADDOUR@antin-residences.fr

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Copié

Envoyée: 17/06/2025 17:50:37

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par Docusign

Événements de copie carbone	État	Horodatage
Nadia BACCOUCHE nadia.baccouche@antin-residences.fr Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Copié	Envoyée: 17/06/2025 17:50:37 Renvoyé: 17/06/2025 17:52:23
Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offerte par DocuSign		

Événements de témoins	Signature	Horodatage
-----------------------	-----------	------------

Événements notariaux	Signature	Horodatage
----------------------	-----------	------------

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	17/06/2025 17:50:38
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	17/06/2025 17:51:09
Signature complétée	Sécurité vérifiée	17/06/2025 17:51:50
Complétée	Sécurité vérifiée	17/06/2025 17:51:50

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques		
---	--	--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Antin Residences (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Antin Residences:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: bertrand.lochet@antin-residences.fr

To advise Antin Residences of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at bertrand.lochet@antin-residences.fr and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Antin Residences

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to bertrand.lochet@antin-residences.fr and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Antin Residences

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to bertrand.lochet@antin-residences.fr and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Antin Residences as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Antin Residences during the course of your relationship with Antin Residences.