

RCS : ANGOULEME

Code greffe : 1601

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de ANGOULEME atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2021 B 00645

Numéro SIREN : 901 598 235

Nom ou dénomination : 1+1 HABITAT

Ce dépôt a été enregistré le 28/07/2022 sous le numéro de dépôt 4218

# BILAN - ACTIF COMBINES

Annexe III  
Exercice 2021

4218  
28 JUL. 2022

ACTIF IMMOBILISE	20	Immobilisations incorporelles				3 075 720,41
	201	Frais d'établissement				
	2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	269 822,26	61 205,28	208 616,98	
	203-205-2088	Autres (1)	5 860 179,55	3 130 704,00	2 729 475,55	
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	137 627,88	-	137 627,88	
			-	-	-	
	21	Immobilisations corporelles	-	-	-	411 878 323,04
	2111	Terrains nus	841 483,45	-	841 483,45	
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués et bâtis	25 770 771,22	-	25 770 771,22	
	212	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	
	213 sauf 21315 2135 21318	Constructions locatives sur sol propre	699 522 120,79	343 409 683,75	356 112 437,04	
	214 sauf 21415 2145 et 21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	1 303 264,93	250 366,44	1 052 898,49	
	21315-2135- 21415-2145	Bâtiments administratifs	7 702 182,23	3 826 159,57	3 876 022,66	
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	41 640 940,58	18 235 571,19	23 405 369,39	
	215-218	Inst. techn., mat., outillage et autres immob. corp.	4 785 607,85	3 966 267,06	819 340,79	
			-	-	-	
	22	Immeubles en loc.-vente et reçus en affect.	-	-	-	0,00
			-	-	-	
	23	Immobilisations en cours	-	-	-	29 979 246,65
	2312	Terrains	1 460 541,39	-	1 460 541,39	
	2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	29 819 927,12	1 679 929,95	28 139 997,17	
	238	Avances et acomptes versés sur immob. corp.	378 708,09	-	378 708,09	
			-	-	-	
	26-27	Immobilisations financières (2)	-	-	-	39 101,70
	261-266	Participations	63 640,07	-	23 640,07	
	271-272	Titres immobilisés	-	-	-	
	2781-2782	Prêts pour accession	-	-	-	
	274-275-2761	Autres	15 461,63	-	15 461,63	
	2768	Intérêts courus	-	-	-	
			-	-	-	
	TOTAL I	819 572 279,04	374 559 887,24	444 972 391,80	444 972 391,80	
ACTIF CIRCULANT		Stocks et en-cours				795 309,53
	31 (net de 319)	Terrains à aménager	-			
	33	Immeubles en cours	625 645,58	-	625 645,58	
	35 sauf 358 (net du 359)	Immeubles achevés disponibles à la vente	-	-	-	
	358	Immeubles achevés temporairement loués	-	-	-	
	37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	-	-	
	32	Approvisionnements	169 663,95	-	169 663,95	
			-	-	-	
	409	Fournisseurs débiteurs	29 984,59	-	29 984,59	29 984,59
			-	-	-	
		Créances d'exploitation	-	-	-	19 727 670,04
	411 sauf 4113	Locataires et organismes payeurs d'APL	1 936 494,70	3 231 802,17	-1 295 307,47	
	412-4113	Créances sur acquéreurs	2 482,00	-	2 482,00	
	414-417	Clients - autres activités	-	-	-	
	415	Emprunteurs, locataires-acquéreurs	-	-	-	
	416	Clients douteux ou litigieux	7 969 634,20	1 798 480,00	6 171 154,20	
	418	Produits non encore facturés	298 257,73	-	250 114,76	
	42-43-44 sauf 441	Autres	612 469,01	-	612 469,01	
	455	associés compte courant	120 000,00	-	-	
	441	Subventions à recevoir	13 986 757,54	-	13 986 757,54	
			-	-	-	
		Créances diverses (3)	-	-	-	272 599,62
	46 sauf 461 (débiteurs)	Autres débiteurs divers	257 991,35	-	257 991,35	

COMPTES DE REGULARISATION	461 sauf 4615	Autres opérations sur compte de tiers	-	-	Annexe III	
	4615	Opérations d'aménagement	-	-	Exercice 2021	
	47 sauf 476 et 47821	Comptes transitoires ou d'attente	14 608,27	-	14 608,27	
			-	-	-	
	50	Valeurs mobilières de placement	-	-	-	0,00
			-	-	-	
		Disponibilités	-	-	-	42 546 676,68
	511	Valeurs à l'encaissement	90,00	-	90,00	
	512	banque	1 353 570,86	-	1 353 570,86	
	515	Compte au Trésor	-	-	-	
	516	Comptes à terme	37 229 496,49	-	37 229 496,49	
	518	Intérêts courus	-	-	-	
	Autres 51	Autres établissements financiers	3 957 537,65	-	3 957 537,65	
	53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	5 981,68	-	5 981,68	
			-	-	-	
	486	Charges constatées d'avance	108 751,53	-	108 751,53	108 751,53
			-	-	-	
		<b>TOTAL II</b>	<b>68 679 417,13</b>	<b>5 030 282,17</b>	<b>63 480 991,99</b>	<b>63 480 991,99</b>
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	136 009,70	-	136 009,70	136 009,70
		<b>TOTAL III</b>	<b>136 009,70</b>		<b>136 009,70</b>	<b>136 009,70</b>
	169	Primes de rembourse. des obligations				
		<b>TOTAL IV</b>				
	476 et 4781	Différence de conversion ou d'indexation actif				
		<b>TOTAL V</b>				

**TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )**

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

**BILAN - PASSIF** Avant affectation du résultat **COMBINES**

Exercice N

					Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	10	<b>DOTATIONS ET RESERVES</b>				<b>88 635 484,73</b>
	101	capital	0,00	0,00		
	102	Dotations		1 524,49		
	103	Autre fonds propres - Autres compléments de dotation et dons et legs en capital		8 506 184,05		
	1067	Excédent d'exploitation affectés à l'investissement		47 190 863,27		
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières		14 296 147,22		
	10686	Réserve de compensation		0,00		
	10687	Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables		0,00		
	10688	Réserves diverses		18 640 765,70		
	11	<b>REPORT A NOUVEAU</b>				<b>42 739 745,94</b>
			6 575 089,12	42 739 745,94		
	12	<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		5 338 091,45		<b>5 338 091,45</b>
	13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	Montant brut	Inscrit en résultat		<b>52 590 394,84</b>
	131	Subventions d'équipement	102 101 157,39	49 510 762,55	52 590 394,84	
	132	Particip. des employeurs à l'effort de const.				
	138	Autres subventions d'investissement				
PROV R ETC	14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				<b>0,00</b>
	145	Amortissements dérogatoires				
		<b>TOTAL I</b>		<b>189 303 716,96</b>		<b>189 303 716,96</b>
	15	<b>PROVISIONS</b>				<b>8 446 370,79</b>
	151	Provisions pour risques		1 145 184,79		
DETTES	1572	Provisions pour gros entretien		5 629 597,00		
	153-158	Autres provisions pour charges		1 671 589,00		
		<b>TOTAL II</b>		<b>8 446 370,79</b>		<b>8 446 370,79</b>
	16	<b>DETTES FINANCIERES (1) (2)</b>				<b>298 141 943,97</b>
	1628	Participation des employeurs à l'effort de construction		1 536 546,82		
	163	Emprunts obligataires		0,00		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations		225 384 523,30		
	1642	C.G.L.L.S.		2 783 481,15		
	1648	Crédit Foncier de France		0,00		
	1648	Caisse d'Epargne		58 332 551,98		
	1648	Crédit Agricole		0,00		
	1648	Dexia		0,00		
	1648	Autres établissements de crédit		4 698 543,59		
	1651	Dépôts de garantie des locataires		3 824 098,21		
	1654	Redevances (location-accession)		1 119,00		
	1658	Autres dépôts		12 600,00		
	166	Participation des salariés aux résultats		0,00		
	167 sauf 1677	Autres avances		0,00		
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts		0,00		
	168 sauf 1688	Autres emprunts et dettes assimilées		0,00		
	16881	Intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissement		1 432 470,22		
	16882	Intérêts courus capitalisables		0,00		
	16883	Intérêts compensateurs		136 009,70		
	518-519	<b>CREDITS et LIGNES DE TRESORERIE</b>		2 500 000,00		<b>2 500 000,00</b>
	229	<b>DROITS DES LOC.-ACQ. ET DROITS DES AFFECTATIONS</b>				<b>0,00</b>
	419	<b>LOC., ACQ., EMP., LOC.-ACQ. ET ORG. PAYEURS D'APL CREDITEURS</b>				<b>-143 470,24</b>
	4191	Avances		108 640,74		
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes		-252 110,98		
		<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>				<b>7 419 743,94</b>
	401-4031-4081-40711-40721	Fournisseurs	3 963 909,64	3 963 909,64		
	402-4032-4082-40712-40722	Fournisseurs de stocks immobiliers		10 835,55		
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres		3 444 998,75		
		<b>DETTES DIVERSES</b>				<b>2 901 088,07</b>

## Annexe III

Exercice 2021

COMPTES DE REGUL	404-405-4084-40714-40724	Fournisseurs d'immobilisations	2 713 924,47	
	46 sauf 461 (créiteurs)	Créanciers divers	186 816,94	
	461 sauf 4615	Opérations pour le compte de tiers	0,00	
	4615	Opérations d'aménagement	0,00	
	47 sauf 477 et 47822	Comptes transitoires ou d'attente	346,66	
	487	<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>		<b>20 000,00</b>
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	0,00	
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00	
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP	20 000,00	
			0,00	
		<b>TOTAL III</b>	<b>310 839 305,74</b>	<b>310 839 305,74</b>
	477-4782	Différence de conversion et d'indexation passif		0,00
		<b>TOTAL IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV )

**COMPTE DE RESULTAT COMBINES**  
**CHARGES**

Annexe IV  
Exercice 2021

Exercice N

SAC combinés sur l'année 2021 complète

					charges récupérables	charges non récupérables	totaux partiels
				30 047 408,71			
				12 105 422,95			26 900 867,78
60-61-62	CHARGES D'EXPLOITATION (1)						
60 (net du 609)	Consommations de l'exercice en provenance de tiers						
601	Achats stockés :						
602	Terrains	0,00	0,00	0,00			
603	Approvisionnement	0,00	24 917,25	24 917,25	0,00	55 371,67	55 371,67
604	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
605	Variation des stocks (a) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
606	Terrains	0,00	78,75	78,75	0,00	175,00	175,00
607	Approvisionnement	0,00	2 630,70	2 630,70	0,00	5 846,00	5 846,00
608	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
609-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	165 843,77	165 843,77	0,00	368 541,72	368 541,72
606	Achats non stockés de matières et de fournitures	2 103 582,24	332 027,95	2 435 610,19	4 674 627,21	737 839,88	5 412 467,09
61-62 (net 619-629)	Services extérieurs :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
611	Travaux relatifs à l'exploitation	2 667 463,10	330 010,19	2 997 473,29	5 927 695,78	733 355,98	6 661 051,76
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	0,07	0,07	0,00	0,15	0,15
613	Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers locatifs	9 720,05	198 799,08	208 519,13	21 600,10	4 461 775,74	4 637 35,84
6132	Gros entretien sur biens immobiliers	33 818,00	4 079 939,00	4 113 756,99	75 151,10	9 066 531,11	9 141 682,21
6136	Maintenance	0,00	305 042,75	299 372,75	0,00	665 272,77	665 272,77
6158	Autres travaux d'entretien	7 784,32	51 790,31	59 574,63	17 298,49	115 089,57	132 388,06
616	Primes d'assurances	0,00	263 873,06	263 873,06	0,00	586 384,58	586 384,58
621	Personnel extérieur à l'organisme	55 503,69	34 533,53	88 845,78	123 341,53	74 093,54	197 435,07
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	504 280,96	470 955,40	0,00	1 046 567,56	1 046 567,56
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	43 577,51	43 100,83	0,00	95 779,63	95 779,63
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	57 065,37	55 426,08	0,00	123 169,06	123 169,06
6285	Redevances	0,00	60 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 61 - 62	Autres	8 901,00	932 383,27	875 444,27	19 780,01	1 925 579,60	1 945 359,61
63	Impôts, taxes et versements assimilés	0,00	0,00	4 818 866,24			10 706 487,50
631-633	Sur rémunérations	35 825,31	421 361,52	457 186,83	79 611,79	934 254,80	1 013 866,59
63612	Taxes foncières	140 837,27	3 340 268,70	3 481 105,97	312 973,71	7 422 819,34	7 735 791,05
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	810 651,85	69 921,59	880 573,44	1 801 448,55	155 381,31	1 956 829,86
64	Charges de personnel	0,00	0,00	4 599 855,79			10 173 322,88
641-6481	Salaires et traitements	309 757,37	3 192 436,73	3 502 194,10	688 348,71	7 058 626,67	7 746 976,38
645-647-6485	Charges sociales	79 000,19	1 018 661,50	1 097 661,69	175 555,98	2 250 790,52	2 426 346,50
681	Dotations aux amortissements et aux provisions	0,00	0,00	8 187 978,21			18 195 507,14
	Dotations aux amortissements :	0,00	0,00	0,00			
68111 (sauf 681138), 681122 + 681124 (sauf 68112315), 68112318, 68112315, 68112415, 68112418 + 68112401 - immobilisations locatives	Autres immobilisations	0,00	2 560 375,28	2 560 375,28	0,00	5 689 722,84	5 689 722,84
Autres 6811	Charges d'exploitation à répartir	0,00	3 910 729,45	3 910 729,45	0,00	8 690 509,89	8 690 509,89
6812	Dotations aux provisions pour dépréciation :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6816	Immobilisations incorporelles et corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants	0,00	685 222,11	685 222,11	0,00	1 522 715,81	1 522 715,81
	Dotations aux provisions pour risques et charges :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68157	Gros entretien	0,00	831 716,10	831 716,10	0,00	1 848 258,00	1 848 258,00
Autres 6815	Autres provisions	0,00	199 935,27	199 935,27	0,00	444 300,60	444 300,60
65 sauf 655	Autres charges de gestion courante	0,00	0,00	335 285,51			745 078,92
654	Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	287 834,43	287 834,43	0,00	639 632,06	639 632,06
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	47 451,09	47 451,09	0,00	105 446,86	105 446,86
655	Quote-part de résultat sur op. faites en commun	0,00	0,00	0,00			
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES	0,00	0,00	1 652 024,02			3 671 164,49
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir	0,00	35 218,26	35 218,26	0,00	78 262,79	78 262,79
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
661121	Intérêts sur opérations locatives - Crédits-relais et avances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
661122	Intérêts sur opérations locatives - Financement déficitaire	0,00	1 610 953,89	1 610 953,89	0,00	3 579 897,54	3 579 897,54
661123	Intérêts compensateurs	0,00	2 916,91	2 916,91	0,00	6 482,03	6 482,03
661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Crédits-relais et avances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts-accession à la propriété	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	0,00	2 831,46	2 831,46	0,00	6 292,13	6 292,13
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
666-668	Autres charges financières	0,00	103,50	103,50	0,00	230,00	230,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00	1 916 593,54			4 373 557,76
671	Sur opérations de gestion	0,00	42 833,96	42 833,96	0,00	95 186,57	95 186,57
6731	Titres annulés sur exercices antérieurs hors charges locatives	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6732	Titres annulés sur exercices antérieurs charges locatives	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
675	Sur opérations en capital :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés (b)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6751	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles	0,00	1 124 918,24	1 124 918,24	0,00	2 499 818,32	2 499 818,32
6756	Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6758	Autres éléments d'actif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
678	Autres	0,00	538 465,57	538 465,57	0,00	1 196 590,15	1 196 590,15
687	Dotations aux amortissements et aux provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations	0,00	133 533,63	133 533,63	0,00	296 741,39	296 741,39
68725	Dotations aux provisions réglementées (amortissements dérogatoires)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations sur autres provisions	0,00	76 842,15	76 842,15	0,00	170 760,33	170 760,33
69	Participation des salariés au résultat - Impôts sur les bénéfices et assimilés (69)	0,00	51 507,45	51 507,45	0,00	114 461,00	114 461,00
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6 262 844,38</b>	<b>27 572 832,31</b>	<b>33 667 533,72</b>	<b>13 917 431,96</b>	<b>60 848 554,51</b>	<b>74 765 986,47</b>
	<b>SOLDE CREDITEUR = BENEFICE</b>						<b>11 913 180,58</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>						

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses  
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

/6721

/6722

COMPTE DE RESULTAT COMBINES  
PRODUITSExercice N  
SAC combinés sur 1 année complète

			charges récupérables	charges non récupérables	totaux partiels
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)	33 039 645,72			
70	Produits des activités	31 901 602,18			
701	Produits des ventes				
7011	Ventes d'immeubles construits				
7012	Ventes de terrains lots				
703	Récupérations des charges locatives	5 599 627,11	5 599 627,11	12 443 615,79	12 443 615,79
704	Loyers	0,00	25 612 337,24	0,00	56 916 304,97
7041	Loyers des logements non conventionnels	916 407,55		2 036 461,22	
7042	Suppléments de loyers	28 148,95		62 558,23	
7043	Loyers des logements conventionnels	22 107 940,95		49 128 757,66	
70943	réduction loyer solidarité	0,00		0,00	
7046	Résidences pour étudiants - Foyers et résidences sociales	1 519 082,22		3 375 738,27	
7047	Logements en location accession et inventus	5 544,45		12 321,00	
Autres 704	Autres loyers	1 035 213,12		2 300 473,59	
706	Prestations de services	0,00	7 115,39	0,00	15 811,98
7062-7063	Actuels de gestion de prêts et d'accession	0,00		0,00	
Autres 706	Autres	7 115,39		15 811,98	
708	Produits des activités annexes	82 522,44	82 522,44	183 383,21	183 383,21
71	Production stockée (ou déstockage) (a)	176 317,68	176 317,68	391 817,07	391 817,07
7133	IMMOBILISABLES EN COURS	0,00	0,00	0,00	
72	Production immobilisée	0,00	91 737,14	0,00	208 860,31
7222	Immeubles de rapport (travaux financiers entamés)	0,00		0,00	
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0,00		0,00	
Autres 72	Autre production immobilisée	91 737,14		208 860,31	
74	Subvention d'exploitation	0,00	89 059,22	0,00	197 909,37
742	Primes à la construction	0,00		0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	89 059,22		197 909,37	
744	Subventions pour travaux de gros entretien	0,00		0,00	
781	Reprises sur amortissements et provisions	0,00	1 365 121,59	0,00	3 033 603,54
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	773 297,55		1 718 439,00	
78174	Reprises sur dépréciation des créances	436 990,34		971 109,64	
Autres 781	Autres reprises	150 324,71		344 054,90	
791	Transferts de charges d'exploitation	40 429,02	15 807,92	35 128,70	35 128,70
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	1 486 151,60	1 342 629,73	2 983 621,63	2 983 621,63
755	QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OP. FAITES EN COMMUN	0,00	0,00		
76	PRODUITS FINANCIERS	0,00	80 916,78		179 815,07
761	Produits de participations	0,00			
76241-76242	Revenus des prêts accession	0,00			
Autres 762	Produits des autres immobilisations financières	0,00			
763-764	Produits versés par les établissements financiers et revenus des valeurs mobilières de placement	54 720,39		121 800,86	
765-766-768	Autres	26 196,39		58 214,21	
786	Reprises sur provisions	0,00		0,00	
7963	Transferts de charges financières (intérêts compensateurs)	0,00		0,00	
7961	Pénalités de non-régularisation de la dette	0,00		0,00	
767	Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	4 542 432,93		10 094 295,41
771	Sur opérations de gestion	459 181,08		1 020 402,39	
7731	Mandats annulés sur exercices antérieurs hors charges récupérables	0,00		0,00	
7732	Mandats annulés sur exercices antérieurs relatifs aux charges récupérables	0,00		0,00	
775	Sur opérations en capital :	0,00		0,00	
7751	Produits des cessions d'éléments d'actif (b)	0,00		0,00	
7751	immobilisations incorporelles	0,00		0,00	
7752	immobilisations corporelles	1 551 070,35		3 446 823,00	
7756	immobilisations financières	0,00		0,00	
7758	Autres éléments d'actifs	0,00		0,00	
777	Quote-part des subventions d'investissement versées au résultat de l'exercice	2 340 137,84		5 200 306,32	
778	Autres	192 043,67		426 763,70	
78725	Reprises sur provisions réglementées (amortissements dérogatoires)	0,00		0,00	
Autres 787	Autres reprises	0,00		0,00	
787	Transferts de charges exceptionnelles	0,00		0,00	
TOTAL DES PRODUITS		39 169 268,14	39 005 625,17	86 679 167,05	86 679 167,05

SOLDE DEBITEUR = PERTE

TOTAL GENERAL

(a) Stock final moins stock initial : montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production  
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement  
(c) Dont produits afférents à des exercices antérieursc/7721  
c/7723

## **ANNEXE LITTERAIRE comptes combinés 1+1 habitat**

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice 2021 des comptes combinés. C'est la première année de combinaison des comptes.

Les comptes combinés annuels 2021 font ressortir :

Le bilan dont le total s'élève à 508 589 393.49€  
Un résultat bénéficiaire de 5 338 091.45€

Les comptes combinés de l'Odhac87, Logelia, 1+1 habitat font apparaître différents retraitements au niveau du compte de résultat mais aussi au niveau du bilan.

Nous avons neutralisé les échanges intra groupes entre les différents membres (1+1 habitat, Odhac87, Logelia). En effet ces échanges sont illustrés par des dépenses initialement engagées par l'Odhac87 et Logelia pour la constitution de la SAC et en contrepartie la SAC a remboursé ses membres.

Il a été nécessaire de déterminer un prorata au niveau des produits et des charges des comptes combinés. En effet, la société de coordination a commencé son activité en date du 21/07/2021 (date d'immatriculation au RCS). Cela correspond à 163 jours de fonctionnement de la SAC sur 365 jours. Nous déterminons donc ce prorata de 45% sur l'année 2021.

### **I - LES FAITS MARQUANTS SUR L'EXERCICE ET EVENEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE**

L'Odhac87 applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 les règles applicables aux entreprises de commerce. Le principal impact dans les comptes de l'odhac87 est le cadrage des subventions dans les comptes 131 et 139 qui font apparaître des régularisations sur exercices antérieurs pour un montant de 3 345 419€. Cet impact augmente significativement le compte 777 en 2021.

Logélia a été contrôlé par l'Urssaf sur les exercices 2018, 2019, et 2020. Un redressement de 37 000€ a été constaté et comptabilisé en 2021.

L'Ancols procède actuellement au contrôle de Logelia. Ils contrôlent également la SAC »1+1 habitat « et l'Odhac87.

#### **A) Autres points significatifs**

- Covid

L'exercice a été marqué par le contexte lié à la crise sanitaire du Covid 19. Cependant, l'Odhac87 n'a pas subi d'impact financier significatif lié à cette crise. Les effets de la crise sanitaire du Covid 19 n'ont pas d'impact sur les règles et méthodes comptables appliqués au titre des comptes arrêtés au 31 décembre 2021.

Cette crise n'a pas d'impact sur l'application du principe de continuité d'exploitation. L'Odhac87 et Logélia ne sont pas en mesure d'évaluer à la date de production des comptes 2021 les effets éventuels de la crise sanitaire du Covid 19 sur les comptes 2022



- **Crise en Ukraine**

Les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale. Cette situation peut créer des difficultés pour les activités de production et de distribution et avoir des incidences sur les ventes, les approvisionnements (hausse des cours des matières premières et du prix de l'énergie), la chaîne de production et la valeur de certains actifs.

Enfin, les risques en matière de cybersécurité sont accrus. Les effets de la crise n'ont pas d'impact sur les règles et méthodes comptables appliqués au titre des comptes combinés arrêtés au 31 décembre 2021. Cette crise n'a pas d'impact sur l'application du principe de continuité d'exploitation.

## **II - METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION**

Les comptes combinés annuels de l'exercice 2021, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe ont été établis suivant :

- la méthodologie des comptes combinés issus du règlement 2005-10 afférent à l'actualisation du règlement 99-02 du Comité de la Réglementation comptable (CRC)

Plus précisément les comptes combinés annuels ont été établis selon les principes suivants :

- continuité de l'exploitation ;
- indépendance des exercices ;
- permanence des méthodes ;

Les comptes sont également établis conformément :

- Règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée,
- Commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 de l'arrêté du 7 octobre 2015 de Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et des comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

Conformément aux principes de la loi comptable dans la présentation des comptes annuels, toute méthode d'évaluation retenue ne peut être modifiée sans obligation d'information.

## **III - METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN :**

### **1) LES TERRAINS**

Les terrains d'assise des immobilisations locatives sont comptabilisés au coût intégrant le prix d'achat ou la valeur d'apport, les frais d'acquisition, les indemnités diverses, le coût technique de démolition ainsi que les taxes et frais divers. Ces terrains ne sont pas amortis sur le plan comptable, mais ils peuvent faire l'objet d'une provision pour dépréciation en cas de besoin.

### **2) IMMOBILISATIONS LOCATIVES**

Le coût d'entrée des immobilisations locatives se compose du prix de revient proprement dit, ainsi que des frais financiers le cas échéant, correspondant au préfinancement de l'opération et pour la seule période de construction.

Pour ce qui est des pourcentages retenus pour chaque composant, ont été pris ceux préconisés par le C.S.T.B. soit :

Composants	Logt Individuel	Logt Collectif
Gros œuvres	Fourchette comprise entre 79% et 81%	77.70%
Menuiseries extérieures	5,40%	3,30%
Chauffage Collectif	-	3,20%
Ou		
Chauffage Individuel	3,20%	
Plomberie	3.70%	4.60%
Etanchéité	Fourchette comprise entre 0% et 1%	1,10%
Electricité	4.20%	5.20%
Ravalement avec amélioration	2,70%	2,10%
Ascenseur	-	2.80%

### 3) AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode linéaire comme suit :

Nature	Durée d'amortissement
Logiciels	Fourchette entre 2 et 5 ans

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires moins la TVA récupérable) ou à leur coût de production.

Les amortissements des immeubles sont calculés selon la méthode linéaire et les durées d'amortissement selon les composants soit les durées suivantes :

Composant	Durée d'amortissement
Structure et ouvrages assimilés	60 ans
Menuiseries extérieures	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Electricité	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans

Plomberie	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Chauffage collectif	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Chauffage individuel	Fourchette comprise entre 15 et 18 ans
Etanchéité	Fourchette comprise entre 15 et 18 ans
Ravalement	Fourchette comprise entre 15 et 18 ans
Ascenseurs	18 ans
Aménagements extérieurs	-
Aménagements intérieurs sur équipements communs	-

Les autres immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode linéaire en fonction de durées retenues selon leur nature :

Nature	Durée d'amortissement
Autres immobilisations corporelles	Fourchette comprise entre 2 et 10 ans

Les immobilisations en cours concernent les dépenses des opérations en cours de construction. Les coûts immobilisés sont enregistrés dans 2 comptes comptables (un pour les immobilisations locatives, l'autre pour les bâtiments administratifs). La décomposition par composants est effectuée au moment de la mise en service de la construction

#### 4) LES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres, dépôts et autres créances immobilisés sont comptabilisés au coût historique. Si, en fin d'exercice, la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée pour la différence. La valeur d'inventaire se définit par comparaison de la valeur d'utilité pour la société et de la valeur de marché.

#### 5) LES DEPRECIATIONS D'ACTIFS IMMOBILISES

##### Sur les immeubles locatifs dont la démolition est actée en Conseil d'administration

Selon les normes comptables, seuls les immeubles dont la démolition est actée par le Conseil d'Administration peuvent faire l'objet d'une dépréciation au titre de la démolition.

Un amortissement exceptionnel est comptabilisé afin de ramener la valeur nette comptable de l'immeuble à 0€

##### Sur les immeubles locatifs

Le cas échéant, en cas d'indice de perte de valeur (démolition probable, niveau du taux de vacance élevé ou tous autres cas), la valeur actuelle de l'immeuble de rapport concerné est comparée à sa valeur nette comptable (nette des subventions d'investissements). En cas de dépréciation significative et

définitive, un amortissement exceptionnel est constaté à hauteur de la différence entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable (après prise en compte des subventions d'investissements). En cas de dépréciation significative et non définitive, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

#### 6) LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions d'investissement sont comptabilisées dès leur notification par l'organisme chargé de l'attribution.

Elles font l'objet d'une reprise au compte de résultat en fonction du rythme de l'amortissement des immobilisations qu'elles financent et plus particulièrement pour les constructions neuves suivant la durée d'amortissement de la structure.

Les subventions pour surcharge foncière sont reprises sur 10 ans, conformément à l'instruction comptable.

Les subventions finançant des baux sont transférées au compte de résultat selon le même rythme d'amortissement que le bail auquel elles sont affectées.

#### 7) LES DEPRECIATION DE STOCKS

Néant au 31/12/2021

#### 8) LES DEPRECIATIONS POUR CREANCES DOUTEUSES

Les créances échues présentant un risque de non-recouvrement sont enregistrées en clients douteux ou litigieux.

Le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. La provision pour dépréciation est donc calculée ainsi :

- 100 % de la créance des locataires partis ;
- 100 % de la créance comptabilisée des locataires présents lorsqu'elle représente plus de 12 mois de loyers normatifs ;

Le quittancement de décembre est inclus dans la base de calcul de la provision.

Autres créances (locataires présents dont les créances présentent un encours inférieur à un an de loyers, charges et accessoires impayés)

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-3.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'Od hac87 et Logélia peuvent utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation. Des statistiques d'irrecouvrabilité des créances impayées qui démontrent une corrélation entre certains événements (ex : ancienneté des impayés, litiges) et la perte de valeur, peuvent être utilisées pour fonder des taux de dépréciation applicables au portefeuille de créances.

L'Od hac87 et Logélia ont choisi d'appliquer les résultats de l'étude de la fédération des offices et voici les tranches utilisées pour l'établissement des comptes combinés :

	Taux de dépréciation
<b>Locataires présents</b>	
Dettes < 3 mois	5% à 7%
Dettes ≥ 3 mois et < QT*6 mois	25% à 35%
Dettes ≥ 6 mois et < QT*12 mois	45% à 55%
Dettes ≥ 12 mois	100%
<b>Locataires partis</b>	
Partis	100%

#### 9) LA TRESORERIE

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure à la valeur d'acquisition. La valeur d'inventaire est définie comme la valeur de marché (cotation, valeur liquidative...) déterminée au 31 décembre.

La méthode appliquée pour le calcul des plus ou moins-values de cession est la méthode FIFO.

Il n'y a pas de valeurs mobilières de placement au 31/12/2021

#### 10) LA PROVISION POUR CONGES PAYES

Elle est calculée en prenant le nombre de jours de congés non pris à la date du 31 décembre de l'année par agent. Pour effectuer le calcul, la base retenue est le salaire brut de l'agent du mois de décembre hors prime.

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.

#### 11) LA PROVISION POUR COMPTE EPARGNE TEMPS

Une provision pour compte épargne temps est constituée pour permettre au salarié qui le désire, de différer la jouissance de périodes de repos et d'éléments de rémunération en les capitalisant dans un compte afin de les utiliser postérieurement pour financer une période de congé sans solde.

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.

#### 12) AUTRES PROVISIONS LIEES AUX SALAIRES

##### Pour prime de départ à la retraite (IDR)

Le calcul de la provision pour prime de départ en retraite actualisé pour les salariés présents au 31 décembre de l'exercice en tenant compte des probabilités suivantes :

- Taux de mortalité
- Taux de maintien dans l'entreprise (départ anticipé)
- Age légal de départ à la retraite

- Age de début d'activité
- Taux d'actualisation du salaire brut de 2.50%/an
- Taux d'actualisation : 0.9%

Logélia ne provisionne pas dans ses comptes cette provision mais annote celle-ci dans la rubrique « engagement hors bilan » de son annexe littéraire.

L'Od hac87 provisionne dans ses comptes cette indemnité de départ à la retraite.

Il est donc nécessaire de retraiter dans les comptes combinés et de retracer comptablement la provision IDR de Logélia qui s'élève au 31/12/2021 à 774 000€

#### Autres provisions pour risques

Les provisions pour risques sont destinées à couvrir des charges nettement identifiées quant à leur objet, dont la réalisation est incertaine mais que des événements survenus ou en cours rendent probables.

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.

### 13) AUTRES PROVISIONS

#### Provision pour gros entretien

Le calcul de la provision pour gros entretien est conforme aux nouvelles règles de calcul exposées dans le règlement ANC n° 2015-04 qui prévoit que seules les dépenses de travaux gros entretien identifiées dans un programme pluriannuel immeuble par immeuble pourront faire l'objet d'une provision pour gros entretien.

Les travaux éligibles à la PGE sont essentiellement les ravalements sans amélioration (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des parties communes (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévues dans le plan triennal de travaux de gros entretien.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessus, la durée de renouvellement est la suivante.

La provision pour gros entretien est calculée à partir du plan pluriannuel de travaux sur 3 ans.

Les travaux sont détaillés par immeuble et un coût est déterminé pour chacune des lignes de travaux.

Les dépenses futures sont rapportées linéairement à l'usage passé.

En effet, chaque ligne de travaux dépend d'une durée de remplacement

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.

#### Provision pour démolition : coûts sociaux et coûts techniques

Afin d'être conforme à la réglementation, seules les démolitions actées en Conseil d'administration et autorisées par le Préfet peuvent faire l'objet d'une provision. La provision correspond aux coûts restants à la charge de l'organisme (sous déduction des aides et subventions).

Par ailleurs, les immeubles concernés ont fait l'objet d'un amortissement accéléré afin de mettre la VNC à zéro.

Provision pour chômage :

Conformément au règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 (PCG) de l'ANC, Les OPH doivent comptabiliser à la clôture de l'exercice les risques et charges si l'obligation de l'organisme à l'égard d'un tiers existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle se traduira par une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci après la date de clôture.

Jusqu'à présent, l'Odhac87 et Logélia ont choisi de ne pas cotiser au régime général et de se substituer à « Pôle emploi » afin de payer les indemnités journalières aux salariés qui quittent l'entreprise et qui pouvaient prétendre à faire valoir leurs droits ;

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.

14) LES INTERÊTS COURUS NON ECHUS

Ils font l'objet en fin d'exercice d'une écriture complémentaire permettant de faire supporter à l'exercice comptable concerné la charge des intérêts s'y rapportant. Il s'agit là de comptabiliser les intérêts courus de la date anniversaire d'un prêt au 31 décembre de l'année bien que l'échéance dudit prêt ne soit exigible qu'à la date anniversaire de l'année N + 1.

15) LA PROVISION POUR REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES

Il est procédé à une écriture de provision pour régularisation de charges locatives prenant pour base les acomptes réclamés au cours de l'exercice aux locataires, desquels on rapproche les dépenses réelles de charges locatives tout en neutralisant l'incidence liée aux logements vacants et l'incidence liée aux pré-régularisations lors du départ des locataires.

16) INTERESSEMENT

Les accords d'entreprise de l'Odhac87 et de Logélia prévoient le versement de l'intéressement dont le montant est lié principalement à la prise en compte de différents critères définis par les 2 entités.

17) IMPOT SUR LES SOCIETES

L'instruction fiscale n°13 du 25 janvier 2006 applicable notamment aux O.P.H. soumis aux règles comptables des entreprises de commerce est venu uniformiser le régime fiscal applicable aux acteurs du secteur des habitations à loyer modérés à compter du 1er janvier 2006. L'article 96 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) exonère d'impôt sur les sociétés les organismes d'habitations à loyer modéré pour :

- Leurs opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, c'est à dire les opérations relatives au secteur locatif et celles relatives au secteur de l'accession à la propriété ;
- Les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L.411-1 du même code ;
- Les produits financiers issus du placement de leur trésorerie ;
- Les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

L'instruction a donc précisé les modalités de mise en œuvre de cette exonération prévue à l'article 207-1-4° du code général des impôts et le II de l'article 44 de la loi de finances rectificative pour 2005 (n° 2005-1720 du 30 décembre 2005) a modifié les dispositions de l'article L.411-2 du CCH et des articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI afin de préciser le contenu des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général par les organismes d'habitations à loyer modéré.

A compter de l'exercice 2020, les logements financés en PLI sont exclus du SIEG défini par l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation et ne sont donc plus exonérés de l'impôt sur les sociétés par l'article 207-1-4° du code général des impôts.

#### **IV – ENGAGEMENTS ENVERS DES TIERS**

##### **Pour l'Odhac87**

En accord avec le paragraphe 3-4 « Immeubles exploités dans le cadre d'une convention » du règlement comptable n°2015-04 du 4 juin 2015, l'office traite les Provisions pour gros entretien prévues aux conventions (de type Foyers) de la manière suivante :

- Si la convention prévoit que la provision pour gros entretien matérialisant l'obligation de l'organisme est reversée à la collectivité ou au cocontractant pour le solde non utilisé au terme de la convention, alors l'engagement (Passif) quant aux travaux restant à réaliser à chaque clôture fait l'objet d'une provision pour charges à payer (cf. § III).
- Dans le cas contraire, l'engagement quant aux travaux restant à réaliser à chaque clôture est constaté en hors bilan.

Au 31/12/2021, l'engagement hors bilan représenté par la provision gros entretien disponible des foyers est de 829 389 €.

Il convient d'ajouter en engagement hors bilan :

- 3 cautions personnes morales (commune de Panazol, crédit foncier de France, conseil départemental de la Haute vienne) pour un montant de 65 880.06€ (circularisation caisse d'épargne)



# ENGAGEMENTS HORS BILAN

## ENGAGEMENTS

8021	Avals, cautions, garanties d'emprunt	238 009 081,50
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession PAP)	
8023	Contrats d'emprunts locatifs et autres signés et non portés à l'encaissement	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
<b>TOTAL</b>		

8011	8011	
8012	8012	
8016	8016	
8018	8018	
80181	80181	
80183	80183	

### COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués, prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués, prix de vente prévisionnel	

80611	80611	
-------	-------	--

0

Tableau 2

## TABLEAU DES AFFECTATIONS DE RESULTAT N-1

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES			
11	Report à nouveau antérieur		
12	Résultat de l'exercice N-1		
	dont résultat courant (1)	#REF!	
	Prélèvement sur les réserves		
AFFECTATIONS			
<b>Affectation aux réserves</b>			
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
1068 Autres réserves :			
10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières		0,00	0,00
10686 Réserve de compensation			
10687 Réserves pour couverture du financement des immobilisations non amortissables			
10688 Réserves diverses		0,00	
11	Report à nouveau		
<b>TOTAUX</b>			0,00 0,00

(1) Résultat avant produits et charges exceptionnels

Tableau 38

**RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET HLM**  
**(R 423-9 du CCH)**

Annexe V  
Exercice 2021

a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII)	- €	- €	6 411 526,86 €	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	- €	- €	186 060,54 €	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	- €	- €	69 559 115,95 €	
d) Charges récupérées (comptes 703)	- €	- €	12 443 615,79 €	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	- €	- €	57 301 560,70 €	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	#DIV/0!	0,00%	11,19%	#DIV/0!

Tableau 4

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Annexe V  
Exercice 2021

Frais d'établissement	0,00					0,00
Baux emphytéotiques, à constr. et à réhab.	0,00					269 822,26
Autres postes d'immob. incorporelles	0,00	0,00				5 997 807,43
<b>Total I</b>	<b>0,00</b>					
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus	0,00				0,00	841 483,45
	0,00					0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25 770 771,22
Agencements, aménagements de terrains	0,00					0,00
<b>Total II</b>	<b>0,00</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>	<b>0,00</b>					<b>0,00</b>
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315 et 2135) A	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	741 163 061,36
Dont additions et remplacements de composants (4)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415 et 2145) B	0,00					1 303 264,93
Dont additions et remplacements de composants (4)						
Bâtiments administratifs (c/21315, 2135, 21415, 2145) C	0,00	0,00	0,00		0,00	7 702 182,23
<b>Total III</b>	<b>0,00</b>					
Instal. techniques - Mat. - Outil. - <b>Total IV</b>	<b>0,00</b>					
Installations générales, agencements et aménagements divers	0,00					9 143,92
Matériel de transport	0,00	0,00			0,00	1 321 806,27
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00				1 834 932,14
Mobilier	0,00	0,00				766 813,14
Diverses	0,00					215 397,95
<b>Total V</b>	<b>0,00</b>					
(Immeubles en location-vente) et affectation	0,00					0,00
<b>TOTAL VI</b>						
Terrains et aménagements terrains	0,00	0,00		0,00	0,00	1 460 541,39
constructions et autres immobilisations corporelles	0,00	- €	- €	0,00		0,00
construction et acquisition-amélioration	0,00					23 935 897,42
additions et remplacements de composants (4)	0,00	0,00	0,00	0,00		5 884 029,52
Avances et acomptes versés	0,00	0,00		0,00		378 708,09
<b>Total VII</b>	<b>0,00</b>					
<b>Total VIII= (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>0,00</b>					
Participations et créances rattachées	0,00	0,00				63 640,07

Titres immobilisés	0,00					Annexe 100
Prêts pour accessions et améliorations	0,00					Exercice 9,00
Prêts compl pour accessions et améliorations	0,00					0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances diverses	0,00	0,00				15 461,63
Autres prêts	0,00					0,00
Intérêts courus	0,00					0,00
<b>Total IX</b>	<b>0,00</b>					

<b>TOTAL GENERAL (I+VIII+IX) (2)</b>	<b>0,00</b>
--------------------------------------	-------------

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

(2) Total général colonne 7=Total I colonne 1 de l'actif du bilan

(3) Y compris les virements de stocks en immobilisations

(4) Ces lignes recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration)

Tableau 5  
**TABEAU DES AMORTISSEMENTS (A)**  
**SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

n'est pas soumis au taux de 45% car solde antérieur au 01/01/2021 date de l'obligation SAC

Frais d'établissement						0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhab.		0,00	0,00			61 205,28
Autres postes d'immob. incorporelles		0,00	0,00			3 130 704,00
<b>Total I</b>		<b>0,00</b>				
Agenc. et Aménag. de terrains - <b>Total II</b>						
Faux	constructions locatives(4)					
	Sur sol propre	0,00	0,00	0,00	0,00	361 645 254,75
	Sur sol d'autrui	0,00	0,00			250 366,44
	Bâtiments administratifs					
	Sur sol propre	0,00	0,00	0,00	0,00	3 826 159,57
	Sur sol d'autrui					
<b>Total III</b>		<b>0,00</b>				
Instal. techniques - Mat. - Outil. <b>Total IV</b>		<b>0,00</b>				
	Installations générales, agencements et aménagements divers	0,00	0,00			7 261,60
	Matériel de transport	0,00	0,00		0,00	1 008 883,54
	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00			1 542 184,73
	Mobilier	0,00	0,00			630 018,33
	Diverses	0,00	0,00			214 650,04
	<b>Total V</b>	<b>0,00</b>				
Immeubles reçus en affectation						
Travaux d'amélioration <b>Total VI</b>						
<b>Total général (3)</b>		<b>0,00</b>				

#REF!

#REF!

- (1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif  
(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6  
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égl aux comptes 6811+6871  
(4) cf tableau n°4detai des comptes

Tableau 6  
**TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)**  
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Frais d'établissement					0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhab.					0,00
Autres postes d'immob. incorporelles					0,00
<b>Total I</b>					
Agenc. et Aménag. de terrains - <b>Total II</b>					
constructions locatives					
Sur sol propre (4)					3 532 420,07
Sur sol d'autrui (4)					0,00
Bâtiments administratifs					0,00
Sur sol propre					0,00
Sur sol d'autrui					0,00
<b>Total III</b>					
Instal. techniques - Mat. - Outil. - <b>Total IV</b>					
Installations générales, agencements et aménagements divers (c/2181)					0,00
Matériel de transport					139 460,50
Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
Mobilier					
Diverses					0,00
<b>Total V</b>					
Immeubles reçus en affectation					
Travaux d'amélioration <b>Total VI</b>					
<b>Total GENERAL</b>					

(1) Reprises constatées au compte 7811

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

(2) les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5

(4) cf tableau n°4 détail des comptes

Tableau 7  
**TABEAU DES PROVISIONS**

Annexe V  
Exercice 2021

Provisions pour risques	litiges	0,00			542 601,40
	amendes et pénalités				0,00
	pertes de charges				0,00
	sur op. financières				0,00
	autres				0,00
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00	0,00	5 629 597,00
Autres provisions pour charges		0,00	0,00	0,00	1 500 172,39
<b>FAUX</b>	<b>Total I</b>				
Sur immobilisations	Incorporelles				0,00
	Corporelles	0,00	0,00		1 679 929,95
	Financières				0,00
	<b>Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 679 929,95</b>
Sur stocks	Terrains à aménager				0,00
	Approvisionnements				0,00
	Immeubles en cours				0,00
	Immeubles achevés				0,00
	Immeubles acquis par déduction de ventes				0,00
	<b>Total III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Sur créances	Locataires	0,00	0,00	0,00	5 030 282,17
	Acquéreurs				0,00
	Emprunteurs et locataires acquéreurs				0,00
	Clients - Autres activités				0,00
	Débiteurs divers	0,00			0,00
	Autres actifs à court terme				0,00
	<b>Total IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 030 282,17</b>
<b>Total V = (II+III+IV)</b>					
<b>Général = (I+V)</b>					
		(1)		(1)	
(1) Dont dotations et reprises	d'Exploitation	0,00		0,00	
	Financières				
(2) Dont reprises ,,,,	Exceptionnelles	#N/A		#N/A	
	de provisions utilisées				
	de provisions non utilisées				

Tableau 8  
**ETAT DES DETTES**

162	Participation des employeurs (1)	1 536 546,82	84 306,55	303 214,35	1 149 025,92	
163	Emprunts obligataires (1)				0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1)				0,00	
		291 199 100,02	15 102 333,95	54 014 908,20	219 581 961,19	291 199 100,02
	(1651/1658) (1654)	3 837 817,21		Non ventilable (a) :	3 837 817,21	
165	Participations des salariés					
166	Dettes assorties de conditions particulières (1)					
167	Autres emprunts et dettes (1)					
1681-1687	Intérêts courus non échus sur emprunts en cours	1 432 470,22	1 432 470,22			
16881	Intérêts courus capitalisables					
16882	Intérêts compensateurs	136 009,70	54 357,50	81 652,20	0,00	
16883						
<b>TOTAL I</b>						
519	Crédits de trésorerie					
<b>TOTAL II</b>						
229	droits des loc. acq. et droits des affect.					
401/4031/4081	Fournisseurs Exploitat - Gestion et comptes	3 963 909,64	3 963 909,64			
402/4032/4082	rattachés Stock immobilier	10 835,55	10 835,55			
404/405/4084	Fournis. d'immob. et comptes rattac.	2 713 924,47	2 713 924,47			
419	Locataires et acquéreurs créditeurs	-143 470,24	-143 470,24			
42	Personnel et comptes rattachés	716 535,33	716 535,33			
43	Sécurité sociale et organ. sociaux	383 048,99	383 048,99			
44	Etat et autres collectivités publiques	2 345 414,43	2 345 414,43			
46	Créditeurs divers	186 816,94	186 816,94			
47	Comptes transitoires ou d'attente	346,66	346,66			
<b>Total III</b>						
487	Produits constatés d'avance :					
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours					
4873	Rémunér. des frais de gest. PAP	20 000,00	20 000,00			
4878	Autres produits constatés d'avance					
<b>Total Général</b>		<b>310 830 905,74</b>	<b>29 970 828,99</b>	<b>54 389 774,75</b>	<b>224 568 604,32</b>	<b>291 199 100,02</b>
(1) Empr. réalisés en cours d'exercice		15 864 377,32	(a) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts reçus (dettes non ventilables) est inscrit dans la rubrique "dette à plus de 5 ans"			
Empr. remboursés en cours d'exer.		15 387 253,62				



Tableau 9  
**ETAT DES CREANCES**

Annexe V  
Exercice 2021

<b>26</b> Participations et créances rattachées	23 640,07		23 640,07
<b>271 - 272</b> Titres immobilisés			0,00
<b>274 - 275 - 276</b> Immobilisations financières diverses	15 461,63		15 461,63
<b>278</b> Prêts pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00
<b>Total I</b>			
<b>409</b> Fournisseurs débiteurs	29 984,59	29 984,59	0,00
<b>411</b> Locataires et organismes payeurs d'APL	-1 295 307,47	-1 295 307,47	
<b>416</b> Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux	6 171 154,20	6 171 154,20	0,00
<b>412 - 414 - 415 - 418</b> Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	252 596,76	252 596,76	
<b>42</b> Personnel et comptes rattachés			0,00
<b>43</b> Sécurité sociale et autres organismes sociaux			0,00
<b>44</b> Etat et autres collectivités publiques (1)	14 599 226,55	14 599 226,55	
<b>46</b> Débiteurs divers (1)	257 991,35	257 991,35	0,00
<b>47</b> Comptes transitoires ou d'attente	14 608,27	14 608,27	
<b>Total II</b>			
<b>481</b> Charges à répartir sur plusieurs exercices			
<b>Total III</b>			
<b>Total Général (I+II+III)</b>	<b>28 245 365,65</b>	<b>28 439 354,25</b>	<b>175 111,40</b>
(1)			
dont subventions d'investissement à recevoir (c/4411)	5 875 656,84		
subventions d'exploitation à recevoir			
TVA - 4456 et 4458			
<b>TOTAL</b>	<b>5 875 656,84</b>		

Tableau 10

**ELEMENTS RELEVANT**  
**DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN**  
**Entreprises liées, liens de participation, créances et dettes**  
**représentées par des effets de commerce**

Annexe V  
Exercice 2021

<b>Bilan</b>			
Immobilisations financières			
Créances diverses			
Dettes financières			
Dettes diverses			
<b>Compte de résultat</b>			
Charges financières			
Produits financiers			

Tableau 11

**TABLEAU DES FILIALES**  
**ET PARTICIPATIONS**  
**(en milliers de francs)**

<b>Filiales et participations</b>	
Filiales	
Participations	

Observations : Néant

Tableau 12

**EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES**

**Tableau 1**

(1) Y compris avances et acomptes versés  
(2) Prix de cession des éléments cédés valeur comptable pour c/22, des projets abandonnés, remboursements des prêts pour les immobilisations financières  
(3) Valeur comptable  
(4) Hors reprises sur réserves et affectations de résultat (tableau n°2 de l'annexe)  
(5) Sauf intérêts courus

**1+1 HABITAT**

Société de coordination

Siège social : 10, impasse d'Austerlitz – 16000 ANGOULEME

Société anonyme au capital de 40 000 euros

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES COMBINES**

Exercice clos le 31 décembre 2021

## **1+1 HABITAT**

Siège social : 10, impasse d'Austerlitz – 16000 ANGOULEME  
Société anonyme au capital de 40 000 euros

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES COMBINES**

Exercice clos le 31 décembre 2021

Aux actionnaires de 1+1 HABITAT,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes combinés de la société 1+1 HABITAT, société de coordination, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes combinés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la combinaison.

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes combinés » du présent rapport.

## **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

## **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes combinés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes combinés pris isolément.

## **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du Conseil de surveillance.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes combinés.

En application de la loi, nous vous signalons que notre rapport a été signé le jour de l'achèvement de nos travaux. Cette date ne permet pas de respecter le délai de 15 jours avec la Date de l'Assemblée Générale pour cette première clôture. Les deux actionnaires ont été informés de cette situation.

## **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes combinés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes combinés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes combinés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes combinés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes combinés ont été arrêtés par le Directoire.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes combinés**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes combinés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes combinés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes combinés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes combinés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes combinés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes combinés et évalue si les comptes combinés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de combinaison, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes combinés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes combinés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Paris, le 21 juin 2022

Les commissaires aux comptes

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé électroniquement le 21/06/2022 par  
Helene Kermorgant



**Hélène KERMORGANT**

Associée

**FIDAUDIT**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de  
Versailles



**Bruno Agez**

Associé



## **1+1 HABITAT**

### **PV Assemblée Générale du 30 juin 2022**

Angoulême le 30 juin 2022 à 10h,

Les deux actionnaires Logélia et l'Od hac87, représentés respectivement par Monsieur PICARD Frédéric et Monsieur PUCEK Olivier sont présents.

Les co-commissaires aux comptes, le cabinet RSM et le Cabinet Fidaudit, régulièrement convoqués sont absents et excusés.

Les actionnaires ont pris les décisions suivantes relatives à l'ordre du jour.

#### **PREMIERE RESOLUTION**

*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021, des rapports y afférents et quitus donné au Conseil de surveillance pour sa gestion de la société.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance (y compris le rapport sur le gouvernement d'entreprise), du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et desdits comptes, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés au 31 décembre 2021, faisant apparaître un résultat d'un montant de 30 330,11 euros, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Elle donne en conséquence quitus au Président du Directoire ainsi qu'à l'ensemble des administrateurs pour leur gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires.**

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

*Examen et approbation des comptes combinés de l'exercice clos le 31 décembre 2021*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance (y compris le rapport sur le gouvernement d'entreprise), du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes combinés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et desdits comptes, approuve les comptes combinés, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés au 31 décembre 2021.

**Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires.**

### **TROISIEME RESOLUTION**

*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance et de la proposition d'affectation du résultat qui y est détaillée, approuve cette proposition et, en conséquence, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, d'un montant de 30 330,11 euros en totalité au compte « Report à nouveau » dont le montant est ainsi de 30 330,11 euros après affectation.

**Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires.**

### **QUATRIEME RESOLUTION**

*Conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, approuve la convention de mise à disposition de personnel des membres au profit du fonctionnement de la société de coordination.

**Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires.**

### **CINQUIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs aux actionnaires et au porteur du copie ou d'un extrait du procès verbal des délibérations pour remplir toutes les formalités légales consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.

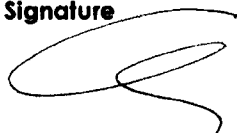
**Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

**LOGELIA**

Représenté par Monsieur PUCEK Olivier

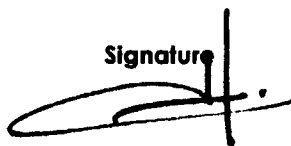
Signature



**ODHAC 87**

Représenté par Monsieur PICARD Frédéric

Signature





FIDAUDIT

Bruno Agez

41, rue du Capitaine Guynemer

92925 – La Défense Cedex

RSM PARIS

Hélène KERMORGANT

26 rue Cambacérès

75008 PARIS

Angoulême, le 21 juin 2022

Exercice clos le 31 décembre 2021

Madame, Monsieur,

Cette lettre vous est adressée en application de vos normes d'exercice professionnel, dans le cadre de vos contrôles relatifs à l'audit des comptes combinés de la société 1+1 Habitat afférent à l'exercice clos le 31 décembre 2021 (ci-après les « Etats Financiers »). Ces Etats Financiers font apparaître à cette date des capitaux propres de 189 303 milliers d'euros y compris un bénéfice de 5 338 milliers euros.

En tant que responsable de l'établissement des Etats Financiers et du contrôle interne afférent à leur préparation, nous vous confirmons ci-après, en toute bonne foi et au mieux de notre connaissance, les informations et affirmations qui vous ont été fournies dans le cadre de votre mission.

1. Les Etats Financiers arrêtés par le directoire ont été établis de manière régulière et sincère, pour donner une image fidèle de la situation financière et du résultat du groupe conformément aux règles et principes comptables français.
2. Des contrôles destinés à prévenir et détecter les erreurs et les fraudes ont été conçus et mis en œuvre. Nous vous avons communiqué tout changement significatif effectué dans nos process, contrôles, politiques et procédures pour répondre aux impacts de la crise Covid-19 sur notre système de contrôle interne.
3. A ce jour, nous n'avons connaissance d'aucun événement, autre que ceux déjà pris en compte, survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date d'arrêté des Etats Financiers et du rapport de gestion, qui nécessiterait un traitement comptable ou une mention dans les notes aux Etats financiers et dans le rapport de gestion.

Les événements importants survenus, le cas échéant, depuis la date d'arrêté des Etats Financiers et du rapport de gestion feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale d'approbation des comptes.

4. Nous avons mis à votre disposition tous les documents comptables, les contrats ayant ou pouvant avoir une incidence significative sur les Etats Financiers, les procès-verbaux des assemblées générales et des réunions des organes sociaux tenues au cours de l'exercice et

jusqu'à la date de cette lettre.

5. Nous vous avons fourni toutes les informations supplémentaires que vous nous avez demandées et laissé libre accès aux personnes au sein de la Société que vous avez souhaité rencontrer pour les besoins de l'audit.
6. Nous vous avons fait part de notre appréciation sur le risque que les Etats Financiers puissent comporter des anomalies significatives résultant de fraudes.


Nous n'avons pas connaissance :

- a. De fraudes suspectées ou avérées, impliquant la direction, des employés ayant un rôle clé dans le dispositif de contrôle interne, ou d'autres personnes dès lors que la fraude est susceptible d'entraîner des anomalies significatives dans les Etats Financiers ;
  - b. D'allégations de fraude susceptibles d'avoir un impact sur les Etats Financiers, provenant d'employés, d'anciens employés, des analystes, des régulateurs ou d'autres personnes.
7. Nous avons appliqué, au mieux de notre connaissance, les textes légaux et réglementaires. Des procédures ont été conçues et mises en œuvre dans le Groupe, visant à garantir le respect de ces textes légaux et réglementaires. Nous n'avons pas connaissance de cas de non-respect susceptible de conduire à des anomalies significatives dans les Etats Financiers.
  8. Toutes les opérations de l'exercice et toutes les conséquences financières de tout accord/contrat ont été enregistrées et correctement traduites dans les Etats Financiers, y compris le cas échéant, dans l'état des éléments hors bilan (y compris les conséquences financières liées aux effets de la crise Covid-19).
  9. Les scénarios présentés et les principales hypothèses retenues pour l'établissement des estimations comptables nous paraissent raisonnables, tiennent compte de toutes les informations dont nous disposons et reflètent nos intentions ainsi que la capacité du Groupe, à la date d'arrêté des Etats Financiers par le directoire à mener à bien les actions envisagées. Nous n'avons pas connaissance d'éléments qui seraient de nature à remettre en cause les hypothèses retenues.
  10. Nous n'avons connaissance d'aucun rapport, avis ou position émanant d'organismes de contrôle ou de tutelle dont le contenu pourrait avoir une incidence significative sur la présentation et les méthodes d'évaluation des comptes.
  11. Toutes les obligations liées à la réglementation propre aux sociétés de coordination ont été respectées et nous vous avons informé de tous les contrôles dont nous avons fait l'objet à ce titre et tous les rapports, avis ou positions émanant d'organismes de contrôle ou de tutelle vous ont été communiqués.
  12. Le Groupe est effectivement propriétaire de tous les actifs qui figurent dans les états financiers. Tous les actifs, et en particulier tous les comptes de caisse et banques, sont inclus dans les états financiers. Les hypothèques, nantissements, gages ou toute autre sûreté sur des actifs du Groupe sont explicitement indiqués dans les états financiers.
  13. Toutes les dépréciations nécessaires ont été constituées pour ramener les éléments d'actif à leur valeur actuelle :
    - Concernant les immobilisations, les durées et modes d'amortissement reflètent au mieux la

consommation attendue des avantages économique futurs ; les valeurs de cessions/réemplois utilisées pour le calcul des provisions éventuelles sur les opérations de démolition résultent de la meilleure estimation obtenue des services techniques validés par la direction générale ;

14. Tous les passifs dont nous avons connaissance ainsi que toute poursuite judiciaire ou affaire contentieuse] sont inclus dans les Etats Financiers. Nous avons soigneusement examiné, en liaison avec nos conseils juridiques et/ou nos avocats, les divers éléments de nos engagements, passifs éventuels relatifs notamment aux aspects environnementaux et sociaux, procès en cours... ainsi que toute poursuite judiciaire ou affaire contentieuse. Nous considérons que les provisions et indications complémentaires figurant à ce titre dans les Etats Financiers sont adéquates.
15. S'agissant des engagements de retraite et avantages similaires, les hypothèses actuarielles utilisées pour évaluer la valeur actuelle de ces obligations reflètent notre meilleure estimation des variables qui détermineront le coût final des avantages évalués et elles sont cohérentes entre elles.
16. L'information que nous vous avons fournie sur l'identité des parties liées ainsi que sur les relations et transactions avec celles-ci est exhaustive et l'information donnée dans l'annexe des Etats Financiers est conforme aux règles et principes comptables français. Les transactions avec les parties liées non mentionnées dans l'annexe ne présentent pas une importance significative ou ont été conclues à des conditions normales de marché.
17. Le rapport de gestion et le rapport du directoire sur le gouvernement d'entreprise contient toutes les informations requises par le Code de commerce.
18. Nous vous confirmons que l'ensemble des entités ad hoc ont été intégrées dans le périmètre de consolidation, conformément aux dispositions du Règlement ANC 2020-01.
19. Nous vous confirmons l'absence de participations non consolidées sur lesquelles le groupe exerce au minimum une influence notable, à l'exception de celles exclues du périmètre de consolidation en raison de leur caractère non significatif. Par ailleurs, nous vous confirmons que l'ensemble des risques supportés par le Groupe au titre de ces participations non consolidées a été intégré aux comptes combinés.
20. Nous n'avons pas identifié d'éléments susceptibles de remettre en cause les montants comptabilisés, reçus ou à recevoir, au titre des mesures de soutien liées à la crise de la Covid-19.
21. Nous vous avons signalé tous les incidents de cyber sécurité susceptibles d'avoir un impact significatif sur les Etats Financiers.

Le Président du Directoire



**ANNEXE A LA LETTRE D’AFFIRMATION**  
**RELATIVE A L’EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

**A. Etat des anomalies relevées et non corrigées ayant un impact sur les comptes combinés de l'exercice clos le 31/12/2021**

Néant

**B. Liste des autres anomalies relevées et non corrigées portant sur la présentation des comptes combinés ou sur l'annexe**

Néant