

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1969 B 00672 Numéro SIREN : 692 006 729 Nom ou dénomination : NCA

Ce dépôt a été enregistré le 17/05/2024 sous le numéro de dépôt 66192



COMPTES ANNUELS

Société : NCA

Forme juridique : Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable

Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS

Date de clôture : 31/12/2023

CERTIFIE CONFORME

DocuSigned by:

0A149CDA8339487...

2 1 Actif

Exercice au : 31/12/2023

3

NCA

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2023		31/12/2022 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	8 141 550,91	8 141 950,91
	101-104-105 (sociétés)	Capital	1 003 792,00	1 004 192,00
	10133-1014	Capital (actions simples)		1 004 160,00
	10134	Capital : actions d'attribution	1 003 760,00	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	Reserves	7 137 758,91	7 137 758,91
	1061 (sociétés)	Reserve légale	190 001,98	190 001,98
	1063 (sociétés)	Reserves 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)	Reserves - Activité agréée		
	10685	Reserves sur cessions immobilières		
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
	10688	Reserves diverses		
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
P R O V I S I O N S	11	Report à nouveau (a)	-1 032 411,61	-1 004 451,21
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	315 945,19	532 475,08
	12	Résultat de l'exercice (a)	658 882,54	-27 960,40
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée		
		dont relevant du SIEG	531 187,36	-216 529,89
		Inscrit au résultat		
	13	Subventions d'investissement	0,00	0,00
		Montant brut		
P R O V I S I O N S	14	PROVISIONS REGLEMENTEES	0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires		
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation		
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00
P R O V I S I O N S		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	7 768 021,84	7 109 539,30
	15	PROVISIONS	98 820,94	131 673,49
	151	Provisions pour risques		128 238,80
	1572	Provisions pour gros entretien	90 775,64	
	153-158	Autres provisions pour charges	8 045,30	3 434,69
D E T T E S		TOTAL PROVISIONS (II)	98 820,94	131 673,49
		DETTE FINANCIERE (1)	0,00	528,65
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction		
	163	Emprunts obligataires		
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		
D E T T E S	1641	Caisse des Dépôts et Consignations		
	1642	C.G.L.L.S.		
	1647	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM		
	1648	Autres établissements de crédit		
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
D E T T E S	1651	Dépôts de garantie des locataires		
	1654	Redevances (location-accession)		
	1658	Autres dépôts		
		Emprunts et dettes financières diverses :		
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		
D E T T E S	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		528,65
	16883	Intérêts compensateurs		
D E T T E S	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		
R E G U L E R	419	Clients créditeurs	1 594,00	1 380,83
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes		
	Autres 419	Autres	1 594,00	1 380,83
		DETTE D'EXPLOITATION	198 794,83	280 093,11
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	52 216,18	51 467,15
R E G U L E R	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers		
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	146 578,65	228 625,96
		DETTE DIVERSE	3 874 920,58	2 522 825,48
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations		
R E G U L E R		Versements restant à effectuer sur titres non libérés		250,00
		Autres dettes :		
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	952,40	1 048,40
	454	Sociétés Civiles Immobilières	385 776,98	755 292,75
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	189 585,15	1 762 926,21
R E G U L E R	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers		
	4615	Opérations d'aménagement		
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	3 298 606,05	3 308,12
	487	Produits constatés d'avance	0,00	0,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres		
R E G U L E R	4872	Produits des ventes sur lots en cours		
		TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	4 075 309,41	2 804 828,07
		Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00
	477		0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	11 942 152,19	10 046 040,86
(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			0,00	528,65

NCA

COMPTES DE RESULTAT - CHARGES

3.1 Charges

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM) 6	Totaux partiels 7
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			812 169,29		1 904 517,57
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			270 525,22		968 558,42
60 (net de 609)	Achats stockés :					
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		37 417,26	37 417,26		64 602,06
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		40 463,10	40 463,10		216 374,66
614	Charges locatives et de copropriétés		6 211,50	6 211,50		18 481,56
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		13 160,44	13 160,44		28 742,59
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs					
6156	Maintenance		16 785,09	16 785,09		65 180,55
6158	Autres travaux d'entretien		129,18	129,18		1 522,92
616	Primes d'assurances		26 373,55	26 373,55		34 002,15
621	Personnel extérieur à l'organisme		7 352,99	7 352,99		50 646,15
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		12 222,73	12 222,73		87 871,04
623	Publicité, publications, relations publiques		1 314,85	1 314,85		4 530,52
625	Déplacements, missions et réceptions		6 191,82	6 191,82		28 566,93
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS					
6285	Redevances		-12 528,60	-12 528,60		56 544,00
Autres comptes 61 et 62	Autres		115 431,31	115 431,31		311 493,29
63	Impôts, taxes et versements assimilés			18 706,32		8 183,62
631-633	Sur rémunérations		10 408,51	10 408,51		10 575,82
63512	Taxes foncières		5 381,28	5 381,28		-5 404,21
Autres 635-637	Autres		2 916,53	2 916,53		3 012,01
64	Charges de personnel			480 729,88		848 733,92
641-6481	Salaires et traitements		337 249,27	337 249,27		736 946,58
645-647-6485	Charges sociales		143 480,61	143 480,61		111 787,34
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			36 970,85		17 589,71
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :					
68111 (sauf 681118) - 681122 -						
681123 (sauf 68112315 et						
6811235) - 681124 (sauf						
68112415 et 6811245)						
Autres 6811	Immobilisations locatives					
6812	Autres immobilisations		5 823,40	5 823,40		1 916,22
6816	Charges d'exploitation à répartir					
68173	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles					
68174	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		31 147,45	31 147,45		15 673,49
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			5 237,02		61 451,90
654	Pertes sur créances irrécouvrables					58 166,67
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		5 237,02	5 237,02		3 285,23
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
66	CHARGES FINANCIERES			472 672,72		536 553,10
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		60 000,00	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	46 690,74		55,55
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
664-665-666-668	Autres charges financières		365 981,98	365 981,98		536 497,55
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			44 573,73		166 240,01
671	Sur opérations de gestion		100,00	100,00		1 502,92
	Sur opérations en capital :			44 473,73		164 737,09
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		774,00	774,00		164 736,78
678	Autres charges exceptionnelles		43 699,73	43 699,73		0,31
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					-30 114,83
	TOTAL DES CHARGES		1 329 415,74	1 329 415,74		2 577 195,85
	Solde créditeur = bénéfice			658 882,54		
	dont relevant du SIEG			531 187,36		
	dont ne relevant pas du SIEG			127 695,18		
	TOTAL GENERAL			1 988 298,28		2 577 195,85
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			46 907,15		
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées					

NCA

3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2 Produits

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		652 458,74		1 483 752,26	
70 (net de 709)	Produits des activités		586 090,64		886 132,59	
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	567 027,92			-21 255,61	
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	19 062,72			907 388,20	
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée					
7222	Immeubles de rapport (fraîs financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées					
74	Subventions d'exploitation				-328,00	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses				-328,00	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		64 000,00		595 515,02	
78157	Provisions pour gros entretien					
78174	Dépréciations de créances				58 166,67	
Autres 781	Autres reprises	64 000,00			537 348,35	
791	Transferts de charges d'exploitation	2 354,62	2 354,62		2 134,59	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	13,48	13,48		298,06	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		1 320 542,77		938 967,28	
761	De participations (2)		1 274 868,30		932 362,12	
7611	Revenus des actions	18,90			10,80	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	1 274 849,40			932 351,32	
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	45 674,47	45 674,47		6 605,16	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		15 296,77		126 515,91	
771	Sur opérations de gestion					
	Sur opérations en capital :		15 296,77		126 515,91	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	732,20			126 515,91	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice					
778	Autres	14 564,57				
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	1 988 298,28	1 988 298,28		2 549 235,45	
	Solde débiteur = perte				27 960,40	
	dont relevant du SIEG				216 529,89	
	dont ne relevant pas du SIEG				-188 569,49	
	TOTAL GENERAL		1 988 298,28		2 577 195,85	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		13 814,77			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

NCA ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

EXERCICE 2023

I . FAITS MARQUANTS

Malgré la conjoncture économique complexe qui pèse sur les opérations de construction immobilière, la coopérative NCA est parvenue à maintenir, voire à dépasser les résultats attendus en matière d'accession sociale, qui viennent ainsi impacter favorablement la situation financière à fin 2023.

De la même manière, l'activité de gestion de syndic, reprise depuis début 2022 par NCA, au service notamment de son actionnaire Antin Résidences, mais aussi d'autres sociétés du Groupe comme FSM et Arcade-VYV Promotion IDF, a poursuivi son développement, qui laisse augurer le dépassement du seuil de 4000 lots gérés à horizon du 1er semestre 2024, et avec ce développement celui de son équipe dédiée, qui a atteint 6 collaborateurs en 2023 (et un 7ème qui sera recruté en avril 2024). Cette croissance de l'activité, qui a principalement pour origine des copropriétés résidentielles issues de la vente HLM et de l'accession sociale au sein du Groupe Arcade-VYV, voit désormais ses sources se diversifier, avec une reconnaissance accrue de NCA en dehors des frontières du Groupe, et le gain de quelques résidences externes. Pour accompagner cette présence accrue, la coopérative a opéré une refonte totale de son site internet, associé à la mise en place d'une IA générative à destination du grand public intéressé par l'activité de NCA, autant d'éléments qui actent une volonté de faire exister la gestion de syndic solidaire au sein du Groupe Arcade-VYV.

II . METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la clôture des comptes au 31/12/2023 sont celles prévues par :

Le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version applicable au 31 décembre 2022) ;

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 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

Les comptes de l'exercice 2023 sont établis selon les principes généraux suivants :

- continuité d'exploitation
- permanence des méthodes de présentation et d'évaluation
- indépendance des exercices
- principe de prudence
- coûts historiques
- intangibilité du bilan d'ouverture

III. PRINCIPES D'ÉVALUATION

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
Étanchéité	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 2023 de la société s'élèvent à 10 k€ 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'affaires 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 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Valeur au 31/12/2023
20500000	LicencesLogicielsBrev	- €	8 800,00 €		8 800,00 €
20600000	DroitAuBail	2,00 €			2,00 €
21810000	InstGalesAgencntAmé	8 127,78 €	2 098,20 €		10 225,98 €
21830000	MatDeBureauEtInform	4 911,16 €	1 078,38 €		5 989,52 €
21840000	Mobilier	3 500,00 €	4 173,49 €		7 673,49 €
		16 540,94 €	16 150,05 €	- €	32 690,99 €

2) Immobilisations Financières

a. Participations

Code Société	SOCIETE Titres Détenus	Valeur Brute au 31/12/2022	Mouvements de la période						Valeur Brute au 31/12/2023
			Acquisition		Cession		Liquidation		
			Nombre	Prix	Nombre	Prix	Nombre	Prix	
HLMAIC	AIGUILLON CONSTRUCTION	540,00							540,00
COPAIR	AIGUILLONS RESIDENCES BCP	4 000,00							4 000,00
COPLOG	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 FRANCLIIENNE	30 090,00							30 090,00
F	FLOREVE	8,00							8,00
		205 096,01							205 096,01
COPRHA	LA RUCHE HABITAT	16,00							16,00
	SACICAP SCCI-ARCADE	130,00			8 820,00	0,01			
	CAHP IDF	10 000,00							10 000,00
	ARCADE-VVV PROMOTION IDF	60 000,00							60 000,00
		70 146,00							70 016,00
	Sous total #261100 + #261200	275 242,01	-	-	8 820,00	0,01			275 112,01
180	SCI LE CLOS DU CYGNE	160,00					80,00	2,00	-
183	SCI LES ALLEES DES POETES	204,00					102,00	2,00	-
184	SCI CHOISY VERT PRE CHANTEREINE	80,00					40,00	2,00	-
186	SCCV CLAMART LA PLAINE	160,00							160,00
187	SCI ARGENTEUIL SALOY 5	40,00					20,00	2,00	-
188	SCI SAINT DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	80,00							80,00
190	SCCV ST DENIS JEAN ZAY	160,00					80,00	2,00	-
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 PUIITS 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 POINCARÉ	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 CHESSEY / 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)	14 838,00	-	-	-	-	322,00		14 194,00
	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
		315 651,51							314 877,51

b. Créances rattachées à des participations

N°SCI	Nom	Date	Montant initial au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2023
5E03	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 €
5256	SCCV LAGNY ZAC SAINT JEAN	2023		326 400,00 €		326 400,00 €
TOTAL						1 744 932,00 €

c. Comptes de dépôts

Les 5 167.50 € 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 2023.

ENTITE	Solde au 31/12/2023
JOURNAL SPECIAL SOCIETES	975,37 €
ANTIN RESIDENCES	- €
NOREVIE	7 750,69 €
CROIX ROUGES HABITAT SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS	15 379,84 €
COOP ACCEES	30 594,41 €
SA REGIONALE HLM LOIR ET CHER LOGEMENT	236,75 €
TOTAL	54 937,06 €

Le poste Clients copropriétés représente un solde de 193 405.23 € et complète le poste à l'actif Clients et Autres Activités pour un montant Total de 249 936.29 €

Le poste « Autres créances » pour un montant de 152 507.82 € correspond essentiellement aux comptes de TVA (soit 147 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

Numéro des SCCV	Nom de la SCCV	Montant de la Créance au 31/12/2023
183	SCI LES ALLEES DES POETES	160,00 €
184	SCI CHOISY VERT PRE CHANTEREINE	204,00 €
186	SCCV CLAMART LA PLAINE	80,00 €
187	SCI ARGENTEUIL SALOY 5	150,00 €
190	SCCV ST DENIS JEAN ZAY	40,00 €
203	SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 3	160,00 €
206	SCCV PUISEUX PONTOISE GRANDE RUE	22 865,42 €
240	SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	- 55 340,12 €
245	SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	62 020,25 €
249	SCCV LAGNY LEO GAUSSON	888 288,80 €
251	SCCV VOISINS LA SOURDERIE	47 376,64 €
253	SCCV CHESSY / Pré Verson - Cabu	93 812,22 €
Total général		1 059 817,21 €

b. Comptes Courants d'Associés Résultats

Numéro des SCCV	Nom de la SCCV	Montant de la Créance au 31/12/2023
184	SCI CHOISY VERT PRE CHANTEREINE	17,26 €
186	SCCV CLAMART LA PLAINE	15,84 €
188	SCI SAINT DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	1 066,71 €
189	SCI CHAMPIGNY SIMONETTES SUD	- 38,72 €
190	SCCV ST DENIS JEAN ZAY	186,07 €
195	SCCV ST OUEN L'AUMONE PARIS 31	36,98 €
196	SCCV VITRY LAGAISSE STALINGRAD	43,48 €
202	SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	853,96 €
204	SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	3 072,79 €
205	SCCV CONFLANS D. CLEMENT 53	215,42 €
223	SCCV BEZONS CŒUR DE VILLE F1	2 786,00 €
226	SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD	856,83 €
228	SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	1 276,44 €
233	SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	14 642,64 €
235	SCCV SAVIGNY BRIAND	107 533,49 €
236	SCCV LINAS BAS SABLONS	50 170,27 €
238	SCCV COURNEUVE RAVEL	26 094,62 €
240	SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	281 423,59 €
241	SCCV LE PLESSIS MARECHALE	210,00 €
246	SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	365 693,09 €
248	SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	133 554,81 €
249	SCCV LAGNY LEO GAUSSON	286 445,65 €
Total général		1 276 157,22 €

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

Tiers	Soldes Actif du compte 458 au 31/12/2023
ARCADE-VYV PROMOTION IDF	13 408,09 €
TOTAL	13 408,09 €

6) Disponibilités

Les disponibilités de 3 768 402.06 € se décomposent comme suit :

ARKEA BANQUE E & I	29 224.59 €
BNP PARIBAS	1 628.32 €
Caisse des Dépôts Cons.	770 707.09 €
Crédit Agricole	930 790.02 €
ARKEA Livret	929 781.38 €
BNP Livret	31 462,35 €
ARKEA Livret Amplitude	13 435,43 €
ARKEA KEREACROISSANCE	1 061 372,88 €

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

Le Capital est variable.

Il s'élève à **1 003 792,00 €**.

2) Il est composé de 62 737 actions de 16 €, intégralement libérées :

- 62 735 actions ordinaires
- 2 actions d'attributions

Sur l'exercice 2023, il a été constaté :

- Une réduction de capital de 21 actions à 16 € soit un montant de 336 €.

3) Provisions

a. Provisions pour risques et litiges

SCCV	Solde au 31/12/2022	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2023
SCCV 244 POMPONNE LE GRIMBE	52 000,00 €			52 000,00 €
SCC 241 LE PLESSIS MARECHALE	64 000,00 €		64 000,00 €	- €
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 €
TOTAL :	128 238,80 €	17 270,40 €	64 000,00 €	90 775,64 €

b. Autres provisions pour charges

Nature	Solde au 31/12/2022	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2023
IDR	3 047,94 €	4 435,02 €	3 047,94 €	4 435,02 €
MDT	386,75 €	3 610,28 €	386,75 €	3 610,28 €
Total :	3 434,69 €	8 045,30 €	3 434,69 €	8 045,30 €

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

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

Numéro des SCCV	Nom de la SCCV	Montant de la Créance au 31/12/2023
180	SCI LE CLOS DU CYGNE	- 444,40 €
183	SCI LES ALLEES DES POETES	- 876,55 €
184	SCI CHOISY VERT PRE CHANTERINE	- 215,71 €
186	SCCV CLAMART LA PLAINE	- 224,18 €
187	SCI ARGENTEUIL SALOY 5	- 164,19 €
193	SCI TRAPPES AEROSTAT ALLENDE	- 112,09 €
195	SCCV ST OUEN L'AUMONE PARIS 31	- 86,04 €
197	SCCV BEZONS BRANCHARD 6.1	- 276,05 €
198	SCCV BEZONS BERTEAUX 4.2	- 475,28 €
199	SCCV ST DENIS COMMUNE PARC	- 15 831,62 €
203	SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 3	- 10 403,53 €
206	SCCV PUISEUX PONTOISE GRANDE RUE	- 170,57 €
207	SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	- 3 139,02 €
208	SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES France 4	- 5 589,21 €
209	SCCV ACHERES STALINGRAD	- 1 604,92 €
215	SCCV COURDIMANCHE LOT E	- 2 659,08 €
216	SCCV SOISY CHENEVIERE	- 551,39 €
217	SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	- 1 359,47 €
218	SCCV SACLAY PUIITS SAULNIER	- 96,08 €
219	SCCV VILLEPINTE EGLISE	- 2 459,34 €
220	SCCV VIRY MEDER	- 2 741,57 €
221	SCCV ST OUEN L'AUMONE LES BOURSEAUX	- 736,22 €
222	SCCV SANNOIS ROUTE DU FORT	- 518,30 €
224	SCCV EGLY LOT B	- 2 390,17 €
225	SCCV PUISEUX EN France ROUTE DE MARLY	- 341,04 €
227	SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	- 16 960,90 €
228	SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	- 2 071,01 €
229	SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARÉ	- 373,41 €
232	SCCV SAVIGNY CARNOT	- 29 035,53 €
234	SCCV SOISY REPUBLIQUE	- 3 572,58 €
237	SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	- 183 781,85 €
242	SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	- 23 174,66 €
243	SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	- 2 120,53 €
244	SCCV POMPONNE LE GRIMPE	- 26,55 €
245	SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	- 8 938,87 €
250	SCCV VOISINS LA REMISE	- 855,65 €
251	SCCV VOISINS LA SOURDERIE	- 755,90 €
252	SCCV DAMPMART JULIETTE VADEL	- 10 164,25 €
253	SCCV CHESSY / PRE VERNON - CABU	- 2 753,69 €
254	SCCV VILLIERS SAINT GERMAIN	- 2 698,41 €
256	SCCV LAGNY ZAC ST JEAN	- 24 891,22 €
257	SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	- 4 625,09 €
SE03	SCCV BAC GALLIENI	- 15 360,01 €
S247	SCCV JOLIOT CURIE VALENTON	- 150,85 €
Total général		- 385 776,98 €

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2023

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 autofi net
Exercice : 31/12/2023

	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		-1 004 451,21				
12 - Résultat de l'exercice N-1		-27 960,40		-216 529,89	188 569,49	
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)						
N° del(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)						
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)						
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)						
10685 Réserves sur cessions immobilières						
10688 Réserves diverses						
457 - Dividendes (spécifique sociétés)						
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		-1 032 411,61		-216 529,89	188 569,49	
TOTAL		-1 032 411,61		-216 529,89	188 569,49	188 569,49

(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

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

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

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	14 448 177,53	11 246 896,39	14 280 407,66	886 132,59	586 090,64
Résultat avant charges et produits calculés	979 022,07	-1 662 925,01	702 619,48	-605 885,71	691 853,38
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	595 421,14	-1 889 212,78	631 707,59	-27 960,40	658 882,54
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	100	99	92	5	6
Montant de la masse salariale de l'exercice	6 596 774,69	6 627 055,20	6 556 811,53	736 946,58	337 249,27
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	2 974 368,04	2 921 039,30	2 917 533,87	111 787,34	143 480,61

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 CAF - III - 2)	702 619,48	-567 664,84	691 895,19	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	583 310,37	938 967,28	1 320 542,77	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	14 280 407,66	886 132,59	586 090,64	
d) Charges récupérées (Comptes 703)				
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	14 863 718,03	1 825 099,87	1 906 633,41	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	4,73%	-31,10%	36,29%	3,30%

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif immo
Exercice au : 31/12/2023

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 (232-237)						
Autres immobilisations incorporelles	2,00	8 800,00				8 802,00
TOTAL I	2,00	8 800,00				8 802,00
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis						
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II						
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]						
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]						
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]						
TOTAL III [A+B+C]						
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	8 127,78	2 098,20				10 225,98
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique	4 911,16	1 078,36				5 989,52
Mobilier	3 500,00	4 173,49				7 673,49
Diverses						
TOTAL V	16 538,94	7 350,05				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)	16 538,94	7 350,05				23 888,99
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	290 080,01				774,00	289 306,01
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	1 418 532,00	326 400,00				1 744 932,00
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (déposés et cautionnements versés, créances diverses ...)	30 789,18					30 789,18
Intérêts courus						
TOTAL IX	1 739 401,19	326 400,00			774,00	2 065 027,19
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 755 942,13	342 550,05			774,00	2 097 718,18

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (A)
Exercice au : 31/12/2023

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles		1 161,55			1 161,55
TOTAL I		1 161,55			1 161,55
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)					
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III					
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	140,29	1 017,43			1 157,72
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	1 636,89	1 683,17			3 320,06
Mobilier	139,04	1 961,25			2 100,29
Diverses					
TOTAL V	1 916,22	4 661,85			6 578,07
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	1 916,22	5 823,40			7 739,62

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

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (B)

Exercice au : 31/12/2023

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL I					
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)					
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III					
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V					
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 de l'annexe 4-A

(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 : 31/12/2023

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		17 270,40
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	3 434,69	4 610,61		(3) 8 045,30
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	128 238,80	9 266,44	64 000,00	73 505,24
TOTAL II	131 673,49	31 147,45	(2) 64 000,00	98 820,94
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières		60 000,00		60 000,00
TOTAL III		60 000,00		60 000,00
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		60 000,00
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	131 673,49	(1) 91 147,45	(1) 64 000,00	158 820,94

RENVIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	31 147,45	64 000,00
	- Financières	60 000,00	
	- Exceptionnelles		
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		
	... de provisions non utilisées (*)		64 000,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			8 045,30

(*) 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)

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes

Exercice au : 31/12/2023

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					
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières						
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	52 216,18	52 216,18			
419	Clients créditeurs	1 594,00	1 594,00			
42	Personnel et comptes rattachés	59 652,45	59 652,45			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	41 534,90	41 534,90			
44	Etat et autres collectivités publiques	45 391,30	45 391,30			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	45 391,30	45 391,30			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	576 314,53	576 314,53			
451	Groupe	55 340,12	55 340,12			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	385 776,98	385 776,98			
455/4563/457	Associés	1 152,40	1 152,40			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	134 045,03	134 045,03			
46	Créditeurs divers	3 298 606,05	3 298 606,05			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	3 298 606,05	3 298 606,05			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		4 075 309,41	4 075 309,41			
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)		4 075 309,41	4 075 309,41			

RENVOIS		
(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 CREANCES4.7 Etat des créances
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 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	5 167,50	5 167,50	
TOTAL I		1 750 149,68	1 750 149,68	
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	37 526,28	37 526,28	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL			
416	Clients douteux ou litigieux			
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	249 936,29	249 936,29	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	256,67	256,67	
44	Etat et collectivités publiques	152 251,15	152 251,15	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	152 251,15	152 251,15	
45	Groupes, associés et opération de coopération	2 390 402,55	2 390 402,55	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	2 390 402,55	2 390 402,55	
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	3 302 594,52	3 302 594,52	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	3 302 594,52	3 302 594,52	
TOTAL II		6 132 967,46	6 132 967,46	
486	Charges constatées d'avance	10 804,11	10 804,11	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		10 804,11	10 804,11	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		7 893 921,25	7 893 921,25	

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	146 845,61

(en euros)

Exercice au : 31/12/2023

(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), le pourcentage de participation, le statut de l'organisme au sein de la filiale ou de l'entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social.

(2) Si le montant inscrit à cet intitulé, indique l' montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(3) Montreurs sont ceux colonnes le montant des déductions et avances (restitutions et remboursements) la colonne de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constatées le cas échéant.

(4) Si l'agil d'un exercice dont le résultat ne coïncide pas avec celle de l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".

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

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

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

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

(9) Total colonne 5 : égal aux colonnes 261 + 266

Observations :

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.9.1 - TABLEAU REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANT.E.S (OPH)4.9 Dirigeants - Effectif
Exercice au : 31/12/2023

Catégories 1	Montant global des rémunérations 2	Montant global des frais remboursés 3
Organes d'administration		
Organes de direction		

4.9.2 - TABLEAU DE L'EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE (OPH)

Catégories 1	Effectif au 31/12 2	dont Régie 3	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes 4	Effectif moyen 5
Cadres				
Direction & chargé(e)s de mission				
Administratifs				
Techniques				
Sociaux				
Employé(e)s				
Administratifs				
Techniques				
Sociaux				
Ouvrier(e)s				
Gardienn(e)s d'immeubles				
Effectif total				

4.9.3 EFFECTIFS (sociétés)

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b)	1 Effectif plein temps 2 Effectif à temps partiel - en nombre 3 - en équivalent temps plein (c)	6,00	5,94
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	4 (=1+3)	6,00	5,94
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	7 (=4-5+6)	6,00	5,94

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	5,00		5,00
- Fins de contrats au cours de l'année			
+ Contrats signés au cours de l'année	1,00		1,00
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	6,00		6,00

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	6,00		
Personnels d'immeubles			
Personnels de maintenance			
TOTAL (h)	6,00		

(a) Moyenne arithmétique des effectifs à la fin des 12 derniers mois (ou, à défaut, des 4 derniers trimestres)

(b) Inclure les C.D.D., y compris les contrats aidés.

(c) Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(d) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements, ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par la société.

(e) En équivalent temps plein.

(f) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim).

(g) Egal au total 4 du tableau 3.1 (effectif au 31/12).

(h) Colonnes respectivement égales aux totaux 4, 5 et 6 du tableau 3.1 (au 31/12).

NCA

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Grant Thornton SAS

SAS d'Expertise Comptable et de
Commissariat aux Comptes
29 rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine

NCA

59 rue de Provence
75009 PARIS
692 006 729 R.C.S. Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

NCA

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée générale de la société NCA

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société NCA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de 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 annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre 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 annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de 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 annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2024

Grant Thornton SAS

Membre français de Grant Thornton International

Christian BANDE, Associé



BILAN - ACTIF

2.1 Actif

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte		ACTIF	31/12/2023				31/12/2022
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1		2	3	4	5	6	7
A C T I F		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				7 640,45	2,00
	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	1 161,55	7 640,45		2,00
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				17 310,92	14 622,72
		Terrains et constructions	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	6 578,07	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	6 578,07	17 310,92		14 622,72
	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)				2 005 027,19	1 739 401,19
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	289 306,01	60 000,00	229 306,01		290 080,01
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	1 744 932,00		1 744 932,00		1 418 532,00
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	30 789,18		30 789,18		30 789,18	
2678-2768	Intérêts courus			0,00			
	(I)	2 097 718,18	67 739,62	2 029 978,56	2 029 978,56	1 754 025,91	
A C T I F	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	37 526,28		37 526,28	37 526,28	55 205,29
		CREANCES D'EXPLOITATION				402 444,11	317 001,12
		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	249 936,29		249 936,29		64 679,11
	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	152 507,82		152 507,82		252 322,01
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir			0,00		
		CREANCES DIVERSES (3)				5 692 997,07	6 858 193,19
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	2 390 402,55		2 390 402,55		5 329 483,65
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		1 484 354,77
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	3 302 594,52		3 302 594,52		44 354,77	
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	
	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00	
	DISPONIBILITES				3 768 402,06	1 048 846,58	
511	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00	
515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		0,00	
516	Comptes de placement court terme	2 036 052,04		2 036 052,04		70 377,57	
5188	Intérêts courus à recevoir			0,00		0,00	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 732 350,02		1 732 350,02		978 469,01	
53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00	
486	Charges constatées d'avance	10 804,11		10 804,11	10 804,11	12 768,77	
	(II)	9 912 173,63	0,00	9 912 173,63	9 912 173,63	8 292 014,95	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00	
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)	12 009 891,81	67 739,62	11 942 152,19	11 942 152,19	10 046 040,86
(1) dont droit au bail							0,00
(2) dont à moins d'un an							0,00
(3) dont à plus d'un an							0,00

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2023		31/12/2022 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A L P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	8 141 550,91	8 141 950,91
	101-104-105 (sociétés)	Capital	1 003 792,00	1 004 192,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	1 003 760,00	1 004 160,00
	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	Reserves	7 137 758,91	7 137 758,91
	1061 (sociétés)	Reserve légale	190 001,98	190 001,98
	1063 (sociétés)	Reserves 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)	Reserves - Activité agréée		
	10685	Reserves sur cessions immobilières		
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
	10688	Reserves diverses		
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
P R O V I S I O N S	11	Report à nouveau (a)	-1 032 411,61	-1 004 451,21
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	315 945,19	532 475,08
	12	Résultat de l'exercice (a)	658 882,54	-27 960,40
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée		
		dont relevant du SIEG	531 187,36	-216 529,89
		Inscrit au résultat		
	13	Subventions d'investissement	0,00	0,00
		Montant brut	0,00	0,00
P R O V I S I O N S	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)		7 768 021,84	7 768 021,84	7 109 539,30
P R O V I S I O N S	15	PROVISIONS	98 820,94	131 673,49
	151	Provisions pour risques	90 775,64	128 238,80
	1572	Provisions pour gros entretien		
	153-158	Autres provisions pour charges	8 045,30	3 434,69
TOTAL PROVISIONS (II)		98 820,94	98 820,94	131 673,49
D E T T E S		DETTES FINANCIERES (1)	0,00	528,65
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction		
	163	Emprunts obligataires		
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations		
	1642	C.G.L.L.S.		
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM		
	1648	Autres établissements de crédit		
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires		
	1654	Redevances (location-accession)		
	1658	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		528,65
	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	1 594,00	1 380,83
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes		
	Autres 419	Autres	1 594,00	1 380,83
		DETTES D'EXPLOITATION	198 794,83	280 093,11
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	52 216,18	51 467,15
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers		
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	146 578,65	228 625,96
		DETTES DIVERSES	3 874 920,58	2 522 825,48
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations		
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés		250,00
		Autres dettes :		
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	952,40	1 048,40
	454	Sociétés Civiles Immobilières	385 776,98	755 292,75
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	189 585,15	1 762 926,21
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers		
	4615	Opérations d'aménagement		
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	3 298 606,05	3 308,12
R E G U L E	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 DETTES FINANCIERES (III)		4 075 309,41	4 075 309,41	2 804 828,07
Différences de conversion Passif (IV)		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		11 942 152,19	11 942 152,19	10 046 040,86
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.				
(1) Dont à plus d'un an				0,00
à moins d'un an				0,00

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1 Charges

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023				31/12/2022	
		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)			812 169,29		1 904 517,57	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			270 525,22		968 558,42	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
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		37 417,26	37 417,26		64 602,06	
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		40 463,10	40 463,10		216 374,66	
614	Charges locatives et de copropriétés		6 211,50	6 211,50		18 481,56	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		13 160,44	13 160,44		28 742,59	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs						
6156	Maintenance		16 785,09	16 785,09		65 180,55	
6158	Autres travaux d'entretien		129,18	129,18		1 522,92	
616	Primes d'assurances		26 373,55	26 373,55		34 002,15	
621	Personnel extérieur à l'organisme		7 352,99	7 352,99		50 646,15	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		12 222,73	12 222,73		87 871,04	
623	Publicité, publications, relations publiques		1 314,85	1 314,85		4 530,52	
625	Déplacements, missions et réceptions		6 191,82	6 191,82		28 566,93	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS						
6285	Redevances		-12 528,60	-12 528,60		56 544,00	
Autres comptes 61 et 62	Autres		115 431,31	115 431,31		311 493,29	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			18 706,32		8 183,62	
631-633	Sur rémunérations		10 408,51	10 408,51		10 575,82	
63512	Taxes foncières		5 381,28	5 381,28		-5 404,21	
Autres 635-637	Autres		2 916,53	2 916,53		3 012,01	
64	Charges de personnel			480 729,88		848 733,92	
641-6481	Salaires et traitements		337 249,27	337 249,27		736 946,58	
645-647-6485	Charges sociales		143 480,61	143 480,61		111 787,34	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			36 970,85		17 589,71	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 -							
681123 (sauf 68112315 et	Immobilisations locatives						
6811235) - 681124 (sauf							
68112415 et 6811245)							
Autres 6811	Autres immobilisations		5 823,40	5 823,40		1 916,22	
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		31 147,45	31 147,45		15 673,49	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			5 237,02		61 451,90	
654	Pertes sur créances irrécouvrables					58 166,67	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		5 237,02	5 237,02		3 285,23	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			472 672,72		536 553,10	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		60 000,00	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	46 690,74		55,55	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		365 981,98	365 981,98		536 497,55	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			44 573,73		166 240,01	
671	Sur opérations de gestion		100,00	100,00		1 502,92	
	Sur opérations en capital :			44 473,73		164 737,09	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		774,00	774,00		164 736,78	
678	Autres charges exceptionnelles		43 699,73	43 699,73		0,31	
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					-30 114,83	
	TOTAL DES CHARGES		1 329 415,74	1 329 415,74		2 577 195,85	
	Solde créditeur = bénéfice			658 882,54			
	dont relevant du SIEG			531 187,36			
	dont ne relevant pas du SIEG			127 695,18			
	TOTAL GENERAL			1 988 298,28		2 577 195,85	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			46 907,15			
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2 Produits

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		652 458,74		1 483 752,26	
70 (net de 709)	Produits des activités		586 090,64		886 132,59	
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	567 027,92			-21 255,61	
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	19 062,72			907 388,20	
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée					
7222	Immeubles de rapport (fraîs financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées					
74	Subventions d'exploitation				-328,00	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses				-328,00	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		64 000,00		595 515,02	
78157	Provisions pour gros entretien					
78174	Dépréciations de créances				58 166,67	
Autres 781	Autres reprises	64 000,00			537 348,35	
791	Transferts de charges d'exploitation	2 354,62	2 354,62		2 134,59	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	13,48	13,48		298,06	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		1 320 542,77		938 967,28	
761	De participations (2)		1 274 868,30		932 362,12	
7611	Revenus des actions	18,90			10,80	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	1 274 849,40			932 351,32	
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	45 674,47	45 674,47		6 605,16	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		15 296,77		126 515,91	
771	Sur opérations de gestion					
	Sur opérations en capital :		15 296,77		126 515,91	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	732,20			126 515,91	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice					
778	Autres	14 564,57				
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	1 988 298,28	1 988 298,28		2 549 235,45	
	Solde débiteur = perte				27 960,40	
	dont relevant du SIEG				216 529,89	
	dont ne relevant pas du SIEG				-188 569,49	
	TOTAL GENERAL		1 988 298,28		2 577 195,85	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		13 814,77			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

NCA ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

EXERCICE 2023

I . FAITS MARQUANTS

Malgré la conjoncture économique complexe qui pèse sur les opérations de construction immobilière, la coopérative NCA est parvenue à maintenir, voire à dépasser les résultats attendus en matière d'accession sociale, qui viennent ainsi impacter favorablement la situation financière à fin 2023.

De la même manière, l'activité de gestion de syndic, reprise depuis début 2022 par NCA, au service notamment de son actionnaire Antin Résidences, mais aussi d'autres sociétés du Groupe comme FSM et Arcade-VYV Promotion IDF, a poursuivi son développement, qui laisse augurer le dépassement du seuil de 4000 lots gérés à horizon du 1er semestre 2024, et avec ce développement celui de son équipe dédiée, qui a atteint 6 collaborateurs en 2023 (et un 7ème qui sera recruté en avril 2024). Cette croissance de l'activité, qui a principalement pour origine des copropriétés résidentielles issues de la vente HLM et de l'accession sociale au sein du Groupe Arcade-VYV, voit désormais ses sources se diversifier, avec une reconnaissance accrue de NCA en dehors des frontières du Groupe, et le gain de quelques résidences externes. Pour accompagner cette présence accrue, la coopérative a opéré une refonte totale de son site internet, associé à la mise en place d'une IA générative à destination du grand public intéressé par l'activité de NCA, autant d'éléments qui actent une volonté de faire exister la gestion de syndic solidaire au sein du Groupe Arcade-VYV.

II . METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la clôture des comptes au 31/12/2023 sont celles prévues par :

Le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version applicable au 31 décembre 2022) ;

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 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.



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

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 30 AVRIL 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le trente-avril, à quatorze heures, les Associés de la Société NCA, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif Hlm, à capital variable, dont le siège social est à Paris (75009), 59 rue de Provence (692 006 729 RCS Paris), se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, suite à la convocation faite par le Président par lettre simple individuelle adressée en date du 12 avril 2024.

.../...

Le Président constate que l'Assemblée réunissant ainsi plus du cinquième des parts ayant le droit de vote, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur la totalité des points figurant à l'ordre du jour.

.../...

Personne ne demandant plus la parole, le Président a mis successivement aux voix les résolutions suivantes à l'ordre du jour :

.../...

4^{ème} RESOLUTION (Affectation du résultat exercice 2023)

L'Assemblée Générale décide d'affecter intégralement le bénéfice de l'exercice clos le **31 décembre 2023** s'élevant à **658 882,54 €** (dont **531 187,36 € SIEG** et **127 695,18 € hors SIEG**) comme suit :

- Affectation au compte « Report à nouveau » : **658 882,54 €**
- Montant du report à nouveau antérieur : **- 1 032 411,61 €**

Le montant du report à nouveau après affectation est de - 373 529,07 €

	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 31/12/2022	-1 032 411,61		
Résultat de l'exercice	658 882,54	531 187,36	127 695,18
Réserve légale	0,00	0,00	0,00
Réserve sur cessions immobilières	0,00	0,00	0,00
Distribution des dividendes	0,00	0,00	0,00
Réserve diverse	0,00	0,00	0,00
= Report à nouveau débiteur au 31/12/2023	-373 529,07		

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Collèges votants.

.../...

21^{ème} RESOLUTION (Pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des collèges votants.

.../...

Pour extrait certifié conforme
Le 14 mai 2024

Le Président du Conseil d'administration
Yves-Marie ROLLAND

DocuSigned by:

6A149D0A6339487...