



CPH ARCADE-VVV
SA d'HLM au capital de 27 104 844 euros
Siège social : 33 rue Defrance - 94300 VINCENNES
RCS CRETEIL : 692 002 660

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 JUIN 2024
RESOLUTION RELATIVE A L'AFFECTATION DU RESULTAT

RESOLUTION PROPOSEE

3^{EME} RESOLUTION (Affectation du résultat 2023)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide **d'affecter le résultat** de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à **1.732.922,14 € (dont 1.017.619,76 € SIEG et 715.302,38 € hors SIEG)** de la façon suivante :

- Réserve légale : 86.646,11 € (dont 86.646,11 € SIEG et 0 € hors SIEG)
- Réserve sur cessions immobilières : 1.593.033,93 € (dont 1.593.033,93 € SIEG et 0 € hors SIEG)
- Réserves diverses : - 1.163.000,90 € (dont - 662.060,28 € SIEG et - 500.940,62 € hors SIEG)
- Dividendes : 1.216.243 € (dont 0 € SIEG et 1.216.243 € hors SIEG)

Le dividende au titre de l'exercice s'élèverait donc à 1,75 € par action.

L'assemblée générale prend acte que les dividendes versés au cours des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement
2020	542 096,88 €	6,09 €	542 090,79 €
2021	542 096,88 €	6,09 €	542 090,79 €
2022	945 194,56 €	9,52 €	945 185,04 €

RESOLUTION ADOPTEE

3^{EME} RESOLUTION (Affectation du résultat 2023)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide **d'affecter le résultat** de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à **1.732.922,14 € (dont 1.017.619,76 € SIEG et 715.302,38 € hors SIEG)** de la façon suivante :

- Réserve légale : 86.646,11 € (dont 86.646,11 € SIEG et 0 € hors SIEG)
- Réserve sur cessions immobilières : 1.593.033,93 € (dont 1.593.033,93 € SIEG et 0 € hors SIEG)
- Réserves diverses : - 1.163.000,90 € (dont - 662.060,28 € SIEG et - 500.940,62 € hors SIEG)
- Dividendes : 1.216.243 € (dont 0 € SIEG et 1.216.243 € hors SIEG)

Le dividende au titre de l'exercice s'élèverait donc à 1,75 € par action.

L'assemblée générale prend acte que les dividendes versés au cours des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement
2020	542 096,88 €	6,09 €	542 090,79 €
2021	542 096,88 €	6,09 €	542 090,79 €
2022	945 194,56 €	9,52 €	945 185,04 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Certifiée conforme
Jérôme PUELL
Directeur Général Délégué
Secrétaire de séance



CERTIFIÉ CONFORME

CPH ARCADE-VYV
59, rue de Provence – 75009 PARIS

SOMMAIRE :

- 1. Les comptes annuels 2023**
- 2. L'annexe littéraire**
- 3. Les annexes chiffrées**



CPH ARCADE-VYV
59, rue de Provence – 75009 PARIS

COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2023

01 - Bilan et compte de résultat

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 I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 264 363,59	1 435 058,90
	Frais d'établissement			0,00		
	Baux long terme et droits d'usufruit	1 961 546,50	918 453,47	1 043 093,03		1 076 728,14
	Autres (1)	609 598,60	388 328,04	221 270,56		358 330,76
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				141 735 663,89	132 720 268,86
	Terrains et constructions	197 619 426,12	56 010 083,71	141 609 342,41		
	Terrains nus			0,00		
	Terrains aménagés, loués, bâtis	34 645 613,74		34 645 613,74		31 516 557,34
	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	Constructions locatives (sur sol propre)	116 500 803,88	43 903 876,69	72 596 927,19		65 798 865,75
	Constructions locatives sur sol d'autrui	9 061 456,74	3 907 122,20	5 154 334,54		5 251 195,70
	Autres ensembles immobiliers	37 411 551,76	8 199 084,82	29 212 466,94		30 051 045,18
	Autres immobilisations corporelles	1 053 104,21	926 782,73	126 321,48		
	Bâtiments et installations administratifs	798 001,52	732 667,12	65 334,40		67 641,65
	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	255 102,69	194 115,61	60 987,08		34 963,24
	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
	Immobilisations corporelles en cours				9 528 818,22	13 627 607,22
	Terrains	2 481 971,05		2 481 971,05		4 515 550,85
	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	7 046 847,17		7 046 847,17		9 112 056,37
	Avances et acomptes			0,00		
A C T I F C I R C U L A N T	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				124 961 867,25	125 548 267,29
	Participations - Apports, avances	83 499 120,23	710 000,00	82 789 120,23		83 097 900,28
	Créances rattachées à des participations	40 000 000,00		40 000 000,00		40 000 000,00
	Titres immobilisés (droit de créances)	31 478,03		31 478,03		31 494,03
	Prêts participatifs			0,00		
	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	Autres	2 141 268,99		2 141 268,99		2 418 872,98
	Intérêts courus			0,00		
	(I)	336 444 360,90	58 953 647,95	277 490 712,95	277 490 712,95	273 331 202,27
	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	Terrains à aménager			0,00		0,00
	Immeubles en cours			0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
	Disponibles à la vente			0,00		0,00
	Temporairement loués			0,00		0,00
	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
	Approvisionnements			0,00		0,00
	Fournisseurs débiteurs	451 645,00		451 645,00	451 645,00	174 867,22
	CREANCES D'EXPLOITATION				3 634 045,54	4 315 506,51
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 189 193,21	47 533,70	1 141 659,51		1 301 435,47
	Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
	Clients - autres activités	69 977,92		69 977,92		99 892,66
	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires			0,00		0,00
	Clients douteux ou litigieux	1 372 754,47	1 108 991,27	263 763,20		252 071,11
	Produits non encore facturés	345 837,78		345 837,78		317 353,14
	Autres	187 233,19		187 233,19		424 420,97
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 625 573,94		1 625 573,94		1 920 333,16
	CREANCES DIVERSES (3)				16 991 611,25	2 921 276,18
	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	62 032,60		62 032,60		136 559,97
	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	16 064 049,10		16 064 049,10		2 520 193,45
	Débiteurs divers	846 915,20		846 915,20		221 809,69
	Opérations pour le compte de tiers	18 311,17		18 311,17		42 409,89
	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00
	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	303,18		303,18		303,18
	Autres comptes transitoires			0,00		0,00
C O M P T E S	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				45 821 020,71	47 266 073,74
	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	Compte au Trésor			0,00		0,00
	Comptes de placement court terme	16 938 236,09		16 938 236,09		18 081 107,38
	Intérêts courus à recevoir	81 099,04		81 099,04		34 500,00
	Banques, établissements financiers et assimilés	28 801 685,58		28 801 685,58		29 150 466,36
	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
	Charges constatées d'avance	126 733,77		126 733,77	126 733,77	79 595,25
	(II)	68 181 581,24	1 156 524,97	67 025 056,27	67 025 056,27	54 757 318,90
R E S U L T	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
	Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
	Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		404 625 942,14	60 110 172,92	344 515 769,22	344 515 769,22	328 088 521,17

(1) dont droit au bail
(2) dont à moins d'un an
(3) dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

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		111 671 559,92	108 423 779,00
	101-104-105 (sociétés)	Capital		27 104 844,00	27 104 844,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	27 104 844,00		27 104 844,00
	10134	Capital : actions d'attribution			
	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		84 566 715,92	81 318 935,00
	1061 (sociétés)	Reserve légale	738 258,94		528 610,17
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	52 983 165,08		52 983 165,08
	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	13 696 118,88		12 451 796,02
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 740 373,24		1 552 059,12
	10688	Reserves diverses	17 149 173,02		15 355 363,73
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 852 791,04		139 723,64
P R O V I S I O N S	11	Report à nouveau (a)		0,00	0,00
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	12	Résultat de l'exercice (a)	1 732 922,14	1 732 922,14	4 192 975,49
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
		dont relevant du SIEG	1 017 619,76		3 138 207,35
		Montant brut			
	13	Subventions d'investissement	37 645 595,31	16 175 670,42	21 469 924,89
				21 469 924,89	21 911 278,88
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
D E T T E S	145	Amortissements dérogatoires			
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	Titres participatifs	40 000 000,00	40 000 000,00	40 000 000,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	174 874 406,95	174 874 406,95	174 528 033,37
	15	PROVISIONS		1 278 963,92	734 257,26
	151	Provisions pour risques	652 662,22		
	1572	Provisions pour gros entretien	113 800,00		325 144,88
	153-158	Autres provisions pour charges	512 501,70		409 112,38
		TOTAL PROVISIONS (II)	1 278 963,92	1 278 963,92	734 257,26
		DETTES FINANCIERES (1)		160 650 983,53	147 679 402,91
R E G U L E R I E S	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	10 479 355,54		8 389 086,62
	163	Emprunts obligataires			
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	80 245 634,90		75 485 000,06
	1642	C.G.L.L.S.	8,08		8,09
	1647	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM			
	1648	Autres établissements de crédit	8 938 387,70		9 427 545,39
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	767 652,37		742 791,90
	1654	Redevances (location-accession)			
	1658	Autres dépôts			5 547,16
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (specifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
	1675	Emprunts participatifs			
	1676	Avances d'organismes HLM			
	168	Autres emprunts et dettes assimilées	31 209 930,46		31 443 565,46
	1688 (sauf 16883) 1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	1 455 344,13		660 766,91
	16883	Intérêts compensateurs	48 952,13		
	17	Dettes rattachées à des participations			
	519	Concours bancaires courants	27 505 718,22		21 525 091,32
	228	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
S	2291-2292	Autres droits			
	2293	Droits des locataires attributaires			
	419	Clients créditeurs		1 304 025,53	1 001 964,99
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 174 392,10		909 505,22
	Autres 419	Autres	129 633,43		92 459,77
		DETTES D'EXPLOITATION		3 546 534,51	2 652 922,90
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 575 267,37		1 414 740,52
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	32 270,26		28 688,37
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 938 996,88		1 209 494,01
		DETTES DIVERSES		2 810 854,78	1 441 939,75
R E G U L E R I E S	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations	2 103 683,25		979 916,58
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés	137,03		137,03
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
	454	Sociétés Civiles Immobilières	98 629,24		14 579,32
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	100,10		97 566,58
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	137 816,25		122 541,01
	4615	Opérations d'aménagement			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	470 488,91		227 199,23
R E G U L E R I E S	487	Produits constatés d'avance		50 000,00	50 000,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	50 000,00		50 000,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
		TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	168 362 398,35	168 362 398,35	152 826 230,55
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	344 515 769,22	344 515 769,22	328 088 521,18
		(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an		125 060 088,25	89 063 533,80
		à moins d'un an		35 590 895,28	58 615 869,11

COMPTES DE RESULTAT - CHARGES

 3.1 Charges
 Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023			Dont secteur agréé (SEM)	31/12/2022	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5		Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			20 538 407,35		19 471 641,76	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			9 316 106,22		8 557 792,86	
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	1 528 154,37	74 376,90	1 602 531,27		1 758 644,20	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	838 163,07	118 837,45	957 000,52		974 696,62	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		28 000,00	28 000,00		28 000,00	
613	Locations		441 289,74	441 289,74		274 973,58	
614	Charges locatives et de copropriétés		111 229,90	111 229,90		-48 329,33	
6151 (OHLIM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	16 482,77	359 998,24	376 481,01		385 742,85	
6152 (OHLIM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		1 491 618,70	1 491 618,70		667 890,70	
6156	Maintenance		244 934,30	244 934,30		343 272,05	
6158	Autres travaux d'entretien	95 588,24	9 228,14	104 816,38		30 042,44	
616	Primes d'assurances		170 227,27	170 227,27		182 884,34	
621	Personnel extérieur à l'organisme	81,74	1 619 065,86	1 619 147,60		1 253 939,32	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		673 145,75	673 145,75		1 143 812,76	
623	Publicité, publications, relations publiques		22 467,69	22 467,69		27 107,78	
625	Déplacements, missions et réceptions		123 495,45	123 495,45		92 618,99	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		429 173,00	429 173,00		508 581,00	
6285	Redevances		193 283,00	193 283,00		232 368,50	
Autres comptes 61 et 62	Autres	3 025,34	724 239,30	727 264,64		701 547,06	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			2 629 838,14		2 575 241,31	
631-633	Sur rémunérations	67,22	281 018,74	281 085,96		356 760,23	
63512	Taxes foncières		1 893 600,43	1 893 600,43		1 831 666,26	
Autres 635-637	Autres	408 436,68	46 715,07	455 151,75		386 814,82	
64	Charges de personnel			3 121 768,91		3 494 232,64	
641-6481	Salaires et traitements	738,67	2 147 403,03	2 148 141,70		2 389 310,73	
645-647-6485	Charges sociales	9,84	973 637,05	973 627,21		1 104 921,91	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			5 387 483,57		4 781 908,22	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 -	Immobilisations locatives		3 513 699,96	3 513 699,96		3 452 366,14	
681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Autres immobilisations		173 640,53	173 640,53		116 080,12	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		421 179,16	421 179,16		822 259,49	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		113 800,00	113 800,00		325 144,88	
Autres 6815	Autres provisions		1 165 163,92	1 165 163,92		66 057,59	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			83 210,51		62 466,73	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		54 179,22	54 179,22		25 148,72	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		29 031,29	29 031,29		37 318,01	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			4 423 850,95		1 368 725,72	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		710 000,00	710 000,00			
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		168 377,53	168 377,53		14 133,34	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 374 586,17	2 374 586,17		1 180 644,69	
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		108 713,39	108 713,39			
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		968 092,69	968 092,69		159 063,85	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		94 081,17	94 081,17		14 883,84	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 722 879,47		895 286,60	
671	Sur opérations de gestion		168 337,36	168 337,36		146 757,91	
Autres 675	Sur opérations en capital :			1 554 542,11		748 528,69	
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 414 176,67	1 414 176,67		674 221,98	
678	Autres charges exceptionnelles		140 365,44	140 365,44		74 306,71	
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		67 940,00	67 940,00		2 543,37	
	TOTAL DES CHARGES	2 890 728,26	23 862 349,51	26 753 077,77		21 738 197,45	
	Solde créditeur = bénéfice			1 732 922,14		4 192 975,49	
	dont relevant du SIEG			1 017 619,76		3 138 207,35	
	dont ne relevant pas du SIEG			715 302,38		1 054 768,14	
	TOTAL GENERAL			28 485 999,91		25 931 172,94	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			665 280,45		9 377,61	
	(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) 5	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé 7
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		20 390 296,91		21 891 859,77	
70 (net de 709)	Produits des activités		18 202 377,31		19 283 590,45	
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	2 883 210,26			2 918 669,65	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	8 789 957,00			8 524 808,91	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	113 080,95			378 264,93	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 580 199,57			1 577 454,58	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et inventus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 148 226,08			1 219 671,66	
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	-51 767,27			304 699,00	
7065	Syndic de copropriétés					
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.	3 739 470,72			4 260 171,72	
Autres 708	Autres				99 850,00	
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée		163 252,61		-10 420,88	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	139 504,22			14 391,59	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	23 748,39			-24 812,47	
74	Subventions d'exploitation					
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses					
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 840 853,26		2 337 909,74	
78157	Provisions pour gros entretien	325 144,88			79 620,00	
78174	Dépréciations de créances	1 019 284,03			208 676,75	
Autres 781	Autres reprises	496 424,35			2 049 612,99	
791	Transferts de charges d'exploitation	183 804,75	183 804,75		159 706,65	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	8,98	8,98		121 073,81	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		3 461 655,01		1 283 873,55	
761	De participations (2)		1 416 610,94		177 921,28	
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	21,73			81 121,28	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	1 416 589,21			96 800,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		1 526 068,35		737 226,11	
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres	1 526 068,35			737 226,11	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	458 215,69	458 215,69		311 989,59	
765-766-768	Autres (2)	60 760,03	60 760,03		56 736,57	
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		4 634 047,99		2 755 439,62	
771	Sur opérations de gestion	39 917,00	39 917,00		13 236,73	
	Sur opérations en capital :		4 594 130,99		2 742 202,89	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	3 040 030,00			1 820 650,80	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	740 945,09			909 539,92	
778	Autres	813 155,90			12 012,17	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	28 485 999,91	28 485 999,91		25 931 172,94	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		28 485 999,91		25 931 172,94	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		12 857,03		2 661,34	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					



CPH ARCADE-VYV
59, rue de Provence – 75009 PARIS

2 – L'annexe littéraire

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 – Vente de patrimoine

La démarche de vente de logements aux locataires a continué sur l'exercice et a dégagé une marge globale nette de frais directs de 1 717 822,42 € après déduction des frais liés à ces ventes, pour un montant de 156 035,69€.

1.2 – Dégrèvements de taxes foncières obtenus

La société a engagé des travaux importants de développement durable ou d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite ouvrant droit à des abattements de taxes foncières.

Les dégrèvements obtenus au cours de l'exercice s'élèvent à 38 092€ ; ce montant est porté en produits exceptionnels.

1.3 – Prise de participation dans Kremlin Bicêtre Habitat

La coopérative HLM KBH s'est adossé au Groupe Arcade Vyv afin de répondre aux exigences de la loi Elan. Ainsi un pacte d'associés entre la Ville du Kremlin-Bicêtre, et des sociétés du Groupe Arcade Vyv, LOGIAL Coop, CPH Arcade-Vyv et Antin Résidences, a été signé le 27 septembre 2023. Dans ce cadre, la société a souscrit au capital de KBH à hauteur de 61.250 €. Au 31 décembre 2023, la société détient 12,25% du capital de KBH.

1.4 – Hausse du taux du livret A

Le taux du Livret A a connu une première révision à 1 % en février 2022, puis, en raison de la forte hausse de l'inflation, a été porté à :

- 2 % le 1er août 2022,
- 3 % le 1er février 2023.

Cette hausse entraîne une hausse des charges d'intérêts impactant significativement à la baisse le résultat d'exploitation, déjà entamé par la hausse générale de l'inflation et plus particulièrement des coûts des travaux.

1.5 Dépréciation et provision des titres de participations Arcade-Vyv Promotion IdF

La Société détient une participation de 11,83 % au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce dans le capital de cette société. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de Arcade Vyv Promotion IdF font apparaître un résultat déficitaire de - 3,5 M€, conduisant la Société à :

- déprécier à 100% sa participation, soit 0,7 M€,
- provisionner à hauteur de la quote-part de situation nette négative, soit 0,1 M€.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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 ;
- Les arrêtés du 14 décembre 2022 et du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.
- L'arrêté du 8 décembre 2023, applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2023, n'emporte pas de modification majeure en matière de présentation des comptes annuels des sociétés HLM.

Par ailleurs, les comptes de l'exercice 2023 sont établis selon les principes généraux suivants :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes de présentation et d'évaluation ;
- indépendance des exercices ;
- principe de prudence ;
- coûts historiques ;
- intangibilité du bilan d'ouverture ;
- non compensation entre les postes de l'actif et de passif du bilan ou entre les postes de produits et de charges du compte de résultat.

L'exercice comptable a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

2.2 - Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et des postes du passif

2.2.1 Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles

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 :

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

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

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

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

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

Patrimoine existant au 31/12/2004

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

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

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

2.22 Evaluation des immobilisations incorporelles

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

La valeur brute des baux emphytéotiques est composée du montant contractuel, augmenté des frais d'actes éventuels.

2.23 Amortissements et dépréciation des immobilisations

2.231 Amortissements

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

Immobilisations incorporelles :

- Baux emphytéotiques durée du bail dans la limite de la durée de vie de la construction
- Progiciel et études informatiques 3 à 5 ans

Immobilisations corporelles :

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	-

Travaux d'amélioration (et aménagements des constructions) :

Les coûts des réhabilitations antérieurs au 31/12/2004 sont maintenus sur une ligne spécifique et amortis de la manière suivante :

Sur immeubles de rapport	25 ans linéaire
Sur foyers livrés avant 1993	30 ans linéaire
Sur foyers livrés depuis 1993	33 ans linéaire
Bâtiment administratif	ventilation par composant et durée d'amortissement appliquée conformément au rapport d'un expert immobilier
Autres immobilisations	linéaire sur durée estimée d'utilisation

Amortissements accélérés :

Conformément à l'instruction comptable, lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'Autorité Administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble est comptabilisé afin de réduire à zéro la valeur nette comptable de la construction à la date de démolition envisagée.

2.232 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 comptable de prudence, lorsque la valeur nette comptable d'un bien est supérieure à sa valeur actuelle, une dépréciation est comptabilisée.

2.24 Immobilisations financières

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

Elles sont principalement composées de :

- titres de participation : ils sont constitués de participations pour lesquelles la société dispose d'une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices et des participations présentant un caractère stratégique pour le développement de ses activités ;
- créances rattachées à des participations ;
- titres immobilisés ;
- 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.

2.25 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.

2.26 Créances douteuses

Sont considérées comme douteuses toutes les créances locataires équivalentes en masse à au moins trois mois de loyer. Dans ce cas, la totalité de la créance est déclassée en douteux.

La dépréciation des créances douteuses de plus d'un an ou sur clients partis est totale.

Pour les autres créances, la dépréciation est calculée sur une méthode statistique issue de données tirées de plusieurs organismes HLM d'Ile de France, dont notre société.

Les taux ressortis de l'étude et appliqués sont les suivants :

Soldes compris entre 0 et 3 mois	4%
Soldes compris entre 3 et 6 mois	20%
Soldes compris entre 6 et 12 mois	40%

2.27 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.

2.28 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 d'une sortie. Le montant non encore inscrit au compte de résultat, est porté en produits exceptionnels.

Le montant brut des subventions sorties est diminué du cumul des reprises en compte de résultat.

2.29 Provision pour gros entretien

Conformément à l'avis n° 2004-11 du conseil national de la comptabilité, il a été retenu la méthode de provisionner les dépenses d'entretien faisant l'objet de programme pluriannuel de gros travaux ne prolongeant pas la durée de vie des installations.

Un inventaire de ces gros travaux d'entretien du patrimoine que l'entreprise souhaite engager dans l'année à venir a été établi. Il est détaillé par immeuble ou groupe d'immeubles et par catégorie de travaux.

Seules les prestations dont la nature est prévue dans la liste du règlement ANC 2015-04 sont provisionnées.

Le montant figurant au bilan de fin d'exercice correspond à la programmation sur 2024.

La quote-part de reprise de provision correspondant à la réalisation de travaux éligibles est estimée à 314 065,18€ ; le montant devenu sans objet et repris s'élève à 11 078,90€.

2.30 Indemnités de départ à la retraite

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.

2.31 Financement des actifs

Les immeubles de rapport et les foyers ainsi que les travaux de leur réhabilitation sont financés par des emprunts, des subventions et des fonds propres, conformément à la réglementation HLM.

Les autres actifs sont intégralement financés sur fonds propres.

Notre société contracte deux grandes catégories d'emprunt :

- emprunts aidés par l'état octroyés par des établissements bancaires sur une durée de 25, 35 ou 50 ans, suivant le bien financé et assortis d'une garantie de collectivités locales ou bien de la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Social)
- emprunts distribués par des réservataires de logements, collecteurs du 1% patronal.

Les montants non encore réalisés sur emprunt sont portés en engagements reçus et ne figurent pas au passif du bilan.

Les frais de dossier ou de garantie sur emprunts sont enregistrés en charges.

Les subventions sont inscrites en capitaux propres dès leur notification ; le montant restant à encaisser est porté au poste « autres créances d'exploitation » à l'actif du bilan.

2.32 Intérêts compensateurs

L'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L. 411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L.351-2 du C.C.H.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société n'a pas inscrit de montant au crédit du compte 48113 "charges différées - Intérêts compensateurs" et au débit du compte 6863 "dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir" pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité car le stock est nul à la fin de l'exercice.

Les charges, à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan sont soldées et elles ne comprennent plus d'intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés.

III. AUTRES INFORMATIONS

4.1 Evénements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'exercice 2023.

4.2 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2023 de la société s'élèvent à 78 110,40 € TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

4.3 Rémunération des dirigeants

Le directeur général est rémunéré par CPH Arcade VYV en tant que mandataire social sur l'ensemble de l'année.

Dans la mesure où cette information permettrait d'identifier la situation d'un membre déterminé des organes de Direction de la société, cette information n'est pas communiquée comme l'autorise l'article 833-17 du Plan Comptable Général.

4.4 Avances et crédits alloués aux dirigeants

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

4.5 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 l'heure actuelle, les promesses d'achat de terrain et de vente de lots sont gérées manuellement.

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

4.6 Transactions avec les parties liées

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

4.7 Evènements postérieurs à la clôture

Néant

4.8 Composition du capital social

Le capital de CPH Arcade VYV est composé de 694 996 actions d'une valeur nominale unitaire de 39€.

4.9 Tableau de variation des capitaux propres

Variation de la situation nette

Variation de la situation nette (en K€)	Ouverture	Affectation	Résultat de l'exercice	Autres flux	Clôture
Capital social	27 105				27 105
Réserve légale	528	210			738
Autres réserves	80 790	3 038			83 828
Report à nouveau					0
Résultat	4 193	-4 193	1 733		1 733
Total situation nette	112 617	-945	1 733		113 405
Dividendes		945			
Total Distribution		945			



CPH ARCADE-VYV
59, rue de Provence – 75009 PARIS

3 – Les annexes chiffrées

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.1 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	921 114,20	8011	Avals, cautions, garanties donnés	7 285 340,40
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	13 886 651,81	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	6 601 311,41
				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)	6 601 311,41
			80188	Engagements divers	
	TOTAL	14 807 766,01		TOTAL	13 886 651,81

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	835 500,00	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	

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

4.2 Résultat autofinancement
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						
12 - Résultat de l'exercice N-1		4 192 975,49		4 004 243,71		188 731,78
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)						
N° de(s) compte(s) prélevé(s)						
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat						
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres						
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		209 648,77		200 212,18		9 436,59
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)						
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)						
10685 Réserves sur cessions immobilières		1 244 322,86		1 188 314,12		56 008,74
10688 Réserves diverses		1 793 809,30		1 713 067,40		80 741,90
157 - Dividendes (spécifique sociétés)		945 194,56		902 650,01		42 544,55
11 - Report à nouveau après affectation du résultat						
TOTAL		4 192 975,49		4 004 243,71		188 731,78

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

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

EXERCICE	ANNÉE DE PRÉLÈVEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (1)	RÉSULTAT NET
2022	2023	1,36	945 194,56	945 194,56	4 192 975,49
2021	2022	0,78	542 096,68	542 096,68	3 458 174,31
2020	2021	0,78	542 096,68	542 096,68	3 460 686,84

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (exercice N-3 à N-1 du CCH)

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	11 278 300,45	15 415 538,04	15 331 136,03	16 364 920,80	15 319 167,05
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	7 010 972,40	8 216 705,44	7 250 574,88	6 636 973,97	5 989 552,45
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	3 392 349,74	3 460 686,64	3 458 174,31	4 192 975,49	1 732 922,14
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	6	22	24	24	21
Montant de la masse salariale de l'exercice	461 228,26	1 673 906,99	2 286 894,71	2 389 310,73	2 148 141,70
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc...)	188 833,25	917 152,17	961 163,76	1 104 921,91	973 627,21

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	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	1 726 795,49	1 439 538,64	904 471,10	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 223 446,26	1 283 873,55	3 461 655,02	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	17 917 097,79	19 283 590,45	18 202 377,31	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	2 585 961,16	2 918 669,65	2 883 210,26	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	16 554 582,89	17 648 794,35	18 780 822,06	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	10,43%	8,16%	4,82%	7,80%

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	1 961 546,50					1 961 546,50
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	187 708,33			153 595,80		34 112,53
Autres immobilisations incorporelles	398 777,25	23 113,02	153 595,80			575 486,07
TOTAL I	2 548 032,08	23 113,02	153 595,80	153 595,80		2 571 145,10
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	31 516 557,34		4 189 160,47		1 060 104,07	34 645 613,74
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	31 516 557,34		4 189 160,47		1 060 104,07	34 645 613,74
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			6 782 495,66		317 253,68	
Additions et remplacement de composants (1)			2 747 428,86		549 815,36	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	145 249 500,16		9 529 924,52		867 069,04	153 912 355,64
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)			135 697,83		66 989,23	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	8 992 748,14		135 697,83		66 989,23	9 061 456,74
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	798 001,52					798 001,52
TOTAL III [A+B+C]	155 040 249,82		9 665 622,35		934 058,27	163 771 813,90
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	42 989,98	-1 023,00				41 966,98
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	55 350,40					55 350,40
Matériel de transport		31 531,36				31 531,36
Matériel de bureau et matériel informatique	48 913,88	8 982,79				57 896,67
Mobilier	68 357,28					68 357,28
Diverses						
TOTAL V	172 621,56	40 514,15				213 135,71
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	4 515 550,85	1 917 184,22		3 950 764,02		2 481 971,05
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	3 383 171,71	7 838 809,60		7 020 892,11		4 201 089,20
- Additions et remplacements de composants (1)	5 728 884,66			2 883 126,69		2 845 757,97
Avances et acomptes						
TOTAL VII	13 627 607,22	9 755 993,82		13 854 782,82		9 528 818,22
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	200 400 025,92	9 795 484,97	13 854 782,82	13 854 782,82	1 994 162,34	208 201 348,55
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	83 097 900,28	430 606,40	16,00		29 402,45	83 499 120,23
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	40 000 000,00					40 000 000,00
Titres immobilisés (droit de créance)	31 494,03			16,00		31 478,03
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	2 418 872,98	1 139,72			278 743,71	2 141 268,99
Intérêts courus						
TOTAL IX	125 548 267,29	431 746,12	16,00	16,00	308 146,16	125 671 867,25
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	328 496 325,29	10 250 344,11	14 008 394,62	14 008 394,62	2 302 308,50	336 444 360,90

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

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	884 818,36	33 635,11			918 453,47
Autres postes d'immobilisations incorporelles	228 154,82	160 173,22			388 328,04
TOTAL I	1 112 973,18	193 808,33			1 306 781,51
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	49 399 589,23	3 281 853,06		578 480,78	52 102 961,51
Constructions locatives sur sol d'autrui	3 741 552,44	195 904,54		30 334,78	3 907 122,20
Bâtiments et installations administratifs	730 359,87	2 307,25			732 667,12
TOTAL III	53 871 501,54	3 480 064,85		608 815,56	56 742 750,83
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	41 191,69	271,31			41 463,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	51 517,08	2 370,21			53 887,29
Matériel de transport		4 647,64			4 647,64
Matériel de bureau et matériel informatique	45 331,01	2 482,03			47 813,04
Mobilier	42 608,52	3 696,12			46 304,64
Diverses					
TOTAL V	139 456,61	13 196,00			152 652,61
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	55 165 123,02	3 687 340,49		608 815,56	58 243 647,95

(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 :

Structure

60 ans

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	Éléments transférés en actif circulant 2	Éléments 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)		240 015,73	338 465,05		578 480,78
Constructions locatives sur sol d'autrui			30 334,78		30 334,78
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III		240 015,73	368 799,83		608 815,56
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		240 015,73	368 799,83		608 815,56

(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.

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		543 040,28		543 040,28
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	409 112,38	512 501,70	409 112,38 (3)	512 501,70
Pour gros entretien	325 144,88	113 800,00	325 144,88	113 800,00
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)		109 621,94		109 621,94
TOTAL II	734 257,26	1 278 963,92	(2) 734 257,26	1 278 963,92
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières		710 000,00		710 000,00
TOTAL III		710 000,00		710 000,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés	87 311,97		87 311,97	
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	87 311,97		87 311,97	
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	1 069 673,52	409 375,33	357 456,47	1 121 592,38
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	23 128,76	11 803,83		34 932,59
Autres créances	661 827,56		661 827,56	
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	1 754 629,84	421 179,16	1 019 284,03	1 156 524,97
TOTAL VI (III+IV+V)	1 841 941,81	1 131 179,16	1 106 596,00	1 866 524,97
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	2 576 199,07	(1) 2 410 143,08	(1) 1 840 853,26	3 145 488,89

RENVOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	1 700 143,08	1 840 853,26
	- Financières	710 000,00	
	- Exceptionnelles		
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		17 698,90
	... de provisions non utilisées (*)		716 288,36
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			512 501,70

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

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes

Exercice au : 31/12/2023

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)	10 479 355,54	446 120,22	1 679 790,16	8 353 445,16	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	89 184 030,68	5 950 077,71	5 243 871,51	77 990 081,46	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	767 652,37	Non ventilable (3)		767 652,37	
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)	31 209 930,46	233 635,00	950 364,06	30 025 931,40	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	27 505 718,22	27 505 718,22			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	1 455 344,13	1 455 344,13			
16883	Intérêts compensateurs	48 952,13			48 952,13	
TOTAL I dettes financières		160 650 983,53	35 590 895,28	7 874 025,73	117 186 062,52	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	137,03	137,03			
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	3 711 220,88	3 711 220,88			
419	Clients créditeurs	1 304 025,53	1 304 025,53			
42	Personnel et comptes rattachés	579 664,90	579 664,90			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	458 489,82	458 489,82			
44	Etat et autres collectivités publiques	900 842,16	900 842,16			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	900 842,16	900 842,16			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	188 718,60	188 718,60			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	98 629,24	98 629,24			
455/4563/457	Associés	89 989,26	89 989,26			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	100,10	100,10			
46	Créditeurs divers	518 315,90	518 315,90			
461	Opérations pour le compte de tiers	137 816,25	137 816,25			
46 sauf 461	Autres dettes	380 499,65	380 499,65			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		7 661 414,82	7 661 414,82			
487	Produits constatés d'avance	50 000,00	50 000,00			
4871	Sur exploitation	50 000,00	50 000,00			
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		50 000,00	50 000,00			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		168 362 398,35	43 302 310,10	7 874 025,73	117 186 062,52	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	13 846 393,99
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	7 718 282,93
(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.

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

4.7 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	40 174 856,00	174 856,00	40 000 000,00
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	1 727 785,55	1 727 785,55	
275/276	Autres immobilisations financières	413 483,44	413 483,44	
	TOTAL I	42 316 124,99	2 316 124,99	40 000 000,00
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	451 645,00	451 645,00	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	1 189 193,21	1 189 193,21	
416	Clients douteux ou litigieux	1 372 754,47	1 372 754,47	
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	415 815,70	415 815,70	
42	Personnel et comptes rattachés	300,00	300,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	1 812 507,13	1 812 507,13	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	1 812 507,13	1 812 507,13	
45	Groupes, associés et opération de coopération	16 126 384,88	16 126 384,88	
451	Groupe	9 660 405,12	9 660 405,12	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	62 032,60	62 032,60	
455	Associés - comptes courants	303,18	303,18	
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	6 403 643,98	6 403 643,98	
46	Débiteurs divers	865 226,37	865 226,37	
461	Opérations pour le compte de tiers	18 311,17	18 311,17	
46 sauf 461	Autres créances (1)	846 915,20	846 915,20	
	TOTAL II	22 233 826,76	22 233 826,76	
486	Charges constatées d'avance	126 733,77	126 733,77	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	126 733,77	126 733,77	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	64 676 685,52	24 676 685,52	40 000 000,00

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	1 475 573,94
	Subventions d'exploitation à recevoir	150 000,00
	TVA	130 026,19

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

Exercice au : 31/12/2023

Informations financières		Capital	Résultats et report à nouveau ayant affectation des résultats (1)	Participation par l'organisme (2) (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
Filiales et participations (1)					Brut	Net					
Nom	Siren										
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											
- SFHE	642 016 703	1 776 600,00		92,06%	1 636 048,64	1 636 048,64	2 000 000,00		108 051 985,13	61 941,30	
- AIGUILLON CONSTRUCTION	699 200 051	7 433 700,00		93,13%	7 001 904,15	7 001 904,15			124 104 000,00	242 306,40	
- FRANCE LOIRE	673 720 744	13 108 080,00		65,74%	10 582 767,66	10 582 767,66			69 663 078,18	298 719,20	
- LE FOYER STEPHANAIS	580 500 361	409 010,00		77,33%	600 118,61	600 118,61			26 396 071,24		
- ANTIN RESIDENCES	315 518 803	30 262 768,00		53,64%	17 991 390,12	17 991 390,12			214 751 033,05	568 200,08	
- HARMONIE HABITAT	868 801 523	8 722 542,00		75,48%	8 973 356,84	8 973 356,84			54 129 304,17	230 423,13	
- KREMLIN-BICETRE HABITAT	541 720 488	500 000,00		12,25%	61 250,00	61 250,00					

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

Exercice au : 31/12/2023

Exercice au : 31/12/2022

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenu (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Classe d'affaires existante au début de l'exercice (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
Filiales et participations (1)					Brute	Nette					
Nom 1	Siren 2										
Filiales et participations (2) (6)		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Participations (8)											
- MESOLIA HABITAT	469 201 552	316 181,20		44,02%	1 593 325,23	1 593 325,23			132 282 219,45	4 870,96	
- PARTELLOS HABITAT	626 150 106	328 224,00		20,00%	65 648,00	65 648,00					
- LA RUCHE HABITAT	692 018 658	473 936,00		0,01%	16,00	16,00					
- SACICAP SCCI ARCADE	572 179 828			0,15%	130,00	130,00					
- BCP AIGUILLON RESIDENCES	302 382 387	2 012 960,00		0,20%	3 811,23	3 811,23					
- NOREVIE	045 950 318	10 661 000,00		30,00%	3 382 392,60	3 382 392,60					111 946,80
- TOIT GIRONDIN	456 201 334	130 800,00		34,15%	44 800,00	44 800,00					
- CROIX ROUGE HABITAT	552 094 476	2 600 000,00		0,01%	9,60	9,60			3 491 403,17		
- NCA	692 006 729	1 003 920,00		0,01%	144,00	144,00			586 090,64		
- SCCV CHAMPIGNY SIMONETTE SUD	522 848 423	400,00		10,00%	40,00	40,00					
- SCCV VITRY LAGASSE STALINGRAD	538 591 470	1 000,00		5,00%	50,00	50,00			1 715,00		
- SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	824 115 117	1 000,00		10,00%	100,00	100,00					
- SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARE	824 114 987	1 000,00		5,00%	50,00	50,00					
- SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	841 028 046	1 000,00		5,00%	50,00	50,00			3 599 901,54		
- LOGIAL COOP	518 400 304	100 440 640,00		29,27%	29 400 000,00	29 400 000,00					
- LAESSA	351 721 451	4 230 883,75		15,00%	856 354,23	696 354,22					
- FLOREVIE	397 453 291	1 463 552,00		20,50%	300 008,00	300 008,00					
- NOVEGESTION	908 541 436	370 000,00		23,20%	85 840,00	85 840,00					8 250,22
- ARCADE VVV PROMOTION IDF	904 668 712	6 060 000,00		12,00%	710 000,00	710 000,00					
- VIE ET LUMIERE	613 720 564	18 500,00		0,01%	1,53	1,53			13 038 067,16		
- SCCV LE PLESSIS TREVISE FOURREAU	912 560 257	1 000,00		10,00%	100,00	100,00					
- SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	912 560 240	1 000,00		15,00%	150,00	150,00					
- ASD SACICAP AISNE SOMME OISE - COOP	057 172 044	12 092 992,00		1,61%	194 288,00	194 288,00					
- SCCV VILLIERS SUR MARNE-BOUTAREINE	953 216 280	1 000,00		10,00%	100,00	100,00					
- LOGIVAM COOP	715 480 240	153 008,00			16,00	16,00					
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					83 324 266,43	83 324 264,23	2 000 000,00			1 526 057,79	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN)

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations"

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

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

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

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

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

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

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

Observations :

4.9.1 - TABLEAU REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANT.E.S (OPH)

4.9 Dirigeants - Effectif
Exercice au : 31/12/2023

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

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

Catégories	Effectif au 31/12	dont Régie	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes	Effectif moyen
1	2	3	4	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 SOCIÉTÉ		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b)	1	17,00	17,14
Effectif plein temps	2	8,00	
Effectif à temps partiel - en nombre	3	5,00	4,35
- en équivalent temps plein (c)			
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	4 (=1+3)	22,00	21,49
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (g)	6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	7 (=4-5+6)	22,00	21,49

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIÉTÉ (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	18,60	2,50	21,10
- Fins de contrats au cours de l'année	1,00	2,50	3,50
+ Contrats signés au cours de l'année	4,00	0,40	4,40
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	21,60	0,40	22,00

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	TOTAL	DONT REFACTURE	EFFECTIF NON SALARIE
Personnels administratifs	18,00		
Personnels d'immeubles	4,00		
Personnels de maintenance			
TOTAL (h)	22,00		

(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).

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

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2023

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			98 718,76
	Frais de notaire	98 718,76	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			98 718,76

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	27 769,06		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles	156 035,69		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	156 035,69		
TOTAL	183 804,75		

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés...) :

(3) En charges d'exploitation : 28K€ d'avantages en nature

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2023

N° inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour sol-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet		139 504,22	23 748,39	163 252,61

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

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

Les coûts sont évalués de façon forfaitaire à partir d'une convention en fonction des phases avancements.

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

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

Les coûts internes sur travaux de réhabilitations sont évalués de façons forfaitaire, il correspondent à 3,3% du montant hors taxe des travaux facturés par les entreprises.

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

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

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2023

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

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

Répartition au prorata des dépenses effectuées sur chacune des opérations objet de la ligne de préfinancement.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

Répartition des coûts internes sont évalués de façon forfaitaire à partir d'une convention de gérance en fonction des phases d'acheminement.

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2023

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		168 337,36
- Frais sur ventes de patrimoine	156 035,69	
- Clients facturations	11 119,67	
- Pénalités, amendes	1 182,00	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		1 414 176,67
Cessions (2)		
- Sur immobilisations financières	28 830,00	
- Sur immobilisation corporelles	1 137 341,89	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut	248 004,78	
- Sur remplacement de composants	248 004,78	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		140 365,44
- Fournisseurs	23 146,39	
- Sinistres assurances	29 784,20	
- Promotion	87 311,97	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	122,88	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	1 722 879,47	1 722 879,47

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

 4.13 Exceptionnel
 Exercice au : 31/12/2023

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		39 917,00
- Clients facturation - Art 700 en notre faveur	1 825,00	
- Dégrèvements d'impôts	38 092,00	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		3 040 030,00
- Cession sur immobilisations corporelles	3 011 200,00	
- Cession sur immobilisations financières	28 830,00	
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		740 945,09
- Reprise de subventions	738 187,08	
- Sortie subvention	2 758,01	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		813 155,90
- Fournisseurs	13 006,06	
- Sinistres assurances	770 914,97	
- Promotion	437,87	
- Revente de Patrimoine - 5 ans	28 797,00	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	4 634 047,99	4 634 047,99

(1) Détailler les montants significatifs.

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



61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX



29, rue du Pont
92578 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX

CPH ARCADE-VYV

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre – 784 824 153

Grant Thornton

Société par actions simplifiée d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
Capital de 2 297 184 euros – RCS Nanterre – 632 013 843

CPH ARCADE-VYV

Société Anonyme d'HLM
RCS CRETEIL 692 002 660

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société CPH ARCADE-VYV,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CPH ARCADE-VYV relatif 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 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- Les notes 2.21 « Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles » et 2.23 « Amortissements et dépréciations des immobilisations » de l'annexe des comptes annuels exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées dans les notes susmentionnées et des informations correspondantes fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

- La note 2.24 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des valeurs d'inventaire des titres de participation.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations comptables, nous avons procédé à l'appréciation des hypothèses et des données retenues pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation et à la vérification des calculs effectués.

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.

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.

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 la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités 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.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre 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.

Fait à Paris-La Défense et Neuilly-Sur-Seine, le 21 mai 2024

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Saïd BENHAYOUNE

Saïd Benhayoune

Grant Thornton

Christian BANDE

Christian Bande



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 I M M O B I L I S E		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 264 363,59	1 435 058,90
	201	Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 961 546,50	918 453,47	1 043 093,03		1 076 728,14
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	609 598,60	388 328,04	221 270,56		358 330,76
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				141 735 663,89	132 720 268,86
		Terrains et constructions	197 619 426,12	56 010 083,71	141 609 342,41		
	2111	Terrains nus			0,00		
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	34 645 613,74		34 645 613,74		31 516 557,34
	212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	116 500 803,88	43 903 876,69	72 596 927,19		65 798 865,75
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	9 061 456,74	3 907 122,20	5 154 334,54		5 251 195,70
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	37 411 551,76	8 199 084,82	29 212 466,94		30 051 045,18
		Autres immobilisations corporelles	1 053 104,21	926 782,73	126 321,48		
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	798 001,52	732 667,12	65 334,40		67 641,65
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	255 102,69	194 115,61	60 987,08		34 963,24
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
	23	Immobilisations corporelles en cours				9 528 818,22	13 627 607,22
	2312	Terrains	2 481 971,05		2 481 971,05		4 515 550,85
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	7 046 847,17		7 046 847,17		9 112 056,37
	238	Avances et acomptes			0,00		
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				124 961 867,25	125 548 267,29
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	83 499 120,23	710 000,00	82 789 120,23		83 097 900,28
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	40 000 000,00		40 000 000,00		40 000 000,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	31 478,03		31 478,03		31 494,03
	2741	Prêts participatifs			0,00		
	278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	2 141 268,99		2 141 268,99		2 418 872,98
	2678-2768	Intérêts courus			0,00		
		(I)	336 444 360,90	58 953 647,95	277 490 712,95	277 490 712,95	273 331 202,27
A C T I F C I R C U L A N T		STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager			0,00		0,00
	31	Immeubles en cours			0,00		0,00
	33	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	451 645,00		451 645,00	451 645,00	174 867,22
		CREANCES D'EXPLOITATION				3 634 045,54	4 315 506,51
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 189 193,21	47 533,70	1 141 659,51		1 301 435,47
	412	Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	69 977,92		69 977,92		99 892,66
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	1 372 754,47	1 108 991,27	263 763,20		252 071,11
	418	Produits non encore facturés	345 837,78		345 837,78		317 353,14
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	187 233,19		187 233,19		424 420,97
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 625 573,94		1 625 573,94		1 920 333,16
		CREANCES DIVERSES (3)				16 991 611,25	2 921 276,18
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	62 032,60		62 032,60		136 559,97
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	16 064 049,10		16 064 049,10		2 520 193,45
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	846 915,20		846 915,20		221 809,69
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	18 311,17		18 311,17		42 409,89
	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	303,18		303,18		303,18
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires			0,00		0,00
	50	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				45 821 020,71	47 266 073,74
	511	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	16 938 236,09		16 938 236,09		18 081 107,38
	5188	Intérêts courus à recevoir	81 099,04		81 099,04		34 500,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	28 801 685,58		28 801 685,58		29 150 466,36
	53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
	486	Charges constatées d'avance	126 733,77		126 733,77	126 733,77	79 595,25
		(II)	68 181 581,24	1 156 524,97	67 025 056,27	67 025 056,27	54 757 318,90
	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)	404 625 942,14	60 110 172,92	344 515 769,22	344 515 769,22	328 088 521,17
		(1) dont droit au bail (2) dont à moins d'un an (3) dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte		PASSIF	31/12/2023		31/12/2022
1			Détail	Totaux partiels	
		2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		111 671 559,92	108 423 779,00
	101-104-105 (sociétés)	Capital		27 104 844,00	27 104 844,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	27 104 844,00		27 104 844,00
	10134	Capital : actions d'attribution			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
	105	Ecarts 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		84 566 715,92	81 318 935,00
	1061 (sociétés)	Reserve légale	738 258,94		528 610,17
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	52 983 165,08		52 983 165,08
	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	13 696 118,88		12 451 796,02
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 740 373,24		1 552 059,12
	10688	Reserves diverses	17 149 173,02		15 355 363,73
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 852 791,04		139 723,64
	11	Report à nouveau (a)		0,00	0,00
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	12	Résultat de l'exercice (a)	1 732 922,14	1 732 922,14	4 192 975,49
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
		dont relevant du SIEG	1 017 619,76		3 138 207,35
PROVISIONS		Montant brut	Inscrit au résultat		
	13	Subventions d'investissement	37 645 595,31	21 469 924,89	21 911 278,88
	14				
	145	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	146 (sociétés)	Amortissements dérogatoires			
	1671	Provision spéciale de réévaluation			
		Titres participatifs	40 000 000,00	40 000 000,00	40 000 000,00
PROVISIONS		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	174 874 406,95	174 874 406,95	174 528 033,37
	15	PROVISIONS		1 278 963,92	734 257,26
	151	Provisions pour risques	652 662,22		
	1572	Provisions pour gros entretien	113 800,00		325 144,88
	153-158	Autres provisions pour charges	512 501,70		409 112,38
DETTES FINANCIERES		TOTAL PROVISIONS (II)	1 278 963,92	1 278 963,92	734 257,26
		DETTES FINANCIERES (I)		160 650 983,53	147 679 402,91
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	10 479 355,54		8 389 086,62
	163	Emprunts obligataires			
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	80 245 634,90		75 485 000,06
	1642	C.G.L.L.S.	8,08		8,09
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648	Autres établissements de crédit	8 938 387,70		9 427 545,39
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	767 652,37		742 791,90
	1654	Redevances (location-accession)			
	1658	Autres dépôts			5 547,16
		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	31 209 930,46		31 443 565,46
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	1 455 344,13		660 766,91
	16883	Intérêts compensateurs	48 952,13		
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations			
	519	Concours bancaires courants	27 505 718,22		21 525 091,32
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits			
	2293	Droits des locataires attributaires			
DETTES D'EXPLOITATION	419	Clients créditeurs		1 304 025,53	1 001 964,99
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 174 392,10		909 505,22
	Autres 419	Autres	129 633,43		92 459,77
		DETTES D'EXPLOITATION		3 546 534,51	2 652 922,90
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 575 267,37		1 414 740,52
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	32 270,26		28 688,37
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 938 996,88		1 209 494,01
		DETTES DIVERSES		2 810 854,78	1 441 939,75
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	2 103 683,25		979 916,58
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	137,03		137,03
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
	454	Sociétés Civiles Immobilières	98 629,24		14 579,32
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	100,10		97 566,58
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	137 816,25		122 541,01
	4615	Opérations d'aménagement			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	470 488,91		227 199,23
	487	Produits constatés d'avance		50 000,00	50 000,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	50 000,00		50 000,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
REGULATIONS					
		TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	168 362 398,35	168 362 398,35	152 826 230,55
		Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	344 515 769,22	344 515 769,22	328 088 521,18
		(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an		125 060 088,25	89 063 533,80
		à moins d'un an		35 590 895,28	58 615 869,11

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)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			20 538 407,35		19 471 641,76	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			9 316 106,22		8 557 792,86	
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	1 528 154,37	74 376,90	1 602 531,27		1 758 644,20	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	838 163,07	118 837,45	957 000,52		974 696,62	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		28 000,00	28 000,00		28 000,00	
613	Locations		441 289,74	441 289,74		274 973,58	
614	Charges locatives et de copropriétés		111 229,90	111 229,90		-48 329,33	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	16 482,77	359 998,24	376 481,01		385 742,85	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		1 491 618,70	1 491 618,70		667 890,70	
6156	Maintenance		244 934,30	244 934,30		343 272,05	
6158	Autres travaux d'entretien	95 588,24	9 228,14	104 816,38		30 042,44	
616	Primes d'assurances		170 227,27	170 227,27		182 884,34	
621	Personnel extérieur à l'organisme	81,74	1 619 065,86	1 619 147,60		1 253 939,32	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		673 145,75	673 145,75		1 143 812,76	
623	Publicité, publications, relations publiques		22 467,69	22 467,69		27 107,78	
625	Déplacements, missions et réceptions		123 495,45	123 495,45		92 618,99	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		429 173,00	429 173,00		508 581,00	
6285	Redevances		193 283,00	193 283,00		232 368,50	
Autres comptes 61 et 62	Autres	3 025,34	724 239,30	727 264,64		701 547,06	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			2 629 838,14		2 575 241,31	
631-633	Sur rémunérations	67,22	281 018,74	281 085,96		356 760,23	
63512	Taxes foncières		1 893 600,43	1 893 600,43		1 831 666,26	
Autres 635-637	Autres	408 436,68	46 715,07	455 151,75		386 814,82	
64	Charges de personnel			3 121 768,91		3 494 232,64	
641-6481	Salaires et traitements	738,67	2 147 403,03	2 148 141,70		2 389 310,73	
645-647-6485	Charges sociales	-9,84	973 637,05	973 627,21		1 104 921,91	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			5 387 483,57		4 781 908,22	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 -							
681123 (sauf 68112315 et	Immobilisations locatives		3 513 699,96	3 513 699,96		3 452 366,14	
6811235) - 681124 (sauf							
68112415 et 6811245)							
Autres 6811	Autres immobilisations		173 640,53	173 640,53		116 080,12	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		421 179,16	421 179,16		822 259,49	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		113 800,00	113 800,00		325 144,88	
Autres 6815	Autres provisions		1 165 163,92	1 165 163,92		66 057,59	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			83 210,51		62 466,73	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		54 179,22	54 179,22		25 148,72	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		29 031,29	29 031,29		37 318,01	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			4 423 850,95		1 368 725,72	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		710 000,00	710 000,00			
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		168 377,53	168 377,53		14 133,34	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 374 586,17	2 374 586,17		1 180 644,69	
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		108 713,39	108 713,39			
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		968 092,69	968 092,69		159 063,85	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		94 081,17	94 081,17		14 883,84	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 722 879,47		895 286,60	
671	Sur opérations de gestion		168 337,36	168 337,36		146 757,91	
	Sur opérations en capital :			1 554 542,11		748 528,69	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 414 176,67	1 414 176,67		674 221,98	
678	Autres charges exceptionnelles		140 365,44	140 365,44		74 306,71	
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		67 940,00	67 940,00		2 543,37	
	TOTAL DES CHARGES	2 890 728,26	23 862 349,51	26 753 077,77		21 738 197,45	
	Solde créditeur = bénéfice			1 732 922,14		4 192 975,49	
	dont relevant du SIEG			1 017 619,76		3 138 207,35	
	dont ne relevant pas du SIEG			715 302,38		1 054 768,14	
	TOTAL GENERAL			28 485 999,91		25 931 172,94	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			665 280,45		9 377,61	
	(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)		20 390 296,91		21 891 859,77	
70 (net de 709)	Produits des activités		18 202 377,31		19 283 590,45	
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	2 883 210,26			2 918 669,65	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	8 789 957,00			8 524 808,91	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	113 080,95			378 264,93	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 580 199,57			1 577 454,58	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 148 226,08			1 219 671,66	
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	-51 767,27			304 699,00	
7065	Syndic de copropriétés					
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.	3 739 470,72			4 260 171,72	
Autres 708	Autres				99 850,00	
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée		163 252,61		-10 420,88	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	139 504,22			14 391,59	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	23 748,39			-24 812,47	
74	Subventions d'exploitation					
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses					
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 840 853,26		2 337 909,74	
78157	Provisions pour gros entretien	325 144,88			79 620,00	
78174	Dépréciations de créances	1 019 284,03			208 676,75	
Autres 781	Autres reprises	496 424,35			2 049 612,99	
791	Transferts de charges d'exploitation	183 804,75	183 804,75		159 706,65	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	8,98	8,98		121 073,81	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		3 461 655,01		1 283 873,55	
761	De participations (2)		1 416 610,94		177 921,28	
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	21,73			81 121,28	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	1 416 589,21			96 800,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		1 526 068,35		737 226,11	
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres	1 526 068,35			737 226,11	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	458 215,69	458 215,69		311 989,59	
765-766-768	Autres (2)	60 760,03	60 760,03		56 736,57	
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		4 634 047,99		2 755 439,62	
771	Sur opérations de gestion	39 917,00	39 917,00		13 236,73	
	Sur opérations en capital :		4 594 130,99		2 742 202,89	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	3 040 030,00			1 820 650,80	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	740 945,09			909 539,92	
778	Autres	813 155,90			12 012,17	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	28 485 999,91	28 485 999,91		25 931 172,94	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		28 485 999,91		25 931 172,94	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		12 857,03		2 661,34	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 – Vente de patrimoine

La démarche de vente de logements aux locataires a continué sur l'exercice et a dégagé une marge globale nette de frais directs de 1 717 822,42 € après déduction des frais liés à ces ventes, pour un montant de 156 035,69€.

1.2 – Dégrèvements de taxes foncières obtenus

La société a engagé des travaux importants de développement durable ou d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite ouvrant droit à des abattements de taxes foncières.

Les dégrèvements obtenus au cours de l'exercice s'élèvent à 38 092€ ; ce montant est porté en produits exceptionnels.

1.3 – Prise de participation dans Kremlin Bicêtre Habitat

La coopérative HLM KBH s'est adossé au Groupe Arcade Vyv afin de répondre aux exigences de la loi Elan. Ainsi un pacte d'associés entre la Ville du Kremlin-Bicêtre, et des sociétés du Groupe Arcade Vyv, LOGIAL Coop, CPH Arcade-Vyv et Antin Résidences, a été signé le 27 septembre 2023. Dans ce cadre, la société a souscrit au capital de KBH à hauteur de 61.250 €. Au 31 décembre 2023, la société détient 12,25% du capital de KBH.

1.4 – Hausse du taux du livret A

Le taux du Livret A a connu une première révision à 1 % en février 2022, puis, en raison de la forte hausse de l'inflation, a été porté à :

- 2 % le 1er août 2022,
- 3 % le 1er février 2023.

Cette hausse entraîne une hausse des charges d'intérêts impactant significativement à la baisse le résultat d'exploitation, déjà entamé par la hausse générale de l'inflation et plus particulièrement des coûts des travaux.

1.5 Dépréciation et provision des titres de participations Arcade-Vyv Promotion IdF

La Société détient une participation de 11,83 % au sens de l'article L233-3 du Code de commerce dans le capital de cette société. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de Arcade Vyv Promotion IdF font apparaître un résultat déficitaire de – 3,5 M€, conduisant la Société à :

- déprécier à 100% sa participation, soit 0,7 M€,
- provisionner à hauteur de la quote-part de situation nette négative, soit 0,1 M€.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la clôture des comptes au 31/12/2003 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 ANCN°2022-05 du 7 octobre 2022 ;
- Les arrêtés du 14 décembre 2022 et du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.
- L'arrêté du 8 décembre 2023, applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2023, n'emporte pas de modification majeure en matière de présentation des comptes annuels des sociétés HLM.

Par ailleurs, les comptes de l'exercice 2023 sont établis selon les principes généraux suivants :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes de présentation et d'évaluation ;
- indépendance des exercices ;
- principe de prudence ;
- coûts historiques ;
- intangibilité du bilan d'ouverture ;
- non compensation entre les postes de l'actif et de passif du bilan ou entre les postes de produits et de charges du compte de résultat.

L'exercice comptable a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

2.2 - Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et des postes du passif

2.21 Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles

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 :

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

Les coûts internes de gestion de l'opération 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
Étanchéité	1.10	-
Ravalement avec AM	2.10	2.70
Electricité	5.20	4.20
Plomberie - sanitaire	4.60	3.70
Ascenseurs	2.80	-

2.22 Evaluation des immobilisations incorporelles

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

La valeur brute des baux emphytéotiques est composée du montant contractuel, augmenté des frais d'actes éventuels.

2.23 Amortissements et dépréciation des immobilisations

2.231 Amortissements

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

Immobilisations incorporelles :

- Baux emphytéotiques durée du bail dans la limite de la durée de vie de la construction
- Progiciel et études informatiques 3 à 5 ans

Immobilisations corporelles :

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	-

Travaux d'amélioration (et aménagements des constructions) :

Les coûts des réhabilitations antérieurs au 31/12/2004 sont maintenus sur une ligne spécifique et amortis de la manière suivante :

Sur immeubles de rapport	25 ans linéaire
Sur foyers livrés avant 1993	30 ans linéaire
Sur foyers livrés depuis 1993	33 ans linéaire
Bâtiment administratif	ventilation par composant et durée d'amortissement appliquée conformément au rapport d'un expert immobilier
Autres immobilisations	linéaire sur durée estimée d'utilisation

Amortissements accélérés :

Conformément à l'instruction comptable, lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'Autorité Administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble est comptabilisé afin de réduire à zéro la valeur nette comptable de la construction à la date de démolition envisagée.

2.232 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 comptable de prudence, lorsque la valeur nette comptable d'un bien est supérieure à sa valeur actuelle, une dépréciation est comptabilisée.

2.24 Immobilisations financières

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

Elles sont principalement composées de :

- titres de participation : ils sont constitués de participations pour lesquelles la société dispose d'une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices et des participations présentant un caractère stratégique pour le développement de ses activités ;
- créances rattachées à des participations ;
- titres immobilisés ;
- 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.

2.25 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.

2.26 Créances douteuses

Sont considérées comme douteuses toutes les créances locataires équivalentes en masse à au moins trois mois de loyer. Dans ce cas, la totalité de la créance est déclassée en douteux.

La dépréciation des créances douteuses de plus d'un an ou sur clients partis est totale.

Pour les autres créances, la dépréciation est calculée sur une méthode statistique issue de données tirées de plusieurs organismes HLM d'Ile de France, dont notre société.

Les taux ressortis de l'étude et appliqués sont les suivants :

Soldes compris entre 0 et 3 mois	4%
Soldes compris entre 3 et 6 mois	20%
Soldes compris entre 6 et 12 mois	40%

2.27 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.

2.28 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 d'une sortie. Le montant non encore inscrit au compte de résultat, est porté en produits exceptionnels.

Le montant brut des subventions sorties est diminué du cumul des reprises en compte de résultat.

2.29 Provision pour gros entretien

Conformément à l'avis n° 2004-11 du conseil national de la comptabilité, il a été retenu la méthode de provisionner les dépenses d'entretien faisant l'objet de programme pluriannuel de gros travaux ne prolongeant pas la durée de vie des installations.

Un inventaire de ces gros travaux d'entretien du patrimoine que l'entreprise souhaite engager dans l'année à venir a été établi. Il est détaillé par immeuble ou groupe d'immeubles et par catégorie de travaux.

Seules les prestations dont la nature est prévue dans la liste du règlement ANC 2015-04 sont provisionnées.

Le montant figurant au bilan de fin d'exercice correspond à la programmation sur 2024.

La quote-part de reprise de provision correspondant à la réalisation de travaux éligibles est estimée à 314 065,18€ ; le montant devenu sans objet et repris s'élève à 11 078,90€.

2.30 Indemnités de départ à la retraite

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.

2.31 Financement des actifs

Les immeubles de rapport et les foyers ainsi que les travaux de leur réhabilitation sont financés par des emprunts, des subventions et des fonds propres, conformément à la réglementation HLM.

Les autres actifs sont intégralement financés sur fonds propres.

Notre société contracte deux grandes catégories d'emprunt :

- emprunts aidés par l'état octroyés par des établissements bancaires sur une durée de 25, 35 ou 50 ans, suivant le bien financé et assortis d'une garantie de collectivités locales ou bien de la OGLLS (Caisse de Garantie du Logement Social)
- emprunts distribués par des réservataires de logements, collecteurs du 1% patronal.

Les montants non encore réalisés sur emprunt sont portés en engagements reçus et ne figurent pas au passif du bilan.

Les frais de dossier ou de garantie sur emprunts sont enregistrés en charges.

Les subventions sont inscrites en capitaux propres dès leur notification ; le montant restant à encaisser est porté au poste « autres créances d'exploitation » à l'actif du bilan.

2.32 Intérêts compensateurs

L'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L 411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L351-2 du C.C.H.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société n'a pas inscrit de montant au crédit du compte 48113 "charges différées - Intérêts compensateurs" et au débit du compte 6863 "dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir" pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité car le stock est nul à la fin de l'exercice.

Les charges, à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan sont soldées et elles ne comprennent plus d'intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés.

III. AUTRES INFORMATIONS

4.1 Événements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'exercice 2023.

4.2 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2023 de la société s'élèvent à 78 110,40 € TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

4.3 Rémunération des dirigeants

Le directeur général est rémunéré par CPH Arcade VYV en tant que mandataire social sur l'ensemble de l'année.

Dans la mesure où cette information permettrait d'identifier la situation d'un membre déterminé des organes de Direction de la société, cette information n'est pas communiquée comme l'autorise l'article 833-17 du Plan Comptable Général.

4.4 Avances et crédits alloués aux dirigeants

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

4.5 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 l'heure actuelle, les promesses d'achat de terrain et de vente de lots sont gérées manuellement.

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

4.6 Transactions avec les parties liées

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

4.7 Evénements postérieurs à la clôture

Néant

4.8 Composition du capital social

Le capital de CPH Arcade VYV est composé de 694 996 actions d'une valeur nominale unitaire de 39€.

4.9 Tableau de variation des capitaux propres

Variation de la situation nette

Variation de la situation nette (en K€)	Ouverture	Affectation	Résultat de l'exercice	Autres flux	Clôture
Capital social	27 105				27 105
Réserve légale	528	210			738
Autres réserves	80 790	3 038			83 828
Report à nouveau					0
Résultat	4 193	-4 193	1 733		1 733
Total situation nette	112 617	-945	1 733		113 405
Dividendes		945			
Total Distribution		945			

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.1 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	921 114,20	8011	Avals, cautions, garanties donnés	7 285 340,40
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	13 886 651,81	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	6 601 311,41
				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)	6 601 311,41
			80188	Engagements divers	
TOTAL		14 807 766,01	TOTAL		13 886 651,81

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	835 500,00	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		

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									
12 - Résultat de l'exercice N-1		4 192 975,49			4 004 243,71			188 731,78	
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat									
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		209 648,77			200 212,18			9 436,59	
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10688 Réserves diverses		1 244 322,86			1 188 314,12			56 008,74	
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		1 793 809,30			1 713 067,40			80 741,90	
457 - Dividendes (spécifique sociétés)		945 194,56			902 650,01			42 544,55	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat									
TOTAL		4 192 975,49	4 192 975,49		4 004 243,71	4 004 243,71		188 731,78	188 731,78

(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
2022	2023	1,36	945 194,56	945 194,56	4 192 975,49
2021	2022	0,78	542 096,68	542 096,88	3 458 174,31
2020	2021	0,78	542 096,68	542 096,88	3 460 686,84

(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	11 278 300,45	15 415 538,04	15 331 136,63	16 364 920,80	15 319 167,05
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	7 010 972,40	8 216 705,44	7 250 574,88	6 636 973,97	5 989 552,45
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	3 392 349,74	3 460 686,64	3 458 174,31	4 192 975,49	1 732 922,14
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	6	22	24	24	21
Montant de la masse salariale de l'exercice	461 228,26	1 673 906,99	2 286 894,71	2 389 310,73	2 148 141,70
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	188 833,25	917 152,12	961 163,76	1 104 921,91	973 627,21

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)	1 726 795,49	1 439 538,64	904 471,10	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 223 446,26	1 283 873,55	3 461 655,01	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	17 917 097,79	19 283 590,45	18 202 377,31	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	2 585 961,16	2 918 669,65	2 883 210,26	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	16 554 582,89	17 648 794,35	18 780 822,06	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	10,43%	8,16%	4,82%	7,80%

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	1 961 546,50					1 961 546,50
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	187 708,33			153 595,80		34 112,53
Autres immobilisations incorporelles	398 777,25	23 113,02	153 595,80			575 486,07
TOTAL I	2 548 032,08	23 113,02	153 595,80	153 595,80		2 571 145,10
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	31 516 557,34		4 189 160,47		1 060 104,07	34 645 613,74
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	31 516 557,34		4 189 160,47		1 060 104,07	34 645 613,74
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			6 782 495,66		317 253,68	
Additions et remplacement de composants (1)			2 747 428,86		549 815,36	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	145 249 500,16		9 529 924,52		867 069,04	153 912 355,64
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)			135 697,83		66 989,23	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	8 992 748,14		135 697,83		66 989,23	9 061 456,74
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	798 001,52					798 001,52
TOTAL III [A+B+C]	155 040 249,82		9 665 622,35		934 058,27	163 771 813,90
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	42 989,98	-1 023,00				41 966,98
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	55 350,40					55 350,40
Matériel de transport		31 531,36				31 531,36
Matériel de bureau et matériel informatique	48 913,88	8 982,79				57 896,67
Mobilier	68 357,28					68 357,28
Diverses						
TOTAL V	172 621,56	40 514,15				213 135,71
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	4 515 550,85	1 917 184,22		3 950 764,02		2 481 971,05
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	3 383 171,71	7 838 809,60		7 020 892,11		4 201 089,20
- Additions et remplacements de composants (1)	5 728 884,66			2 883 126,69		2 845 757,97
Avances et acomptes						
TOTAL VII	13 627 607,22	9 755 993,82		13 854 782,82		9 528 818,22
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	200 400 025,92	9 795 484,97	13 854 782,82	13 854 782,82	1 994 162,34	208 201 348,55
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	83 097 900,28	430 606,40	16,00		29 402,45	83 499 120,23
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	40 000 000,00					40 000 000,00
Titres immobilisés (droit de créance)	31 494,03			16,00		31 478,03
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (déposés et cautionnements versés, créances diverses ...)	2 418 872,98	1 139,72			278 743,71	2 141 268,99
Intérêts courus						
TOTAL IX	125 548 267,29	431 746,12	16,00	16,00	308 146,16	125 671 867,25
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	328 496 325,29	10 250 344,11	14 008 394,62	14 008 394,62	2 302 308,50	336 444 360,90

(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.

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	884 818,36	33 635,11			918 453,47
Autres postes d'immobilisations incorporelles	228 154,82	160 173,22			388 328,04
TOTAL I	1 112 973,18	193 808,33			1 306 781,51
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	49 399 589,23	3 281 853,06		578 480,78	52 102 961,51
Constructions locatives sur sol d'autrui	3 741 552,44	195 904,54		30 334,78	3 907 122,20
Bâtiments et installations administratifs	730 359,87	2 307,25			732 667,12
TOTAL III	53 871 501,54	3 480 064,85		608 815,56	56 742 750,83
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	41 191,69	271,31			41 463,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	51 517,08	2 370,21			53 887,29
Matériel de transport		4 647,64			4 647,64
Matériel de bureau et matériel informatique	45 331,01	2 482,03			47 813,04
Mobilier	42 608,52	3 696,12			46 304,64
Diverses					
TOTAL V	139 456,61	13 196,00			152 652,61
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	55 165 123,02	3 687 340,49		608 815,56	58 243 647,95

(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 :

Structure

60 ans

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)		240 015,73	338 465,05		578 480,78
Constructions locatives sur sol d'autrui			30 334,78		30 334,78
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III		240 015,73	368 799,83		608 815,56
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		240 015,73	368 799,83		608 815,56

(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.

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2023

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges		543 040,28		543 040,28
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	409 112,38	512 501,70	409 112,38	(3) 512 501,70
Pour gros entretien	325 144,88	113 800,00	325 144,88	113 800,00
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)		109 621,94		109 621,94
TOTAL II	734 257,26	1 278 963,92	(2) 734 257,26	1 278 963,92
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières		710 000,00		710 000,00
TOTAL III		710 000,00		710 000,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés	87 311,97		87 311,97	
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	87 311,97		87 311,97	
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	1 069 673,52	409 375,33	357 456,47	1 121 592,38
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	23 128,76	11 803,83		34 932,59
Autres créances	661 827,56		661 827,56	
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	1 754 629,84	421 179,16	1 019 284,03	1 156 524,97
TOTAL VI (III+IV+V)	1 841 941,81	1 131 179,16	1 106 596,00	1 866 524,97
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	2 576 199,07	(1) 2 410 143,08	(1) 1 840 853,26	3 145 488,89

RENVois			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	1 700 143,08	1 840 853,26
	- Financières	710 000,00	
	- Exceptionnelles		
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		17 698,90
	... de provisions non utilisées (*)		716 288,36
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			512 501,70

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

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes
Exercice au : 31/12/2023

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)	10 479 355,54	446 120,22	1 679 790,16	8 353 445,16	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	89 184 030,68	5 950 077,71	5 243 871,51	77 990 081,46	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	767 652,37	Non ventilable (3)		767 652,37	
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)	31 209 930,46	233 635,00	950 364,06	30 025 931,40	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	27 505 718,22	27 505 718,22			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	1 455 344,13	1 455 344,13			
16883	Intérêts compensateurs	48 952,13			48 952,13	
TOTAL I dettes financières		160 650 983,53	35 590 895,28	7 874 025,73	117 186 062,52	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	137,03	137,03			
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	3 711 220,88	3 711 220,88			
419	Clients créditeurs	1 304 025,53	1 304 025,53			
42	Personnel et comptes rattachés	579 664,90	579 664,90			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	458 489,82	458 489,82			
44	Etat et autres collectivités publiques	900 842,16	900 842,16			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	900 842,16	900 842,16			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	188 718,60	188 718,60			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	98 629,24	98 629,24			
455/4563/457	Associés	89 989,26	89 989,26			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	100,10	100,10			
46	Créditeurs divers	518 315,90	518 315,90			
461	Opérations pour le compte de tiers	137 816,25	137 816,25			
46 sauf 461	Autres dettes	380 499,65	380 499,65			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		7 661 414,82	7 661 414,82			
487	Produits constatés d'avance	50 000,00	50 000,00			
4871	Sur exploitation	50 000,00	50 000,00			
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		50 000,00	50 000,00			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		168 362 398,35	43 302 310,10	7 874 025,73	117 186 062,52	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	13 846 393,99
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	7 718 282,93
(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

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

 4.7 Etat des créances
 Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	40 174 856,00	174 856,00	40 000 000,00
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	1 727 785,55	1 727 785,55	
275/276	Autres immobilisations financières	413 483,44	413 483,44	
	TOTAL I	42 316 124,99	2 316 124,99	40 000 000,00
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	451 645,00	451 645,00	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	1 189 193,21	1 189 193,21	
416	Clients douteux ou litigieux	1 372 754,47	1 372 754,47	
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	415 815,70	415 815,70	
42	Personnel et comptes rattachés	300,00	300,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	1 812 507,13	1 812 507,13	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	1 812 507,13	1 812 507,13	
45	Groupes, associés et opération de coopération	16 126 384,88	16 126 384,88	
451	Groupe	9 660 405,12	9 660 405,12	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	62 032,60	62 032,60	
455	Associés - comptes courants	303,18	303,18	
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	6 403 643,98	6 403 643,98	
46	Débiteurs divers	865 226,37	865 226,37	
461	Opérations pour le compte de tiers	18 311,17	18 311,17	
46 sauf 461	Autres créances (1)	846 915,20	846 915,20	
	TOTAL II	22 233 826,76	22 233 826,76	
486	Charges constatées d'avance	126 733,77	126 733,77	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	126 733,77	126 733,77	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	64 676 685,52	24 676 685,52	40 000 000,00

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	1 475 573,94
	Subventions d'exploitation à recevoir	150 000,00
	TVA	130 026,19

(en euros)

Exercice au : 31/12/2023

[illegible]

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)	Effectif plein temps Effectif à temps par - en nombre - en équivalent temps plein (c)	1 2 3	17,00 8,00 5,00
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	22,00
	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)	22,00

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	18,60	2,50	21,10
- Fins de contrats au cours de l'année	1,00	2,50	3,50
+ Contrats signés au cours de l'année	4,00	0,40	4,40
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	21,60	0,40	22,00

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	18,00		
Personnels d'immeubles	4,00		
Personnels de maintenance			
TOTAL (h)	22,00		

(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).

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

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2023

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			98 718,76
	Frais de notaire	98 718,76	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			98 718,76

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	27 769,06		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles	156 035,69		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	156 035,69		
TOTAL	183 804,75		

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés...) :

(3) En charges d'exploitation : 28K€ d'avantages en nature

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2023

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet		139 504,22	23 748,39	163 252,61

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

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

Les coûts sont évalués de façon forfaitaire à partir d'une convention en fonction des phases avancements.

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

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

Les coûts internes sur travaux de réhabilitations sont évalués de façons forfaitaire, il correspondent à 3,3% du montant hors taxe des travaux facturés par les entreprises.

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

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

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2023

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

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

Répartition au prorata des dépenses effectuées sur chacune des opérations objet de la ligne de préfinancement.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

Répartition des coûts internes sont évalués de façon forfaitaire à partir d'une convention de gérance en fonction des phases d'acheminement.

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

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2023

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		168 337,36
Frais sur ventes de patrimoine	156 035,69	
Clients facturations	11 119,67	
Pénalités, amendes	1 182,00	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		1 414 176,67
Cessions (2)		
- Sur immobilisations financières	28 830,00	
- Sur immobilisation corporelles	1 137 341,89	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut	248 004,78	
- Sur remplacement de composants	248 004,78	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		140 365,44
Fournisseurs	23 146,39	
Sinistres assurances	29 784,20	
Promotion	87 311,97	
Divers: montants non significatifs	122,88	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	1 722 879,47	1 722 879,47

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

 4.13 Exceptionnel
 Exercice au : 31/12/2023

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		39 917,00
- Clients facturation - Art 700 en notre faveur	1 825,00	
- Dégrèvements d'impôts	38 092,00	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		3 040 030,00
- Cession sur immobilisations corporelles	3 011 200,00	
- Cession sur immobilisations financières	28 830,00	
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		740 945,09
- Reprise de subventions	738 187,08	
- Sortie subvention	2 758,01	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		813 155,90
- Fournisseurs	13 006,06	
- Sinistres assurances	770 914,97	
- Promotion	437,87	
- Revente de Patrimoine - 5 ans	28 797,00	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	4 634 047,99	4 634 047,99

(1) Détailler les montants significatifs.

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