

Bordereau attestant l'exactitude des informations - REIMS - 5103 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 14/05/2025 - 3184 - 1999 B 00494 - 424 902 849 - NORD EST AMENAGEMENT
PROMOTION

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION
Société par actions simplifiée
au capital de 44.250.000,00 euros
Siège social : 25 Rue Libergier - 51100 REIMS
424 902 849 RCS REIMS

**DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE
DU 15 AVRIL 2025**

**DÉCISION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

L'associé unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 1 889 537,34 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	1 889 537,34 euros
Affecté à la réserve légale pour un montant de	94 476,87 euros
Le solde, soit.....	1 795 060,47 euros

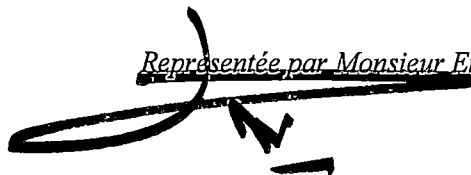
est affecté en totalité au compte "Autres Réserves" qui s'élève ainsi à 16 024 348,03 euros.

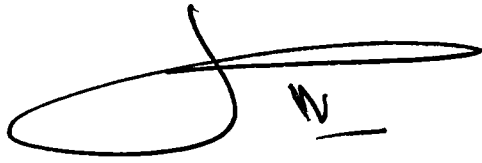
Conformément à la loi, l'associé unique constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

Certifiée conforme

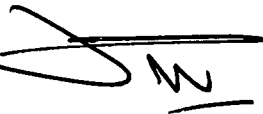
Le Président
La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL
DU NORD EST

Représentée par Monsieur Eric PERRIN



 N

C. H. G. F. r. l.

151091628  N

COMPTES ANNUELS

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

25 RUE LIBERGIER 51100 REIMS

DATE DE CLOTURE : 31/12/2024

Montants en EUR

Sommaire

Bilan - Actif.....	3
Bilan - Passif.....	4
Compte de résultat.....	5
Compte de résultat (suite).....	6
Annexes.....	7
1 Faits majeurs de l'exercice.....	7
2 Evènements post-clôture.....	7
3 Principes, règles et méthodes comptables.....	7
4 Informations relatives au bilan.....	9
4.1 Bilan actif.....	9
4.2 Bilan passif.....	13
5 Informations relatives au compte de résultat.....	14
5.1 Chiffre d'affaires.....	14
5.2 Résultat financier.....	14
5.3 Résultat exceptionnel.....	15
6 Engagements hors bilan.....	15
6.1 Engagements reçus.....	15
7 Autres informations.....	16
7.1 Intégration fiscale.....	16
7.2 Identité de la société-mère consolidant les comptes	16

Nord Est Aménagement Promotion

Bilan actif

BILAN-ACTIF	31/12/2024			31/12/2023
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
TOTAL Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions	144 564,51	6 178,65	138 385,86	-
Installations techniques, matériel	-	-	-	3 262,85
Autres immobilisations corporelles	27 979,61	15 131,08	12 848,53	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL Immobilisations corporelles	172 544,12	21 309,73	151 234,39	3 262,85
Participations selon la méthode de meq	-	-	-	-
Autres participations	9 301 152,03	209 617,96	9 091 534,07	9 456 676,93
Créances rattachées à des participations	4 809 158,53	40 500,00	4 768 658,53	5 112 664,84
Autres titres immobilisés	661 000,00	5 777,00	655 223,00	552 074,00
Prêts	11 018 390,55	-	11 018 390,55	11 018 274,18
Autres immobilisations financières	21 532,35	-	21 532,35	21 199,59
TOTAL immobilisations financières	25 811 233,46	255 894,96	25 555 338,50	26 160 889,54
Total Actif Immobilisé (II)	25 983 777,58	277 204,69	25 706 572,89	26 164 152,39
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En cours de production de biens	30 969 939,06	-	30 969 939,06	27 762 798,23
En cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
TOTAL Stock	30 969 939,06	-	30 969 939,06	27 762 798,23
Avances et acomptes versés sur commandes	5 970,91	-	5 970,91	1 545,43
Clients et comptes rattachés	462 669,86	-	462 669,86	187 263,64
Autres créances	5 322 336,11	-	5 322 336,11	6 102 786,80
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL Créances	5 790 976,88	-	5 790 976,88	6 291 595,87
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
dont actions propres:	-	-	-	-
Disponibilités	2 869 825,68	-	2 869 825,68	2 647 309,78
TOTAL Disponibilités	2 869 825,68	-	2 869 825,68	2 647 309,78
Charges constatées d'avance	275,91	-	275,91	20 978,67
Total Actif Circulant (III)	39 631 017,53	-	39 631 017,53	36 722 682,55
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-
Prime de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecarts de conversion actif (VI)	-	-	-	-
Total Général (I à VI)	65 614 795,11	277 204,69	65 337 590,42	62 886 834,94

Nord Est Aménagement Promotion

Bilan passif

BILAN PASSIF		31/12/2024	31/12/2023
Capital social ou individuel	dont versé : 44 250 000,00	44 250 000,00	44 250 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		715 276,49	715 276,49
Ecarts de réévaluation		-	-
Réserve légale		583 847,56	525 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles		-	-
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		14 229 287,56	13 111 183,84
TOTAL Réserves		14 813 135,12	13 636 183,84
Report à nouveau		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		1 889 537,34	1 176 951,28
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		61 667 948,95	59 778 411,61
Produit des émissions de titres participatifs		-	-
Avances conditionnées		-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		-	-
Provisions pour risques		-	-
Provisions pour charges		-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		-	-
Emprunts obligataires convertibles		-	-
Autres emprunts obligataires		-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		-	-
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : -	1 841 171,23	348 583,71
TOTAL Dettes financières		1 841 171,23	348 583,71
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 540 471,67	2 649 244,46
Dettes fiscales et sociales		84 985,57	103 525,16
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		5 690,00	6 890,00
Autres dettes		197 323,00	-
TOTAL Dettes d'exploitation		1 828 470,24	2 759 659,62
Produits constatés d'avance		-	180,00
TOTAL DETTES (IV)		3 669 641,47	3 108 423,33
Ecart de conversion Passif (V)		-	-
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		65 337 590,42	62 886 834,94

Nord Est Aménagement Promotion

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2024			31/12/2023
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises		-	-	-
Production vendue biens	333 488,35	-	333 488,35	1 511 635,50
Production vendue services	402 289,57	-	402 289,57	112 556,59
Chiffres d'affaires nets	735 777,92	-	735 777,92	1 624 192,09
Production stockée			3 207 140,83	4 762 083,73
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			86 836,50	113 326,61
Autres produits			1,29	205,47
Total des produits d'exploitation (I)			4 029 756,54	6 499 807,90
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			-	-
Variation de stock (marchandises)			-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			3 123 559,00	3 894 911,98
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			-	-
Autres achats et charges externes			1 357 126,42	3 008 672,30
Impôts, taxes et versements assimilés			3 350,90	2 917,30
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales			-	-
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	7 408,63	1 269,92
	immobilisations	Dotations aux provisions	-	-
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		-	-
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		-	-
Autres charges			3,30	(1,18)
Total des charges d'exploitation (II)			4 491 448,25	6 907 770,32
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(461 691,71)	(407 962,42)
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	-
Produits financiers de participations			1 977 945,75	1 484 558,17
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			531 761,15	516 557,84
Autres intérêts et produits assimilés			592 604,08	339 166,95
Reprises sur provisions et transferts de charges			109 525,00	240 857,09
Différences positives de change			-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
Total des produits financiers (V)			3 211 835,96	2 581 140,05
Dotations financières aux amortissements et provisions			58 122,00	-
Intérêts et charges assimilées			144 353,74	688 095,72
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
Total des charges financières (VI)			202 475,74	688 095,72
RÉSULTAT FINANCIER			3 009 360,22	1 893 044,33
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			2 547 668,51	1 485 081,91

Nord Est Aménagement Promotion

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	23 385,50	859,37
Reprises sur provisions et transferts de charges	21 353,40	-
Total des produits exceptionnels (VII)	44 738,90	859,37
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	21 421,40	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	313 396,86	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	2 984,81	-
Total des charges exceptionnelles (VIII)	337 803,07	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(293 064,17)	859,37
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	365 067,00	308 990,00
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	7 286 331,40	9 081 807,32
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	5 396 794,06	7 904 856,04
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 889 537,34	1 176 951,28

1 Faits majeurs de l'exercice

1.1 Activité

L'exercice 2024 est marqué par un contexte macro-économique particulièrement défavorable au secteur immobilier. Le maintien des taux d'intérêts à un niveau élevé n'a pas permis une reprise de la demande, réduisant le volume des transactions et pesant sur le financement des acquéreurs. Malgré ces éléments conjoncturels, Nord Est Aménagement Promotion a poursuivi son activité dans des conditions maîtrisées sans que la continuité d'exploitation ne soit remise en cause.

Les investissements dans le foncier local se sont poursuivis à hauteur de 3,1 millions d'euros dont l'intégralité concerne des réserves foncières.

2 Evènements post-clôture

Aucun événement significatif postérieur à la clôture de nature à remettre en cause les comptes au 31 décembre 2024 n'a été constaté.

3 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France et notamment au règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général et ses règlements modificatifs.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables,
- Indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations acquises sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition comprend :

- le prix d'achat,
- les coûts directement attribuables à l'acquisition ou à la mise en place du bien, engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionnement du bien.

La société applique le règlement relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, le règlement relatif à la définition des composants ainsi que le règlement relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs.

Les amortissements des immobilisations sont calculés sur la durée estimée d'utilisation des biens, selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement sont mentionnées en § 4.1.2.

A la clôture de chaque exercice, un test de dépréciation est réalisé lorsqu'il existe des indices de perte de valeur. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur vénale ressortant de ce test est inférieure à la valeur nette comptable.

Titres de participation et obligations

Les titres de participation et obligations sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

Les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

A la date de clôture des comptes, une comparaison est effectuée pour chaque ligne entre le montant comptabilisé à l'entrée dans le patrimoine et la valeur d'inventaire. La valeur d'inventaire est déterminée en tenant compte de la quote-part de capitaux propres détenue dans l'entité dans laquelle Nord Est Aménagement Promotion a une participation et, le cas échéant, de l'évolution de cette quote-part de capitaux propres depuis la date d'acquisition, des plus ou moins-values latentes sur actifs et des perspectives de rentabilité attendues.

Les moins-values sont comptabilisées sous forme de provision pour dépréciation, sur titres et sur comptes courants le cas échéant.

D'autre part, lorsque la filiale a une situation nette négative, une provision pour risques complémentaire peut être enregistrée dans les comptes. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances rattachées, compte courant et provision pour risque à concurrence du complément.

Créances rattachées à des participations

Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur nominale. La créance n'est dépréciée qu'une fois les titres de participation dépréciés en totalité ou lorsque un risque de recouvrement apparaît.

Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation des créances est pratiquée lorsqu'un risque de non recouvrement existe à la clôture de l'exercice.

Evaluation des travaux en cours

Au 31 décembre, les travaux en cours sont comptabilisés selon les méthodes suivantes :

■ Programmes dont la commercialisation n'a pas démarré à la clôture de l'exercice

Sont incorporés au coût d'entrée des stocks :

- le coût du terrain,
- les honoraires (géomètre expert, etc),
- les coûts des travaux de gros œuvre.

■ Programmes dont la commercialisation a démarré mais dont tous les lots ne sont pas vendus

Sont incorporés au coût d'entrée des stocks au prorata des m² restant à vendre :

- les coûts détaillés au point ci-dessus,
- les frais imputables au projet restants à encourir.

Chaque programme fait l'objet d'un suivi commercial et financier faisant apparaître sa marge prévisionnelle à l'issue de sa commercialisation complète. Lorsque certains programmes sont complémentaires et/ou interdépendants, ce suivi est réalisé de manière globale pour les programmes concernés.

Une dépréciation est comptabilisée lorsque cette marge prévisionnelle est négative.

Liquidités et concours bancaires courants

Les liquidités disponibles en caisse ou banque et les concours bancaires courants sont évalués à leur valeur nominale.

Provisions pour risque et charges

Une provision est constituée dès lors qu'il existe une obligation (juridique ou implicite) à l'égard d'un tiers résultant d'événements passés, dont la mesure peut être estimée de façon fiable et qu'il est probable qu'elle se traduira par une sortie de ressources.

Chacun des litiges connus dans lesquels la société est impliquée a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêté des comptes par la direction, et après avis des conseils externes, le cas échéant, les provisions jugées nécessaires ont été constituées pour couvrir les risques estimés.

4 Informations relatives au bilan

4.1 Bilan actif

4.1.1 Immobilisations corporelles

Libellé	A l'ouverture	Acquisitions	Cessions, HS	A la clôture
Construction et agencement	7 197,43	144 564,51	7 197,43	144 564,51
Agencement divers		12 380,11		12 380,11
Matériel de bureau et informatique	9 704,51		2 706,07	6 998,44
Mobilier	7 180,70	1 420,36		8 601,06
Total (1)	24 082,64	158 364,98	9 903,50	172 544,12

(1) Les variations d'immobilisation concernent le déménagement d'un établissement secondaire.

4.1.2 Amortissements

Libellé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Construction et agencement	3 934,58	10 161,24	7 917,17	6 178,65
Agencement divers		830,53		830,53
Matériel de bureau et informatique	9 704,51		2 706,07	6 998,44
Mobilier	7 180,70	121,41		7 302,11
Total (1)	20 819,79	11 113,18	10 623,24	21 309,73

(1) Les diminutions d'amortissements concernent des mises au rebut d'immobilisation sorties suite au déménagement d'un établissement secondaire.

Dont dotations et reprises (1)

d'exploitation	8 128,37	
financières		
exceptionnelles	2 984,81	

Nord Est Aménagement Promotion

Les modes et les durées d'amortissements sont les suivants :

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Installations tech agencements	Linéaire	9 à 10 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	1 à 5 ans

4.1.3 Immobilisations financières

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Valeur brute à la clôture
Titres de participation	9 614 548,89		313 396,86	9 301 152,03
Créances ratt. à des participations	5 153 164,84	2 240 098,75	2 584 105,06	4 809 158,53
Obligations et créances ratt.	661 823,99	1 156,75	823,99	662 156,75
Prêt participatif et créance rattachée	11 018 274,18	116,37		11 018 390,55
Autres immobilisations financières	20 375,60			20 375,60
TOTAL	26 468 187,50	2 241 371,87	2 898 325,91	25 811 233,46

4.1.4 Dépréciation des immobilisations financières

Libellé	Dépréciation à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Dépréciation à la clôture
Titres de participation	157 871,96	51 746,00		209 617,96
Avances aux participations	40 500,00			40 500,00
Obligations	108 926,00		103 149,00	5 777,00
TOTAL	307 298,01	51 746,00	103 149,00	255 894,96

Dont dotations et reprises

d'exploitation		
financières	51 746,00	103 149,00
exceptionnelles		

4.1.5 Stocks par catégorie

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Valeur brute à la clôture
Réserves foncières	20 887 609	24 204 398
Terrains à bâtir	6 875 190	6 765 541
TOTAL	27 762 798	30 969 939

4.1.6 Dépréciation des stocks par catégorie

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Valeur brute à la clôture
Réserves foncières				-
Terrains à bâtir				-
TOTAL	-	-	-	-

Dont dotations et reprises

d'exploitation		
financières		
exceptionnelles		

4.1.7 Liste des participations

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes constatés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brute	Nette						
A: Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations (1)											
1. Filiale (plus de 50% du capital détenu)											
Néant.											
2. Participations (entre 10% et 50% du capital détenu)											
3BPN	1 000	-	24,50%	245	245	407 339		13 931 257	1 615 648	395 834	
3BPN Tinqueux	1 000	(5 170)	25,00%	250	250	990 086		-	(93 952)		
A3 BOULINGRIN REIMS	1 000	-	20,00%	200	200			-	(16 126)		
QUAIS DE LA MARNE CHÂTEAU THIERRY	1 000	-	50,00%	500	500	116 000		-	(40 173)		
ACROPOLE BEZANNES	1 000	-	50,00%	500	500	373 761		-	(5 493)		
CHAMPIGNY LES SABLES	1 000	248	50,00%	500	500	2 458 030		-	(4 081)		
Clairmarais Bâtiments A&B	1 000	-	15,00%	150	150			-	(113)		
CLOS AMANDINE	1 000	-	50,00%	500	500			-	(389)		
Clos du Golf	1 000	(177 012)	50,00%	500	500	180 839		217 762	(2 085)		
Clos St Pierre - Champigny	1 000	-	50,00%	500	500			3 203 544	50 966	25 483	
LOGEMENT ET TERRITOIRES des Terres	8 600 000	(63 728)	10,58%	910 000	910 000			-	(29 512)		
DHP	1 000	-	40,00%	400	400	321 515		-	-		
EPIDAURES BEZANNES	37 000	126 805	20,00%	7 400	7 400			-	(7 161)		Comptes clos au 30/04/2024
SIGNATURE	1 000	-	50,00%	500	500			(31 403)	(46 371)		
EQUINOXE - BEZANNES	1 000	(314 314)	20,00%	200	200	400 000		-	(1 888)		
HELIOS	1 000	-	50,00%	500	500			(215)	(215)		
IMMOBILIERE PLURIHABITAT	1 000	25 749	20,00%	200	200			-	(72)		
Justice Mars Construction	4 422 740	442 686	15,10%	751 802	751 802			1 677	578 798		
Foyer Remois	1 000	-	20,00%	200	200	320 069		-	-		Comptes clos au 30/06/2024
PHOENIX	20 826 513	196 297 723	15,00%	3 144 839	3 144 839			133 769 236	6 188 237	140 554	
Les Coteaux	1 000	-	15,00%	150	150			-	(6 493)		
Les Etangs du Golf	1 000	-	25,00%	250	250	7 337		185 027	22 655		
Les Loreaux	1 000	-	50,00%	500	500			-	(3 303)		
Les résidences du fort	1 000	18 596	50,00%	500	500			-	(18 878)		
TERRASSE DU GOLF	1 000	51 236	20,00%	200	200			11 828	(39 407)		
LES TOITS DU GOLF	1 000	-	50,00%	500	500			-	1 000		
LILLO	1 000	-	50,00%	500	500	456 282		-	(57 552)		
MARIE STUART	1 000	-	20,00%	200	200			-	(14 684)		
METROPOLIS	1 000	110 749	20,00%	200	200			-	218 744	42 000	
ORION	1 000	-	19,00%	190	190			69 306	(1 425)		
Parc du Golf	1 000	(19 977)	25,00%	250	250			-	(5 000)		
Patrimoniale des Ardennes	1 000	-	50,00%	500	500			10 047 531	1 147 548	573 774	
Rives du Golf	3 500 000	323 828	26,94%	1 273 440	1 273 440			1 295 839	206 238		
RUE GOSSET CONSTRUCTION	1 000	-	50,00%	500	500			-	848	424	
SCENE ST THOMAS la residence	1 470	-	14,97%	220	220			-	2 247 699		Comptes clos au 30/09/2022
SCENE ST THOMAS	1 000	-	25,00%	250	250	375 000		20 205 382	520 256	76 500	
Terranova 2	1 000	-	40,00%	400	400			-	-		
Villa Colbert (opte à l'IS)	1 000	-	50,00%	500	500	100 000		-	(190)		
	1 000	(1 136)	20,00%	200	200			-	(3 726)		Comptes clos au 31/12/2022
B: Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations											
1. Filiales non reprises au §A.											
2. Participations non reprises au §A.											
Total											
				3 201 816	2 992 198	12 636 229				81	
				9 301 152	9 091 534	19 142 485	-			1 254 649	

(1) Sauf indication contraire, les données financières proviennent des comptes clos au 31/12/2023.

Nord Est Aménagement Promotion

4.1.8 Créances - Classement par échéance

Les créances de l'actif circulant sont constituées de :

Libellé	Total	- d'un an	+ d'un an
Avances et acomptes versés	5 970,91	5 970,91	
Clients et comptes rattachés	462 669,86	462 669,86	
Créances sur l'Etat	367 400,17	367 400,17	
Groupe et associés	4 897 379,99	3 051 226,14	1 846 153,85
Débiteurs divers	57 555,95	57 555,95	
TOTAL	5 790 976,88	3 944 823,03	1 846 153,85

Dont :

Libellé	Total	- d'un an	+ d'un an
Clients factures à établir	194 938,13	194 938,13	
Intérêts courus à recevoir	362 426,92	362 426,92	

4.2 Bilan passif

4.2.1 Capital social

Libellé	Nbre de titres	Valeur nominale	Total
Au 31/12/2023	442 500	100,00	44 250 000,00
Au 31/12/2024	442 500	100,00	44 250 000,00

4.2.2 Tableau de variation des capitaux propres

Libellé	
Capitaux propres au 31/12/2023	59 778 411,61
Résultat de l'exercice	1 889 537,34
Variation de capital	-
Capitaux propres au 31/12/2024	61 667 948,95

4.2.3 Dettes financières - Classement par échéance

Libellé	Total	- d'un an	Entre 1 an et 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	541 171,23	541 171,23		
Compte courant d'associé	1 300 000,00	1 300 000,00		
TOTAL	1 841 171,23	1 841 171,23	-	-

4.2.4 Dettes d'exploitation - Classement par échéance

Libellé	Total	- d'un an	Entre 1 an et 5 ans	+ de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	1 540 471,67	1 540 471,67		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 690,00	5 690,00		
Etat et autres collectivités publiques	84 985,57	84 985,57		
Créditeurs divers	197 323,00	197 323,00		
TOTAL	1 828 470,24	1 828 470,24	-	-

4.2.5 Etat des charges à payer

Libellé	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	1 428 639
Intérêts courus à verser	-
Etat charges à payer	-

5 Informations relatives au compte de résultat

5.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué des produits issus de la vente de terrains à bâtir et d'honoraires perçus au titre de la gestion de programmes immobiliers pour le compte de tiers.

5.2 Résultat financier

Le résultat financier est composé des éléments suivants :

Libellé	Montant
Produits financiers de participations	1 977 945,75
Reprises sur provisions	109 525,00
Intérêts sur prêts, avances et coupons des obligations	948 317,37
Revenus sur autres titres et créances financières	176 047,84
Autres produits financiers	
Total des produits financiers	3 211 835,96
Provisions sur titres de participations	58 122,00
Intérêts sur comptes courants	32 799,00
Autres charges financières	111 554,74
Total des charges financières	202 475,74
Résultat financier	3 009 360,22

5.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est composé des éléments suivants :

Libellé	Montant
Produits de cession d'actifs financiers	23 385,50
Autres produits exceptionnels	21 353,40
Total des produits exceptionnels	44 738,90
Valeur brute des actifs financiers cédés	313 396,86
Immobilisations - amortissements	2 984,81
Autres charges exceptionnelles	21 421,40
Total des charges exceptionnelles	337 803,07
Résultat exceptionnel	(293 064,17)

6 Engagements hors bilan

6.1 Engagements reçus

Garanties financières d'achèvement

Nord Est Aménagement Promotion bénéficie de garanties financières d'achèvement à durée indéterminée octroyées par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est. La somme maximale garantie s'élève à 4 500 000 euros.

Au 31 décembre 2024, le montant de l'encours garanti s'élève à 3 634 229,82 euros.

Convention d'avance en compte courant signée avec l'associé unique

Par convention signée le 9 décembre 2019, l'associé unique, la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est, s'engage à verser à Nord Est Aménagement Promotion la somme maximale de 40 663 000 euros à titre d'avance en compte courant.

Au 31 décembre 2024, le montant de cette avance dans les comptes s'élève à 1 300 000 euro.

Garantie du prêt participatif à Global Habitat

Nord Est Aménagement Promotion a conclu un contrat de prêt participatif avec Global Habitat le 31 janvier 2014.

Au 31 décembre 2023, le montant du prêt accordé à Global Habitat s'élève à 10 559 306 euros. Le remboursement se fera en 5 annuités de 2 111 861 euros à compter du 31 janvier 2030.

Ce prêt fait l'objet d'une garantie formalisée par un acte de nantissement signé le 25 juillet 2017 entre Nord Est Aménagement Promotion, Global Habitat et L'association la Maison de l'Enfance, actionnaire majoritaire de Global Habitat.

L'association la Maison de l'Enfance garantit ce prêt participatif à hauteur de 50% des actions composant le capital social de Global Habitat, soit 18 319 actions de catégorie 2 sur un total de 36 638 actions.

Entre la clôture du 31 décembre 2024 et l'arrêté des comptes, Nord Est Aménagement Promotion n'a pas été informée d'une situation susceptible de rendre incertain l'échéancier prévu.

Abandon de créances assortie d'une clause de retour à meilleure fortune

Nord Est Aménagement Promotion a conclu une convention d'avance en compte courant d'associé le 30 janvier 2018 avec la société Champigny les Sables, détenue à 50%.

Par convention signée le 30 novembre 2021, Nord Est Aménagement Promotion consent à Champigny les Sables un abandon de créances partiel à caractère financier à hauteur de 15 000 euros.

Cet abandon est assorti d'une clause de retour à meilleure fortune définie par la réalisation d'un bénéfice suffisant permettant la réinscription en une fois de la totalité de la somme abandonnée dans les six mois de la clôture de l'exercice ayant fait apparaître le retour à meilleure fortune.

Entre la clôture du 31 décembre 2024 et l'arrêté des comptes, Nord Est Aménagement Promotion n'a pas été informée du retour à meilleure fortune de la société Champigny les Sables.

7 Autres informations

7.1 Intégration fiscale

Nord Est Aménagement Promotion fait partie depuis le 1er janvier 2010 du groupe d'intégration fiscale constitué par Crédit Agricole S.A. en application de l'article 223 A du Code général des impôts, modifié par la Loi de Finance Rectificative pour 2008.

La convention d'intégration fiscale, complétée par une convention de sous-groupe d'intégration fiscale avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est en tête de sous-groupe, prévoit expressément ce qui suit :

Le montant des impôts mis à la charge de Nord Est Aménagement Promotion correspond au montant des impôts qu'elle aurait dû acquitter si elle n'avait pas été membre du groupe. Le montant de l'impôt calculé est diminué par conséquent de l'ensemble des droit à imputation dont la société aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale.

A la clôture d'un exercice déficitaire, Nord Est Aménagement Promotion ne sera titulaire à ce titre d'aucune créance sur la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est ou sur Crédit Agricole S.A.

7.2 Identité de la société-mère consolidant les comptes

Les comptes de Nord Est Aménagement Promotion sont consolidés par intégration globale par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est (N° SIREN 394 157 085). Une copie des états financiers consolidés est disponible au siège social : 25 rue Libergier - 51100 Reims.



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Nord Est Aménagement Promotion S.A.S

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024
Nord Est Aménagement Promotion S.A.S
25, rue Libergier - 51100 REIMS

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Nord Est Aménagement Promotion S.A.S

25, rue Libergier - 51100 REIMS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'associé unique de la société Nord Est Aménagement Promotion S.A.S,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Nord Est Aménagement Promotion S.A.S relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

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.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

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 Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

Paris La Défense, le 1er avril 2025

KPMG S.A.

Arnaud Bourdeille
Associé

COMPTES ANNUELS

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

25 RUE LIBERGIER 51100 REIMS

DATE DE CLOTURE : 31/12/2024

Montants en EUR

Sommaire

Bilan - Actif.....	3
Bilan - Passif.....	4
Compte de résultat.....	5
Compte de résultat (suite).....	6
Annexes.....	7
1 Faits majeurs de l'exercice.....	7
2 Evènements post-clôture.....	7
3 Principes, règles et méthodes comptables.....	7
4 Informations relatives au bilan.....	9
4.1 Bilan actif.....	9
4.2 Bilan passif.....	13
5 Informations relatives au compte de résultat.....	14
5.1 Chiffre d'affaires.....	14
5.2 Résultat financier.....	14
5.3 Résultat exceptionnel.....	15
6 Engagements hors bilan.....	15
6.1 Engagements reçus.....	15
7 Autres informations.....	16
7.1 Intégration fiscale.....	16
7.2 Identité de la société-mère consolidant les comptes	16

Nord Est Aménagement Promotion

Bilan actif

BILAN-ACTIF	31/12/2024			31/12/2023
	Brut	Amort	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
TOTAL immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions	144 564,51	6 178,65	138 385,86	-
Installations techniques, matériel	-	-	-	3 262,85
Autres immobilisations corporelles	27 979,61	15 131,08	12 848,53	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL immobilisations corporelles	172 544,12	21 309,73	151 234,39	3 262,85
Participations selon la méthode de meq	-	-	-	-
Autres participations	9 301 152,03	209 617,96	9 091 534,07	9 456 676,93
Créances rattachées à des participations	4 809 158,53	40 500,00	4 768 658,53	5 112 664,84
Autres titres immobilisés	661 000,00	5 777,00	655 223,00	552 074,00
Prêts	11 018 390,55	-	11 018 390,55	11 018 274,18
Autres immobilisations financières	21 532,35	-	21 532,35	21 199,59
TOTAL immobilisations financières	25 811 233,46	255 894,96	25 555 338,50	26 160 889,54
Total Actif Immobilisé (II)	25 983 777,58	277 204,69	25 706 572,89	26 164 152,39
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En cours de production de biens	30 969 939,06	-	30 969 939,06	27 762 798,23
En cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
TOTAL Stock	30 969 939,06	-	30 969 939,06	27 762 798,23
Avances et acomptes versés sur commandes	5 970,91	-	5 970,91	1 545,43
Clients et comptes rattachés	462 669,86	-	462 669,86	187 263,64
Autres créances	5 322 336,11	-	5 322 336,11	6 102 786,80
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL Créances	5 790 976,88	-	5 790 976,88	6 291 595,87
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
dont actions propres:	-	-	-	-
Disponibilités	2 869 825,68	-	2 869 825,68	2 647 309,78
TOTAL Disponibilités	2 869 825,68	-	2 869 825,68	2 647 309,78
Charges constatées d'avance	275,91	-	275,91	20 978,67
Total Actif Circulant (III)	39 631 017,53	-	39 631 017,53	36 722 682,55
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-
Prime de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecart de conversion actif (VI)	-	-	-	-
Total Général (I à VI)	65 614 795,11	277 204,69	65 337 590,42	62 886 834,94

Nord Est Aménagement Promotion

Bilan passif

BILAN-PASSIF	31/12/2024	31/12/2023
Capital social ou individuel dont versé : 44 250 000,00	44 250 000,00	44 250 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	715 276,49	715 276,49
Ecart de réévaluation	-	-
Réserve légale	583 847,56	525 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	14 229 287,56	13 111 183,84
TOTAL Réserves	14 813 135,12	13 636 183,84
Report à nouveau	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 889 537,34	1 176 951,28
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	61 667 948,95	59 778 411,61
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	-	-
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : -	1 841 171,23	348 583,71
TOTAL Dettes financières	1 841 171,23	348 583,71
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 540 471,67	2 649 244,46
Dettes fiscales et sociales	84 985,57	103 525,16
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 690,00	6 890,00
Autres dettes	197 323,00	-
TOTAL Dettes d'exploitation	1 828 470,24	2 759 659,62
Produits constatés d'avance	-	180,00
TOTAL DETTES (IV)	3 669 641,47	3 108 423,33
Ecart de conversion Passif (V)	-	-
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	65 337 590,42	62 886 834,94

Nord Est Aménagement Promotion

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT		31/12/2024		31/12/2023
		France	Exportation	
Ventes de marchandises		-	-	-
Production vendue biens		333 488,35	-	1 511 635,50
Production vendue services		402 289,57	-	112 556,59
Chiffres d'affaires nets		735 777,92	-	1 624 192,09
Production stockée		-	3 207 140,83	4 762 083,73
Production immobilisée		-	-	-
Subventions d'exploitation		-	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		-	86 836,50	113 326,61
Autres produits		-	1,29	205,47
Total des produits d'exploitation (I)		-	4 029 756,54	6 499 807,90
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		-	-	-
Variation de stock (marchandises)		-	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)		-	3 123 559,00	3 894 911,98
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)		-	-	-
Autres achats et charges externes		-	1 357 126,42	3 008 672,30
Impôts, taxes et versements assimilés		-	3 350,90	2 917,30
Salaires et traitements		-	-	-
Charges sociales		-	-	-
Dotations d'exploitation	sur Dotations aux amortissements	-	7 408,63	1 269,92
	immobilisations Dotations aux provisions	-	-	-
	Sur actif circulant : dotations aux provisions	-	-	-
	Pour risques et charges : dotations aux provisions	-	-	-
Autres charges		-	3,30	(1,18)
Total des charges d'exploitation (II)		-	4 491 448,25	6 907 770,32
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-	(461 691,71)	(407 962,42)
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		-	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		-	-	-
Produits financiers de participations		-	1 977 945,75	1 484 558,17
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	531 761,15	516 557,84
Autres intérêts et produits assimilés		-	592 604,06	339 166,95
Reprises sur provisions et transferts de charges		-	109 525,00	240 857,09
Différences positives de change		-	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-	-
Total des produits financiers (V)		-	3 211 835,96	2 581 140,05
Dotations financières aux amortissements et provisions		-	58 122,00	-
Intérêts et charges assimilées		-	144 353,74	688 095,72
Différences négatives de change		-	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-	-
Total des charges financières (VI)		-	202 475,74	688 095,72
RÉSULTAT FINANCIER		-	3 009 360,22	1 893 044,33
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)		-	2 547 668,51	1 485 081,91

Nord Est Aménagement Promotion

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	23 385,50	859,37
Reprises sur provisions et transferts de charges	21 353,40	-
Total des produits exceptionnels (VII)	44 738,90	859,37
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	21 421,40	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	313 396,86	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	2 984,81	-
Total des charges exceptionnelles (VIII)	337 803,07	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(293 064,17)	859,37
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	365 067,00	308 990,00
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	7 286 331,40	9 081 807,32
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	5 396 794,06	7 904 856,04
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 889 537,34	1 176 951,28

1 Faits majeurs de l'exercice

1.1 Activité

L'exercice 2024 est marqué par un contexte macro-économique particulièrement défavorable au secteur immobilier. Le maintien des taux d'intérêts à un niveau élevé n'a pas permis une reprise de la demande, réduisant le volume des transactions et pesant sur le financement des acquéreurs. Malgré ces éléments conjoncturels, Nord Est Aménagement Promotion a poursuivi son activité dans des conditions maîtrisées sans que la continuité d'exploitation ne soit remise en cause.

Les investissements dans le foncier local se sont poursuivis à hauteur de 3,1 millions d'euros dont l'intégralité concerne des réserves foncières.

2 Evènements post-clôture

Aucun événement significatif postérieur à la clôture de nature à remettre en cause les comptes au 31 décembre 2024 n'a été constaté.

3 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France et notamment au règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général et ses règlements modificatifs.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables,
- Indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations acquises sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition comprend :

- le prix d'achat,
- les coûts directement attribuables à l'acquisition ou à la mise en place du bien, engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionnement du bien.

La société applique le règlement relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, le règlement relatif à la définition des composants ainsi que le règlement relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs.

Les amortissements des immobilisations sont calculés sur la durée estimée d'utilisation des biens, selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement sont mentionnées en § 4.1.2.

A la clôture de chaque exercice, un test de dépréciation est réalisé lorsqu'il existe des indices de perte de valeur. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur vénale ressortant de ce test est inférieure à la valeur nette comptable.

Titres de participation et obligations

Les titres de participation et obligations sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

Les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

A la date de clôture des comptes, une comparaison est effectuée pour chaque ligne entre le montant comptabilisé à l'entrée dans le patrimoine et la valeur d'inventaire. La valeur d'inventaire est déterminée en tenant compte de la quote-part de capitaux propres détenue dans l'entité dans laquelle Nord Est Aménagement Promotion a une participation et, le cas échéant, de l'évolution de cette quote-part de capitaux propres depuis la date d'acquisition, des plus ou moins-values latentes sur actifs et des perspectives de rentabilité attendues.

Les moins-values sont comptabilisées sous forme de provision pour dépréciation, sur titres et sur comptes courants le cas échéant.

D'autre part, lorsque la filiale a une situation nette négative, une provision pour risques complémentaire peut être enregistrée dans les comptes. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances rattachées, compte courant et provision pour risque à concurrence du complément.

Créances rattachées à des participations

Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur nominale. La créance n'est dépréciée qu'une fois les titres de participation dépréciés en totalité ou lorsque un risque de recouvrement apparaît.

Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation des créances est pratiquée lorsqu'un risque de non recouvrement existe à la clôture de l'exercice.

Evaluation des travaux en cours

Au 31 décembre, les travaux en cours sont comptabilisés selon les méthodes suivantes :

■ Programmes dont la commercialisation n'a pas démarré à la clôture de l'exercice

Sont incorporés au coût d'entrée des stocks :

- le coût du terrain,
- les honoraires (géomètre expert, etc),
- les coûts des travaux de gros œuvre.

■ Programmes dont la commercialisation a démarré mais dont tous les lots ne sont pas vendus

Sont incorporés au coût d'entrée des stocks au prorata des m² restant à vendre :

- les coûts détaillés au point ci-dessus,
- les frais imputables au projet restants à encourir.

Chaque programme fait l'objet d'un suivi commercial et financier faisant apparaître sa marge prévisionnelle à l'issue de sa commercialisation complète. Lorsque certains programmes sont complémentaires et/ou interdépendants, ce suivi est réalisé de manière globale pour les programmes concernés.

Une dépréciation est comptabilisée lorsque cette marge prévisionnelle est négative.

Liquidités et concours bancaires courants

Les liquidités disponibles en caisse ou banque et les concours bancaires courants sont évalués à leur valeur nominale.

Provisions pour risque et charges

Une provision est constituée dès lors qu'il existe une obligation (juridique ou implicite) à l'égard d'un tiers résultant d'événements passés, dont la mesure peut être estimée de façon fiable et qu'il est probable qu'elle se traduira par une sortie de ressources.

Chacun des litiges connus dans lesquels la société est impliquée a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêté des comptes par la direction, et après avis des conseils externes, le cas échéant, les provisions jugées nécessaires ont été constituées pour couvrir les risques estimés.

4 Informations relatives au bilan

4.1 Bilan actif

4.1.1 Immobilisations corporelles

Libellé	A l'ouverture	Acquisitions	Cessions, HS	A la clôture
Construction et agencement	7 197,43	144 564,51	7 197,43	144 564,51
Agencement divers		12 380,11		12 380,11
Matériel de bureau et informatique	9 704,51		2 706,07	6 998,44
Mobilier	7 180,70	1 420,36		8 601,06
Total (1)	24 082,64	158 364,98	9 903,50	172 544,12

(1) Les variations d'immobilisation concernent le déménagement d'un établissement secondaire.

4.1.2 Amortissements

Libellé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Construction et agencement	3 934,58	10 161,24	7 917,17	6 178,65
Agencement divers		830,53		830,53
Matériel de bureau et informatique	9 704,51		2 706,07	6 998,44
Mobilier	7 180,70	121,41		7 302,11
Total (1)	20 819,79	11 113,18	10 623,24	21 309,73

(1) Les diminutions d'amortissements concernent des mises au rebut d'immobilisation sorties suite au déménagement d'un établissement secondaire.

Dont dotations et reprises (1)

d'exploitation	8 128,37	
financières		
exceptionnelles	2 984,81	

Nord Est Aménagement Promotion

Les modes et les durées d'amortissements sont les suivants :

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Installations tech agencements	Linéaire	9 à 10 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	1 à 5 ans

4.1.3 Immobilisations financières

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Valeur brute à la clôture
Titres de participation	9 614 548,89		313 396,86	9 301 152,03
Créances ratt. à des participations	5 153 164,84	2 240 098,75	2 584 105,06	4 809 158,53
Obligations et créances ratt.	661 823,99	1 156,75	823,99	662 156,75
Prêt participatif et créance rattachée	11 018 274,18	116,37		11 018 390,55
Autres immobilisations financières	20 375,60			20 375,60
TOTAL	26 468 187,50	2 241 371,87	2 898 325,91	25 811 233,46

4.1.4 Dépréciation des immobilisations financières

Libellé	Dépréciation à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Dépréciation à la clôture
Titres de participation	157 871,96	51 746,00		209 617,96
Avances aux participations	40 500,00			40 500,00
Obligations	108 926,00		103 149,00	5 777,00
TOTAL	307 298,01	51 746,00	103 149,00	255 894,96

Dont dotations et reprises

d'exploitation		
financières	51 746,00	103 149,00
exceptionnelles		

4.1.5 Stocks par catégorie

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Valeur brute à la clôture
Réserves foncières	20 887 609	24 204 398
Terrains à bâtir	6 875 190	6 765 541
TOTAL	27 762 798	30 969 939

Nord Est Aménagement Promotion

4.1.6 Dépréciation des stocks par catégorie

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Valeur brute à la clôture
Réserves foncières				-
Terrains à bâtir				-
TOTAL	-	-	-	-

Dont dotations et reprises

d'exploitation		
financières		
exceptionnelles		

Nord Est Aménagement Promotion

4.1.7 Liste des participations

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avoirs donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes constatés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brute	Nette						
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations (1)											
1. Filiales (plus de 50% du capital détenu)											
Néant											
2. Participations (entre 10% et 50% du capital détenu)											
3BPN	1 000		24,50%	245	245	407 339		13 931 257	1 615 648	395 634	
3BPN Tinguex	1 000	(5 170)	25,00%	250	250	990 086		-	(83 952)	-	
A3 BOULINGRIN REIMS	1 000		20,00%	200	200	-		-	(16 128)	-	
QUAIS DE LA MARNE CHÂTEAU THIERRY	1 000		50,00%	500	500	116 000		-	(40 173)	-	
ACROPOLE BEZANNES	1 000		50,00%	500	500	373 761		-	(5 493)	-	
CHAMPIGNY LES SABLES	1 000	248	50,00%	500	500	2 458 030		-	(4 081)	-	
Clairmarais Bâtiments A&B	1 000		15,00%	150	150	-		-	(113)	-	
CLOS AMANDINE	1 000		50,00%	500	500	-		-	(389)	-	
Clos du Golf	1 000	(177 012)	50,00%	500	500	180 839		217 762	(2 085)	-	
Clos St Pierre - Champigny	1 000		50,00%	500	500	-		3 203 544	50 956	25 483	
LOGEMENT ET TERRITOIRES	8 600 000	(63 728)	10,58%	910 000	910 000	-		-	(29 512)	-	
des Terres	1 000		40,00%	400	400	321 515		-	-	-	
DHP	37 000	128 605	20,00%	7 400	7 400	-		-	(7 161)	-	Comptes clos au 30/04/2024
EPIDAURES BEZANNES	1 000		50,00%	500	500	-		-	(46 371)	-	
SIGNATURE	1 000	(314 314)	20,00%	200	200	400 000		(31 403)	(1 888)	-	
EQUINOXE - BEZANNES	1 000		50,00%	500	500	-		-	(215)	-	
HELIOS	1 000	25 749	20,00%	200	200	-		(215)	(72)	-	
IMMOBILIERE PLURIHABITAT	4 422 740	442 686	15,10%	751 802	751 802	-		1 677	578 798	-	
Justice Mars Construction	1 000		20,00%	200	200	320 069		-	-	-	Comptes clos au 30/06/2024
Foyer Remois	20 826 513	198 297 723	15,00%	3 144 639	3 144 639	-		133 769 236	6 188 237	140 554	
PHOENIX	1 000		15,00%	150	150	-		-	(8 493)	-	
Les Coteaux	1 000		25,00%	250	250	7 337		185 027	22 655	-	
Les Etangs du Golf	1 000		50,00%	500	500	-		-	(3 303)	-	
Les Loreaux	1 000	18 598	50,00%	500	500	-		-	(16 878)	-	
Les résidences du fort	1 000	51 238	20,00%	200	200	-		11 828	(39 407)	-	
TERRASSE DU GOLF	1 000		50,00%	500	500	-		-	1 000	-	
LES TOITS DU GOLF	1 000		50,00%	500	500	456 282		-	(57 552)	-	
LILLO	1 000		20,00%	200	200	-		-	(14 864)	-	
MARIE STUART	1 000	110 748	20,00%	200	200	-		-	218 744	42 000	
METROPOLIS	1 000		19,00%	190	190	-		69 306	(1 425)	-	
ORION	1 000	(19 977)	25,00%	250	250	-		-	(5 000)	-	
Parc du Golf	1 000		50,00%	500	500	-		10 047 531	1 147 548	573 774	
Patrimoine des Ardennes	3 500 000	323 628	26,94%	1 273 440	1 273 440	-		1 295 839	206 238	-	
Rives du Golf	1 000		50,00%	500	500	-		-	848	424	
RUE GOSSET CONSTRUCTION	1 470		14,97%	220	220	-		-	2 247 699	-	Comptes clos au 30/09/2022
SCENE ST THOMAS la résidence	1 000		25,00%	250	250	375 000		20 205 382	520 256	76 500	
SCENE ST THOMAS	1 000		40,00%	400	400	-		-	-	-	
Terranova 2	1 000		50,00%	500	500	100 000		-	(190)	-	
Villa Colbert (opté à l'IS)	1 000	(1 135)	20,00%	200	200	-		-	(3 726)	-	Comptes clos au 31/12/2022
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations											
1. Filiales non reprises au §A.											
2. Participations non reprises au §A.											
Total										81	
				3 201 816	2 992 198	12 636 229					
				8 301 152	8 091 534	19 142 486				1 254 849	

(1) Sauf indication contraire, les données financières proviennent des comptes clos au 31/12/2023.

4.1.8 Créances - Classement par échéance

Les créances de l'actif circulant sont constituées de :

Libellé	Total	- d'un an	+ d'un an
Avances et acomptes versés	5 970,91	5 970,91	
Clients et comptes rattachés	462 669,86	462 669,86	
Créances sur l'Etat	367 400,17	367 400,17	
Groupe et associés	4 897 379,99	3 051 226,14	1 846 153,85
Débiteurs divers	57 555,95	57 555,95	
TOTAL	5 790 976,88	3 944 823,03	1 846 153,85

Dont :

Libellé	Total	- d'un an	+ d'un an
Clients factures à établir	194 938,13	194 938,13	
Intérêts courus à recevoir	362 426,92	362 426,92	

4.2 Bilan passif

4.2.1 Capital social

Libellé	Nbre de titres	Valeur nominale	Total
Au 31/12/2023	442 500	100,00	44 250 000,00
Au 31/12/2024	442 500	100,00	44 250 000,00

4.2.2 Tableau de variation des capitaux propres

Libellé	
Capitaux propres au 31/12/2023	59 778 411,61
Résultat de l'exercice	1 889 537,34
Variation de capital	-
Capitaux propres au 31/12/2024	61 667 948,95

4.2.3 Dettes financières - Classement par échéance

Libellé	Total	- d'un an	Entre 1 an et 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	541 171,23	541 171,23		
Compte courant d'associé	1 300 000,00	1 300 000,00		
TOTAL	1 841 171,23	1 841 171,23	-	-

4.2.4 Dettes d'exploitation - Classement par échéance

Libellé	Total	- d'un an	Entre 1 an et 5 ans	+ de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	1 540 471,67	1 540 471,67		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 690,00	5 690,00		
Etat et autres collectivités publiques	84 985,57	84 985,57		
Créditeurs divers	197 323,00	197 323,00		
TOTAL	1 828 470,24	1 828 470,24	-	-

4.2.5 Etat des charges à payer

Libellé	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	1 428 639
Intérêts courus à verser	-
Etat charges à payer	-

5 Informations relatives au compte de résultat

5.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué des produits issus de la vente de terrains à bâtir et d'honoraires perçus au titre de la gestion de programmes immobiliers pour le compte de tiers.

5.2 Résultat financier

Le résultat financier est composé des éléments suivants :

Libellé	Montant
Produits financiers de participations	1 977 945,75
Reprises sur provisions	109 525,00
Intérêts sur prêts, avances et coupons des obligations	948 317,37
Revenus sur autres titres et créances financières	176 047,84
Autres produits financiers	
Total des produits financiers	3 211 835,96
Provisions sur titres de participations	58 122,00
Intérêts sur comptes courants	32 799,00
Autres charges financières	111 554,74
Total des charges financières	202 475,74
Résultat financier	3 009 360,22

5.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est composé des éléments suivants :

Libellé	Montant
Produits de cession d'actifs financiers	23 385,50
Autres produits exceptionnels	21 353,40
Total des produits exceptionnels	44 738,90
Valeur brute des actifs financiers cédés	313 396,86
Immobilisations - amortissements	2 984,81
Autres charges exceptionnelles	21 421,40
Total des charges exceptionnelles	337 803,07
Résultat exceptionnel	(293 064,17)

6 Engagements hors bilan

6.1 Engagements reçus

Garanties financières d'achèvement

Nord Est Aménagement Promotion bénéficie de garanties financières d'achèvement à durée indéterminée octroyées par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est. La somme maximale garantie s'élève à 4 500 000 euros.

Au 31 décembre 2024, le montant de l'encours garanti s'élève à 3 634 229,82 euros.

Convention d'avance en compte courant signée avec l'associé unique

Par convention signée le 9 décembre 2019, l'associé unique, la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est, s'engage à verser à Nord Est Aménagement Promotion la somme maximale de 40 663 000 euros à titre d'avance en compte courant.

Au 31 décembre 2024, le montant de cette avance dans les comptes s'élève à 1 300 000 euro.

Garantie du prêt participatif à Global Habitat

Nord Est Aménagement Promotion a conclu un contrat de prêt participatif avec Global Habitat le 31 janvier 2014.

Au 31 décembre 2023, le montant du prêt accordé à Global Habitat s'élève à 10 559 306 euros. Le remboursement se fera en 5 annuités de 2 111 861 euros à compter du 31 janvier 2030.

Ce prêt fait l'objet d'une garantie formalisée par un acte de nantissement signé le 25 juillet 2017 entre Nord Est Aménagement Promotion, Global Habitat et L'association la Maison de l'Enfance, actionnaire majoritaire de Global Habitat.

L'association la Maison de l'Enfance garantit ce prêt participatif à hauteur de 50% des actions composant le capital social de Global Habitat, soit 18 319 actions de catégorie 2 sur un total de 36 638 actions.

Entre la clôture du 31 décembre 2024 et l'arrêté des comptes, Nord Est Aménagement Promotion n'a pas été informée d'une situation susceptible de rendre incertain l'échéancier prévu.

Abandon de créances assortie d'une clause de retour à meilleure fortune

Nord Est Aménagement Promotion a conclu une convention d'avance en compte courant d'associé le 30 janvier 2018 avec la société Champigny les Sables, détenue à 50%.

Par convention signée le 30 novembre 2021, Nord Est Aménagement Promotion consent à Champigny les Sables un abandon de créances partiel à caractère financier à hauteur de 15 000 euros.

Cet abandon est assorti d'une clause de retour à meilleure fortune définie par la réalisation d'un bénéfice suffisant permettant la réinscription en une fois de la totalité de la somme abandonnée dans les six mois de la clôture de l'exercice ayant fait apparaître le retour à meilleure fortune.

Entre la clôture du 31 décembre 2024 et l'arrêté des comptes, Nord Est Aménagement Promotion n'a pas été informée du retour à meilleure fortune de la société Champigny les Sables.

7 Autres informations

7.1 Intégration fiscale

Nord Est Aménagement Promotion fait partie depuis le 1er janvier 2010 du groupe d'intégration fiscale constitué par Crédit Agricole S.A. en application de l'article 223 A du Code général des impôts, modifié par la Loi de Finance Rectificative pour 2008.

La convention d'intégration fiscale, complétée par une convention de sous-groupe d'intégration fiscale avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est en tête de sous-groupe, prévoit expressément ce qui suit :

Le montant des impôts mis à la charge de Nord Est Aménagement Promotion correspond au montant des impôts qu'elle aurait dû acquitter si elle n'avait pas été membre du groupe. Le montant de l'impôt calculé est diminué par conséquent de l'ensemble des droit à imputation dont la société aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale.

A la clôture d'un exercice déficitaire, Nord Est Aménagement Promotion ne sera titulaire à ce titre d'aucune créance sur la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est ou sur Crédit Agricole S.A.

7.2 Identité de la société-mère consolidant les comptes

Les comptes de Nord Est Aménagement Promotion sont consolidés par intégration globale par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est (N° SIREN 394 157 085). Une copie des états financiers consolidés est disponible au siège social : 25 rue Libergier - 51100 Reims.