

RCS : CRETEIL
Code greffe : 9401

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1986 B 16768
Numéro SIREN : 692 002 660
Nom ou dénomination : CPH ARCADE - VYV

Ce dépôt a été enregistré le 05/08/2021 sous le numéro de dépôt 23589



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

SOMMAIRE :

- 1. Les comptes annuels 2020**
- 2. L'annexe littéraire**
- 3. Les annexes chiffrées**

CERTIFIÉ CONFORME

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes, positioned below the 'CERTIFIÉ CONFORME' text.



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

COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2020

COMPTES DE RESULTAT - CHARGES

I fiche n°3

Exercice au : 31/12/2020

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2020			31/12/2019 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			18 424 087,98	13 641 071,17
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			7 709 149,96	6 958 864,17
60	Achats stockés :				
601	Terrains		-250 456,65	-250 456,65	11 822,80
602	Approvisionnements				
607	<i>Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat</i>				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		250 456,65	250 456,65	-11 822,80
6032	Approvisionnements				
6037	<i>Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat</i>				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		-7 806,55	-7 806,55	20 033,64
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	1 599 609,37	37 358,34	1 636 967,71	1 630 320,15
61-62	Services extérieurs :				
611	<i>Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)</i>	774 158,99	93 292,90	867 451,89	822 985,22
6151	<i>Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs</i>	31 550,80	283 738,22	315 289,02	249 195,82
6152	<i>Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs</i>		863 268,68	863 268,68	762 846,74
6156-6158	<i>Autres travaux d'entretien et réparations</i>	25 101,65	81 128,78	106 230,43	79 488,84
612	<i>Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme</i>		28 000,00	28 000,00	28 998,00
616	<i>Primes d'assurances</i>		145 618,72	145 618,72	155 541,97
621	<i>Personnel extérieur à la société</i>	19 102,04	1 025 313,85	1 044 415,89	1 441 764,33
622	<i>Rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i>	540,11	838 815,67	839 355,78	603 613,06
623	<i>Publicité, publications, relations publiques</i>		74 647,57	74 647,57	21 989,31
625	<i>Déplacements, missions et réceptions</i>		31 336,62	31 336,62	261 053,18
6285	<i>Redevances</i>		190 474,00	190 474,00	
Autres comptes 61 et 62	<i>Autres</i>	164 090,24	1 409 809,96	1 573 900,20	881 033,91
63	Impôts, taxes et versements assimilés			2 135 344,37	1 955 280,27
631-633	Sur rémunérations	2 478,39	277 248,76	279 727,15	57 945,31
63512	Taxes foncières		1 527 042,92	1 527 042,92	1 537 053,68
Autres 635-637	Autres	318 085,30	10 489,00	328 574,30	360 281,28
64	Charges de personnel			2 591 059,11	650 061,51
641-6481	Salaires et traitements	18 040,08	1 655 866,91	1 673 906,99	461 228,26
645-647-6485	Charges sociales	6 091,71	911 060,41	917 152,12	188 833,25
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			5 875 514,76	4 011 520,90
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations ::				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf	<i>Immobilisations locatives</i>		3 316 946,99	3 316 946,99	3 093 555,43
68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	<i>Autres immobilisations</i>		16 978,84	16 978,84	14 783,20
Reste du 6811	<i>Charges d'exploitation à répartir</i>				
6812	<i>Dépréciations des immobilisations</i>		1 364 779,71	1 364 779,71	
6816	<i>Dépréciations des stocks et en-cours</i>				
68173	<i>Dépréciations des créances</i>		606 729,21	606 729,21	265 601,64
68174	<i>Dotations aux provisions :</i>				
6815	<i>Provisions pour gros entretien</i>		77 000,00	77 000,00	44 000,00
68157	<i>Autres provisions</i>		493 080,01	493 080,01	593 580,63
Autres 6815	<i>Autres charges</i>				
65 (sauf 655)	Pertes sur créances irrécouvrables		63 852,38	63 852,38	22 502,96
654	Redevances et charges diverses de gestion courante		49 167,40	49 167,40	42 841,36
651-658	<i>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</i>				
655					
	CHARGES FINANCIERES			1 180 860,39	1 295 809,18
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		15 513,07	15 513,07	69 153,97
	Charges d'intérêts (2)				
661121	<i>Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances</i>				
661122	<i>Intérêts sur opérations locatives - financement définitif</i>		1 142 592,53	1 142 592,53	1 180 852,51
661123	<i>Intérêts compensateurs</i>				12 177,54
661124	<i>Intérêts de préfinancement consolidables</i>				
66114	<i>Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers</i>				
66115	<i>Gestion de prêts - Accession</i>				
Autres 661	<i>Intérêts sur autres opérations</i>		13 287,64	13 287,64	14 950,11
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		9 467,15	9 467,15	18 675,05
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			812 255,27	667 595,81
671	Sur opérations de gestion		180 978,93	180 978,93	360 564,73
	Sur opérations en capital :			631 276,34	307 031,08
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		575 463,33	575 463,33	274 389,41
678	Autres		55 813,01	55 813,01	32 641,67
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	<i>Dotations aux amortissements et dépréciations</i>				
6872	<i>Dotations aux provisions réglementées</i>				
6875	<i>Dotations aux provisions</i>				
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		11 943,00	11 943,00	-25 000,00
	TOTAL DES CHARGES	2 958 848,68	17 470 297,96	20 429 146,64	15 579 476,16
	Solde créditeur = bénéfice			3 460 686,64	3 392 349,74
	TOTAL GENERAL			23 889 833,28	18 971 825,90
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			-82 695,29	24 799,96
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées				

COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS

 I Fiche n°4
 Exercice au : 31/12/2020

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2020		31/12/2019 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		19 195 929,48	15 089 843,02
70 (net de 709)	Produits des activités		17 666 016,65	14 177 469,10
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	2 250 478,61		2 899 168,65
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés			
7043	Loyers des logements conventionnés	8 598 850,96		8 294 634,75
7042	Suppléments de loyers	260 063,75		234 574,10
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 704 904,36		1 618 103,44
7047	Logements en location - accession et invendus			
7044-7045-7048	Autres	1 129 252,98		1 052 852,66
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	314 858,95		
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			35 967,27
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.	3 406 920,02		42 168,23
Autres 708	Autres	687,02		
71	Production stockée (ou destockage)		-34 806,55	11 033,64
7133	Immeubles en cours	-7 806,55		20 033,64
7135	Immeubles achevés	-27 000,00		-9 000,00
72	Production immobilisée		167 611,08	12 235,95
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	6 953,66		6 609,79
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	160 657,42		5 626,16
74	Subventions d'exploitation			
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation			
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 135 009,03	462 052,21
78157	Provisions pour gros entretien	44 000,00		152 585,00
78174	Dépréciations de créances	183 476,56		134 572,11
Autres 781	Autres reprises	907 532,47		174 895,10
791	Transferts de charges d'exploitation	204 177,82	204 177,82	308 495,87
751-754-758	Autres produits	57 921,45	57 921,45	118 556,25
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS		1 324 852,03	753 043,61
761	De participations (2)		209 841,39	1 404,42
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	209 841,39		1 404,42
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	D'autres immobilisations financières (2)		951 900,39	641 237,66
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres	951 900,39		641 237,66
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	119 071,54	119 071,54	70 812,51
765-766-768	Autres (2)	44 038,71	44 038,71	27 411,48
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transfert de charges financières			12 177,54
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 369 051,77	3 128 939,27
771	Sur opérations de gestion	37 833,71	37 833,71	57 005,70
	Sur opérations en capital :		3 331 218,06	3 071 933,57
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 399 505,00		2 053 015,60
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	920 564,35		955 675,17
778	Autres	11 148,71		63 242,80
787	Reprises sur dépréciations et provisions			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	23 889 833,28	23 889 833,28	18 971 825,90
	Solde débiteur = perte			
	TOTAL GENERAL		23 889 833,28	18 971 825,90
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			10 945,77
	(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 – Crise sanitaire

En 2020, la crise sanitaire a principalement impacté l'activité de location qui a subi une baisse de la rotation sur l'exercice et qui s'est traduite par une baisse de la vacance grâce à la mobilisation du personnel et la possibilité de commissions d'attributions numériques. Il a été constaté une hausse des impayés locataires contenue sur l'exercice par un accroissement significatif des plans d'apurement. Le risque étant majeur, la société a mis en place des mesures d'accompagnement et un dispositif d'aide sur quittance qui se poursuivra en 2021.

Par contre, les impayés de commerces ont augmenté sur l'exercice et demeure une préoccupation économique pour l'entreprise pour l'exercice à venir tant que la crise sanitaire perdurera. Le rythme des ventes HLM ayant pu reprendre à partir du mois de mai avec un protocole sanitaire adapté, le résultat des ventes est celui de l'objectif initial.

1.2 – 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 1 711 076,07 € après déduction des frais liés à ces ventes, pour un montant de 178 474,36€.

1.3 – 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 27 991€ ; ce montant est porté en produits exceptionnels.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2020 sont celles prévues par :

- la réglementation en vigueur de l'autorité des Normes Comptables n°2018-01 du 20 avril 2018 modifiant le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et aux principes généraux d'établissement et de présentation des comptes annuels

- le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, de première application obligatoire à compter de l'exercice 2016 ;
- l'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

Par ailleurs, les comptes de l'exercice 2020 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 2020 au 31 décembre 2020.

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
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
Étanchéité	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.

Immeubles d'exploitation

Plusieurs foyers concernés par un contentieux en rescision ou d'un projet de démolition, font l'objet d'une dépréciation.

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.

Le montant des produits comptabilisés en exceptionnel, suite aux sorties de subventions, s'élève à 30 241,51 € sur l'exercice.

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 2021.

La quote-part de reprise de provision correspondant à la réalisation de travaux éligibles est estimée à 14 868,32€ ; le montant devenu sans objet et repris s'élève à 29 131,68€.

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 a inscrit au crédit du compte 48113 "charges différées - Intérêts compensateurs" un montant de 15 513,07€ par le 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.

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.

2.33 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2020 de la société s'élèvent à 74 880 TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

2.34 Rémunération des dirigeants

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

2.35 Méthode d'évaluation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaire relatif à l'activité accession est comptabilisé en produit à la livraison du bien.

Les autres produits (loyers, prestations de services) sont comptabilisés sur la période concernée ; des produits à recevoir ou constatés d'avance sont constatés en fin de chaque exercice.

2.36 Avances et crédits alloués aux dirigeants

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

2.37 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.

2.38 Transactions avec les parties liées

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

III. CHANGEMENTS DE METHODE COMPTABLE

Aucun changement de méthode comptable n'est à signaler pour l'exercice.



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

3 – Les annexes chiffrées

1 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

II Fiche n°1

ENGAGEMENTS

Exercice au : 31/12/2020

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	2 858 534,60	8011	Avals, cautions, garanties donnés	5 324 720,00
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	1 450 000,00	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	6 993 831,29	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	1 669 111,29
				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)	819 020,69
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	850 090,60
			80188	Engagements divers	
	TOTAL	11 302 365,89		TOTAL	6 993 831,29

COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	700 000,00	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				

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	

3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

II Annexe Fiche 3
Exercice au : 31/12/2020

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
Autres immobilisations incorporelles	365 006,25	-219 912,00				145 094,25
TOTAL I	2 326 552,75	-219 912,00				2 106 640,75
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	31 930 089,11				178 829,86	31 751 259,25
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	31 930 089,11				178 829,86	31 751 259,25
CONSTRUCTIONS						
Constr. locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]	141 475 144,31		1 505 703,99		1 087 851,38	141 892 996,92
[dont Additions et remplacements de composants] (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	8 977 393,08					8 977 393,08
[dont Additions et remplacements de composants] (1)						
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	798 001,52					798 001,52
TOTAL III [A+B+C]	151 250 538,91		1 505 703,99		1 087 851,38	151 668 391,52
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	40 971,36	2 018,62				42 989,98
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	52 151,80	2 292,41				54 444,21
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique	51 750,29	-6 988,41				44 761,88
Mobilier	53 539,19	9 453,01				62 992,20
Diverses						
TOTAL V	157 441,28	4 757,01				162 198,29
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, VRD, agencements et aménagements terrains	2 081 744,67	594 664,20		500,00		2 675 908,87
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	1 182 254,44	127 122,65		42 192,90		1 267 184,19
- Additions et remplacements de composants (1)	5 365 047,98	3 154 726,94		1 505 703,99		7 014 070,93
Avances et acomptes						
TOTAL VII	8 629 047,09	3 876 513,79		1 548 396,89		10 957 163,99
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	192 008 087,75	3 883 289,42	1 505 703,99	1 548 396,89	1 266 681,24	194 582 003,03
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	50 028 257,95	1 591 729,94			15,00	51 619 972,89
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)	28 478,03	3 000,00				31 478,03
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autres	2 404 717,40	13 397,96				2 418 115,36
Intérêts courus						
TOTAL IX	52 461 453,38	1 608 127,90			15,00	54 069 566,28
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	246 796 093,88	5 271 505,32	1 505 703,99	1 548 396,89	1 266 696,24	250 758 210,06

(1) Ces lignes "additions et remplacements de composants" recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).

(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 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 4
Exercice au : 31/12/2020

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	783 913,03	33 635,11			817 548,14
Autres postes d'immobilisations incorporelles	43 560,00	5 186,55			48 746,55
TOTAL I	827 473,03	38 821,66			866 294,69
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	42 191 656,59	3 083 849,89		691 232,91	44 584 273,57
Constructions locatives sur sol d'autrui	3 173 254,93	191 651,36			3 364 906,29
Bâtiments et installations administratifs	722 488,49	2 624,08			725 112,57
TOTAL III	46 087 400,01	3 278 125,33		691 232,91	48 674 292,43
Installations techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL IV	39 098,41	1 498,99			40 597,40
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	39 656,81	3 661,05			43 317,86
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	27 343,95	7 288,49			34 632,44
Mobilier	30 294,48	4 530,31			34 824,79
Diverses					
TOTAL V	97 295,24	15 479,85			112 775,09
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	47 051 266,69	3 333 925,83		691 232,91	49 693 959,61

(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)

60 ans

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 5
Exercice au : 31/12/2020

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					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL I					
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		450 109,74	241 123,17		691 232,91
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III		450 109,74	241 123,17		691 232,91
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 sur immeubles reçus en affectation					
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL		450 109,74	241 123,17		691 232,91

(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.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

 II-Annexe Fiche 5
 Exercice au : 31/12/2020

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	100 026,00	202 895,00	80 000,00	222 921,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats	778 000,00		778 000,00	
Pour pensions et obligations similaires	296 883,48	290 185,01	49 532,47 (3)	537 536,02
Pour gros entretien	44 000,00	77 000,00	44 000,00	77 000,00
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL II	1 218 909,48	570 080,01	(2) 951 532,47	837 457,02
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles		1 364 779,71		1 364 779,71
Financières				
TOTAL III		1 364 779,71		1 364 779,71
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	659 800,12	347 844,07	183 476,56	824 167,63
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	17 638,76	1 830,00		19 468,76
Autres créances		257 055,14		257 055,14
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	677 438,88	606 729,21	183 476,56	1 100 691,53
TOTAL VI (III+IV+V)	764 750,85	1 971 508,92	183 476,56	2 552 783,21
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	1 983 660,33	(1) 2 541 588,93	(1) 1 135 009,03	3 390 240,23

RENOIS				
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation - Financières - Exceptionnelles	2 541 588,93	1 135 009,03	
(2) Dont reprises de provisions utilisées		77 441,99	
	... de provisions non utilisées (*)		874 090,48	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				537 536,02

(*) 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)

6 - ETAT DES DETTES

II-Annexe Fiche 6

Exercice au : 31/12/2020

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)	9 429 172,36	528 112,87	1 887 310,28	7 013 749,21	
163	Autres emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	83 441 801,18	7 375 235,17	9 289 610,03	66 776 955,98	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	746 711,55	Non ventilable (3)		746 711,55	
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)	3 554 205,46	255 320,00	956 225,00	2 342 660,46	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)	17 531 612,92	17 531 612,92			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	541 354,91	541 354,91			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		115 244 858,38	26 231 635,87	12 133 145,31	76 880 077,20	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	150,10	150,10			
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	2 498 843,85	2 498 843,85			
419	Clients créditeurs	1 213 452,52	1 213 452,52			
42	Personnel et comptes rattachés	468 694,90	468 694,90			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	373 840,72	373 840,72			
44	État et autres collectivités publiques	456 757,81	456 757,81			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	456 757,81	456 757,81			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	569 747,21	569 747,21			
451	Groupe	108 773,74	108 773,74			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	61 328,49	61 328,49			
455/4563/457	Associés	8,03	8,03			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	399 636,95	399 636,95			
46	Créditeurs divers	160 164,78	160 164,78			
461	Opérations pour le compte de tiers	40 677,96	40 677,96			
46 sauf 461	Autres dettes	119 486,82	119 486,82			
TOTAL II		5 741 651,89	5 741 651,89			
487	Produits constatés d'avance	49 298,52	49 298,52			
4871	Sur exploitation	49 298,52	49 298,52			
4872	Sur vente de lots en cours					
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
4878	Autres produits constatés d'avance					
477	Différences de conversion (passif)					
TOTAL III		49 298,52	49 298,52			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		121 035 808,79	32 022 586,28	12 133 145,31	76 880 077,20	

RENVIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	2 435 294,72
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 900 715,41
(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.

7 - ETAT DES CREANCES

II-Annexe Fiche 7
Exercice au : 31/12/2020

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			
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	2 000 000,00		2 000 000,00
275/276	Autres immobilisations financières	418 115,36	418 115,36	
TOTAL I		2 418 115,36	418 115,36	2 000 000,00
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	107 247,50	107 247,50	
416	Clients douteux ou litigieux	1 045 523,79	1 045 523,79	
412	Créances sur acquéreurs			
411/413/414/415/418	Autres créances clients	1 484 686,50	1 484 686,50	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	1 303 459,25	1 303 459,25	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	1 303 459,25	1 303 459,25	
45	Groupes, associés et opération de coopération	700 975,27	700 975,27	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	584 413,07	584 413,07	
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	116 562,20	116 562,20	
46	Débiteurs divers	1 721 233,44	1 721 233,44	
461	Opérations pour le compte de tiers	721 509,43	721 509,43	
46 sauf 461	Autres créances (1)	999 724,01	999 724,01	
TOTAL II		6 363 125,75	6 363 125,75	
486	Charges constatées d'avance	59 392,14	59 392,14	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		59 392,14	59 392,14	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		8 840 633,25	6 840 633,25	2 000 000,00

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	1 155 448,35
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	123 524,90

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

II-Annexe Fiche 8
Exercice au : 31/12/2020

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avais donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Résultat net du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
					Brute	Nette					
Filiales et participations (1)											
Nom	Siren										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
Participations (8)											
- MESOLIA HABITAT		316 131,70		44,02	1 593 329,23	1 593 329,23					3 131,10
- Foyer REMOIS		20 822 750,00			12,97	12,97					
- ROUSSILLON HABITAT		6 503 738,00			358,52	358,52					
- PARTELIOS HABITAT		328 224,00		20,00	65 648,00	65 648,00					2 954,16
- LA RUCHE HABITAT		401 056,00		0,01	16,00	16,00					
- SAGICAP SCCI ARCADE				0,15	130,00	130,00					
- AIGUILLON RESIDENCES BCP		2 010 384,00		0,20	3 811,23	3 811,23					
- NOREVIE		10 661 600,00		30,00	3 382 392,60	3 382 392,60					71 965,80
- TOIT GIRONDIN		100 837,00		43,98	44 800,00	44 800,00					
- CROIX ROUGE HABITAT		2 600 000,00		0,01	9,60	9,60			997 398,49	-528 913,78	
- NCA		1 256 000,00		0,01	141,80	141,80			11 247 690,62	-1 889 212,78	
- SCCV PROFESSEUR ROUX					152,45	152,45					
- SCCV IVRY AVENUE DE VERDUN		400,00		20,00	80,00	80,00				12 815,76	1 401,06
- SCCV CHAMPIGNY SIMONETTE SUD		400,00		10,00	40,00	40,00				10,60	3,36
- SCCV VITRY LA GAISSSE STALINGRAD		1 000,00		5,00	50,00	50,00				84 228,83	
- SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS		1 000,00		10,00	100,00	100,00			15 257 413,66	1 725 045,18	
- SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARÉ		1 000,00		5,00	50,00	50,00			9 292 660,25	611 224,20	
- SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS		1 000,00		5,00	50,00	50,00				-180 142,91	
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					51 619 972,89	51 619 972,89	2 000 000,00				821 634,20

(1) Pour chacune des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro d'identification national (n° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(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 la société, le préciser dans la rubrique "observations".

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

(7) Plus de 50 % du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50 % du capital détenu par la société.

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

(10) Total colonne 6 : égal aux comptes 261 + 266 nets au bilan.

Observations :

9 - 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.

II-Annexe Fiche 9

Exercice au : 31/12/2020

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

10 - 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)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	25 703,46		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	178 474,36 178 474,36		
TOTAL	204 177,82		

(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) dont 25k€ d'avantage en nature et 1K€ de frais de poursuites.



11 - PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

II-Annexe Fiche 11
Exercice au : 31/12/2020

N° Inventaire	Opérations 1	Coûts internes (compte 7221) (1) 2	Frais financiers (compte 7222) (2) 3	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3) 4	Total 5
	Constructions locatives neuves ou opération d'acquisition/réhabilitation Intérêts immobilisés sur réhabilitations et constructions locatives Coûts internes sur réhabilitation d'immeuble de gestion	160 657,42	6 953,66		160 657,42 6 953,66
TOTAL		160 657,42	6 953,66		167 611,08

(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 internes sont évalués de façon forfaitaire à partir d'une convention en fonction des phases avancement.

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

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

Les coûts internes sur les travaux de réhabilitations sont évalués de façon forfaitaire, il correspond 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.

12 - INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE DES STOCKS

II-Annexe
Exercice au : 31/12/2020

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 - Autres travaux en cours (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) Préciser 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.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

 II-Annexe Fiche 13
 Exercice au : 31/12/2020

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		180 978,93
- Frais sur ventes de patrimoine	178 474,36	
- Clients facturations	2 129,82	
- Dépenses projet promotion	180,00	
- Pénalités, amendes	194,75	
- Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		575 463,33
- Cessions (2)		575 463,33
- Sur immobilisations financières	15,00	
- Sur remplacement de composants	575 448,33	
- Divers: montants non significatifs		
- Démolitions		
- Divers: montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mis au rebut		
- Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		55 813,01
- Dépenses projet promotion	42 692,90	
- Fournisseurs	5 597,26	
- Paie	554,00	
- Sinistres assurances	6 968,85	
- Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
- Divers: montants non significatifs		
TOTAL	812 255,27	812 255,27

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		37 833,71
- Clients facturation - Art 700 en notre faveur	9 766,64	
- Clients - Indemnités sur compte locataire	176,07	
- Dégrèvements d'impôts	27 891,00	
- Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		2 399 505,00
- Cession sur immobilisations corporelles	2 399 505,00	
- Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		920 564,35
- Reprise de subventions	890 322,84	
- Reprise de subvention suite à sortie d'actif	30 241,51	
- Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		11 148,71
- Profits sur compte locataire	740,00	
- Fournisseurs - pertes diverses	489,18	
- Indemnité de prévoyance	2 488,92	
- Promotion	1 920,00	
- Sinistres assurances	5 510,61	
- Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
- Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	3 369 051,77	3 369 051,77

(1) Détailler les montants significatifs.

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

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

 Grant Thornton

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 2020

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 Créteil 692 002 660

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 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.

- 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.

- La note 2.32 « Intérêts compensateurs » de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives aux charges à répartir sur plusieurs exercices, liées aux intérêts dits « compensateurs ».

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 la note 2.32 susmentionnée et des informations correspondantes fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

- Les notes 2.21 « Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles » et 2.23 « Amortissements et dépréciations des immobilisations » de l'annexe aux 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.

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

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote 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 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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes 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 12 mai 2021

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Franck BOYER



Signature
numérique de
Franck BOYER
Date :
2021.05.12
11:27:25 +02'00'

Grant Thornton

Christian BANDE



Signature
numérique de
Christian BANDE
Date :
2021.05.12
07:45:58 +02'00'

01 - Bilan et compte de résultat

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

 I Fiche n°2
 Exercice au : 31/12/2020

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2020		31/12/2019 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
10	CAPITAL ET RESERVES		102 589 111,80	99 801 408,58
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	27 104 844,00		27 104 844,00
101330000000	Capital - actions simples	27 104 844,00		27 104 844,00
10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
105	Ecart de réévaluation			
106	Réserves			
1061	Réserve légale	182 667,12		13 049,63
106100000000	Réserve Légale	182 667,12		13 049,63
1063	Réserves statutaires ou contractuelles	52 983 165,08		52 983 165,08
106300000000	Réserves statutaires ou contractuelles	52 983 165,08		52 983 165,08
10685-10688	Autres réserves	22 318 435,60		19 700 349,87
106880000000	Réserves diverses	13 129 774,77		13 129 774,77
106882000000	Reserve ordinaire	9 188 660,83		6 570 575,10
11	Report à nouveau (a)		0,00	
12	Résultat de l'exercice (a)	3 460 686,64	3 460 686,64	3 392 349,74
		Montant brut	Inscrit au résultat	
13	Subventions d'investissement	36 714 882,56	13 941 267,29	22 773 615,27
131100000000	Etat	6 997 271,80		7 080 145,49
131200000000	Régions	4 542 516,95		4 542 516,95
131300000000	Départements	10 478 829,49		10 478 829,49
131400000000	Communes	6 304 160,10		6 324 755,38
131710000000	Participation des employeurs à l'effort de construction (PE)	758 262,76		758 262,76
131720000000	Participation des employeurs à l'effort de construction (PE)	4 617 510,43		4 719 902,61
131780000000	Autres	3 016 331,03		3 031 784,51
139110000000	Etat	13 941 267,29		13 227 455,57
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires			
146	Provision spéciale de réévaluation			
1671	Titres participatifs		0,00	
		(I)	128 823 413,71	128 823 413,71
				126 902 499,94
15	PROVISIONS		837 457,02	1 218 909,48
151	Provisions pour risques	222 921,00		878 026,00
151100000000	Provisions pour litiges	222 921,00		100 026,00
151620000000	prov risq immo accession			778 000,00
1572	Provisions pour gros entretien	77 000,00		44 000,00
157200000000	Provisions pour gros entretien	77 000,00		44 000,00
153-158	Autres provisions pour charges	537 536,02		296 883,48
153000000000	Provisions pour pensions et obligations similaires	537 536,02		296 883,48
			(II)	837 457,02
			837 457,02	1 218 909,48
	DETTES FINANCIERES (1)		115 244 858,38	118 850 562,19
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	9 429 172,36		10 026 706,05
162800000000	Autres collecteurs	9 429 172,36		10 026 706,05
163	Emprunts obligataires			
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	75 533 062,51		75 081 898,34
1642	C.G.L.L.S.	4 934,49		9 689,57
164200000000	Caisse de garantie du logement locatif social (C.G.L.L.S.)	4 934,49		9 689,57
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
164100000000	Caisse des dépôts et consignations	75 533 062,51		75 081 898,34
1648	Autres établissements de crédit	7 903 804,18		7 962 780,27
164800000000	Autres établissements de crédit	7 903 804,18		7 962 780,27
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	741 164,39		739 999,19
165100000000	Dépôts de garantie des locataires	741 164,39		739 999,19
1654	Redevances (location-accession)			
1658	Autres dépôts	5 547,16		5 547,16
165800000000	Autres dépôts	5 547,16		5 547,16
	Emprunts et dettes financières diverses :			
166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
1675	Emprunts participatifs			
1676	Avances d'organismes HLM			
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	3 554 205,46		3 809 525,46
168100000000	Autres emprunts	3 554 205,46		3 809 525,46
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations			
519	Concours bancaires courants	17 531 612,92		20 574 906,73
512080600000	C.D.C. PROMO	17 531 612,92		15 793 043,05
516270200000	Caisse Epargne			4 781 863,68
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	541 354,91		623 996,35
168810000000	Intérêts courus non échus	539 320,51		606 594,48
168820000000	Intérêts courus capitalisables / consolidables			13 644,45
518100000000	Intérêts courus à payer	2 034,40		
518600000000	Int. courus à payer			3 757,42
16883	Intérêts compensateurs			15 513,07
168830000000	Intérêts compensateurs			15 513,07
229	Droits sur immobilisations		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires			
2291-2292	Autres droits			
419	Clients créditeurs		1 213 452,52	955 961,04
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 150 240,47		788 364,84
419500000000	locat excédents d'acompt	1 150 240,47		788 364,84
419510000000	locat excédents d'acompt			
Autres 419	Autres	63 212,05		167 596,20

	41911000000	Locataires	62 758,98			
	41911900000	Encl locataire non identifié				
	41917000000	Organismes payeurs APL créditeurs	453,07		1 097,49	
		DETTES D'EXPLOITATION		2 538 203,39	2 675 572,56	
D	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 210 606,79		821 423,44	
	40110000000	Fournisseurs	88 087,54		117 321,90	
	40810000000	Fournisseurs d'exploitation	1 095 637,25		662 760,40	
	40811000000	fseurs fac. non parvenu	26 882,00		41 341,14	
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	28 303,17		40 305,78	
	40210000000	Fournisseurs de stocks immobiliers	974,75		12 582,36	
	40820000000	Fournisseurs de stocks immobiliers	27 328,42		27 723,42	
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 299 293,43		1 813 843,34	
	42200000000	Comité d'entreprise, d'établissement...			126,14	
	42700000000	Personnel - Oppositions			552,54	
	42820000000	Dettes provisionnées pour congés à payer	167 349,25		16 172,42	
	42860000000	Autres charges à payer	301 345,65		67 491,97	
	43100000000	Sécurité sociale	96 244,20		20 642,00	
	43120000000	SECURITE SOCIALE IND. J.			493,78	
	43700000000	Autres organismes sociaux	91 607,93		19 781,15	
	43750000000	Tickets repas	3 290,40		706,10	
	43760000000	Comite d'entreprise	3 530,14		246,61	
	43820000000	Charges sociales sur congés à payer	103 055,42		9 924,82	
	43860000000	Autres charges à payer	76 112,63		13 444,53	
	44400000000	Etat - Impôts sur les bénéfices	21 140,00		16 195,00	
	44581100000	Pro Déductible sur factures non réglées accession	418,81			
	44582000000	Déductible sur factures non réglées IKOS biens et services	104,83		104,83	
	44582100000	Déductible sur factures non réglées IKOS immobilisations			5 973,72	
	44587100000	PRO Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures à établir	60 365,80		1 382 986,00	
	44587210000	Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures à établir IKOS	1 924,27		2 106,26	
	44588740000	TVA LASM MARCHE TVX Att.	6 589,98		1 925,19	
	44588810000	PRO LASM immo livrée	306 351,20		244 615,38	
	44710000000	ETAT IMPOTS & TAXES	28 501,79			
	44714000000	Etat Prelevt A la Source	27 126,13		6 302,90	
	44860000000	Autres charges à payer	4 235,00		4 052,00	
			DETTES DIVERSES		1 989 995,98	4 983 781,44
			Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
			Fournisseurs d'immobilisations	1 259 933,89		2 362 746,57
	404-405-4084-4088 partiel		Fournisseurs d'immobilisations IKOS	46 372,06		36 789,78
	40411000000		Fournisseurs d'immobilisations PROmo	158 601,91		855 751,97
40413000000		Fournisseurs d'immobilisations PROmo Honoraires	33 136,55		75 536,78	
40471000000		Fournisseurs d'immobilisations - Retenues de garantie et au	6 984,99		6 984,99	
40472000000		Retenues de garanties	26 563,65		49 364,40	
40472500000		PROMO INTER ENTREPRISES			81,74	
40474000000		RG Inter entreprise			249,14	
40840000000		Fournisseurs d'immobilisations	410 063,81		1 192 601,29	
40841000000		Fournisseurs d'immobilisations	1 023,00		12 252,62	
40843000000		Fournisseurs d'immobilisations	577 187,92		133 133,86	
269-279		Versements restant à effectuer sur titres non libérés	150,10		173 524,84	
26900000000		Versements restant à effectuer sur titres de participation	150,10		173 524,84	
		Autres dettes :				
4563		Associés - Versements reçus sur augmentation de capital				
451-454-458		Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	569 739,18		812 322,30	
45100000000		Groupes	108 773,74		85 738,31	
45435000000		Pertes réalisées au sein des SCI et SCCV	61 328,49		70 166,39	
45800000000		Membres - Opérations faites en commun et en GIE	399 636,95		656 417,60	
461 (sauf 4615)		Opérations pour le compte de tiers	40 677,96			
46120000000		Gestion d'immeubles appartenant à des tiers a auxiliaser	40 677,96			
4615		Opérations d'aménagement				
455-457-46 (sauf 461 et 4675)		Autres	119 494,85		1 635 187,73	
45710000000		Associés - Dividendes à payer	8,03		9,78	
46710000000		Créditeurs divers	119 486,82		1 635 177,95	
		Produits constatés d'avance		49 298,52	3,15	
4871-4878		Au titre de l'exploitation et autres	49 298,52		3,15	
48710000000		Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	49 298,52		3,15	
4872		Produits des ventes sur lots en cours				
4873		Rémunération des frais de gestion PAP				
		(III)	121 035 808,79	121 035 808,79	127 465 880,38	
477		Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00	
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	250 696 679,52	250 696 679,52	255 587 289,80	
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.				
		(1) Dont à plus d'un an		89 013 222,51	89 736 068,80	
		à moins d'un an		26 231 635,87	29 114 493,39	

COMPTES DE RESULTAT - CHARGES

 I fiche n°3
 Exercice au : 31/12/2020

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2020			31/12/2019 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			18 424 087,98	13 641 071,17
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			7 709 149,96	6 958 864,17
60	Achats stockés :				
601	Terrains		-250 456,65	-250 456,65	11 822,80
602	Approvisionnements				
607	<i>Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat</i>				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		250 456,65	250 456,65	-11 822,80
6032	Approvisionnements				
6037	<i>Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat</i>				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		-7 806,55	-7 806,55	20 033,64
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	1 599 609,37	37 358,34	1 636 967,71	1 630 320,15
61-62	Services extérieurs :				
611	<i>Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)</i>	774 158,99	93 292,90	867 451,89	822 985,22
6151	<i>Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs</i>	31 550,80	283 738,22	315 289,02	249 195,82
6152	<i>Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs</i>		863 268,68	863 268,68	762 846,74
6156-6158	<i>Autres travaux d'entretien et réparations</i>	25 101,65	81 128,78	106 230,43	79 488,84
612	<i>Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme</i>		28 000,00	28 000,00	28 998,00
616	<i>Primes d'assurances</i>		145 618,72	145 618,72	155 541,97
621	<i>Personnel extérieur à la société</i>	19 102,04	1 025 313,85	1 044 415,89	1 441 764,33
622	<i>Rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i>	540,11	838 815,67	839 355,78	603 613,06
623	<i>Publicité, publications, relations publiques</i>		74 647,57	74 647,57	21 989,31
625	<i>Déplacements, missions et réceptions</i>		31 336,62	31 336,62	261 053,18
6285	<i>Redevances</i>		190 474,00	190 474,00	
Autres comptes 61 et 62	<i>Autres</i>	164 090,24	1 409 809,96	1 573 900,20	881 033,91
63	Impôts, taxes et versements assimilés			2 135 344,37	1 955 280,27
631-633	Sur rémunérations	2 478,39	277 248,76	279 727,15	57 945,31
63512	Taxes foncières		1 527 042,92	1 527 042,92	1 537 053,68
Autres 635-637	Autres	318 085,30	10 489,00	328 574,30	360 281,28
64	Charges de personnel			2 591 059,11	650 061,51
641-6481	Salaires et traitements	18 040,08	1 655 866,91	1 673 906,99	461 228,26
645-647-6485	Charges sociales	6 091,71	911 060,41	917 152,12	188 833,25
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			5 875 514,76	4 011 520,90
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf	<i>Immobilisations locatives</i>		3 316 946,99	3 316 946,99	3 093 555,43
68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	<i>Autres immobilisations</i>		16 978,84	16 978,84	14 783,20
Reste du 6811	<i>Charges d'exploitation à répartir</i>				
6812	<i>Dépréciations des immobilisations</i>		1 364 779,71	1 364 779,71	
68173	<i>Dépréciations des stocks et en-cours</i>				
68174	<i>Dépréciations des créances</i>		606 729,21	606 729,21	265 601,64
6815	<i>Dotations aux provisions :</i>				
68157	<i>Provisions pour gros entretien</i>		77 000,00	77 000,00	44 000,00
Autres 6815	<i>Autres provisions</i>		493 080,01	493 080,01	593 580,63
65 (sauf 655)	Autres charges			113 019,78	65 344,32
654	Pertes sur créances irrécouvrables		63 852,38	63 852,38	22 502,96
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		49 167,40	49 167,40	42 841,36
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	CHARGES FINANCIERES			1 180 860,39	1 295 809,18
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		15 513,07	15 513,07	69 153,97
	Charges d'intérêts (2)				
661121	<i>Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances</i>				
661122	<i>Intérêts sur opérations locatives - financement définitif</i>		1 142 592,53	1 142 592,53	1 180 852,51
661123	<i>Intérêts compensateurs</i>				12 177,54
661124	<i>Intérêts de refinancement consolidables</i>				
66114	<i>Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers</i>				
66115	<i>Gestion de prêts - Accession</i>				
Autres 661	<i>Intérêts sur autres opérations</i>		13 287,64	13 287,64	14 950,11
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		9 467,15	9 467,15	18 675,05
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			812 255,27	667 595,81
671	Sur opérations de gestion		180 978,93	180 978,93	360 564,73
	Sur opérations en capital :			631 276,34	307 031,08
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		575 463,33	575 463,33	274 389,41
678	Autres		55 813,01	55 813,01	32 641,67
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	<i>Dotations aux amortissements et dépréciations</i>				
6872	<i>Dotations aux provisions réglementées</i>				
6875	<i>Dotations aux provisions</i>				
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		11 943,00	11 943,00	-25 000,00
	TOTAL DES CHARGES	2 958 848,68	17 470 297,96	20 429 146,64	15 579 476,16
	Solde créditeur = bénéfice			3 460 686,64	3 392 349,74
	TOTAL GENERAL			23 889 833,28	18 971 825,90
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			-82 695,29	24 799,96
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées				

COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS

 I Fiche n°4
 Exercice au : 31/12/2020

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2020		31/12/2019 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		19 195 929,48	15 089 843,02
70 (net de 709)	Produits des activités		17 666 016,65	14 177 469,10
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	2 250 478,61		2 899 168,65
703100000000	Charges et prestations communes	617 345,79		1 351 270,08
703120100000	Redressement régul.	480,05		
703310000000	Fournitures individuelles	1 632 652,77		1 547 898,57
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés			
7043	Loyers des logements conventionnés	8 598 850,96		8 294 634,75
704300000000	Loyers des logements conventionnés	8 598 850,96		8 294 634,75
7042	Suppléments de loyers	260 063,75		234 574,10
704200000000	Supplément de loyer	260 063,75		234 574,10
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 704 904,36		1 618 103,44
704610000000	Résidences pour étudiant, foyers et résidences sociales	1 704 904,36		1 618 103,44
7047	Logements en location - accession et invendus			
7044-7045-7048	Autres	1 129 252,98		1 052 852,66
704400000000	Locaux commerciaux sans TVA	235 088,40		213 923,40
704400001000	Locaux commerciaux 20 %	4 017,24		4 017,24
704500000000	Garages et parkings	424 946,96		409 381,10
704500001000	Garages et parkings 20%	224 598,58		220 209,00
704560000000	LOC EMPLT PUB ANTENN TVA	28 123,43		-7 959,00
704800000000	Autres	212 478,37		213 280,92
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	314 858,95		
706450000000	Prestation service tiers TVA	314 858,95		
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			35 967,27
706610000000	Rém.gest.imm.à des tiers			35 967,27
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.	3 406 920,02		42 168,23
708600000000	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres or	3 406 920,02		42 168,23
Autres 708	Autres	687,02		
708530000000	Frais accessoires facturés	687,02		
71	Production stockée (ou destockage)		-34 806,55	11 033,64
7133	Immeubles en cours	-7 806,55		20 033,64
713300000000	Variation de stocks Immeubles en cours	-7 806,55		20 033,64
7135	Immeubles achevés	-27 000,00		-9 000,00
713500000000	Variation de stocks Immeubles achevés	-27 000,00		-9 000,00
72	Production immobilisée		167 611,08	12 235,95
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	6 953,66		6 609,79
722200000000	Productions Immeubles de rapport (frais financiers externes)	6 953,66		6 609,79
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	160 657,42		5 626,16
7221E+11	Production Immeubles de rapport (coûts internes)	160 657,42		5 626,16
74	Subventions d'exploitation			
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation			
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 135 009,03	462 052,21
78157	Provisions pour gros entretien	44 000,00		152 585,00
781570000000	Provisions pour pensions et obligations similaires	44 000,00		152 585,00
78174	Dépréciations de créances	183 476,56		134 572,11
781741000000	Stocks et encours	183 476,56		134 572,11
Autres 781	Autres reprises	907 532,47		174 895,10
781510000000	Autres immobilisations	858 000,00		174 895,10
781530000000	Provisions pour pensions et obligations similaires	49 532,47		
791	Transferts de charges d'exploitation	204 177,82	204 177,82	308 495,87
791300000000	Prestations fournies sous forme d'avantages en nature ou pe	25 163,35	25 163,35	25 347,72
791820000000	Frais de montage et de commercialisation sur ventes d'immeu	178 474,36	178 474,36	283 034,17
791880000000	Frais poursuites	540,11	540,11	113,98
751-754-758	Autres produits	57 921,45	57 921,45	118 556,25
754000000000	remb frais liquid dossier			36,24
758000000000	Prod.divers gest.courant	0,47	0,47	
758800000000	Produit de la mutualisation HLM	57 920,98	57 920,98	118 520,01
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS		1 324 852,03	753 043,61

761	De participations (2)		209 841,39	1
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	209 841,39		1 404,42
761200000000	<i>Revenus des actions</i>	209 841,39		1 404,42
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	D'autres immobilisations financières (2)		951 900,39	641 237,66
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres	951 900,39		641 237,66
762110000000	<i>Revenus des actions</i>	951 900,39		641 237,66
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	119 071,54	119 071,54	70 812,51
763100000000	<i>Revenus des comptes à terme</i>			55 023,41
763200000000	<i>Revenus du Livret A</i>	119 026,57		15 789,10
763800000000	<i>Autres revenus</i>	44,97		
765-766-768	Autres (2)	44 038,71	44 038,71	27 411,48
768800000000	<i>Autres produits financiers - Autres</i>	44 038,71		27 411,48
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transfert de charges financières			12 177,54
796300000000	<i>Intérêts compensateurs</i>			12 177,54
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 369 051,77	3 128 939,27
771	Sur opérations de gestion	37 833,71	37 833,71	57 005,70
771400000000	<i>Recouvrements sur créances admises en non valeur</i>	176,07	176,07	30 810,04
771700000000	<i>Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)</i>	27 891,00	27 891,00	20 021,00
771810000000	<i>Pénalités sur suppléments de loyers de solidarité</i>	8 129,00	8 129,00	700,00
771880000000	<i>Prod.excep.s/op.de gest.</i>	1 637,64	1 637,64	5 476,66
	Sur opérations en capital :		3 331 218,06	3 071 933,57
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 399 505,00		2 053 015,60
775200000000	<i>Immobilisations corporelles</i>	2 399 490,00		2 053 000,00
775600000000	<i>Immobilisations financières</i>	15,00		15,60
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	920 564,35		955 675,17
777000000000	<i>Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat</i>	920 564,35		955 675,17
778	Autres	11 148,71		63 242,80
778400000000	<i>Indemnités d'assurances</i>	5 510,61		51 510,08
778800000000	<i>Produits except.divers</i>	5 638,10		11 732,72
787	Reprises sur dépréciations et provisions			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	23 889 833,28	23 889 833,28	18 971 825,90
	Solde débiteur = perte			
	TOTAL GENERAL		23 889 833,28	18 971 825,90
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			10 945,77
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 – Crise sanitaire

En 2020, la crise sanitaire a principalement impacté l'activité de location qui a subi une baisse de la rotation sur l'exercice et qui s'est traduite par une baisse de la vacance grâce à la mobilisation du personnel et la possibilité de commissions d'attributions numériques. Il a été constaté une hausse des impayés locataires contenue sur l'exercice par un accroissement significatif des plans d'apurement. Le risque étant majeur, la société a mis en place des mesures d'accompagnement et un dispositif d'aide sur quittance qui se poursuivra en 2021.

Par contre, les impayés de commerces ont augmenté sur l'exercice et demeure une préoccupation économique pour l'entreprise pour l'exercice à venir tant que la crise sanitaire perdurera. Le rythme des ventes HLM ayant pu reprendre à partir du mois de mai avec un protocole sanitaire adapté, le résultat des ventes est celui de l'objectif initial.

1.2 – 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 1 711 076,07 € après déduction des frais liés à ces ventes, pour un montant de 178 474,36€.

1.3 – 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 27 991€ ; ce montant est porté en produits exceptionnels.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2020 sont celles prévues par :

- la réglementation en vigueur de l'autorité des Normes Comptables n°2018-01 du 20 avril 2018 modifiant le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et aux principes généraux d'établissement et de présentation des comptes annuels

- le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, de première application obligatoire à compter de l'exercice 2016 ;
- l'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

Par ailleurs, les comptes de l'exercice 2020 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 2020 au 31 décembre 2020.

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
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.

Immeubles d'exploitation

Plusieurs foyers concernés par un contentieux en rescision ou d'un projet de démolition, font l'objet d'une dépréciation.

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.

Le montant des produits comptabilisés en exceptionnel, suite aux sorties de subventions, s'élève à 30 241,51 € sur l'exercice.

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 2021.

La quote-part de reprise de provision correspondant à la réalisation de travaux éligibles est estimée à 14 868,32€ ; le montant devenu sans objet et repris s'élève à 29 131,68€.

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 a inscrit au crédit du compte 48113 "charges différées - Intérêts compensateurs" un montant de 15 513,07€ par le 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.

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.

2.33 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2020 de la société s'élèvent à 74 880 TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

2.34 Rémunération des dirigeants

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

2.35 Méthode d'évaluation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaire relatif à l'activité accession est comptabilisé en produit à la livraison du bien.

Les autres produits (loyers, prestations de services) sont comptabilisés sur la période concernée ; des produits à recevoir ou constatés d'avance sont constatés en fin de chaque exercice.

2.36 Avances et crédits alloués aux dirigeants

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

2.37 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.

2.38 Transactions avec les parties liées

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

III. CHANGEMENTS DE METHODE COMPTABLE

Aucun changement de méthode comptable n'est à signaler pour l'exercice.

02 - Annexe

1 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

II Fiche n°1

ENGAGEMENTS

Exercice au : 31/12/2020

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	76 229 813,69	8011	Avals, cautions, garanties donnés	81 554 533,69
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	1 450 000,00	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	6 987 423,72	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	1 662 703,72
				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)	819 020,69
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	843 683,03
			80188	Engagements divers	
	TOTAL	84 667 237,41		TOTAL	83 217 237,41

COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	1 396 230,00	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				

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	

3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

 II Annexe Fiche 3
 Exercice au : 31/12/2020

Immobilisations 1	Valeur brute au début de l'exercice 2	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice 7 (2+3+4-5-6)
		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)	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	1 961 546,50					1 961 546,50
Autres immobilisations incorporelles	365 006,25	-219 912,00				145 094,25
TOTAL I	2 326 552,75	-219 912,00				2 106 640,75
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	31 930 089,11				178 829,86	31 751 259,25
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	31 930 089,11				178 829,86	31 751 259,25
CONSTRUCTIONS						
Constr. locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A] [dont Additions et remplacements de composants] (1)	141 475 144,31		1 505 703,99		1 087 851,38	141 892 996,92
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B] [dont Additions et remplacements de composants] (1)	8 977 393,08					8 977 393,08
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	798 001,52					798 001,52
TOTAL III [A+B+C]	151 250 538,91		1 505 703,99		1 087 851,38	151 668 391,52
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	40 971,36	2 018,62				42 989,98
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	52 151,80	2 292,41				54 444,21
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique	51 750,29	-6 988,41				44 761,88
Mobilier	53 539,19	9 453,01				62 992,20
Diverses						
TOTAL V	157 441,28	4 757,01				162 198,29
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, VRD, agencements et aménagements terrains	2 081 744,67	594 664,20		500,00		2 675 908,87
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	1 182 254,44	127 122,65		42 192,90		1 267 184,19
- Additions et remplacements de composants (1)	5 365 047,98	3 154 726,94		1 505 703,99		7 014 070,93
Avances et acomptes						
TOTAL VII	8 629 047,09	3 876 513,79		1 548 396,89		10 957 163,99
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	192 008 087,75	3 883 289,42	1 505 703,99	1 548 396,89	1 266 681,24	194 582 003,03
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	50 028 257,95	1 591 729,94			15,00	51 619 972,89
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)	28 478,03	3 000,00				31 478,03
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autres	2 404 717,40	13 397,96				2 418 115,36
Intérêts courus						
TOTAL IX	52 461 453,38	1 608 127,90			15,00	54 069 566,28
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	246 796 093,88	5 271 505,32	1 505 703,99	1 548 396,89	1 266 696,24	250 758 210,06

(1) Ces lignes "additions et remplacements de composants" recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).

(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 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 4
Exercice au : 31/12/2020

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	783 913,03	33 635,11			817 548,14
Autres postes d'immobilisations incorporelles	43 560,00	5 186,55			48 746,55
TOTAL I	827 473,03	38 821,66			866 294,69
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	42 191 656,59	3 083 849,89		691 232,91	44 584 273,57
Constructions locatives sur sol d'autrui	3 173 254,93	191 651,36			3 364 906,29
Bâtiments et installations administratifs	722 488,49	2 624,08			725 112,57
TOTAL III	46 087 400,01	3 278 125,33		691 232,91	48 674 292,43
Installations techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL IV	39 098,41	1 498,99			40 597,40
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	39 656,81	3 661,05			43 317,86
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	27 343,95	7 288,49			34 632,44
Mobilier	30 294,48	4 530,31			34 824,79
Diverses					
TOTAL V	97 295,24	15 479,85			112 775,09
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	47 051 266,69	3 333 925,83		691 232,91	49 693 959,61

(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)

60 ans

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 5
Exercice au : 31/12/2020

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					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL I					
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	TOTAL II				
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		450 109,74	241 123,17		691 232,91
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III		450 109,74	241 123,17		691 232,91
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 sur immeubles reçus en affectation	TOTAL VI				
TOTAL GENERAL		450 109,74	241 123,17		691 232,91

(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.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

 II-Annexe Fiche 5
 Exercice au : 31/12/2020

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	100 026,00	202 895,00	80 000,00	222 921,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats	778 000,00		778 000,00	
Pour pensions et obligations similaires	296 883,48	290 185,01	49 532,47	(3) 537 536,02
Pour gros entretien	44 000,00	77 000,00	44 000,00	77 000,00
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL II	1 218 909,48	570 080,01	(2) 951 532,47	837 457,02
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles		1 364 779,71		1 364 779,71
Financières				
TOTAL III		1 364 779,71		1 364 779,71
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	659 800,12	347 844,07	183 476,56	824 167,63
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	17 638,76	1 830,00		19 468,76
Autres créances		257 055,14		257 055,14
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	677 438,88	606 729,21	183 476,56	1 100 691,53
TOTAL VI (III+IV+V)	764 750,85	1 971 508,92	183 476,56	2 552 783,21
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	1 983 660,33	(1) 2 541 588,93	(1) 1 135 009,03	3 390 240,23

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation - Financières - Exceptionnelles	2 541 588,93	1 135 009,03
(2) Dont reprises de provisions utilisées ... de provisions non utilisées (*)		77 441,99 874 090,48
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			537 536,02

(*) 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)

6 - ETAT DES DETTES

 II-Annexe Fiche 6
 Exercice au : 31/12/2020

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)	9 429 172,36	528 112,87	1 887 310,28	7 013 749,21	
163	Autres emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	83 441 801,18	7 375 235,17	9 289 610,03	66 776 955,98	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	746 711,55	<i>Non ventilable (3)</i>		746 711,55	
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)	3 554 205,46	255 320,00	956 225,00	2 342 660,46	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)	17 531 612,92	17 531 612,92			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	541 354,91	541 354,91			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		115 244 858,38	26 231 635,87	12 133 145,31	76 880 077,20	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	150,10	150,10			
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	2 498 843,85	2 498 843,85			
419	Clients créditeurs	1 213 452,52	1 213 452,52			
42	Personnel et comptes rattachés	468 694,90	468 694,90			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	373 840,72	373 840,72			
44	Etat et autres collectivités publiques	456 757,81	456 757,81			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	456 757,81	456 757,81			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	569 747,21	569 747,21			
451	Groupe	108 773,74	108 773,74			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	61 328,49	61 328,49			
455/4563/457	Associés	8,03	8,03			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	399 636,95	399 636,95			
46	Créditeurs divers	160 164,78	160 164,78			
461	Opérations pour le compte de tiers	40 677,96	40 677,96			
46 sauf 461	Autres dettes	119 486,82	119 486,82			
TOTAL II		5 741 651,89	5 741 651,89			
487	Produits constatés d'avance	49 298,52	49 298,52			
4871	Sur exploitation	49 298,52	49 298,52			
4872	Sur vente de lots en cours					
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
4878	Autres produits constatés d'avance					
477	Différences de conversion (passif)					
TOTAL III		49 298,52	49 298,52			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		121 035 808,79	32 022 586,28	12 133 145,31	76 880 077,20	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	2 435 294,72
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 900 715,41
(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.

7 - ETAT DES CREANCES

 II-Annexe Fiche 7
 Exercice au : 31/12/2020

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			
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	2 000 000,00		2 000 000,00
275/276	Autres immobilisations financières	418 115,36	418 115,36	
TOTAL I		2 418 115,36	418 115,36	2 000 000,00
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	107 247,50	107 247,50	
416	Clients douteux ou litigieux	1 045 523,79	1 045 523,79	
412	Créances sur acquéreurs			
411/413/414/415/418	Autres créances clients	1 484 686,50	1 484 686,50	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	1 303 459,25	1 303 459,25	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	1 303 459,25	1 303 459,25	
45	Groupes, associés et opération de coopération	700 975,27	700 975,27	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	584 413,07	584 413,07	
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	116 562,20	116 562,20	
46	Débiteurs divers	1 721 233,44	1 721 233,44	
461	Opérations pour le compte de tiers	721 509,43	721 509,43	
46 sauf 461	Autres créances (1)	999 724,01	999 724,01	
TOTAL II		6 363 125,75	6 363 125,75	
486	Charges constatées d'avance	59 392,14	59 392,14	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		59 392,14	59 392,14	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		8 840 633,25	6 840 633,25	2 000 000,00

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	1 155 448,35
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	123 524,90

9 - 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.

II-Annexe Fiche 9

Exercice au : 31/12/2020

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

10 - 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)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	25 703,46		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	178 474,36 178 474,36		
TOTAL	204 177,82		

(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) dont 25k€ d'avantage en nature et 1K€ de frais de poursuites.

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

II-Annexe Fiche 11

Exercice au : 31/12/2020

N° Inventaire	Opérations 1	Coûts internes (compte 7221) (1) 2	Frais financiers (compte 7222) (2) 3	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3) 4	Total 5
	Constructions locatives neuves ou opération d'acquisition/réhabilitation Intérêts immobilisés sur réhabilitations et constructions locatives Coûts internes sur réhabilitation d'immeuble de gestion	160 657,42	6 953,66		160 657,42 6 953,66
TOTAL		160 657,42	6 953,66		167 611,08

(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 internes sont évalués de façon forfaitaire à partir d'une convention en fonction des phases avancement.

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

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

Les coûts internes sur les travaux de réhabilitations sont évalués de façon forfaitaire, il correspond 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.

12 - INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE DES STOCKS

II-Annexe
Exercice au : 31/12/2020

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 - Autres travaux en cours (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) Préciser 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.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II-Annexe Fiche 13
Exercice au : 31/12/2020

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1),(2)		180 978,93
- Frais sur ventes de patrimoine	178 474,36	
- Clients facturations	2 129,82	
- Dépenses projet promotion	180,00	
- Pénalités, amendes	194,75	
- Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		575 463,33
- Cessions (2)		575 463,33
- Sur immobilisations financières	15,00	
- Sur remplacement de composants	575 448,33	
- Divers: montants non significatifs		
- Démolitions		
- Divers: montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mis au rebut		
- Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		55 813,01
- Dépenses projet promotion	42 692,90	
- Fournisseurs	5 597,26	
- Paie	554,00	
- Sinistres assurances	6 968,85	
- Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
- Divers: montants non significatifs		
TOTAL	812 255,27	812 255,27

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		37 833,71
- Clients facturation - Art 700 en notre faveur	9 766,64	
- Clients - Indemnités sur compte locataire	176,07	
- Dégrèvements d'impôts	27 891,00	
- Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1),(2)		2 399 505,00
- Cession sur immobilisations corporelles	2 399 505,00	
- Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		920 564,35
- Reprise de subventions	890 322,84	
- Reprise de subvention suite à sortie d'actif	30 241,51	
- Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		11 148,71
- Profits sur compte locataire	740,00	
- Fournisseurs - pertes diverses	489,18	
- Indemnité de prévoyance	2 488,92	
- Promotion	1 920,00	
- Sinistres assurances	5 510,61	
- Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
- Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
- Divers: montants non significatifs		
TOTAL	3 369 051,77	3 369 051,77

(1) Détailler les montants significatifs.

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



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 31 MAI 2021

RESOLUTION RELATIVE A L'AFFECTATION DU RESULTAT

RESOLUTION PROPOSEE

3EME RESOLUTION (Affectation du résultat 2020)

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 2020, s'élevant à **3 460 686,64** euros de la façon suivante :

- affectation à la réserve ordinaire : 1 711 076,07 €
- dividendes : 542 096,88 €
- réserve légale : 173 034,33 €
- réserves diverses : 1 034 479,36 €.

Le dividende au titre de l'exercice s'élèvera donc à 0.78 euro 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
2017	2 911,02 €	6,09 €	2 904,93 €
2018	2 911,02 €	6,09 €	2 904,93 €
2019	604 646,52 €	6,09 €	604 640,43 €

RESOLUTION ADOPTEE

3EME RESOLUTION (Affectation du résultat 2020)

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 2020, s'élevant à **3 460 686,64** euros de la façon suivante :

- affectation à la réserve ordinaire : 1 711 076,07 €
- dividendes : 542 096,88 €
- réserve légale : 173 034,33 €
- réserves diverses : 1 034 479,36 €.

Le dividende au titre de l'exercice s'élèvera donc à 0.78 euro 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
2017	2 911,02 €	6,09 €	2 904,93 €
2018	2 911,02 €	6,09 €	2 904,93 €
2019	604 646,52 €	6,09 €	604 640,43 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Certifiée conforme

Le Directeur Général Délégué et Secrétaire de séance

Jérôme PUELL