

COMITE OUVRIER DU LOGEMENT
73 Rue de Lamouly
64600 ANGLET

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 Décembre 2020

À l'Assemblée Générale de la SCIC Hlm à capital variable COMITE OUVRIER DU LOGEMENT

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 **COMITE OUVRIER DU LOGEMENT** relatifs 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. 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, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux membres de l'Assemblée Générale

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

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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels aux membres de l'Assemblée Générale.

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.441-4 du code de commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assuré(s) 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

Rapport sur le 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 participations et de contrôle vous ont été communiqués 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.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de Commissaire aux Comptes relative à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Bayonne, le 18 mai 2021

Le Commissaire aux Comptes


EXCO SOROSTE
Jean Claude MARCOU



ANNEXE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Description détaillée des responsabilités du Commissaire aux Comptes

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.

ETATS FINANCIERS AU 31/12/2020

BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice 2020			Exercice 2019	
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 071 884.13	1 093 460.20
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2094-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 116 634.63	183 748.20	935 786.43		958 805.45
203-205-206-207-2088-232-21	Autres (1)	467 895.84	331 788.24	136 107.70		134 654.78
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				160 294 606.14	165 915 285.84
2111	Terrains nus					
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	17 430 622.18		17 430 622.18		16 849 611.25
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	172 912 943.77	47 441 135.38	125 471 808.39		125 607 963.20
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	16 284 545.69	3 871 334.17	14 413 211.52		11 033 907.73
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	3 661 804.88	991 474.21	2 670 330.67		2 079 475.65
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	715 626.05	407 192.67	308 633.38		144 095.71
221-222-223	Immubles en location-vente, loc. attribution, affectation	237 252.12		237 252.12		237 262.12
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				7 212 477.09	9 053 464.14
2312	Terrains	1 188 305.49		1 188 305.49		1 162 527.55
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	6 044 171.60		6 044 171.60		7 862 221.11
238	Avances et acomptes					28 705.48
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				6 321 934.62	6 330 113.25
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	1 249 971.80		1 249 971.80		1 228 014.78
2671-2674	Créances rattachées à des participations	4 026 489.14	4 673.47	4 021 895.67		4 103 840.16
272	Titres Immobilisés (droits de créances)					
2741	Prêts participatifs					
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC					
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	1 048 157.88		1 048 157.88		1 000 022.04
2678-2768	Intérêts courus	1 909.47		1 909.47		236.27
	ACTIF IMMOBILISE (II)	228 309 510.44	53 231 256.34	175 138 254.10	176 138 254.10	173 628 503.55
	STOCKS ET EN-COURS				36 168 185.40	42 405 251.34
3 (net du 316, 339, 358)	Terrains à aménager	1 610 092.80		1 610 092.80		2 031 254.39
31	Immubles en cours	26 325 023.14		26 325 023.14		26 379 025.65
33	Immubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	2 061 719.66	220 715.00	1 841 004.66		2 729 352.62
358	Temporairement loués	6 432 034.80		6 432 034.80		11 265 616.78
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
32	Approvisionnements					
408	Fournisseurs débiteurs					
	CREANCES D'EXPLOITATION				16 769 734.80	10 677 781.60
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	770 803.31		770 803.31		739 511.39
412	Créances sur acquéreurs	11 804 793.46		11 804 793.46		4 225 014.53
414	Clients - autres activités	17 057.76		17 057.76		851.67
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires					
416	Clients douteux ou litigieux	522 821.34	447 623.11	75 198.23		73 347.12
418	Produits non encore facturés	12 840.13		12 840.13		11 479.23
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 028 889.19		1 028 889.19		1 418 159.29
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	3 060 162.52		3 060 162.52		4 109 428.17
	CREANCES DIVERSES (3)				2 843 995.25	3 337 400.39
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
451-458	Groupe, Associés-opérat, faites en commun et G.I.E	202 546.96		202 546.96		134 684.08
461 (sauf 4815)	Opérations pour le compte de tiers	9 355.01		9 355.01		1 176.94
4615	Opérations d'aménagement					
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	2 632 093.26		2 632 093.26		3 201 539.37
50	Valeurs Mobilières de placement DISPONIBILITES				18 991 281.19	16 371 489.61
511	Valeur à l'encaissement	10 638.04		10 638.04		7 965.01
5188	Intérêts courus à recevoir					
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	18 978 831.78		18 978 831.78		16 360 609.24
53-54	Caisse et régies d'avance	1 811.37		1 811.37		2 935.36
465	Charges constatées d'avance	1 971 244.53		1 971 244.53		1 244 084.07
	ACTIF CIRCULANT (III)	77 352 749.88	668 338.11	76 684 410.97	76 684 410.97	73 836 607.01
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
169	Primes de remboursement des obligations (IV)					
476	Différences de conversion Actif (V)					
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	305 722 269.32	63 899 594.45	251 822 665.07	251 822 665.07	246 565 670.58
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2020			Exercice 2019 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			30 955 539.21	35 206 294.96
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			20 482 044.61	28 047 074.68
80	Achats stockés :				
601	Terreins		1 752 994.86	1 752 994.86	2 265 745.24
602	Approvisionnements				
607	Immubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terreins		521 161.59	521 161.59	1 694 808.34
6032	Approvisionnements				
6037	Immubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094-6095 et 6096)	Frais liés à la production de stocks Immobiliers		14 924 531.14	14 924 531.14	20 069 846.37
606 (net de 6086)	Achats non stockés de matières et fournitures	80 747.91	64 101.37	144 849.28	249 688.89
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	263 751.21	40 003.33	303 754.54	537 646.17
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	88 334.70	382 176.76	450 510.46	456 315.69
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		767 914.93	767 914.93	594 216.53
616-6168	Maintenance - Autres travaux		142 262.55	142 262.55	146 616.68
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		3 894.35	3 894.35	2 691.47
618	Primes d'assurances		254 269.38	254 269.38	268 390.24
621	Personnel extérieur à la société		23 993.92	23 993.92	128 633.40
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		234 612.70	234 612.70	284 620.94
623	Publicité, publications, relations publiques		211 860.01	211 860.01	353 694.31
625	Déplacements, missions et réceptions		91 903.12	91 903.12	203 048.22
6285	Redevances				
Autres comptes 61 et 62	Autres		623 531.78	623 531.78	808 510.29
63	Impôts, taxes et versements assimilés		784 372.62	784 372.62	894 441.31
631-633	Sur rémunérations		155 421.04	155 421.04	139 732.00
63512	Taxes foncières		442 176.50	442 176.50	382 991.31
Autres 635-637	Autres	143 549.00	53 228.58	196 777.58	371 716.00
64	Charges de personnel				
641-6481	Salaires et traitements		2 488 528.56	2 488 528.56	3 337 446.74
645-647-6485	Charges sociales		1 122 113.02	1 122 113.02	2 291 067.90
661	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
6611-6612-6616-6617	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
66111 sauf 661118, 661122 à 661124 sauf 66112316, 6611235, 66112415 et 6611245	Immobilisations locatives		4 368 051.21	4 368 051.21	4 274 300.25
Reste du 6611	Autres immobilisations		190 479.98	190 479.98	167 458.10
6612	Charges d'exploitation à répartir				
6616	Dépréciation des immobilisations				
66173	Dépréciation des stocks et en-cours				341 682.00
66174	Dépréciation des créances		163 800.01	163 800.01	202 636.02
6615	Dotations aux provisions :				
66157	Provisions pour gros entretien		1 172 776.67	1 172 776.67	717 035.83
Autres 6615	Autres provisions		157 828.06	157 828.06	144 767.66
66 (sauf 655)	Autres charges				
654	Pertes sur créances irrécouvrables		32 594.34	32 594.34	78 631.66
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		2 949.83	2 949.83	1 936.69
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	CHARGES FINANCIÈRES			1 862 140.53	2 027 135.00
666	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières				
	Charges d'intérêts (2) :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements défilés		1 553 024.03	1 553 024.03	1 810 533.27
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancements consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		119 344.38	119 344.38	119 950.34
66115	Gestion de prêts Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		116 068.61	116 068.61	99 651.39
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		73 703.51	73 703.51	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			449 782.61	2 009 548.90
671	Sur opérations de gestion		59 975.89	59 975.89	54 958.89
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		9 419.79	9 419.79	1 493 021.05
678	Autres		380 387.13	380 387.13	461 568.96
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations				
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions				
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS				
695	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS			24 726.00	24 726.00
	TOTAL DES CHARGES	576 382.62	32 715 806.73	33 292 186.55	42 244 974.86
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			2 095 200.22	1 704 708.61
	TOTAL GENERAL			35 287 386.77	43 949 680.47
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont Intérêts concernant les entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2020		Exercice 2019
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
	PRODUITS (D'EXPLOITATION (1))		35 035 152,76	41 352 985,61
70 (net de 709)	Produits des activités		34 609 897,86	32 828 979,03
7011	Ventes de terrains lotis	2 094 080,67		3 340 788,11
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	19 958 274,25		16 111 768,19
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	483 071,00		784 088,89
703	Récupération des charges locatives	598 288,06		1 179 502,20
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	99 528,29		94 161,45
7043	Loyers des logements conventionnés	9 809 422,61		9 625 224,05
7042	Suppléments de loyers	34 025,51		28 278,31
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	62 594,92		40 366,92
7047	Logements en location - accession et accession invendus	463 519,20		646 945,34
7044-7045-7048	Autres	506 931,82		597 220,38
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide	265 174,80		207 436,80
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	60 009,31		81 305,08
7065	Syndic de copropriété			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services	60601,73		51 326,29
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	14 036,40		25 646,58
Autres 708	Autres	12 357,49		14 919,46
71	Production stockée (ou déstockage)		(1 687 860,69)	4 588 434,11
7133	Immeubles en cours	4 376 358,27		4 215 134,08
7135	Immeubles achetés	(6 074 216,96)		351 300,03
72	Production immobilisée		600 719,27	1 770 046,85
7222	Immeubles de report (frais financiers externes)	5 104,17		23 892,83
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	795 615,10		1 746 053,32
74	Subventions d'exploitation		29 193,89	44 153,24
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation diverses	29 193,89		44 153,24
744	Subventions pour travaux d'entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 254 076,06	814 619,30
78157	Provisions pour gros entretien	647 300,00		484 350,00
78174	Dépréciations de créances	135 962,61		185 122,30
Autres 781	Autres reprises	470 815,25		165 147,00
791	Transferts de charges d'exploitation	26 072,75	26 072,75	1 327 740,92
751-754-758	Autres produits	1 178,22	1 178,22	1 016,06
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	11 873,42	11 873,42	
76	PRODUITS FINANCIERS		111 818,36	57 350,15
761	De participations (2)		1 673,20	236,27
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	1 673,20		236,27
782	D'autres immobilisations financières (2)		546,36	448,53
78261-78262	Prêts accession			
Autres 782	Autres	546,36		448,53
783-784	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	34 835,31	34 835,31	34 046,01
785-788-788	Autres (2)	72 052,41	72 082,41	35 482,52
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transfert de charges financières			
787	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 712,06	2 712,06	17 137,82
771	PRODUITS EXCEPTIONNELS		1 140 417,63	2 509 341,71
771	Sur opérations de gestion	88 765,03	88 765,03	77 998,88
771	Sur opérations en capital		1 051 652,60	2 431 341,83
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	9 265,54		1 546 078,23
777	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	717 694,45		704 534,01
778	Autres	324 702,61		178 729,59
787	Reprises sur dépréciations et provisions			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
TOTAL DES PRODUITS		36 267 355,77	36 267 355,77	43 949 680,47
TOTAL GENERAL			36 267 355,77	43 949 680,47

(1) Dont produits sur exercices antérieurs
(2) Dont produits concernant les entreprises liées



REGLES ET METHODES COMPTABLES

EXERCICE 2020

L'ANC (Autorité des Normes Comptables) a publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 avec possibilité d'anticiper ces changements aux comptes de l'exercice 2015.

L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint 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, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité privée.

Les commentaires de comptes des instructions comptables applicables aux organismes d'HLM à comptabilité privée ont été publiés dans un avis du 4 novembre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP), qui précise :

«[...] Afin d'être cohérent avec la date d'application prévue par le Règlement de l'ANC n°2015-4 du 4 juin 2015, les organismes de logement social à comptabilité de commerce appliquent les nouveaux commentaires à compter de l'exercice 2016 avec possibilité d'anticiper ces changements aux comptes de l'exercice 2015. »

L'avis du 19 décembre 2018 de la DHUP vient modifier, à compter du 1^{er} janvier 2018 l'avis du 4/11/2015 relatif à l'annexe 11 (commentaires de comptes) afin de se conformer aux nouveautés et évolutions comptables introduites par les règlements de l'ANC 2018-01 modifiant le plan comptable général concernant la comptabilisation de la retenue à la source sur les salaires. Ces commentaires de comptes intègrent également les nouvelles dispositions réglementaires relatives à la réduction de loyer de solidarité (RLS).

Les comptes annuels de la SCIC Hlm Le COL sont présentés en conformité avec l'annexe 3 du chapitre II (Documents de synthèse et états réglementaires des Sociétés d'HLM) du titre IV – Documents annuels – suivant l'avis du 19 décembre 2018.

L'organisation du travail a été impactée lors du 1^{er} confinement par la mise en chômage partiel entre mars et mai de 22 salariés pour 1196 h représentant une prime d'activité de 15 051,72 non réclamée à l'état et un maintien de salaire de 3 160,93 €. De plus 21 salariés ont été pris en charge par l'assurance maladie pour garde d'enfants ou personne à risque pour 400 jours pour un coût d'indemnités journalières de 15 741,21 €.

1- REGLES ET METHODES COMPTABLES

La provision pour gros entretien : l'avis du 4 novembre 2015 applicable aux HLM, prévoient de nouvelles modalités de calcul de la provision gros entretien : elle nécessite une définition immeuble par immeuble des travaux de gros entretien formalisés dans le PSP (Plan Stratégique du Patrimoine). La formalisation du programme pluriannuel par Immeuble doit comporter 3 éléments : identification de l'immeuble, le positionnement dans le temps des travaux d'entretien et l'estimation de leur montant.

Au 31.12 .2017 le COL a actualisé le Plan Stratégique de Patrimoine selon les nouvelles règles.

La provision pour gros entretien a été actualisée au 31/12/2020 conformément au programme pluriannuel d'une durée de 6 ans.

Pour cet exercice, la provision gros entretien représente un montant de 3 507 525.00 €. Elle respecte le principe de prudence en réservant une partie de nos ressources pour ces dépenses futures

L'évaluation des engagements des indemnités de fin de carrière a été réalisée à partir de la méthode rétrospective des unités de crédits projetées. Elle retient comme base le salaire de fin de carrière et les droits sont calculés à partir de l'ancienneté finale proratisée.

Compte tenu des hypothèses actuarielles retenues, soit un taux d'actualisation de 0.34%, le total de l'engagement représente au 31/12/2020 : 512 524.25 €.

En 2006 nouveau dispositif fiscal conformément à l'article 207-1-4 du code général des impôts, à la modification du code de la construction et de l'habitat L.411-2 et de l'instruction fiscale 4H-106 du 25/01/2006.

Le montant du pour l'impôt sur les sociétés en 2020 est de 24 726 €

2 – METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Conformément à la loi n°66-537 du 24 Juillet 1966 l'article 268 et décret n°67-236 du 23 Mars 1967, article 206, le montant nominal d'une action ne peut être inférieur à 15.25 euros.

ACTIF IMMOBILISE

Les immobilisations corporelles n'ont fait l'objet d'aucune réévaluation et sont donc évalués à leur coût d'acquisition.

Annexe 1 : détail des taux et modes d'amortissements utilisés

STOCKS

Les stocks sont calculés à leur prix de revient.

Une dépréciation est constatée lorsque le prix du marché est inférieur au prix de revient

CREANCES D'EXPLOITATION

Conformément au décret du 29 décembre 2014 sont insérées au code de la construction et de l'habitation les règles de provisionnement communes aux organismes d'HLM pour les créances douteuses sur leurs locataires.

Ce texte distingue 2 situations :

- Les créances (loyers, charges et accessoires) des locataires partis ou dont la dette est supérieure à un an doivent être provisionnées en totalité
- Pour les autres créances des locataires, le texte précise que les règles comptables de droit commun doivent s'appliquer.

La provision pour dépréciation des comptes locataires représente 447 623.11 € au 31/12/2020.

Locataires partis : la provision est de 347 337.50 € (100% de la dette)

Locataires présents : 1 mois de retard 19 414.58 € (30% de la dette), 2 à 3 mois de retard 19 871.30 € (40% de la dette), et de 4 à 12 mois et plus de retard 45 208.49 € (100% dette) et dette supérieure à un an 15 791.24 € (100% dette).

COMPTABILISATION DES LOYERS

Elle s'effectue depuis Janvier 1997 à terme échu. En conséquence, le compte 411 au Bilan présente un solde débiteur de 770 803.31 €. Sur ce montant la fraction de 770 243.34 € (quittancement de Décembre 2020) n'est exigible que le 10 Janvier 2021. Cela ne correspond donc pas à un retard.

PROVISION POUR RISQUES

La provision pour risques s'éleve à 97 963.02 € au 31/12/2020.

PROVISION POUR CHARGES

La provision pour charges représente : 512 524.25 € au 31/12/2020 et correspond à la provision d'indemnités de départ à la retraite pour 512524.25 €

3- VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ACTIVITE : 34 609 897.86

CA Accession : 23 264 120.02

- Ventes immeubles : 22 535 425.92
- Autres produits d'accession : 265 174.90
- Loyers des logts en location accession : 463 519.20

CA Locatif : 11 178 769.91

- Loyers des logts non conventionnées : 99 528.29
- Loyers des logts conventionnées : 9 809 422.61
- Autres loyers : 683 552.05
- Récupération des charges : 586 266.96

CA productions diverses : 167 007.93

4- FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

COVID - 19

Pour cause de COVID, l'ensemble des équipements de protection collectifs et individuels ainsi que les produits de désinfection représente un cout total de 17 341 €

Une organisation en télétravail et en présentiel

a été mise en place décrite dans le plan de continuité d'activité

Cela a nécessité un investissement de 41 ordinateurs portables pour 35 000 €.

L'organisation du travail a été impactée lors du 1^{er} confinement par la mise en chômage partiel entre mars et mai de 22 salariés pour 1196 h représentant une prime d'activité de 15 051.72 non réclamée à l'état et un maintien de salaire de 3 160.93 €.

De plus 21 salariés ont été pris en charge par l'assurance maladie pour garde d'enfants ou personne à risque pour 400 jours pour un cout d'indemnités journalières de 15 741.21 €.

Production :

Nb logements livrés en locatifs : 73

Nb logements livrés en accession : 77

Nb logements vendus (marge 2020) en accession : 123

5- EVENEMENT POSTERIEURS A LA CLOTURE

« Notre société a arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 selon les principes et les conventions comptables généralement admis. Au jour de l'arrêté, le contexte économique général est impacté par la crise du Covid-19 et par les mesures mises en œuvre par le Gouvernement français depuis le 16 mars 2020.

Nous n'avons pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. »

6 – AUTRES INFORMATIONS

a- Il a été décidé fin 2006 de différer les appels de fonds aux accédants jusqu'à la livraison de leur logement.

b- Au 31/12/2012 le Conseil d'Administration a décidé de changer les règles d'évaluation des coûts internes.

Antérieurement les coûts internes étaient comptabilisés en fonction des montants définis dans les opérations et plafonnés à hauteur de 1.5% du coût de production applicable aux programmes d'accession, le constat est que ce plafond est trop bas et a pour conséquence d'alourdir les frais de la gestion locative.

L'objectif de ce changement est d'apporter une meilleure information des résultats analytiques spécifiques à la profession. La conséquence sur les données financières est qu'il s'agit d'un décalage des marges dans le temps.

En 2012 le calcul est fondé sur le coût réel du service développement et production plafonné à 4% du prix de vente en accession et de 1% à 3% du coût de production en locatif et ventilé par programme en fonction du taux d'avancement des opérations d'accessions et locatives (5% faisabilité, 25% dépôt pc, 10% dossier de financement, 10% os, 40% chantier en cours, 10% clôture).

c- Le 23 janvier 2014 l'Assemblée Générale Mixte décide de la transformation de la société en Société Coopérative d'Intérêt Collectif Hlm (SCIC) confirmé par l'Arrêté du Ministre chargé de la Construction et du Logement publié le 2 juin 2014.

L'assemblée Générale décide également de porter le montant du capital statuaire de 610 000 euros à 5 000 000 euros. Les nouvelles souscriptions ont permis en 2014 d'augmenter le capital de 2 783 902.75 euros déduction faite des remboursements pour 2 607.75 euros il est passé de 326 167 euros au 31/12/2013 à 3 107 462 euros au 31 /12/2014.

d- Effectifs au service de la Société

	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN
Effectif salarié de la société (b) : Effectif plein temps	52	48,84
Effectif à temps partiel		
. en nombre	3	
. en équivalent temps plein (c)	2,32	2,32
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	54,32	51,16
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	54,32	51,16

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	178 000,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts :	0,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés	20 129 732,41
			80181	Reste à comptabiliser sur :	
				- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	14 141 183,00
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	2 161 414,00
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	3 827 135,41
			80188	Engagements divers	
	TOTAL	0,00		TOTAL	20 307 732,41

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	18 287 147,09			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				
	TOTAL	18 287 147,09		TOTAL	0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
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	0,00		TOTAL	0,00

Tableau n° 2
2- RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NET

2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)
 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :			
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat			0.00
12 - Résultat de l'exercice (1)			2 995 200.22
- Prélèvement sur les réserves (2)			0.00
AFFECTATIONS :			
- Affectation aux réserves			
1061 Réserve légale			
1063-1068 Autres réserves :		2 995 200.22	
1063 Réserve statutaires ou contractuelles	2 995 200.22		
10685 Réserves sur cessions immobilières			
10688 Réserves diverses			
457 - Dividendes			
11 - Report à nouveau après affectation du résultat			0.00
TOTAUX		2 995 200.22	2 995 200.22

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice clos (et non de l'exercice n-1), et des affectations à soumettre à l'assemblée générale.
 (2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

LE COL

73 rue de Lamouly
64 601 Anglet

N° de Siret 55272156500026 - Code APE 4110A

2B - RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Exercice clos le : 31/12/2020
Copyright © Salvia Développement
ANNEXE II
Fiche n°2

	2016	2017	2018	2019	2020
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	53 014 444.77	44 340 761.27	32 509 272.34	31 649 476.83	34 023 630.90
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	11 030 105.38	9 590 496.64	7 625 044.68	6 737 950.19	7 828 784.09
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	6 444 134.43	4 743 617.57	3 015 562.23	1 704 705.61	2 995 200.22
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	43.00	44.00	44.00	47.00	51.16
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 952 313.88	2 065 639.29	2 098 126.30	2 291 067.90	2 488 528.56
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 035 963.02	1 070 026.39	1 040 394.10	1 046 378.84	1 122 113.02

2C- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENT NET HLM (R423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Auto-financement net HLM (tableau CAF - XII - 2)	3 217 214,74	2 664 973,38	3 668 818,53	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	78 542,50	87 350,15	111 818,36	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	33 644 258,87	32 628 979,03	34 609 897,86	
d) Charges récupérées (comptes 703)	1 034 986,53	1 179 502,20	586 268,96	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	32 587 814,64	31 736 826,98	34 133 449,26	
Ratio : Ratio d'auto-financement net HLM (en %)	9,87%	8,40%	10,72%	9,62%

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

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE		AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
	1	2	3	4	5	6	
			Acquisitions. Créations. Apports (3)	Virements de postes à poste (1)	Virements de poste à poste abandonnés de projet. remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursements couvrant des pertes (3)	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES							
Frais d'établissement		1 119 534,83					1 119 534,83
Baux long terme et droits d'usufruit		445 724,08	22 271,86				467 995,94
Autres immobilisations incorporelles		1 585 258,71	22 271,86				1 587 530,57
Total I							
CORPORELLES							
Terrains							
Terrains nus		16 849 811,25		590 810,93			17 430 622,18
Terrains aménagés, loués, bâtis							
Aménagements - Aménagements de terrains		16 849 811,25		590 810,93			17 430 622,18
Total II							
Constructions							
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) A		169 291 753,92	19 995,37	3 816 598,59	15 394,08		172 912 943,80
(dont Additions et remplacements de composants) (1)							
Constructions locatives sur sol d'autrui (2114 sauf 211415-21145) B		14 542 116,03		3 742 429,65			18 284 545,68
(dont Additions et remplacements de composants) (1)							
Bâtiments et Install. administratifs (221315-2135-21415-2145) C		2 987 958,88	2 928,84	892 894,13	1 772,97		3 681 804,88
Total III [A+B+C]		189 801 828,83	22 924,21	8 051 712,37	17 167,05		194 859 294,36
Install. techniques - Matériel - Outillage		5 984,49	72 068,36				78 052,85
Total IV							
Divers							
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2191)		215 705,54	888,53	78 532,52			293 128,59
Matériel de transport		137 278,13	56 731,88		2 674,03		191 335,98
Matériel de bureau et matériel informatique		121 413,66	10 297,92	13 800,00			145 510,68
Mobilier		7 789,92					7 789,92
Diverses		482 197,25	67 817,43	90 332,52		2 674,03	637 773,47
Total V		237 252,12					237 252,12
Immobilisations en location venue, location-à-terme, af							
Immobilisations corporelles en cours							
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure		1 263 328,51	585 410,26		580 810,93		1 287 927,84
Constructions et autres immobilisations corporelles :							
- Construction et acquisition-amélioration		7 781 420,22	6 234 841,36		8 051 712,37		5 944 549,21
- Additions et remplacements de composants (1)							
Avances et acomptes		28 705,47	81 627,05		90 332,52		
Total VII		9 053 454,20	6 891 878,67		8 722 855,82		7 212 477,05
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)		213 430 528,14	7 044 786,67	8 722 855,82	19 841,08		220 455 471,73
FINANCIERES							
Participations, apport, avances (261-269-2875-2878)		1 228 014,78	27 054,08		3 087,06		1 249 971,80
Créances rattachées à des participations (2871-2874)		4 108 413,14	2 789,00		94 732,49		4 026 468,66
Titres immobilisés (droit de créance)		343 844,77	8 956,50		4 785,66		348 026,61
Prêts participatifs							
Prêts principaux pour accession							
Prêts complémentaires pour accession							
Prêts aux S.C.C.C.		656 176,89	408 869,00		384 914,20		700 131,09
Autres		236,27	1 673,20				1 909,47
Intérêts courus		6 334 985,95	449 350,78		457 529,41		6 338 507,22
Total IX		221 330 470,71	7 519 409,51	8 722 855,82	477 370,49		228 309 599,59
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)							

(1) Ces lignes "additions et remplacements de composants" recouvrent les travaux d'acquisition-amélioration.

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

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

(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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	1	2		3		4		5		6
	INCORPORELLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)					
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)							
Frais d'établissement										
Baux long terme et droits d'usufruits		160 729.18	23 019.02							183 748.20
Autres postes d'immobilisations incorporelles		311 069.31	20 728.93							331 798.24
Total		471 798.49	43 747.95							515 546.44
CORPORELLES										
Agencements - Aménagements de terrains										
CONSTRUCTIONS										
Constructions locales (sur sol propre)		43 483 760.70	3 971 906.33					14 531.65		47 441 135.38
Constructions locales sur sol d'autrui		3 508 208.32	363 125.86							3 871 334.18
Bâtiments et installations administratifs		888 480.93	103 971.61					978.33		991 474.21
Total		47 880 449.95	4 439 003.80					15 509.98		52 303 943.77
Install. techniques. - Matériel - Outillage		4 584.49	2 797.76							7 382.25
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES										
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)		137 482.27	28 255.78							165 738.05
Matériel de transport										
Matériel de bureau et matériel informatique		116 761.88	24 878.44					2 674.03		138 966.29
Mobilier		79 469.02	9 219.51							88 688.53
Diverses		5 870.50	627.95							6 498.45
Total V		339 523.67	62 981.68					2 674.03		399 831.32
Travaux sur immeubles reçus en affectation										
TOTAL GENERAL (3)		48 696 336.60	4 548 531.19					18 184.01		53 226 693.78

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

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

ans

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

1	2	3	4	5	6
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
Total I					
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
Total II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locales (sol propre)			14 531.65		14 531.65
Constructions locales sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs			978.33		978.33
Total			15 509.98		15 509.98
Install. techniques. - Matériel - Outillage					
Total					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique			2 674.03		2 674.03
Mobilier					
Diverses					
Total V			2 674.03		2 674.03
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
TOTAL GENERAL			18 184.01		18 184.01

(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

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISSES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	115 270.77	19 623.00	36 930.25	97 963.02
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	374 319.19	138 205.08		(3) 512 524.26
Pour gros entretien	2 982 048.33	1 172 778.67	647 300.00	3 507 525.00
Pour charges sur opérations immobilières	81 800.00		81 800.00	
Autres provisions pour risques et charges				(3)
TOTAL II	3 553 238.29	1 330 604.73	768 830.26	4 118 012.27
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières	4 673.47			4 673.47
TOTAL III	4 673.47			4 673.47
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés	573 000.00		352 285.00	220 715.00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	573 000.00		352 285.00	220 715.00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	399 785.91	183 800.01	135 962.81	447 623.11
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	399 785.91	183 800.01	135 962.81	447 623.11
TOTAL VI (III + IV + V)	877 389.38	183 800.01	488 247.81	672 911.58
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	4 530 697.87	1 514 404.74	1 254 078.06	4 789 923.85

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 514 404.74	1 254 078.06
	Financières		
	Exceptionnelles		
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		647 300.00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			512 524.26

(*) 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

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN					A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
		3	4	5	6	7			
182	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	5 724 339,81	178 675,65	544 860,65	4 740 773,61				
183	Emprunts obligataires (1)								
184	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	135 062 837,63	5 723 733,66	30 096 147,40	99 312 956,64				
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	844 030,23	Non vérifiable (3)		844 030,23				
1654	Redevances location - accession	4 774,73							
166	Participation des salariés aux résultats								
1675	Emprunts participatifs (1)								
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)								
519	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	3 661 109,35	3 661 109,35						
16881-16882-1718-1748	Concours bancaires courants (5)	697 493,84	697 493,84						
1768-5181	Intérêts courus non échus								
16883	Intérêts compensateurs								
	TOTAL I dettes financières	146 024 585,59	10 262 767,16	30 864 037,95	104 897 786,48				
	dont emprunts remboursables <i>in fine</i>								
229	Droits sur immobilisations	237 007,93	237 007,93						
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés								
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	7 932 678,08	7 932 678,04		0,00				
419	Clients créanciers	119 188,50	119 188,50						
42	Personnel et comptes rattachés	583 520,80	583 520,80						
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	431 094,89	431 094,89						
44	Etats et autres collectivités publiques :								
443	Opérations particulières	2 063 479,04	2 063 479,04						
44 sauf 443	Autres	2 063 479,04	2 063 479,04						
45	Groupes, associés et opérations de coopération	639,97	639,97						
451	Groupe	639,97	639,97						
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C								
455/456/457	Associés								
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE								
46	Créditeurs divers :								
461	Opérations pour le compte de tiers	250 157,67	250 157,67						
Autres 46 (sauf 461)	Autres débiteurs								
	TOTAL II	250 157,67	250 157,67		0,00				
487	Produits constatés d'avance :								
4871	Sur exploitation	11 817 766,88	11 817 766,88						
4872	Sur vente de lots en cours	18 493 032,83	18 493 032,83						
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P	1 515 781,98	1 515 781,98						
4878	Autres produits constatés d'avance	16 977 250,85	16 977 250,85						
477	Différences de conversion (passif)								
	TOTAL III	18 493 032,83	18 493 032,83						
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		176 133 585,39	49 373 666,87	30 864 037,95	104 897 786,48				

RENVOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	42 839 455,92
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	49 220 318,91
(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 vérifiable par échéance, est inscrit dans la rubrique "Jurées à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total II + IV de passif.

(5) Y compris soldes créanciers de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	4 028 378.61	83 480.69	3 944 897.92
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C.			
274	Autres prêts	187 263.77	26 739.73	160 524.04
275/276	Autres immobilisations financières	512 868.30	497 865.00	16 003.30
	TOTAL I	4 728 510.68	608 085.42	4 120 425.26
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs			
416	Clients douteux ou litigieux	522 821.34	522 821.34	
412	Créances sur acquéreurs	11 804 793.46	11 804 793.46	
411/413/414/415/418	Autres créances clients	800 701.20	800 701.20	
42	Personnel et comptes rattachés	3 000.00	3 000.00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	32 363.62	32 363.62	
44	Etat et collectivités publiques :	4 053 632.29	4 053 632.29	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	4 053 632.29	4 053 632.29	
45	Groupe et associés et opération de coopération	2 051 644.19	1 601 473.87	450 070.32
451	Groupe			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
455	Associés - comptes courants	1 848 997.21	1 570 229.30	278 767.91
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	202 546.98	31 244.57	171 302.41
46	Débiteurs divers :	792 496.86	792 496.86	
461	Opérations pour le compte de tiers	9 355.01	9 355.01	
46 sauf 461	Autres créances (1)	783 141.85	783 141.85	
	TOTAL II	20 061 352.96	19 611 282.64	450 070.32
486	Charges constatées d'avances	1 971 244.53	1 971 244.53	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	1 971 244.53	1 971 244.53	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	26 761 108.17	22 190 612.59	4 570 495.58

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	2 951 446.00
	subventions d'exploitation à recevoir	108 705.00
	TVA	993 479.77

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	INFORMATIONS FINANCIERES	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (9)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DOMINES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS) (5)	DIVIDENDES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
					BRUTE	NETTE					
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
SCIAPP Terre Aire N°SIREN 821 057 759		21 588,48	8 752,88	54,03%	11 835,72	11 835,72	977 857,37	0,00	21 861,37	-4 059,22	0,00
SCIAPP Domain N°SIREN 840782 709		53 905,00	15 364,09	62,01%	39 527,08	39 527,08	1 184 842,76	0,00	74 478,09	11 890,28	0,00
SCIAPP Les Mias du Lézard N° SIREN 804 830 068		89 023,00	3 819,13	58,63%	26 276,00	26 276,00	842 255,14	0,00	44 019,38	6 343,92	0,00
SCIAPP HARRIGRONDEN N° SIREN 800 212 861		198 000,00	5 347	85,73%	130 138,00	130 138,00	1 407 945,61		65 466,58	6 384,83	
SCCV Jardins Suspensifs N° SIREN 853 319 440		10 000,00	0,00	80,00%	6 000,00	6 000,00	161 192,50		0,00	165 075,78	
SCCV Andromède N°SIREN 851 583 954		10 000,00	0,00	70,00%	7 000,00	7 000,00	278 787,88		0,00	19 770,00	
OPS Aquilaine N°SIREN 849 063 888		1 510 280,00	0,00	98,21%	1 600 000,00	1 098 000,00	1 558 128,70		1 216 031,48	1 084 817,45	0,00
- Participations (8)											
SCCV Les Trois Fontaines N° SIREN 824 945 075		10 000,00	0,00	30,00%	3 000,00	3 000,00	130 219,88		0,00	(85 056,44)	
SCVC GEGOSOL N° SIREN 801 760 978		21 000,00	0,00	50,00%	10 500,00	10 500,00			0,00	0,00	
OPS Occitane N° SIREN 830 283 854		322 830,00	0,00	6,28%	13 750,00	13 750,00			21 896,00	(12 113,00)	
Total (10)					1 248 974,80	1 249 971,80	6 021 112,05	0,00			0,00

(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 rapportant la lettre de référence.

(2) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de réévaluation dans la rubrique "observations".

(3) Si l'appartenance de la filiale est détenue par une autre filiale, indiquer le montant de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

(5) Si l'appartenance de la filiale est détenue par une autre filiale, indiquer dans la rubrique "observations".

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

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

(8) Sociétés contrôlées ou à la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société émettrice des titres.

(9) Total colonne 5 : Egalé aux colonnes 261 + 265

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.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains			0.00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0.00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0.00
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			54 152.18
	Sevsterre - Bacque	27 293.35	
	Hendaye - Bellevue	7 655.00	
	Arbonne - Domaine du Pouy	7 724.00	
	Ustanz - Plaza Bernis	416.49	
	Toulouse - Coufouloux	765.00	
	Hendaye - Chénencq	858.00	
	Bordeaux - Haut	400.00	
	Tarnos - Goya II	2 505.48	
	Beretz - Marechal Juin	400.00	
	Bayonne - la Vigierie	300.00	
	Hendaye - Calbata	300.00	
	Urt	380.00	
	Hasparren	350.00	
	Parentis en Born	400.00	
	Ascain - Ihoma	760.00	
	Pau - Saragosse	3 800.00	
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0.00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0.00
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	54 152.18

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481)	26 072.75	0.00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation			
En charges financières			
En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... C/67182] (1)			
TOTAL	26 072.75	0.00	0.00

(1) 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, ...) :

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE (Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COÛTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7232)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
160	Tarnos - Graciel	8 223.00			8 223.00
162	Anglet - Le Passage	10 128.22	200.00		10 328.22
164	Bayonne - PURCAD	8 049.00			8 049.00
172	Bidan - Jaktuz	12 592.00			12 592.00
173	Uruquès - Intégralde	22 466.00	143.06	178 443.01	200 044.67
174	Bidart - Jaktuz Vela	1 903.00			1 903.00
175	Ustaritz - Plaza Lema	13 034.09	3 392.96		16 426.98
179	Boucaut - Haut le Vent	3 003.00	1 326.16		4 329.16
182	Saint-Jean-de-Luz - Idruzki Mandi	6 064.00	99.91	252 466.00	260 589.91
183	Bordeaux - Sarah Le Trebb	5 449.24			5 449.24
184	Ardanne - Domaine de Fouy	11 944.00			11 944.00
185	Capbreton - Bonamour	26 009.00			26 009.00
186	Ondres - Iot SS	4 119.00			4 119.00
188	Hendaye - Cherenocq	6 610.00			6 610.00
990	Sigec Social	23 250.00			23 250.00
997	Ascaïn - Izolzagarrin	8 130.00			8 130.00
997	Ascaïn - Budin Arizpea	6 962.00			6 962.00
997	Bidan - La Chapelle	21 713.00			21 713.00
997	Tarnos - La Plage	37 316.00			37 316.00
487	Seyresac - Invenda FSLA			126 531.03	126 531.03
	TOTAL	240 164.46	5 104.17	655 460.64	800 719.27

(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.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

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

12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	10 204,12			635 231,42	645 435,54
332 - Opérations groupées, constructions neuves	42 997,03			3 620 843,43	3 662 830,46
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	53 191,15	0,00	0,00	4 565 074,85	4 618 266,00

Rappel : la non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

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

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 6 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		59 976.69
Créances devenues irrécouvrables	116.69	
Abandon Produits FDD 2020	59 859.20	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		9 419.79
- Cessions (2)		7 762.72
SGIC Habitat	4 785.66	
SCIAPP Harriobendo	533.00	
SCIAPP Terra Arte	506.08	
SCIAPP Doman	1 317.00	
SCIAPP Les Rives du Luzoué	616.00	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0.00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		1 657.07
890 - Siège Social Chauffage	794.64	
076 - La Bemeide Chauffage	644.75	
087 - Hameau de Beyres	17.68	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		380 387.13
Dépenses couvertes par Assurance Accession	1 247.00	
Dépenses couvertes par Assurance Localif	56 422.42	
085 - Landakoa Régul de Charges	10 757.30	
480 - Bideri Graclen Travaux SAV	7 870.40	
463 - Les Embruns Indemnités Clients	1 452.00	
464 - TDA dépassement Budget + SAV	3 415.00	
483 - Terra Arte dépassement Budget + reprise subvention non perçue	19 283.00	
489 - L'Orée du Bois rétrocession Marie	9 756.75	
499 - Les Embruns SAV	6 545.36	
495 - Karjalai entretien terrain	8 122.67	
502 - Tasse SAV	7 776.39	
506 - Anaitasun solde ASI + SAV	30 647.11	
500 - Bascens Solde Litige	116 797.52	
510 - Arbonne dépassement budget + SAV	15 757.66	
Abandons projets	62 467.14	
Divers : montants non significatifs	13 998.60	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0.00
Divers : montants non significatifs	0.00	
TOTAL	449 782.81	449 782.81

(1) Détailler les montants significatifs.

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX/PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		88 755.03
Dédits et Pénalité Perçus	1 100.00	
Retirée sur créances admises	5 375.64	
Dégrèvement impôts	6 381.00	
Pénalités Surlovers	7 854.40	
Charges Locatives FSLA	7 536.12	
Abandon Produits FDD 2020	58 650.20	
Divers : montants non significatifs	643.67	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		9 265.54
SCIC Habitat	8 268.48	
989 - SCIAPP Harobondo	538.00	
992 - SCIAPP Terra Arte	505.06	
993 - SCIAPP Doman	1 317.68	
994 - SCIAPP Les Rives du Luzoué	616.00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		717 694.45
Subventions Locatives	712 358.11	
Subventions Siège Social	1 943.09	
992 - SCIAPP Terra Arte	1 051.35	
993 - SCIAPP Doman	849.90	
994 - SCIAPP Les Rives du Luzoué	1 500.00	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		324 702.61
Indemnité Assurance Locative	56 311.67	
Indemnité Assurance Accession	5 779.59	
Avoir EDF Leihé Gorn	1 520.47	
Régul Prorata TVA Siège Social	3 071.11	
Régul Prorata TVA Charges	6 898.00	
Rembt Carpa Litige Angelmann	11 589.99	
Solde FNP divers programmes	163 714.62	
Solde Crédoeurs divers	52 676.95	
Rbt frais de copros suite Levées Option	4 252.69	
Divers : montants non significatifs	18 979.32	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions	0.00	0.00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0.00
TOTAL	1 140 417.63	1 140 417.63

(1) Détailler les montants significatifs.

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