



# ETATS FINANCIERS

## EXERCICE 2023

# 1001 VIES HABITAT

Tout commence chez vous

## **SOMMAIRE**

<b>I - BILAN .....</b>	<b>3</b>
Bilan Actif .....	4
Bilan Passif.....	5
<b>II - COMPTE DE RESULTAT.....</b>	<b>6</b>
Charges.....	7
Produits.....	8
<b>III - ANNEXE DES COMPTES SOCIAUX .....</b>	<b>9</b>
1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS.....	10
1.1 Faits caractéristiques de l'exercice.....	10
1.2 Développement du patrimoine.....	11
2. REFERENTIEL COMPTABLE.....	12
3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....	13
3.1 Changements de règles et méthodes comptables de l'exercice .....	13
3.2 Immobilisations et amortissements.....	13
3.3 Stocks et en-cours.....	16
3.4 Créances sur les locataires.....	16
3.5 Valeurs mobilières de placements et disponibilités .....	17
3.6 Subventions.....	17
3.7 Provisions.....	18
3.8 Charges différées d'intérêts compensateurs.....	19
3.9 Produits constatés d'avance.....	20
3.10 Charges constatées d'avance.....	20
3.11 Informations relatives au résultat.....	20
3.12 Divers postes du compte de résultat .....	21
3.13 Résultat exceptionnel.....	22
4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT.....	23
4.1.1 Engagements Hors bilan.....	24
4.1.2 Tableau commercialisation.....	24
4.1.3 Tableau Prestation de services à personnes physiques.....	24
4.2.1 Tableau Affectation du Résultat N-1.....	25
4.2.2 Tableau distribution de dividendes.....	25
4.2.3 Tableau des résultats des 5 derniers exercices.....	26
4.2.4 Tableau ratio d'autofinancement net HLM.....	27
4.3.1 Tableau des Mouvements des postes de l'Actif Immobilisé.....	28
4.4.1 Tableau des Amortissements-Situation et mouvements.....	29
4.4.2 Tableau des Amortissements-Diminutions de l'exercice.....	30
4.5.1 Tableau des dépréciations et provisions.....	31
4.6.1 Tableau Etat des Dettes.....	32
4.7.1 Tableau Etat des Créances .....	33
4.8.1 Tableau des Filiales et Participations.....	34
4.9.1 Tableau Effectif moyen et ventilation par catégorie.....	35
4.9.2 Tableau Effectif .....	35
4.10.1 Tableau Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice.....	36
4.10.2 Tableau des Transferts de charges.....	37
4.11.1 Tableau de la Production Immobilisée .....	38
4.12.1 Incorporation des frais financiers et des coûts internes au coût de production des stocks.....	39
4.13.1 Tableau récapitulatif des charges et produits exceptionnels .....	40



## I - BILAN 2023

BILAN - ACTIF

## Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2023				Exercice 2022
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
		1	2	3	4	5
	<b>IMMobilisations INCORPORELLES</b>				<b>10 605 355,09</b>	<b>11 274 553,51</b>
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	27 076 320,00	16 451 335,30	10 624 984,70		11 264 734,36
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	301 536,59	321 166,20	(19 629,61)		9 819,15
<b>21</b>	<b>IMMobilisations CORPORELLES</b>				<b>3 533 144 824,38</b>	<b>3 507 203 552,90</b>
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 092 944 190,07	0,00	1 092 944 190,07		1 066 772 945,48
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	3 913 530 624,96	1 616 092 189,60	2 297 438 435,36		2 292 548 188,52
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	147 499 647,95	99 564 854,75	47 934 793,20		49 179 279,83
F 21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	18 522 409,88	7 525 406,66	10 997 003,22		11 391 368,05
I 21418-2-21318	Autres ensembles immobiliers	148 655 548,72	68 414 602,85	80 240 945,87		83 285 617,14
M 215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	9 806 970,10	6 289 285,34	3 517 684,76		3 954 381,98
M 221-222-223	Immeubles en location-vente, loc., attribution, affectation	71 771,90	0,00	71 771,90		71 771,90
<b>23</b>	<b>IMMobilisations CORPORELLES EN COURS</b>				<b>282 574 698,49</b>	<b>257 415 300,16</b>
B 2312	Terrains	106 683 478,26	0,00	106 683 478,26		83 667 097,71
I 2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	176 286 034,50	394 814,27	175 891 220,23		173 748 202,45
L 238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>261-266-2675-2676</b>	<b>IMMobilisations FINANCIERES (2)</b>				<b>26 755 344,60</b>	<b>26 574 062,22</b>
2671-2674	Participations - Apports, avances	22 834 349,81	132 945,55	22 701 404,26		22 641 023,01
	Créances rattachées à des participations	7 622,45	0,00	7 622,45		7 622,45
272	Titres immobilisés (droits de créances)	3 718 355,20	0,00	3 718 355,20		3 718 355,20
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	327 962,69	0,00	327 962,69		207 061,56
2678-2678	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>ACTIF IMMobilisé</b>	<b>5 668 266 823,08</b>	<b>1 815 186 600,52</b>	<b>3 853 080 222,56</b>	<b>3 853 080 222,56</b>	<b>3 802 467 468,79</b>
<b>3 (net du 319, 339, 359)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>2 116 889,44</b>	<b>6 637 580,62</b>
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	972 800,67	508 081,38	464 719,29		2 379 102,03
33	Immeubles en cours	2 434 174,57	864 735,91	1 569 438,66		4 201 146,91
	<b>Immeubles achevés :</b>			0,00		
35 sauf 358	Disponible à la vente	29 070,34	0,00	29 070,34		3 670,53
358	Temporairement loués	53 661,15	0,00	53 661,15		53 661,15
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	210 923,83	0,00	210 923,83	<b>210 923,83</b>	<b>3 828 444,87</b>
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>141 705 819,16</b>	<b>112 120 187,32</b>
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>			0,00		
A 411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	50 672 193,61	5 843 472,99	44 828 720,62		39 619 636,24
T 412	Créances sur acquéreurs	9 882,81	0,00	9 882,81		9 882,82
I 414	Clients - autres activités	286 661,33	0,00	286 661,33		1 527 620,27
F 415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	98 318,42	100 694,60	(2 376,18)		0,00
C 416	Clients douteux ou litigieux	42 179 607,77	42 179 607,77	0,00		(0,07)
R 418	Produits non encore facturés	3 830 462,65	0,00	3 830 462,65		714 223,24
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	21 249 044,83	0,00	21 249 044,83		15 411 863,23
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	71 503 423,10	0,00	71 503 423,10		54 836 961,59
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>25 625 455,06</b>	<b>14 927 705,00</b>
A 454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	1 133 091,37	0,00	1 133 091,37		1 413 155,65
A 451-458	Groupe, Associés-opérat, faites en commun et G.I.E	16 956 870,94	0,00	16 956 870,94		7 177 841,29
N 46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	6 205 862,96	0,00	6 205 862,96		4 362 264,49
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	1 329 629,79	0,00	1 329 629,79		1 974 443,65
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 ( OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>144 113 335,76</b>	<b>316 172 857,45</b>
511	Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	94 095 859,23		94 095 859,23		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	50 013 300,07		50 013 300,07		316 168 680,99
53-54	Caisse et régies d'avance	4 176,46		4 176,46		4 176,46
<b>C 486</b>	<b>Charges constatées d'avance</b>	1 149 613,20		1 149 613,20	<b>1 149 613,20</b>	<b>1 845 068,75</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>(II)</b>	<b>364 418 629,10</b>	<b>49 496 592,65</b>	<b>314 922 036,45</b>	<b>455 531 844,09</b>
<b>T 481</b>	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>(III)</b>	0,00		0,00	0,00
<b>R 169</b>	<b>Primes de remboursement des obligations</b>	<b>(IV)</b>	0,00		0,00	0,00
<b>G 476</b>	<b>Déficiences de conversion Actif</b>	<b>(V)</b>	0,00		0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>6 032 685 452,18</b>	<b>1 864 683 193,17</b>	<b>4 168 002 259,01</b>	<b>4 168 002 259,01</b>	<b>4 257 999 312,88</b>

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

## BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		940 985 589,08	910 385 246,33
101-104-105	Capital :		586 329 698,38	586 329 698,38
10133-1014	Capital (actions simples)	29 070 000,00		29 070 000,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	557 259 698,38		557 259 698,38
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotation :			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Réserves :			
C 1061 (sociétés)	Réservé légal	2 907 000,00		2 907 000,00
A 1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
P 1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
I 10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
T A 10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
U 10685	Réserves sur cessions immobilières	351 701 294,87		321 100 952,12
X 106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	51 068 069,51		31 967 088,54
P 10688	Réserves diverses	47 595,83		47 595,83
R 106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
O 11	Report à nouveau (a)	148 238 633,86	148 238 633,86	137 030 843,32
P (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	22 313 375,65		21 941 510,13
R 12	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	7 198 345,75	7 198 345,75	42 825 583,29
E (SEM)	Résultat de l'exercice (a)	0,00		
S	dont relevant de l'activité agréée	(10 345 837,35)		20 490 296,49
	MONTANT BRUT	INSCR AU RÉSULTAT		
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	738 609 609,03	361 196 088,90	377 413 520,13
14	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provvision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES	(I)	1 473 836 088,82	1 473 836 088,82
P 15	PROVISIONS		14 771 301,93	9 734 078,00
P 151	Provisions pour risques	6 676 828,83		5 157 262,00
O 1572	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
V 153-158	Autres provisions pour charges	8 094 473,10		4 576 816,00
	PROVISIONS	(II)	14 771 301,93	9 734 078,00
	DETTES FINANCIERES (1)		2 558 639 872,95	2 648 676 842,56
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	242 090 471,93		249 196 743,31
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		2 259 938 323,06	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	1 803 822 390,95		1 773 333 034,57
1642	C.G.I.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	456 115 932,11		453 695 785,78
165	Dépôts et cautionnements reçus :		26 876 850,19	
1651	Dépôts de garantie des locataires	26 871 460,83		26 672 889,15
1654	Redevances (location-accession)	5 389,36		6 415,97
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		29 734 227,77	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	385 702,10		130 385 702,10
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	159,48		19,80
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1786- 5181	Intérêts courus	29 324 304,30		15 366 515,08
16883	Intérêts compensateurs	24 061,89		19 736,80
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		71 771,90	71 771,90
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	71 771,90		71 771,90
419	Clients créateurs		22 879 694,60	29 983 926,50
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	11 140 096,81		22 664 726,09
Autres 419	Autres	11 839 597,79		7 319 200,41
	DETTES D'EXPLOITATION		57 290 422,39	60 805 211,03
401-4031-4081-4088 partie I	Fournisseurs	34 500 622,64		35 562 757,86
402-4032-4082-4088 partie I	Fournisseurs de stocks immobiliers	479 828,93		254 834,93
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	22 309 970,82		24 987 618,24
	DETTES DIVERSES		16 645 977,43	28 110 265,57
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partie I	Fournisseurs d'immobilisations	12 765 136,02		17 100 419,19
269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières	121 973,05		0,00
451-458	Groupes-Associés opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		3 819 880,94
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	314 950,07		1 011 444,58
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	3 443 918,29		6 178 520,86
	Produits constatés d'avance		23 767 128,99	8 904 467,85
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	23 767 128,99		6 877 967,85
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		2 026 500,00
	TOTAL DETTES	(III)	2 679 394 868,26	2 776 552 485,41
	DIFFÉRENCES DE CONVERSION PASSIF	(IV)	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL ( I+II+III+IV )	4 168 002 259,01	4 168 002 259,01	4 257 999 312,88
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an,	2 484 295 158,89		2 423 984 727,74
	(1) Dont à moins d'un an,	94 344 714,06		224 692 114,82



## **II - COMPTE DE RESULTAT 2023**

## COMTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREED (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREED (SEM)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			471 501 567,32	0,00	470 757 262,99	0,00
2	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			222 763 057,54	0,00	224 693 237,25	0,00
3	Achats stockés :						
4	Terrains	364 923,37	364 923,37			324 532,07	
5	Approvisionnements	0,00	0,00			0,00	
6	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00			0,00	
7	Variation des stocks :						
8	Terrains	1 555 635,27	1 555 635,27			609 766,08	
9	Approvisionnements	0,00	0,00			0,00	
10	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00			0,00	
11	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	1 539 847,04	1 539 847,04			2 379 525,90	
12	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00	0,00			0,00	
13	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00	0,00			0,00	
14	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	109 334,35	109 334,35		0,00	
15	Achats non stockés de matières et fournitures	51 993 348,22	239 857,66	52 233 205,88		52 733 181,58	
16	Services extérieurs :						
17	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	26 681 396,67	7 043 426,63	33 724 823,30		37 617 440,60	
18	Locations	1 739 360,93	1 739 360,93			1 010 678,30	
19	Charges locatives et de copropriétés	14 187 918,81	14 187 918,81			35 915 932,74	
20	Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers locatifs	69 240,33	9 806 574,56	9 875 814,89		15 612 406,70	
21	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	17 867 911,76	17 867 911,76		19 521 693,94	
22	Maintenance	0,00	193 714,96	193 714,96		95 275,02	
23	Autres travaux d'entretien	0,00	26 885,73	26 885,73		28 487,48	
24	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	456 195,56	456 195,56		1 063 789,58	
25	Primes d'assurances	2 390 276,10	2 390 276,10			2 146 832,06	
26	Personnel extérieur à la société	0,00	134 921,60	134 921,60		117 019,26	
27	Rémunerations d'intermédiaires et honoraires	0,00	8 641 344,87	8 641 344,87		9 916 380,00	
28	Publicité, publications, relations publiques	925 381,22	925 381,22			1 213 051,07	
29	Déplacements, missions et réceptions	1 374 760,78	1 374 760,78			1 100 555,34	
30	Cotisations et prélevements CGLLS	7 887 722,00	7 887 722,00			9 718 610,90	
31	Redevances	36 632 772,66	36 632 772,66			29 107 780,54	
32	Autres	25 965 731,72	4 934 574,74	30 900 306,46		4 440 295,09	
33	Autres comptes 61 et 62						
34	Impôts, taxes et versements assimilés			64 214 891,82	0,00	58 072 354,88	0,00
35	Sur rémunérations	0,00	4 310 052,86	4 310 052,86		3 353 399,47	
36	Taxes foncières	0,00	47 125 186,61	47 125 186,61		42 210 460,45	
37	Autres 635-637	12 116 906,23	662 746,12	12 779 652,35		12 508 494,96	
38	Charges de personnel :						
39	Salaires et traitements	2 518 666,56	33 632 678,13	36 151 544,69		39 429 975,01	
40	Charges sociales	1 098 624,71	17 646 529,82	18 745 154,53		17 564 297,22	
41	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			125 960 932,50	0,00	120 580 290,31	0,00
42	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
43	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245						
44	Immobilisations locatives	107 647 140,67	107 647 140,67			103 719 317,08	
45	Autres immobilisations						
46	Charges d'exploitation à répartir	1 167 562,31	1 167 562,31			1 291 677,31	
47	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles	1 077 075,27	1 077 075,27			2 831 304,17	
48	Dépréciation des stocks et en-cours	0,00	0,00			0,00	
49	Dépréciation des créances	11 550 742,90	11 550 742,90			12 190 191,75	
50	Dotations aux provisions :						
51	Provisions pour gros entretien	0,00	0,00			0,00	
52	Autres provisions	4 518 411,35	4 518 411,35			547 800,00	
53	Autres charges			3 665 986,24	0,00	10 417 108,32	0,00
54	Pertes sur créances irrécouvrables	3 053 661,40	3 053 661,40			6 677 036,15	
55	Redevances et charges diverses de gestion courante	612 324,84	612 324,84			3 740 070,17	
56	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00			0,00	
57	CHARGES FINANCIERES			65 905 726,32	0,00	36 079 405,33	0,00
58	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		745,65	
59	Charges d'intérêts (2) :						
60	Intérêts sur opérations locatives - crédits reçus et avances	2 241 729,38	2 241 729,38			397 219,72	
61	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif	60 375 587,46	60 375 587,46			34 899 125,70	
62	Intérêts compensateurs	4 325,09	4 325,09			(11 268,40)	
63	Intérêts de refinancement consolidables	2 135 674,53	2 135 674,53			361 543,40	
64	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	853 573,73	853 573,73			14 877,07	
65	Gestion de prêts - Accession	0,00	0,00			0,00	
66	Intérêts sur autres opérations	158 570,46	158 570,46			123 009,68	
67	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00			0,00	
68	Autres charges financières	136 265,67	136 265,67			294 152,51	
69	CHARGES EXCEPTIONNELLES			29 145 030,26	0,00	33 852 107,93	0,00
70							
71	Sur opérations de gestion	454 165,37	454 165,37			3 592 856,81	
72	Sur opérations en capital :			26 616 981,89	0,00	30 137 663,12	0,00
73	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	16 943 193,42	16 943 193,42			28 180 367,80	
74	Autres	9 673 788,47	9 673 788,47			1 957 295,32	
75	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 073 883,00	0,00	121 586,00	0,00
76	Dotations aux amortissements et dépréciations	0,00	0,00			121 586,00	
77	Dotations aux provisions réglementées	0,00	0,00			0,00	
78	Dotations aux provisions	2 073 883,00	2 073 883,00			0,00	
79	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
80	IMPOSTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILÉS		0,00	0,00		0,00	
81	TOTAL DES CHARGES	120 443 914,44	446 108 409,46	566 552 323,90	0,00	540 688 776,25	0,00
82							
83	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			7 198 345,75	0,00	42 825 583,29	0,00
84	dont relevant du SiEG			(10 345 837,35)		20 490 296,49	
85	dont ne relevant pas du SiEG			17 544 183,10		22 335 286,80	
86	TOTAL GENERAL			573 750 669,65	0,00	583 514 359,54	0,00
87							
88	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			163 967,55		494 463,38	
89	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						
90							

## COMpte DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2023			Exercice 2022		
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ	
1	2	3	4	(SEM)	5	(SEM)	
1	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>489 692 878,12</b>	<b>0,00</b>	<b>493 231 398,27</b>	<b>0,00</b>	
2	<b>Produits des activités</b>		<b>473 512 416,55</b>	<b>0,00</b>	<b>459 810 907,08</b>	<b>0,00</b>	
3	70 (net de 709)	Ventes de terrains lots	0,00		0,00		
4	7011	Ventes d'immeubles bâtis	4 959 166,67		396 250,00		
5	7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00		
6	7014	Ventes d'autres immeubles	0,00		1 591 890,00		
7	7017-7018	Récupération des charges locatives	117 050 760,81		117 243 323,55		
8	703	Loyers :					
9	702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	28 185 592,15		28 184 968,06		
10	7021 (SEM) / 7041 (OHL)	Loyers des logements conventionnés	276 847 732,34		267 148 905,79		
11	7023 (SEM) / 7043 (OHL)	Suppléments de loyers	3 817 293,23		3 732 450,23		
12	7022 (SEM) / 7042 (OHL)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	9 961 837,24		9 844 008,29		
13	7026 (SEM) / 7046 (OHL)	Logements en location - accession et accession inventus	2 957,35		6 171,48		
14	7027 (SEM) / 7047 (OHL)	Autres	24 768 894,43		25 050 253,91		
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHL)	Prestations de services :					
16	706	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00		
17	705	Remunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00		
18	7061-7062	Sociétés sous égide	0,00		0,00		
19	70631 (OHL)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00		
20	70632-70638 (OHL) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	526 531,40		0,00		
21	7064	Syndic de copropriété	2 057 299,86		1 896 211,28		
22	7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	17 400,00		17 400,00		
23	7066 (OHL) / 7063 (SEM)	Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00		
24	70671	Gestion des prêts	0,00		0,00		
25	70672	Autres prestations de services	0,00		0,00		
26	7068	Produits des activités annexes :	0,00				
27	708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	714 280,10		751 421,17		
28	7086	Autres	4 602 661,97		3 947 653,32		
29	Autres 708	Production stockée (ou déstockage)	(2 965 056,21)	0,00	2 047 318,00	0,00	
30	71	Immeubles en cours	(2 990 456,02)		2 365 634,27		
31	7133	Immeubles achevés	25 399,81		(318 316,27)		
32	7135	Production immobilisée	4 993 243,72	0,00	3 329 474,38	0,00	
33	72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	243 701,59		1 383,39		
34	7222	Autres productions immobilisées	4 749 542,13		3 328 090,99		
35	721-Autres 722	Subventions d'exploitation	984 864,15	0,00	1 919 977,77	0,00	
36	74	Primes à la construction	0,00		0,00		
37	742	Subventions d'exploitation diverses	984 864,15		1 919 977,77		
38	743	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00		
39	744	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	9 934 186,59	0,00	17 982 303,93	0,00	
40	781	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00		
41	78157	Dépréciations de créances	8 959 652,23		12 352 368,93		
42	78174	Autres reprises	974 534,36		5 629 935,00		
43	Autres 781	Transferts de charges d'exploitation	2 084 405,44	2 084 405,44	2 603 779,42		
44	791	Montant net reçu après dispositif de l'usage de la CGUSS	0,00	0,00	0,00		
45	7583	Autres produits	1 148 817,88	1 148 817,88	5 537 637,69		
46	751-754-7581-7582-7588	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00		
47	755						
48		<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>10 272 333,55</b>	<b>0,00</b>	<b>4 576 719,48</b>	<b>0,00</b>
49	76	De participations (2)		382 985,93	0,00	425 077,80	0,00
50	761	Revenus des actions	323 532,22		425 077,80		
51	7611	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	59 453,71		0,00		
52	7612	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00		0,00		
53	7613-7618	D'autres immobilisations financières (2)	0,00	0,00	0,00	0,00	
54	76261-76262	Prêts accession	0,00		0,00		
55	762	Autres	0,00		0,00		
56	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	9 741 237,71	9 741 237,71	3 791 776,28		
57	765-766-768	Autres (2)	37 659,02	37 659,02	96 500,00		
58	766	Reprises sur dépréciations et provisions	110 450,89	110 450,89	263 365,40		
59	767	Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00		
60	768	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00		
61	796						
62	767						
63		<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>73 785 457,98</b>	<b>0,00</b>	<b>85 706 241,79</b>	<b>0,00</b>
64		Sur opérations de gestion	7 726 397,87	7 726 397,87	2 096 209,02		
65	771	Sur opérations en capital	65 058 060,11	0,00	83 542 595,77	0,00	
66	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	42 362 154,11		65 988 543,81		
67	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	14 674 095,45		16 380 684,79		
68	778	Autres	8 021 800,55		1 173 367,17		
69	787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 001 000,00	1 001 000,00	67 437,00		
70	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00		
71							
72							
73		<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>573 750 669,65</b>	<b>573 750 669,65</b>	<b>0,00</b>	<b>583 514 359,54</b>	<b>0,00</b>
74				0,00	0,00	0,00	0,00
75		dont relevant du SIEG	0,00				
76		dont ne relevant pas du SIEG	0,00				
77		<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>573 750 669,65</b>	<b>573 750 669,65</b>	<b>0,00</b>	<b>583 514 359,54</b>	<b>0,00</b>
78		(1) Dont produits sur exercices antérieurs	340 631,29		174 233,46		
79		(2) Dont produits concernant les entreprises filiales	415 839,33		416 336,00		
80							
81							
82							
83							
84							

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les entreprises filiales



### **III – ANNEXES DES COMPTES SOCIAUX 2023**

### **III - ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX**

#### **1- EVENEMENTS SIGNIFICATIFS**

##### **1.1. Faits caractéristiques de l'exercice**

Les principaux faits marquants de l'exercice 2023, sont les suivants :

###### **1.1.1. Enjeux sectoriels**

Le Groupe 1001 Vies Habitat a fait face, comme l'ensemble des bailleurs sociaux, à des évolutions significatives de son environnement :

- Une hausse brutale et continue de l'inflation, ayant d'ailleurs fragilisé la situation économique des pays de la Zone Euro et ayant atteint 4,9% en France, en 2023.
- Les banques centrales ont poursuivi leurs hausses successives des taux directeurs. Par ailleurs, les conditions financières de nos principaux partenaires bancaires ont également subi de fortes corrections haussières.
- Le Taux du Livret A demeure fixé à 3% pour une durée de 18 mois (terme le 31 janvier 2025) ; cette stabilité facilite la définition des politiques de financement. Toutefois la hausse rapide du taux sur 2023 a entraîné un renchérissement du coût de la dette et une croissance forte des charges d'intérêt.
- La hausse des loyers est elle aussi plafonnée, décorrélée de l'évolution de l'IRL.
- Des tensions sur le marché de l'emploi corrélées à un turnover moyen plus élevé dans les entreprises pouvant fragiliser certaines organisations et rendre plus complexe l'atteinte d'objectifs opérationnels.

Dans ce contexte, la priorité a été donnée à la performance opérationnelle. Les actions, déclinées de la stratégie, ont été maintenues, mais les calendriers de déploiement ont été détendus et le portefeuille de projets constraint.

En parallèle, la loi du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience », vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie françaises. La loi prévoit notamment l'éradication progressive des « passoires thermiques », l'instauration d'aides financières pour les travaux de rénovation et la division par deux du rythme de la bétonisation d'ici 2030.

Le Groupe a déployé une politique volontariste en termes de réhabilitation thermique et est ainsi pleinement engagé dans les enjeux de la transition écologique, nécessitant une accélération de la décarbonation et la rénovation des logements les plus énergivores. Le groupe a dès lors initié une importante campagne de renouvellement des DPE sur les années 2023 et 2024.

Les investissements financiers sont très importants pour atteindre l'ensemble de nos objectifs en la matière.

###### **1.1.2. Hypothèses financières**

###### **➤ Fiscalité**

L'Administration Fiscale a été notifiée en octobre 2023 de l'option fiscale, pour la constitution d'un assujetti unique à la TVA (Groupe TVA) entre les différentes entités du Groupe 1001 Vies Habitat à compter du 1er janvier 2024.

Pour rappel, l'année 2023 ne bénéficie ni des avantages fiscaux de l'article 261 B du CGI (exonération de TVA pour les services rendus à leurs membres par des groupements autonomes de personnes (GAP)), du fait de l'exclusion du dispositif des organismes HLM depuis le 1er janvier 2023, ni de l'application du groupe TVA. En effet, le Groupe n'était pas en mesure d'opérer sa mise en œuvre dans un contexte encore empreint des conséquences de la cyber-attaque.

### ➤ Une solidité financière confirmée par Moody's

Le 21 décembre 2023, l'agence de notation Moody's Investors Service a confirmé la solidité financière du Groupe 1001 Vies Habitat, en lui attribuant les notations A1 perspective stable / Prime-1. Dans un contexte économique inflationniste, marqué par une forte remontée des taux d'intérêts, cette notation reflète la robustesse des pratiques de gestion et souligne :

- Des pratiques de gouvernance particulièrement robustes comprenant :
  - la mutualisation des ressources autour de plateformes de services partagés,
  - une stratégie de croissance privilégiant les zones à forte demande de logements, s'appuyant sur une cartographie ambitieuse des zones de développement et le respect de critères financiers stricts.
- Un cœur d'activité peu risqué, qui génère des flux de trésorerie stables et prévisibles : plus de 40 % des locataires de 1001 Vies Habitat bénéficient d'aides au logement de l'État, contribuant à des flux stables tout en limitant les risques de retards de paiement. Les décisions gouvernementales en 2022-2023, telles qu'une augmentation des aides au logement et la maîtrise des coûts énergétiques, ont également soutenu le pouvoir d'achat des locataires, réduisant le risque d'impayés malgré l'inflation.
- Un cadre réglementaire favorable : la stabilité de la politique française du logement est assurée par des réglementations graduelles, élaborées en concertation avec les acteurs du secteur. Le financement des bailleurs sociaux repose principalement sur des prêts de la CDC, indexés sur le taux du Livret A, avec des maturités longues. Le cadre réglementaire français limite les risques que les bailleurs sociaux peuvent prendre en matière de gestion de la dette et des placements financiers.

En 2023, MVH a déployé son programme d'émissions de titres négociables à court terme (NeuCP), permettant de couvrir nos besoins sur des maturités courtes (inférieures à 12 mois).

#### **1.1.3.Indemnisation de l'attaque informatique**

Le 12 février 2021, 1001 Vies Habitat a été victime d'une intrusion malveillante qui a fortement perturbé les conditions de réalisation des missions de l'entreprise :

- Pendant plusieurs mois, les collaborateurs ont exercé leur activité avec des modes opératoires dégradés et l'entreprise a été accompagnée par des ressources externes,
- Toute l'infrastructure SI a dû être reconstruite, le plan de sécurisation initialement prévu a été non seulement mis en œuvre mais également renforcé.

En début d'exercice 2022, le Groupe a présenté à ses assureurs, au titre des polices Cyber-attaque et fraude, une réclamation visant à indemniser les préjudices subis suite à la cyber-attaque. De nombreux échanges et ateliers ont eu lieu avec les experts des assurances. Le 4 avril 2023, le Groupe a reçu la proposition d'indemnisation des assureurs d'un montant de 4 695 000 €, soit le montant maximum des garanties des polices concernées, déduction faite des franchises. Ce montant indemnise les frais engagés pour la poursuite d'activité, ceux liés à la reconstruction du SI, ainsi que les pertes d'exploitation résultant de l'augmentation de la vacance et des impayés. Le Groupe ayant accepté cette indemnisation, son paiement a été comptabilisé au cours du 1er semestre 2023.

## **1.2. Développement du patrimoine**

1001 Vies Habitat détient 63 334 logements en gestion contre 62 674 logements gérés à fin 2022, soit une hausse de 660 logements.

L'évolution du patrimoine :

- Acquisitions : 223 logements dont le rachat de la pleine propriété de 22 logements en bail emphytéotique et 201 nouveaux logements :

- La Teste de Buch : 72 logements
- Kremlin Bicêtre : 34 logements
- Saint Jean d'Illac : 20 logements
- Issou : 28 logements
- Plaisir : 45 logements
- La Méé : 2 logements
- Montreuil Demi-lune : rachat des droits du bailleur pour 22 logements.
  
- Ventes : 268 logements :
  - 65 ventes à l'unité (qui concernent 25 patrimoines différents)
  - 203 logements en bloc (Aubervilliers Les Presles et Chevilly Larue)
  
- Livraisons : 723 logements (voir ci-dessous le détail des livraisons)

Commune	Nom commercial	Date de livraison	Nb de logements
LA FRETTE SUR SEINE	Calmette 2	09/01/2023	97
HOUILLES	27 rue Parmentier	10/01/2023	24
MORSANG SUR ORGE	4/8 Bd de la Gribette	09/02/2023	20
BALLAINVILLIERS	81-83 rue Perray	01/03/2023	63
SAVIGNY LE TEMPLE	Place des fontaines Régalles	10/03/2023	106
HOUILLES	136 bd Jean Jaurès	03/04/2023	16
CORMEILLES-EN-PARISIS 95	Clos Compan - Tranche 2 - Bt C-D	03/04/2023	57
CONFLANS-ST-HONORINE	26, Rue de la Porte de Pontoise	09/05/2023	9
CORBEIL ESSONNES (Ilot C)	Montagne des Glaises	24/05/2023	50
VILLEJUST	Rue de la Poupadière	21/06/2023	17
COURBEVOIE	Av de verdun	11/07/2023	34
CORMEILLES-EN-PARISIS	Clos Compan - Tranche 2 - Bt E	31/08/2023	31
GRADIGNAN	Haut de Vigneau - Centre technique	28/06/2023	25
SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94)	Villa Marguerite - 16, Av de l'Alma -	12/07/2023	8
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)	La Pastorale - 78 - 54 av J. Kessel	27/07/2023	34
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78)	Villa de Thalia - 12, rue de la Maurienne	20/10/2023	15
COURBEVOIE(92)	Les jardins fleuris - Av de l'Europe	15/12/2023	83
CORBEIL ESSONNES (91)	MATISSE	20/12/2023	34
<b>S/ total construction neuve</b>			<b>723</b>
LA TESTE DE BUCH (2023)	Résidence Commandant Marzac - 7 à 15 rue Michel Labarthe	30/09/2023	72
KREMLIN BICETRE (2023)	16 et 16B Bd Chastenet de Gery	28/12/2023	34
SAINT-JEAN D'ILLAC	Résidence Le Résinier, Allée Hapchot / Impasse de Barras	20/12/2023	20
ISSOU	1 à 35 rue des Giraudes	28/12/2023	28
PLAISIR	Résidence Acqueduc de l'Avre / Rue pierre mendes France/jean Grémillon	28/12/2023	45
LE MEE	Le Circé	10/11/2023	2
<b>S/ total acquisitions</b>			<b>201</b>

## 2- REFERENTIEL COMPTABLE

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31 décembre 2023 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31 décembre 2023) ;
- Le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N° 2022-05 du 7 octobre 2022 ;
- L'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 et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP) ;

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

Les conventions suivantes ont notamment été respectées pour l'établissement des comptes sociaux :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Principe de prudence,
- Coûts historiques.

La société clôture ses comptes au 31 décembre.

### 3- METHODES ET REGLES D'EVALUATION

#### 3.1. Changement de règles et méthodes comptables de l'exercice

Néant

#### 3.2. Immobilisations et amortissements

##### 3.2.1.Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de licences d'utilisation de logiciels, de baux emphytéotiques ou à construction, et d'usufruit locatif social.

Les baux emphytéotiques sont comptabilisés à la valeur d'acquisition contractuelle des baux, augmentée des frais de notaire.

##### 3.2.2.Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

Elles sont essentiellement constituées des constructions locatives des sociétés d'HLM.

Sont intégrés dans le coût de production : les coûts internes de maîtrise d'ouvrage, ainsi que les frais financiers relatifs à la période de préfinancement, période limitée entre minimum 12 mois et maximum 24 mois.

La société immobilise les coûts internes liés sur les opérations de constructions neuves et de réhabilitations. Ces coûts internes sont plafonnés opération par opération aux seuils suivants :

Nature de l'opération	Opération démarrant à partir de 2018	Opération antérieure à 2018
Production propre	4,0%	7,0%
VEFA	2,4%	7,0%
Accession	5,6%	7,0%
Réhabilitation	3,2%	3,2%

En cas de sous-activité constatée sur l'exercice, les coûts des services à immobiliser font préalablement l'objet d'un abattement, afin de respecter le principe de l'imputation rationnelle.

La valorisation de la maîtrise d'ouvrage est effectuée sous contrôle qu'elle n'excède pas le cout total réel du service en charge.

#### a. Terrains

Les terrains sont valorisés au coût de revient réel. Ce coût correspond au coût d'achat majoré des frais d'achat, frais de géomètre, étude de terrain et taxes diverses, ou à sa meilleure évaluation pour les acquisitions en VEFA.

#### b. Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Les immobilisations locatives et les bâtiments administratifs sont ventilés forfaitairement par composant selon les critères du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) qui tiennent compte de la durée de vie des différents éléments de construction et de leur fréquence de renouvellement. La valeur brute est répartie par composant lors de la livraison des immobilisations.

Le tableau ci-dessous présente les composants retenus.

Choix des Composants		
	Logements collectifs	Logements individuels
Structures et ouvrages assimilés	<b>76,70%</b>	<b>80,80%</b>
Menuiserie extérieure	<b>3,30%</b>	<b>5,40%</b>
Chauffage	<b>3,20%</b>	-
Chaudière individuelle	-	<b>3,20%</b>
Etanchéité	<b>1,10%</b>	-
Ravalement	<b>2,10%</b>	<b>2,70%</b>
Ascenseurs	<b>2,80%</b>	-
Parties privatives	<b>9,80%</b>	<b>7,90%</b>
Parties communes	<b>1,00%</b>	-
Total Immeuble	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Un nombre minimum de composants a été retenu correspondant aux éléments les plus fréquemment renouvelés. Les composants « Ascenseurs », « Parties privatives » et « Parties communes » sont des composants facultatifs, mais retenus compte tenu des travaux importants réalisables sur ces postes.

Pour les acquisitions-améliorations, les composants sont minorés en fonction des travaux programmés au moment de l'acquisition, ce qui a pour effet de majorer le coefficient du composant « Structure et ouvrages assimilés ». A la livraison des travaux programmés, ceux-ci sont considérés comme de la création de composant et par conséquent ne génèrent pas de sortie d'immobilisation. Les acquisitions-améliorations sont analysées au cas par cas.

Les dépenses de gros entretien ne sont pas comptabilisées sous forme de composants. Elles sont comptabilisées en charges.

Pour les travaux de résidentialisation, un composant spécifique « Résidentialisation » a été créé.

Tous les composants autres que ceux retenus sont inclus dans le composant « Structure et ouvrages assimilés ».

#### 3.2.3.Immobilisations en cours

Sont portées à ce poste les immobilisations en cours de construction ou terminées pour lesquelles la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été prononcée.

Leur valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, pour les situations de travaux ou factures reçues à cette date.

### **3.2.4.Immobilisations financières**

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les titres de participation sont inscrits à leur coût d'acquisition majoré des frais d'acquisition directement attribuables. Une dépréciation est constatée si cette valeur est supérieure à la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée sur la base de différents critères tels que la valeur de marché, les perspectives de développement et de rentabilité et les capitaux propres, en prenant en compte la nature spécifique de chaque participation.

### **3.2.5.Amortissements des immobilisations**

Les dotations aux amortissements figurent sur la ligne « dotation aux amortissements » des charges d'exploitation.

- **Immobilisations incorporelles**

Les baux emphytéotiques et à construction ainsi que les concessions, brevets et droits similaires sont amortis linéairement sur leur durée de vie. Les pas de portes ne sont pas amortis.

Les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur une durée de 5 à 7 ans.

- **Immobilisations locatives et bâtiments administratifs**

Les immeubles sont amortis à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux (DAT).

Les amortissements des immobilisations locatives et des bâtiments administratifs sont calculés par mode linéaire sur la durée normale d'utilisation des composants.

Pour le composant « Structure et ouvrages assimilés », deux catégories sont considérées : la première qui regroupe les constructions en grands ensembles ou situés en zones urbaines sensibles qui sont amorties sur quarante ans, et la seconde pour les autres immeubles avec une durée d'amortissement de soixante ans.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

<b>Durée d'amortissement des composants</b>	
Structure Catégorie 1	40 ans
Structure Catégorie 2	60 ans
Menuiserie extérieure	25 ans
Chauffage	30 ans
Chaudière individuelles	18 ans
Etanchéité	18 ans
Ravalement	18 ans
Ascenseurs	18 ans
Résidentialisation	18 ans
Parties privatives	25 ans
Parties communes	25 ans

Les immeubles pris à bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, sont amortis sur la durée du bail, sauf si le bail dépasse la durée d'amortissement du composant « Structure et ouvrages assimilés ».

Pour les constructions locatives rattachées à un bail emphytéotique, la durée d'amortissement des composants est limitée à la durée de vie du bail restant.

### ➤ Autres immobilisations corporelles

Les travaux d'amélioration et de réhabilitation antérieurs à 2005 n'ont pas fait l'objet de retraitement par composant et sont donc amortis selon leurs plans initiaux.

Les autres immobilisations corporelles (mobilier, matériel de bureau, matériel informatique etc.) sont amorties sur les durées suivantes :

- Agencement et aménagement des locaux : 5 à 10 ans
- Mobilier administratif : 10 ans
- Matériel informatique : 5 ans
- Matériel bureautique : 3 ans
- Matériel de transport : 3 ans

### 3.2.6. Dépréciations des immobilisations

La valeur nette comptable d'un actif est immédiatement dépréciée pour le ramener à sa valeur actuelle lorsque la valeur nette comptable de l'actif est significativement supérieure à sa valeur actuelle estimée.

Pour les actifs destinés à être conservés et utilisés, la valeur actuelle est le plus souvent déterminée sur la base de la valeur d'usage, celle-ci correspondant à la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie. Elle est appréciée notamment par référence à des flux de trésorerie futurs actualisés déterminés dans le cadre des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction de la société.

Pour les actifs destinés à être cédés, la valeur actuelle est déterminée sur la base de la valeur vénale, celle-ci est appréciée par référence aux prix de marché.

Pour les opérations ANRU ou hors ANRU devant être démolies, une dépréciation est constituée. Elle est calculée de manière à ce que la valeur nette comptable de l'immobilisation soit nulle au 31 décembre précédent le lancement de l'Ordre de Service concourant à la démolition effective de l'immeuble.

Des dépréciations des terrains sont constituées pour les réserves foncières, lorsque leur utilisation n'est pas possible dans les conditions prévues lors de l'acquisition.

## 3.3. Stocks et en-cours

Les stocks sont évalués au coût de production tel qu'il est défini par le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, à l'exclusion, donc :

- des coûts financiers résultant du financement sur les fonds propres ;
- des frais courants de commercialisation, avant et après achèvement des travaux ;
- des frais annexes d'une part et des frais financiers externes d'autre part, nés après l'achèvement des travaux.

La valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçues à cette date. De plus, pour les stocks achevés, les travaux restant à effectuer sont comptabilisés en charges à payer.

Les stocks sont comptabilisés selon la méthode de l'achèvement. Aucune marge n'est dégagée ni aucun chiffre d'affaires n'est comptabilisé avant la livraison du bien. Une production stockée est constatée à la clôture à hauteur des charges comptabilisées au cours de l'année.

Si la valeur nette probable de réalisation est inférieure au coût de production, une dépréciation est constatée.

## 3.4. Créances sur les locataires

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En application de l'article L423-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et ceux dont l'ancienneté de la dette est supérieure à un an, sont provisionnées à 100%.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'organisme peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation ou établies au niveau national. La société a opté pour la seconde option à partir de l'exercice 2016.

Il en résulte les taux de provisionnement suivant :

Ancienneté de la dette du locataire	2023	2022
	Taux de provisionnement	Taux de provisionnement
Dette < 1 mois	4%	4%
De 1 à 2 mois	4%	4%
De 2 à 3 mois	4%	4%
De 3 à 6 mois	20%	20%
De 6 à 9 mois	40%	40%
De 9 à 12 mois	40%	40%
Dette > 12 mois	100%	100%
Dettes des locataires partis	100%	100%

Pour calculer l'ancienneté d'une créance, son solde est divisé par le montant du quittancement de décembre. Le nombre de mois ainsi obtenu détermine le taux de provisionnement à appliquer sur la totalité de la créance.

Seules les créances locataires provisionnées à 100% sont positionnées en clients douteux. Il s'agit des créances de plus de 12 mois et des créances sur les locataires partis.

### 3.5. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

#### 3.5.1. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition sous déduction, si nécessaire, d'une provision pour dépréciation calculée par catégorie de titres, par référence à leur valeur vénale au 31 décembre.

#### 3.5.2. Disponibilités

La rubrique « Disponibilités » comprend les liquidités et les dépôts bancaires à vue.

Les découvertes bancaires figurent au bilan dans les « Emprunts et dettes financières », mais ils sont inclus dans le total de la trésorerie nette présenté dans le tableau de flux de trésorerie.

### 3.6. Subventions

#### 3.6.1. Engagements de subventions d'investissement reçus

Les engagements reçus sont comptabilisés au bilan dès leurs notifications. La part non encore perçue de ces subventions est comptabilisée à l'actif en « subventions à recevoir » et classée dans les autres créances.

#### 3.6.2. Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat

Les subventions d'investissement suivent le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées.

Pour les subventions affectées à la surcharge foncière, elles sont reprises sur 10 ans.

Pour la construction neuve ou les acquisitions, la subvention associée est affectée en totalité sur le composant « Structure et ouvrages assimilés ».

Pour les travaux de réhabilitation, la subvention correspondante sera affectée sur le composant le plus important.

La reprise de subventions en compte de résultat est comptabilisée, immeuble par immeuble, sur le montant des subventions notifiées. Elle est portée en résultat exceptionnel.

### **3.6.3. Subventions d'exploitation**

Les subventions, reçues des organismes collecteurs au titre de la participation des employeurs à l'effort de Construction, en contrepartie d'un droit de désignation unique, sont enregistrées directement en compte de résultat sur la ligne « Subventions d'exploitation », conformément à la note de la Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations HLM.

## **3.7. Provisions**

### **3.7.1. Provisions pour gros entretien**

L'article 122-4 du règlement n° 2015-04 du 04 juin 2015 de l'Autorité des normes comptables et relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, précise que « les entités comptabilisant des provisions pour gros entretien ou grandes révisions calculent la provision pour chaque immeuble objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions ».

Au sein de la société, la provision pour gros entretien n'est pas constituée du fait du caractère non significatif des travaux éligibles décrits ci-dessous :

- Travaux de Gros Entretien programmé :

La majorité des travaux du poste Gros Entretien n'est pas, par nature, programmée (pas de prévision par immeuble). Il s'agit de travaux de remise en état des logements vacants (REL) et des contrats P3- garanties totales sur équipements techniques. Le montant des travaux de Gros Entretien programmé n'est pas assez significatif pour justifier la constitution d'une provision.

- Travaux de gros entretien effectués à l'occasion de programmes de réhabilitation :

Dans la pratique, lors des travaux de réhabilitation effectués par la société, les dépenses de Gros entretien restent accessoires (moins de 20% de la totalité du programme) et sont donc immobilisés.

- Cas particulier des foyers :

Pour les foyers exploités dans le cadre d'une convention, la provision pour gros entretien est mise en place si le contrat prévoit que la provision non utilisée sera reversée au co-contractant au terme de la convention.

### **3.7.2. Provisions pour départ à la retraite**

Les engagements de retraite sont évalués et comptabilisés en application de la recommandation de l'ANC n°2013-02.

Le principal engagement de retraite supporté par la société est constitué par les indemnités de fin de carrière du personnel du groupe, la législation prévoyant que des indemnités sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie active des salariés et il est comptabilisé en résultat en « Dotations aux amortissement et provisions ». L'incidence des variations d'hypothèses est constatée immédiatement en compte de résultat.

Les engagements de retraite et avantages assimilés sont calculés selon la méthode prospective. Cette méthode prend en compte les hypothèses actuarielles relatives, notamment, aux droits que les salariés auront acquis à leur date de départ en retraite ainsi que le salaire estimé de fin de carrière. Les coûts estimés des avantages accordés au personnel de la société sont provisionnés en fonction des années de présence des salariés. Ils sont déterminés pour chaque salarié présent en CDI au 31 décembre.

Les hypothèses retenues pour le calcul de cette provision au 31 décembre 2023 sont les suivantes :

Taux d'actualisation	Taux d'actualisation différent pour chaque maturité, comme la courbe Eikon « AA RATING EUR REPS CREDIT CURVE », conformément aux dispositions de la norme French Gaap et aux pratiques de marché.
Taux de revalorisation / Progression	2,90%
Charges sociales	64%
Age de départ à la retraite	64 ans
Mode de départ	Départ volontaire
Tables de mortalité	INSEE 2019-2021
Taux de sortie par classe d'âge :	
20-24 ans	10,53%
25-29 ans	10,40%
30-34 ans	8,84%
35-39 ans	7,38%
40-44 ans	8,45%
45-49 ans	4,75%
50-54 ans	3,69%
55-59 ans	1,23%
A partir de 60 ans	0,51%

### 3.7.3. Provisions pour perte sur contrat à long terme

La société applique la méthode à l'achèvement pour la comptabilisation des opérations relatives à des contrats à long terme. Dans le cadre de ce type d'opérations, une marge prévisionnelle est déterminée pour chaque contrat.

Dans le cas où cette marge serait négative, la perte globale est provisionnée pour sa totalité :

- La perte latente, correspondant à la perte à terminaison pondérée par le pourcentage d'avancement des travaux, est comptabilisée en dépréciation des travaux en cours,
- Le supplément de perte évaluable est à comptabiliser en provisions pour risques.

### 3.7.4. Provisions pour litiges

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

- La société est tenue par une obligation légale ou implicite découlant d'évènements passés ;
- Il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- Et le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Les provisions pour litiges sont destinées à couvrir les risques pécuniaires encourus par le groupe à propos de litiges qui les opposent à des tiers. Le montant de la provision est égal à la somme que l'entreprise risque de devoir payer à l'issue du litige, dans la mesure où elle répond aux critères comptables définis ci-dessus. Ce montant représente la somme des indemnités, intérêts, dommages et intérêts, frais de justice... qui risquent d'être dus.

### 3.8. Charges différées d'intérêts compensateurs

Les intérêts compensateurs apparaissent au passif du bilan ; ils ne sont pas annulés à l'actif par un compte de charges différées. A compter de 2022 compte tenu notamment de la hausse constatée du Livret A des charges d'intérêts différés sont constatées.

### 3.9. Produits constatés d'avance

Ce poste inclut les subventions notifiées pour les opérations de démolition prévues dans les conventions de renouvellement urbain. Elles figurent en contrepartie du débit du compte « subventions à encaisser » inclue dans le poste « autres créances d'exploitation ».

Il comprend également le produit des ventes (VEFA) aux accédants, dans l'attente de la livraison des logements correspondants et de son enregistrement en résultat. Les avances de coût sur des opérations de démolition subventionnables par l'ANRU mais non encore notifiées sont également portées au débit de ce compte.

### 3.10. Charges constatées d'avance

Ce poste enregistre les charges correspondant à des achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation interviendra ultérieurement.

La société constate l'étalement des primes d'assurance obligatoire dommage construction sur la durée de la garantie décennale au débit de ce compte.

### 3.11. Informations relatives au compte de résultat

#### Résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG)

Le règlement d'application obligatoire exige que les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans les comptes annuels les informations complémentaires suivantes :

Au passif du bilan : le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG.

La mise en œuvre de ce règlement n'induit donc que des changements de présentation des comptes annuels.

Conformément au règlement ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, les commentaires de comptes précisent le suivi de l'affectation du résultat des organismes de logement social relevant du SIEG, suite à la création de comptes spécifiques, le permettant.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2023 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2020 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

Ce Guide propose une approche pratique de ventilation des produits et des charges à partir de la nomenclature comptable HLM en distinguant :

- Les activités SIEG, qui sont toujours exonérées d'impôt sur les sociétés,
- Les activités hors SIEG qui, selon les cas, peuvent être soumises à l'impôt sur les sociétés ou exonérées d'impôt.

La société a retenu l'approche suivante pour la répartition entre activités SIEG et hors SIEG :

1) Identification des charges et produits affectables à 100% à l'une ou l'autre des activités :

a. Activité SIEG :

- Loyers des logements conventionnés nets de RLS,
- Suppléments et réductions de loyer solidarité,
- Loyers des logements en location accession,
- Pénalités sur SLS.

b. Activité HORS SIEG :

- Loyers des logements non conventionnés,
- Loyers et charges relatifs aux commerces,
- Locations d'emplacements publicitaires et d'antennes,
- Loyers d'un parc de stationnement isolé ou les loyers de parkings non rattachés à un logement,
- Revenus d'actions, et autres produits financiers,
- Plus-values de cession d'autres immeubles, d'autres terrains, et d'immobilisations financières,
- Impôts sur les sociétés.

2) Pour tous les autres produits et charges, 3 types d'affectation :

a. A analyser au cas par cas :

- Opérations d'accessions : la qualification SIEG / HORS SIEG dépend de l'acquéreur :
  - ✓ SIEG si acquéreurs (personnes physiques) avec Ressources < Plafond PLS + 11%
  - ✓ ou SIEG dans la limite de 25% des ventes comprises entre les plafonds PLS + 11% & PLI + 11%
- Charges & revenus des parts SCCV : SIEG si SCCV constituées d'OLS & si son activité relève du SIEG
- Gestion d'immeubles pour tiers : SIEG si
  - ✓ Gestion de logements locatifs sociaux pour le compte de tiers,
  - ✓ Gestion de logements dans des copropriétés en difficulté.
- Plus-values de cession d'immobilisations :
  - ✓ SIEG si ventes HLM ou ventes en bloc de logements SIEG,
  - ✓ HORS SIEG si ventes de réserves foncières & terrains nus & si cessions de locaux d'activités.
- Autres produits accessoires : dépendent de la nature du produit :
  - ✓ Contribution des locataires aux travaux d'économie d'énergie SIEG si concerne un logt SIEG,
  - ✓ Vente d'électricité issue de panneaux photovoltaïques : HORS SIEG.

b. Affectation des charges directes aux opérations :

- L'affectation des charges directes de patrimoine se fait suivant la nature SIEG HORS SIEG du patrimoine sur lequel les charges sont rattachées en comptabilité analytique.

c. Affectation des charges communes en utilisant la clé de répartition recommandée dans le Guide des Fédérations décrite ci-dessous :

- Ratio d'affectation aux activités SIEG

Tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 (produits des activités SIEG y compris compte 703) / tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 y compris compte 703.

### 3.12. Divers postes du compte de résultat

#### 3.12.1. Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels lorsqu'ils sont relatifs à des exercices précédents.

#### 3.12.2. Frais de fusion

L'ensemble des frais, charges, impôts et droits directement liés à une fusion, sont imputés en prime de fusion via un compte de transfert de charges d'exploitation.

#### 3.12.3. Frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont inscrits en charges d'exploitation de l'exercice.

#### **3.12.4. Surcoûts liés à l'amiante**

Le code de la santé publique impose aux propriétaires (ou à défaut aux exploitants) d'immeubles, de rechercher la présence d'amiante dans les locaux. Si celle-ci est détectée, ils sont alors tenus d'effectuer un diagnostic de l'état de conservation du matériau, et, selon sa concentration, d'effectuer le cas échéant des travaux de désamiantage.

Au regard de cette réglementation :

- Les surcoûts n'améliorant pas l'immobilisation ou ne concourant pas au remplacement d'un des composants, sont comptabilisés directement en charges. Il s'agit principalement des dépenses liées au diagnostic amiante et des travaux de confinement et de nettoyage de l'amiante présente dans les immobilisations conservées en l'état.
- Les surcoûts engagés à l'occasion de l'acquisition d'une immobilisation ou du remplacement de l'un de ses composants, sont immobilisés s'ils sont accessoires au coût d'acquisition ou de production de l'immobilisation.

#### **3.12.5. Frais d'appareils de comptage de chaleur**

Les coûts d'acquisition et d'installation des appareils de comptage de chaleur, liés aux obligations régies par les articles R241-7 à R241-13 du Code de l'énergie, sont comptabilisés en charges.

### **3.13. Résultat exceptionnel**

Les produits et charges exceptionnels ne sont alimentés que dans le cas où un évènement majeur intervenu pendant la période comptable est de nature à fausser la lecture de la performance de la société.

Ce sont des éléments peu nombreux, bien identifiés, non récurrents et significatifs au niveau de la performance consolidée.

Ils peuvent comprendre par exemple :

- Les plus-values ou moins-values de cession,
- Les dépréciations importantes et inhabituelles d'actifs non courants, corporels ou incorporels,
- Les provisions pour charges ou litiges d'une matérialité très significative,
- Les subventions d'investissement virées au compte de résultat suivant le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées, et étalées sur 10 ans pour les subventions affectées à la surcharge foncière,
- Les subventions pour perte d'exploitation (PAF) notifiées dans le cadre des conventions de renouvellement urbain sont reprises en résultat pour le montant de la perte de chiffre d'affaires constatée chaque année au regard du chiffre d'affaires de l'année de référence avant démarrage des relogements. Le solde de la subvention sera totalement repris l'année au cours de laquelle la démolition totale sera réalisée,
- Les subventions notifiées pour démolition et relogement, qui sont reprises chaque année pour couvrir les coûts réels engagés de démolition et relogement,
- Les subventions notifiées pour remboursement du capital restant dû qui sont reprises en une seule fois, l'année de la clôture de l'opération de démolition,
- Le passage en perte du coût des opérations abandonnées,
- Les incitations financières perçues dans le cadre du dispositif des Certificats d'Economie d'Energie.

#### **Cessions de certificats d'économie d'énergie**

En application de la doctrine de la Commission des Etudes Comptables de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (EC 2020-35 du 1er juillet 2021), les incitations financières perçues dans le cadre du dispositif des Certificats d'Economie d'Energie sont comptabilisées en produits exceptionnels et non plus en produits d'exploitation à partir de l'exercice 2021.

Au 31 décembre 2023, le produit s'élève à 1 642 467 €.



**4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES**

**DU BILAN**

**et**

**COMPTE DE RESULTAT**

Tableau n° 1  
**ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)**

Partie 4 Fiche n°4.1

**ENGAGEMENTS**

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	1 909 306 604,23
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		1 909 306 604,23

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	229 867 095,73
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	419 730 709,94
80181	Reste à comptabiliser sur :	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80183	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	125 162 003,00
80184	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	294 568 706,94
80186	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
TOTAL		649 597 805,67

**COMMERCIALISATION**

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	2 999 000,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		2 999 000,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

**PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES**

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2  
**RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS**

## 4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		137 030 843,32		21 941 510,13		115 089 333,19
12 - Résultat de l'exercice N-1		42 825 583,29		20 490 296,49		22 335 286,80
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						52,15%
						0,00%
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				47,85%		
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0,00%		
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00%
1057 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00	0,00		0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières		30 600 342,75	19 100 980,97		11 495 361,78	
10588 Réserves diverses		0,00	0,00		0,00	
457 - Dividendes		1 017 450,00	1 017 450,00	100,00%	0,00	0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		148 238 633,86	22 313 375,65		125 925 258,21	
TOTAUX		179 856 426,61	179 856 426,61	42 431 806,62	42 431 806,62	137 424 619,99
						137 424 619,99

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N-3	2021	0,38	581 400,00	581 400,00	56 873 586
N-2	2022	0,38	581 400,00	581 400,00	64 515 486
N-1	2023	0,66	1 017 450,00	1 017 450,00	42 825 583

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

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

RESULTATS DE L'ORGANISME  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICESPARTIE IV  
Fiche n°4.2.3

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires (hors 703)	331 678 628,64	333 892 360,05	345 141 160,28	342 567 583,53	356 461 655,74
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	137 820 878,92	149 409 968,98	165 974 835,65	145 215 098,92	124 187 523,77
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	50 286 456,94	56 873 585,97	64 515 486,33	42 825 583,29	7 198 345,75
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	824,00	843,00	813,00	828,00	804,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	34 182 986,47	34 351 697,76	32 681 980,90	39 429 975,01	36 151 544,69
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	16 078 904,76	15 590 939,37	15 540 344,48	17 564 297,22	18 745 154,53

**4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)**

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	37 582 921,37	5 304 646,56	6 513 499,87	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	1 533 805,12	4 313 354,08	10 161 882,66	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	454 123 380,23	459 810 907,08	473 512 416,55	
d) Charges récupérées (comptes 703)	108 982 219,95	117 243 323,55	117 050 760,81	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	346 674 965,40	346 880 937,61	366 623 538,40	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	11%	2%	2%	5%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

**Moyenne des ratios des 3 derniers exercices**

TABLEAU DES MOUVEMENTS  
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMobilisations	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandon de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
<b>INCORPORELLES</b>							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	27 076 320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27 076 320,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232- 237)	7 250,92	0,00	0,00	7 250,92	0,00	0,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	302 076,59	0,00	0,00	540,00	0,00	301 536,59
	<b>Total I</b>	<b>27 385 647,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 790,92</b>	<b>0,00</b>	<b>27 377 856,59</b>
<b>CORPORELLES</b>							
Terrains							
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2112	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 066 772 945,48	0,00	35 963 577,97	2 099 130,46	7 693 202,92	1 092 944 190,07
2113-2115	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total II</b>	<b>1 066 772 945,48</b>	<b>0,00</b>	<b>35 963 577,97</b>	<b>2 099 130,46</b>	<b>7 693 202,92</b>	<b>1 092 944 190,07</b>
Constructions							
2114 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	3 948 321 446,68	55 176,92	114 990 344,77	29 493,43	27 733 195,00	4 035 604 279,94
	Constructions locatives sur sol propre hors additons et remplacements de composants		55 176,92	92 169 469,02	0,00	21 495 425,29	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	22 820 875,75	29 493,43	6 237 769,71	
2114 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	171 310 736,19	14 555,38	2 756 251,12	0,00	0,00	174 081 541,69
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additons et remplacements de composants		0,00	653 384,58	0,00	0,00	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	2 102 866,54	6 830,95	0,00	
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	18 594 434,95	0,00	9 749,09	0,00	81 774,16	18 522 409,88
	<b>Total III [A+B+C]</b>	<b>4 138 226 616,82</b>	<b>69 732,30</b>	<b>117 756 344,98</b>	<b>29 493,43</b>	<b>27 814 969,16</b>	<b>4 228 208 231,51</b>
215	Install. techniques - Matériel - Outilage	<b>Total IV</b>	<b>107 048,47</b>	<b>2 161,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>109 209,75</b>
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	6 222 311,37	266 289,33	0,00	0,00	0,00	6 488 600,70
2182	Matériel de transport	590 391,13	0,00	0,00	23 143,99	59 823,98	507 423,46
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 705 040,23	0,00	0,00	163,68	0,00	1 704 876,55
2184	Mobilier	920 812,87	64 863,77	0,00	0,00	0,00	985 676,64
2188	Diverses	11 183,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 183,00
	<b>Total V</b>	<b>9 449 738,60</b>	<b>331 153,10</b>	<b>0,00</b>	<b>23 307,37</b>	<b>59 823,98</b>	<b>9 697 760,35</b>
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	<b>Total VI</b>	<b>71 771,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>71 771,90</b>
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	83 667 097,71	51 686 043,35	2 099 130,46	30 768 793,26	0,00	106 683 478,26
2313-2314- 2315-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	116 521 627,72	97 915 010,47	0,00	97 513 819,30	1 868,89	116 920 950,00
	- Additions et remplacements de composants (1)	57 906 747,84	26 391 079,15	0,00	24 932 742,49	0,00	59 365 084,50
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total VII</b>	<b>258 095 473,27</b>	<b>175 992 132,97</b>	<b>2 099 130,46</b>	<b>153 215 355,05</b>	<b>1 868,89</b>	<b>282 969 512,76</b>
	<b>Total VIII ( II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>5 472 723 594,54</b>	<b>176 395 179,85</b>	<b>155 819 053,41</b>	<b>155 367 286,31</b>	<b>35 569 864,95</b>	<b>5 614 000 676,34</b>
<b>FINANCIERES</b>							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	22 773 968,56	60 381,25	0,00	0,00	0,00	22 834 349,81
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	7 622,45	0,00	0,00	0,00	0,00	7 622,45
272	Titres immobilisés (droit de créance)	3 718 355,20	0,00	0,00	0,00	0,00	3 718 355,20
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	317 512,45	10 450,24	0,00	0,00	0,00	327 962,69
2679-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total IX</b>	<b>26 817 458,66</b>	<b>70 831,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26 888 290,15</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I+VIII+IX) (2)</b>	<b>5 526 926 700,71</b>	<b>176 466 011,14</b>	<b>155 819 053,41</b>	<b>155 375 077,23</b>	<b>35 569 864,95</b>	<b>5 668 266 823,08</b>

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

(2) Total général colonne 8 = 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.

TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)  
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1 INCORPORELLES	2	3	4	5	6
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083- 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	15 811 585,64	639 749,66	0,00	0,00	16 451 335,30
2803>2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	299 508,36	21 657,84	0,00	0,00	321 166,20
	TOTAL I	16 111 094,00	661 407,50	0,00	0,00	16 772 501,50
	2812 CORPORELLES					
	Agencements - Aménagements de terrains	TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 568 153 485,01	102 401 384,11	0,00	18 491 896,98	1 652 062 972,14
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	112 671 384,79	4 601 093,22	0,00	0,00	117 272 478,01
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	7 203 631,77	403 549,05	0,00	81 774,16	7 525 406,66
	TOTAL III	1 688 028 501,57	107 406 026,38	0,00	18 573 671,14	1 776 860 856,81
	2015 Install. techniques. - Matériel - Outilage	TOTAL IV	99 852,91	0,00	0,00	99 852,91
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	2 665 128,24	649 478,02	0,00	0,00	3 314 606,26
28182	Matériel de transport	475 893,28	0,00	0,00	59 823,98	416 069,30
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 630 008,25	36 870,42	0,00	0,00	1 666 878,67
28184	Mobilier	730 957,54	60 920,66	0,00	0,00	791 878,20
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL V	5 501 987,31	747 269,10	0,00	59 823,98	6 189 432,43
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	1 709 741 435,79	108 814 702,98	0,00	18 633 495,12	1 799 922 643,65

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ....(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

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

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:	
Structure catégorie 1 / Structure catégorie 2	40 / 60 ans

**TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)**  
**VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE**

Partie 4 Fiche n°4,4,2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)	6
<b>INCORPORELLES</b>							
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805- 28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CORPORELLES</b>							
2812	Agencements - Aménagements de terrains	Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 28135 et 28135)	Constructions bâties (sol propre)	0,00	8 730 050,61	9 761 846,37	0,00	18 491 896,98	
2814 (sauf 28145 et 28145)	Constructions bâties sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	911,29	80 862,87	0,00	81 774,16	
	<b>Total III</b>	<b>0,00</b>	<b>8 730 961,90</b>	<b>9 842 709,24</b>	<b>0,00</b>	<b>18 573 671,14</b>	
2015	Install. techniques. - Matériel - Outilage	Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
28182	Matériel de transport	0,00	59 823,98	0,00	0,00	59 823,98	
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
28186	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>Total V</b>	<b>0,00</b>	<b>59 823,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59 823,98</b>	
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>0,00</b>	<b>8 790 785,88</b>	<b>9 842 709,24</b>	<b>0,00</b>	<b>18 633 495,12</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4,4,1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(3) Démo~~tions~~ns, sorties de composants remplaçés, et autres mises au rebut.

Partie IV - Fiche n°4.5.1

## TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	2 328 699,00	674 437,25	227 753,42	2 775 382,83
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	4 250 499,00	3 843 974,10	0,00	(3) 8 094 473,10
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 154 880,00	2 073 883,00	1 327 317,00	(3) 3 901 446,00
<b>TOTAL II</b>	<b>9 734 078,00</b>	<b>6 592 294,35</b>	<b>(2)</b>	<b>1 555 070,42</b>
<b>DEPRECiations</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	14 474 399,69	1 077 075,27	420 463,64	15 131 011,32
Financières	243 396,44	0,00	110 450,89	132 945,55
<b>TOTAL III</b>	<b>14 717 796,13</b>	<b>1 077 075,27</b>	<b>530 914,53</b>	<b>15 263 956,87</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	508 081,68	0,00	0,30	508 081,38
Immeubles en cours	864 735,91	0,00	0,00	864 735,91
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL IV</b>	<b>1 372 817,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,30</b>	<b>1 372 817,29</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	45 426 005,61	11 550 742,90	8 953 667,75	48 023 080,76
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	106 679,08	0,00	5 984,48	100 694,60
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>45 532 684,69</b>	<b>11 550 742,90</b>	<b>8 959 652,23</b>	<b>48 123 775,36</b>
<b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>	<b>61 623 298,41</b>	<b>12 627 818,17</b>	<b>9 490 567,06</b>	<b>64 760 549,52</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>71 357 376,41</b>	<b>(1)</b>	<b>19 220 112,52</b>	<b>(1)</b>
				<b>11 045 637,48</b>
				<b>79 531 851,45</b>

## RENOVIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	17 146 229,52	9 934 186,59
	Financières	0,00	110 450,89
	Exceptionnelles	2 073 883,00	1 001 000,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 061 173,85
	de provisions non utilisées (*)		5 984 463,33
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			8 094 473,10

(\*) 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).

## Partie 4 - Fiche 4.6

## 6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTEs	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTEs GARANTIEs PAR DES SURETÉs RÉELLEs
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	242 090 471,93	19 309 936,27	50 624 717,65	172 155 818,01	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 259 938 323,06	45 680 862,76	207 402 178,04	2 006 855 282,26	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	26 871 460,83			26 871 460,83	
1654	Redevances location - accession	5 389,36	5 389,36		0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	385 702,10			385 702,10	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	159,48	159,48		0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	29 324 304,30	29 324 304,30		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	24 061,89	24 061,89		0,00	
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>2 558 639 872,95</b>	<b>94 344 714,06</b>	<b>258 026 895,69</b>	<b>2 206 268 263,20</b>	<b>0,00</b>
dont emprunts remboursables in fine		385 702,10			385 702,10	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	71 771,90	71 771,90		0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	47 745 587,59	47 745 587,59		0,00	
419	Clients créateurs	22 979 694,60	22 979 694,60		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	9 517 506,85	9 517 506,85		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	6 826 587,52	6 826 587,52		0,00	
44	<b>Etats et autres collectivités publiques :</b>	<b>5 965 876,45</b>	<b>3 348 909,04</b>	<b>2 616 967,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	5 965 876,45	3 348 909,04	2 616 967,41	0,00	
45	<b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>	<b>123 998,71</b>	<b>123 998,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	121 973,05	121 973,05		0,00	
455/4563/457	Associés	2 025,66	2 025,66		0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	<b>Créteurs divers :</b>	<b>1 566 301,71</b>	<b>1 566 301,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
461	Opérations pour le compte de tiers	314 950,07	314 950,07		0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	1 251 351,64	1 251 351,64		0,00	
47	Comptes transitaires ou d'attente (6)	2 190 540,99	2 190 540,99		0,00	
<b>TOTAL II</b>		<b>96 987 866,32</b>	<b>94 370 888,91</b>	<b>2 616 967,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
487	<b>Produits constatés d'avance :</b>	23 767 128,99	10 479 581,08	13 287 547,91	(0,00)	0,00
4871	Sur exploitation	23 767 128,99	10 479 581,08	13 287 547,91	(0,00)	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
<b>TOTAL III</b>		<b>23 767 128,99</b>	<b>10 479 581,08</b>	<b>13 287 547,91</b>	<b>(0,00)</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>		<b>2 679 394 868,26</b>	<b>199 195 194,05</b>	<b>273 931 411,01</b>	<b>2 206 268 263,20</b>	<b>0,00</b>

## RENOVIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	103 715 565,29
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	207 912 353,76
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	0,00

(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 créteurs de banques.

Partie 4 - Fiche 4.7

## 4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
			2	3
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
267	Créances rattachées à des participations	7 622,45		7 622,45
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	6 524,97		6 524,97
275/276	Autres immobilisations financières	321 437,72		321 437,72
	<b>TOTAL I</b>	<b>335 585,14</b>	<b>0,00</b>	<b>335 585,14</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	210 923,83	210 923,83	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	50 672 193,61	50 672 193,61	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	42 179 607,77	42 179 607,77	0,00
412	Créances sur acquéreurs	9 882,81	9 882,81	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	4 215 442,40	4 215 442,40	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	1 277 543,24	1 277 543,24	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 265 972,03	1 265 972,03	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	76 587 067,83	27 420 943,88	49 166 123,95
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	76 587 067,83	27 420 943,88	49 166 123,95
45	Groupe et associés et opération de coopération	18 089 962,31	18 089 962,31	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	1 133 091,37	1 133 091,37	0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	16 956 870,94	16 956 870,94	0,00
46	Débiteurs divers :	21 157 377,58	8 231 376,54	12 926 001,04
461	Opérations pour le compte de tiers	1 329 629,79	1 329 629,79	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	19 827 747,79	6 901 746,75	12 926 001,04
	<b>TOTAL II</b>	<b>215 665 973,41</b>	<b>153 573 848,42</b>	<b>62 092 124,99</b>
486	Charges constatées d'avances	1 149 613,20	1 149 613,20	0,00
476	Déférence de conversion (actif)	0,00		0,00
	<b>TOTAL III</b>	<b>1 149 613,20</b>	<b>1 149 613,20</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>217 151 171,75</b>	<b>154 723 461,62</b>	<b>62 427 710,13</b>

(1) RENVOIS	Dont subventions d'investissement à recevoir subventions d'exploitation à recevoir TVA	47 710 187,76 23 793 235,34 3 189 890,29
-------------	---	--

## 4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES  FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTEES PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSEES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
SOLLAR	057 501 702	18 090 864,00	80 579 248,58	66,23%	11 942 019,39	11 942 018,71	0,00	0,00	40 835 060,04	0,00	
LOGIS FAMILIAL	969 802 321	5 616 888,88	94 001 300,83	64,60%	4 480 334,99	4 480 334,99	0,00	0,00	32 084 359,84	127 002,00	
LOGIS FAMILIAL VACANCES	619 500 796	975 000,00	96 003 397,82	79,44%	776 122,00	776 122,00	0,00	0,00	53 390 287,56	27 130,74	
LOGIS MEDITERRANEE	314 046 004	6 336 900,00	72 645 610,69	69,92%	4 431 104,20	4 431 104,20	0,00	0,00	34 262 340,61	155 086,21	
- Participations (8)											
SEMAO	431 464 627	3 279 825,60			4 573,47	4 573,47					
CASSE D'EPARGNE	382 900 942	2 375 000 000,00			506 240,00	506 240,00					
OPH DE MALAKOFF	279 200 364	208 000,00			9 180,00	9 180,68					
France HLM	313 074 684	574 275,45			7 622,46	7 622,46					
SAE SCIENTIPOLE AMENAGEMENT	502 222 243	8 524 120,00			400 000,00	400 000,00					
SEMP	075 850 024	1 524 490,17			30 489,80	30 489,80					
SAPEN	0				5 930,28	5 930,28					
GIP HABITAT ET INTERVENTION SOCIALES	0				0,00	0,00					
AUTRES PARTICIPTION	0				133 452,72	507,17					
COOPERATIVE FINANCIERE FRANCILIENNE SCIC		0			60000	60000					
CREDIT COOPERATIF	349 974 931				47 280,50	47 280,50					
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
<b>Total (10)</b>					<b>22 834 349,81</b>	<b>22 701 404,26</b>	<b>7 622,45</b>	<b>0,00</b>	<b>323 532,22</b>	<b>0,00</b>	

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

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

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

(4) Montant des dettes et obligations au total des prêts et avances (sous décaissement des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) Si il s'agit d'un exercice dont la date de clôture n'est pas celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Donc la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détenteur 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 si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détenteur des titres.

(10) Total colonne 5 = égal aux comptes 281 + 266

Observations :

--

**DIRIGEANT(E)S - EFFECTIF**

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
<b>Personnels administratifs</b>	<b>443</b>	<b>440</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Cadres	229	226	3	
Non cadres	213	213		
<b>Gardiens d'immeubles</b>	<b>248</b>	<b>248</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cadres	0			
Non cadres	248	248		
<b>Personnels d'immeubles</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cadres	0			
Non cadres	114	114		
<b>Personnel de maintenance</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cadres	0			
Non cadres	0			
<b>TOTAL</b>	<b>804</b>	<b>801</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Dont effectif de l'organisme à plein temps		789		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		26		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		15		

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	719	81	800
- Fins de contrats au cours de l'année	- 103	- 172	- 275
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 88	+ 191	+ 279
<b>= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice</b>	<b>704</b>	<b>100</b>	<b>804</b>

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

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C,D,D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale).

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ...., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

## Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe I

**10.1 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTÉS 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
			3
211 - Terrains	Divers (montants non significatifs)		0,00
213/214 - Constructions	Divers (montants non significatifs)		0,00
231 - Immobilisations corporelles en cours	Emoluments et frais de notaires	1 140 839,21	1 140 839,21
31 - Terrains à aménager	Divers (montants non significatifs)		0,00
33 - Immeubles en cours	Divers (montants non significatifs)		0,00
35 - Immeubles achevés	Divers (montants non significatifs)		0,00
		TOTAL	1 140 839,21

**10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)**

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
<u>En charges à répartir (c/481) (1)</u>		0,00	
En comptes de tiers	1 520 630,82		
<u>En charges d'exploitation</u>	515 230,83		
<u>En charges financières</u>			
En charges exceptionnelles	48 543,79		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	48 543,79		
<b>TOTAL</b>	<b>2 084 405,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

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

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

## **11 - PRODUCTION IMMOBILISEE**

(Compte 72 )

(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.

Scans intégrés de production ont été pris dans l'instruction complémentaire.

(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.

www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC1000000/pdf/1000000.pdf

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

(\*) Marquer si nécessaire 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 OPÉRATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPÉRATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				87 142,52	87 142,52
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>87 142,52</b>	<b>87 142,52</b>

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

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

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

Partie 4 Fiche n°4.13

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		454 165,37
INTERETS MORTA PEN	7 674,81	
PENALITES AMENDES	15 128,67	
SUBV ACCORDEES	6 000,00	
FRAIS COM VENTES	380 010,43	
CH EXCEPTIO OP GEST	45 351,46	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		16 903 614,81
- Cessions (2)		16 899 092,01
VNC IMMO CORP CEDEES	16 899 091,51	
Divers : montants non significatifs	0,50	
- Démolitions		4 522,80
V.N.C CORP.DEMOL	4 522,80	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		39 578,61
V.N.C COMPOS REMPL	39 578,61	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		9 673 788,47
SINISTRES CONSTRUC	436 360,05	
SINISTRES IMMEUBLES	2 264 514,40	
SINIST IMM INF FRACH	560 787,07	
COUT DES DEMOLITIONS	5 974 973,75	
PROJET ABANDONNES	437 153,20	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 073 883,00
DOT AUX PROV EXCEPT	2 073 883,00	
Divers : montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>29 145 030,26</b>	<b>29 145 030,26</b>

(1) Détalier les montants significatifs.

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

Partie 4 Fiche n°4.13

**13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**  
**II - PRODUITS**

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		7 726 397,87
DEGREVEMENTS IMPOTS	3 447 164,50	
PENALITES SUR SLS	30 000,05	
PRODUITS EXCEPT OP.G	4 125 963,44	
PENALITES ARTICLE700	123 269,88	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		42 362 164,11
PROD CESS IMM CORP	40 719 696,63	
PROD CESS DES CEE	1 642 466,88	
Divers : montants non significatifs	0,60	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		14 674 095,45
REP SUBV-CONST	9 078 580,87	
REP SUBV-FONCIER	1 306 686,02	
REP SUBV-TRAVX	4 288 828,56	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		8 021 800,55
INDEMNITES ASSUR	2 128 586,20	
PROD.EXCEPT.DIVERS	185,19	
PRODUITS SUB DEMOL	5 893 029,16	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 001 000,00
REP PROVISIONS EXCEP	1 001 000,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	73 785 457,98	73 785 457,98

(1) Détailler les montants significatifs.

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