

RCS : TOULOUSE

Code greffe : 3102

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1966 B 00284

Numéro SIREN : 660 802 844

Nom ou dénomination : SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DES
CHALETs

Ce dépôt a été enregistré le 18/08/2023 sous le numéro de dépôt B2023/025176

N° de compte	ACTIF	31/12/2022				31/12/2021
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				506 385,30	468 493,16
201	Frais d'établissement			0,00		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	297 054,61	157 551,48	139 503,13		153 395,57
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 718 168,07	1 351 285,90	366 882,17		315 097,59
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 108 732 546,87	1 062 409 296,79
2111	Terrains nus			0,00		
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	185 352 261,80		185 352 261,80		169 359 113,11
212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	1 162 524 675,20	321 100 703,81	841 423 971,39		805 126 269,23
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	124 785 241,36	47 662 604,83	77 122 636,53		82 707 911,90
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	6 431 227,21	3 073 736,90	3 357 490,31		3 490 857,89
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	3 612 520,26	2 136 333,42	1 476 186,84		1 725 144,66
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00	0,00	
23	Immobilisations corporelles en cours				74 279 082,05	84 688 864,01
2312	Terrains	29 436 050,15		29 436 050,15		38 691 215,82
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	44 843 031,90		44 843 031,90		45 997 648,19
238	Avances et acomptes			0,00		
					2 893 524,11	2 842 344,43
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					1 952 381,73
261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	2 014 555,46	66 184,22	1 948 371,24		
2671-2674	Créances rattachées à des participations	382 510,73	382 510,73	0,00		
272	Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
2741	Prêts participatifs			0,00		
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autres	945 152,87		945 152,87		889 962,70
2678-2768	Intérêts courus			0,00		
	(I)	1 562 342 449,62	375 930 911,29	1 186 411 538,33	1 186 411 538,33	1 150 408 998,39
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				54 288 764,64	62 618 262,69
31	Terrains à aménager	797 329,68	22 105,11	775 224,57		270 624,57
33	Immeubles en cours	39 319 998,28	92 000,00	39 227 998,28		38 675 745,37
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponibles à la vente	10 644 368,53		10 644 368,53		15 812 196,61
358	Temporairement loués	3 641 173,26		3 641 173,26		7 859 696,14
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
32	Approvisionnements			0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	598 413,37		598 413,37	598 413,37	1 305 576,81
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				78 614 084,38	79 605 261,80
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	7 716 471,54		7 716 471,54		6 398 903,15
412	Créances sur acquéreurs	13 517 344,60		13 517 344,60		11 201 372,24
414	Clients - autres activités	451 035,42		451 035,42		1 316 581,40
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	3 769 173,35	4 617 893,16	-848 719,81		-282 300,54
418	Produits non encore facturés	568 027,58		568 027,58		734 186,05
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	4 444 691,06		4 444 691,06		5 987 626,74
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	52 765 233,99		52 765 233,99		54 248 892,76
					23 524 973,57	25 694 507,21
	CRÉANCES DIVERSES (3)					16 846 817,18
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	16 866 945,49	11 793,24	16 855 152,25		
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	1 795 814,07		1 795 814,07		4 441 446,78
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement			0,00		
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	5 555 847,98	681 840,73	4 874 007,25		4 406 243,25
50	Valeurs mobilières de placement	80 661,70		80 661,70	80 661,70	80 661,70
	DISPONIBILITES				158 245 181,98	65 181 558,87
511	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	36 250,55		36 250,55		9 177,78
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	158 206 087,59		158 206 087,59		65 171 710,01
53-54	Caisse et régies d'avances	2 843,84		2 843,84		671,08
486	Charges constatées d'avance	2 199 613,35		2 199 613,35	2 199 613,35	1 877 749,82
	(II)	322 977 325,23	5 425 632,24	317 551 692,99	317 551 692,99	236 363 578,90
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	2 292,51
169	Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 885 319 774,85	381 356 543,53	1 503 963 231,32	1 503 963 231,32	1 386 774 869,80
	(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

I Fiche n°2

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2022		31/12/2021 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X	10	CAPITAL ET RESERVES	143 671 488,68	132 482 778,30
	10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	5 123 660,84	5 123 660,84
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)		
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)		
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport		
	105	Ecarts de réévaluation		
	106	Réserves		
	1061	Réserve légale	512 366,08	512 366,08
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles		
	10685	Réserves sur cessions immobilières	34 510 436,45	30 274 781,37
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	4 235 655,08	
	10688	Réserves diverses	103 525 025,31	96 571 970,01
	106881	dont relevant du SIEG	6 953 055,30	
	11	Report à nouveau (a)	-6 130,78	0,00
	12	Résultat de l'exercice (a)	6 499 090,43	11 182 579,60
P R O P R I E S		dont relevant du SIEG	5 813 270,22	11 188 710,38
	13	Subventions d'investissement	126 715 069,14	122 640 250,76
		Montant brut	47 472 104,67	
		Inscrit au résultat		
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00
	145	Amortissements dérogatoires		0,00
	146	Provision spéciale de réévaluation		
	1671	Titres participatifs	12 000 000,00	0,00
		(I)	288 879 517,47	266 305 608,66
	15	PROVISIONS	9 012 294,65	6 975 310,47
	151	Provisions pour risques	5 171 901,44	3 496 056,47
	1572	Provisions pour gros entretien	3 840 393,21	3 479 254,00
	153-158	Autres provisions pour charges		
		(II)	9 012 294,65	6 975 310,47
D E T T E S		DETTES FINANCIERES (1)	1 120 168 597,86	1 026 675 829,13
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	37 046 484,15	33 323 547,98
	163	Emprunts obligataires	378 500,00	212 000,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	859 853 113,20	837 174 559,71
	1642	C.G.L.L.S.		
	1647	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM	158 432,07	190 967,76
	1648	Autres établissements de crédit	210 200 836,50	109 999 610,47
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires	4 715 913,35	4 503 309,78
	1654	Redevances (location-accession)	3 246,73	13 496,21
	1658	Autres dépôts	9 584,50	9 584,50
		Emprunts et dettes financières diverses :		
	166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		
	1675	Emprunts participatifs		12 000 000,00
	1676	Avances d'organismes HLM		
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts		
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	109 758,46	118 580,03
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations		
	519	Concours bancaires courants		24 078 008,78
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	7 692 728,90	5 049 871,40
	16883	Intérêts compensateurs		2 292,51
	229	Droits sur immobilisations		0,00
	2293	Droits des locataires attributaires		0,00
	2291-2292	Autres droits		
	419	Clients créditeurs	2 350 709,37	1 951 905,84
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 842 272,69	1 596 194,68
	Autres 419	Autres	508 436,68	355 711,16
		DETTES D'EXPLOITATION	29 856 355,05	30 579 048,75
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 209 989,72	5 774 617,13
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	12 621 621,48	15 552 861,49
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	10 024 743,85	9 251 570,13
		DETTES DIVERSES	10 661 195,41	13 226 642,92
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations	9 481 855,34	12 221 552,22
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés		
		Autres dettes :		
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital		
	451-454-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.		
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	56 573,97	56 573,97
	4615	Opérations d'aménagement		
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres	1 122 766,10	948 516,73
R E G U L		Produits constatés d'avance	43 034 561,51	41 060 524,03
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	25 800 783,64	26 261 653,47
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	17 233 777,87	14 798 870,56
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP		
		(III)	1 206 071 419,20	1 113 493 950,67
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	1 503 963 231,32	1 386 774 869,80
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.		
		(1) Dont à plus d'un an	1 013 899 129,79	0,00
		à moins d'un an	106 269 468,07	1 026 675 829,13

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

I fiche n°3

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2022			31/12/2021 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			100 992 657,63	97 724 697,40
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			46 197 613,05	45 791 065,20
60	Achats stockés :				
601	Terrains		12 070 864,35	12 070 864,35	4 588 241,87
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		-504 600,00	-504 600,00	589 918,39
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		7 755 156,88	7 755 156,88	15 049 786,11
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	2 748 442,77	225 505,27	2 973 948,04	3 129 736,59
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 464 150,21	636 887,08	6 101 037,29	6 173 404,87
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	123 447,11	856 027,30	979 474,41	894 964,93
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	138 289,59	5 012 535,07	5 150 824,66	5 387 209,60
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations		674 402,72	674 402,72	489 557,21
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		930 148,92	930 148,92	924 931,78
616	Primes d'assurances		724 983,59	724 983,59	556 482,07
621	Personnel extérieur à la société		190 776,03	190 776,03	203 704,31
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		3 574 396,69	3 574 396,69	2 925 091,99
623	Publicité, publications, relations publiques		433 484,22	433 484,22	311 446,71
625	Déplacements, missions et réceptions		239 290,63	239 290,63	203 269,08
6285	Redevances		185 616,99	185 616,99	35 071,36
Autres comptes 61 et 62	Autres	2 123 576,69	2 594 230,94	4 717 807,63	4 328 248,33
63	Impôts, taxes et versements assimilés			8 516 042,18	8 172 781,48
631-633	Sur rémunérations	74 561,56	776 295,01	850 856,57	813 992,08
63512	Taxes foncières		5 421 995,41	5 421 995,41	5 240 563,29
Autres 635-637	Autres	1 979 401,46	263 788,74	2 243 190,20	2 118 226,11
64	Charges de personnel			10 670 233,44	9 857 592,59
641-6481	Salaires et traitements	685 794,80	6 970 457,63	7 656 252,43	7 072 625,09
645-647-6485	Charges sociales	190 274,80	2 823 706,21	3 013 981,01	2 784 967,50
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			34 629 585,59	33 037 385,88
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf	Immobilisations locatives		31 936 697,33	31 936 697,33	30 456 831,66
68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Autres immobilisations		541 519,04	541 519,04	501 163,20
Reste du 6811	Charges d'exploitation à répartir				
6812	Dépréciations des immobilisations				
6816	Dépréciations des stocks et en-cours				2 250,00
68173	Dépréciations des créances		394 662,92	394 662,92	545 348,06
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		1 756 706,30	1 756 706,30	1 531 792,96
Autres 6815	Autres provisions				
65 (sauf 655)	Autres charges			979 183,37	865 872,25
654	Pertes sur créances irrécouvrables		896 736,87	896 736,87	858 965,67
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		82 446,50	82 446,50	6 906,58
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	CHARGES FINANCIERES			16 119 374,61	12 745 034,29
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		36 626,04	36 626,04	38 627,12
	Charges d'intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		15 024 816,78	15 024 816,78	11 602 126,79
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		47 294,27	47 294,27	54 678,32
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		752 017,66	752 017,66	538 879,26
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		258 619,86	258 619,86	510 722,80
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			13 996 287,92	8 078 778,83
671	Sur opérations de gestion		540 567,70	540 567,70	431 584,72
	Sur opérations en capital :			10 578 058,36	6 551 502,21
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		7 165 685,10	7 165 685,10	3 751 365,85
678	Autres		3 412 373,26	3 412 373,26	2 800 136,36
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 877 661,86	1 095 691,90
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		447 718,50	447 718,50	60 000,00
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions		2 429 943,36	2 429 943,36	1 035 691,90
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				
	TOTAL DES CHARGES	13 527 938,99	117 580 381,17	131 108 320,16	118 548 510,52
	Solde créditeur = bénéfice			6 499 090,43	11 182 579,60
	dont relevant du SIEG			5 813 270,22	11 188 710,38
	TOTAL GÉNÉRAL			137 607 410,59	129 731 090,12
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			239 163,16	531 328,81
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

 I Fiche n°4
 Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2022		31/12/2021 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		113 501 883,68	109 627 954,68
70 (net de 709)	Produits des activités		108 658 035,89	98 820 914,75
7011	Ventes de terrains lotis	3 473 089,91		3 623 503,01
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	16 264 034,01		9 108 072,27
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	1 770 008,70		1 938 580,31
703	Récupération des charges locatives	12 986 339,02		12 603 361,28
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	1 063 353,43		997 220,69
7043	Loyers des logements conventionnés	54 049 119,49		52 491 871,77
7042	Suppléments de loyers	209 546,08		257 694,99
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	10 775 112,20		10 141 220,60
7047	Logements en location - accession et invendus	217 726,74		349 595,57
7044-7045-7048	Autres	5 840 851,89		5 753 581,13
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.			
Autres 708	Autres	2 008 854,42		1 556 213,13
71	Production stockée (ou destockage)		-9 122 861,24	3 769 345,70
7133	Immeubles en cours	5 179 420,65		8 640 012,32
7135	Immeubles achevés	-14 302 281,89		-4 870 666,62
72	Production immobilisée		9 842 045,95	2 830 904,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	468 276,93		293 100,62
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	9 373 769,02		2 537 803,38
74	Subventions d'exploitation		547 788,91	433 883,78
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	547 788,91		433 883,78
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 969 851,62	1 797 360,08
78157	Provisions pour gros entretien	1 395 567,09		1 201 536,81
78174	Dépréciations de créances	151 521,34		429 227,08
Autres 781	Autres reprises	422 763,19		166 596,19
791	Transferts de charges d'exploitation	1 038 941,67	1 038 941,67	1 272 374,88
751-754-758	Autres produits	568 080,88	568 080,88	703 171,49
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS		3 659 834,83	2 382 114,64
761	De participations (2)		1 251 143,12	1 492 649,79
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	1 251 143,12		1 492 649,79
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	D'autres immobilisations financières (2)		227,45	
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres	227,45		
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	2 183 043,67	2 183 043,67	780 678,02
765-766-768	Autres (2)	224 620,59	224 620,59	106 545,83
786	Reprises sur dépréciations et provisions	800,00	800,00	2 241,00
796	Transfert de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		20 445 692,08	17 721 020,80
771	Sur opérations de gestion	1 729 001,00	1 729 001,00	1 485 965,06
	Sur opérations en capital :		17 603 168,04	14 171 652,71
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	12 858 941,33		7 719 344,38
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 674 904,43		3 887 234,04
778	Autres	1 069 322,28		2 565 074,29
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 113 523,04	1 113 523,04	2 063 403,03
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	137 607 410,59	137 607 410,59	129 731 090,12
	Solde débiteur = perte			
	dont relevant du SIEG			
	TOTAL GENERAL		137 607 410,59	129 731 090,12
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		1 787 477,99	1 516 032,56
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

1 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

II Fiche n°1

ENGAGEMENTS

Exercice au : 31/12/2022

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	931 595 242,00	8011	Avals, cautions, garanties donnés	931 470,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	45 590 853,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	45 590 853,00
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues	32 972 956,00	80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	62 456,00
8028	Autres engagements reçus	2 432 350,00	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	9 532 144,00
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	2 457 202,00
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	7 074 942,00
	TOTAL	967 000 548,00		TOTAL	56 116 923,00

COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL			TOTAL	

2 - RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

II - Annexe
Fiche 2

2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

Exercice : 31/12/2022

TOTAL		
ORIGINES :		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		
12 - Résultat de l'exercice N-1		11 182 579,60
- Prélèvement sur les réserves (2)		
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1061 Réserve légale		
1063 Réserves statutaires ou contractuelles		
10685 Réserves sur cessions immobilières	4 235 655,08	
10688 Réserves diverses	6 953 055,30	
457 - Dividendes		
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	11 182 579,60	
TOTAL	22 371 289,98	11 182 579,60

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

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

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	77 490 369,96	96 740 716,91	85 654 440,54	86 217 553,47	95 671 696,87
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements & provisions)	30 954 001,25	36 457 213,38	48 532 167,83	41 491 280,39	40 958 789,26
Résultat après charges et produits calculés (amortissements & provisions)	6 474 572,05	6 412 749,27	18 536 166,51	11 182 579,60	6 499 090,43
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	215,00	207,00	208,00	221,00	224,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	6 541 024,38	6 710 974,90	6 744 268,13	7 072 625,09	7 656 252,43
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	2 973 473,01	2 489 856,80	2 663 239,81	2 784 967,50	3 013 981,01

2C - RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R423-9 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	10 040 933,63	7 679 168,22	4 370 477,20	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	2 263 894,70	2 379 873,64	3 659 034,83	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	98 142 679,98	98 820 914,75	108 658 035,89	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	12 488 239,44	12 603 361,28	12 986 339,02	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	87 918 335,24	88 597 427,11	99 330 731,70	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	11,42%	8,67%	4,40%	8,16%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actif) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

SA HLM DES CHALETs
3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

II Annexe F
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	311 825,08		7,00		14 777,47	297 054,61
Autres immobilisations incorporelles	1 574 243,92	259 256,40			115 332,25	1 718 168,07
TOTAL I	1 886 069,00	259 256,40	7,00		130 109,72	2 015 222,68
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	169 359 113,11		16 327 033,73		333 885,04	185 352 261,80
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	169 359 113,11		16 327 033,73		333 885,04	185 352 261,80
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			65 043 151,89		6 503 705,58	
Additions et remplacement de composants (1)			1 910 825,40			
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	1 102 074 403,49		66 953 977,29		6 503 705,58	1 162 524 675,20
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			1 328 309,07		5 729 528,48	
Additions et remplacement de composants (1)					1 212 232,63	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	130 398 693,40		1 328 309,07		6 941 761,11	124 785 241,36
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	6 428 170,88		3 056,33			6 431 227,21
TOTAL III [A+B+C]	1 238 901 267,77		68 285 342,69		13 445 466,69	1 293 741 143,77
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	115 184,35	8 212,81				123 397,16
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	1 332 122,64	23 889,50			7 489,58	1 348 522,56
Matériel de transport	17 833,04	9 426,76			12 569,04	14 690,76
Matériel de bureau et matériel informatique	961 003,81	107 055,80			355 689,88	712 369,73
Mobilier	1 402 592,69	10 947,36				1 413 540,05
Diverses						
TOTAL V	3 713 552,18	151 319,42			375 748,50	3 489 123,10
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	38 691 215,82	20 971 008,20		29 324 351,89	901 821,98	29 436 050,15
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	40 887 812,06	48 911 595,26		51 897 200,40	39 515,72	37 862 691,20
- Additions et remplacements de composants (1)	5 109 836,13	5 679 653,62		3 390 831,10	418 317,95	6 980 340,70
Avances et acomptes						
TOTAL VII	84 688 864,01	75 562 257,08		84 612 383,39	1 359 655,65	74 279 082,05
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 496 777 981,42	75 721 789,31	84 612 376,42	84 612 383,39	15 514 755,88	1 556 985 007,88
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	1 988 764,42	39 151,10			13 360,06	2 014 555,46
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	382 278,73	1 652,00			1 420,00	382 510,73
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autres	889 962,70	80 390,17			25 200,00	945 152,87
Intérêts courus						
TOTAL IX	3 261 005,85	121 193,27			39 980,06	3 342 219,06
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 501 925 056,27	76 102 238,98	84 612 383,42	84 612 383,39	15 684 845,66	1 562 342 449,62

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

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 4
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	158 429,51	4 719,26		5 597,29	157 551,48
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 259 146,33	200 123,13		107 983,56	1 351 285,90
TOTAL I	1 417 575,84	204 842,39		113 580,85	1 508 837,38
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	294 147 868,47	28 311 332,09		4 119 363,39	318 339 837,17
Constructions locatives sur sol d'autrui	47 690 781,50	3 420 543,60		3 448 720,27	47 662 604,83
Bâtiments et installations administratifs	2 937 312,99	136 423,91			3 073 736,90
TOTAL III	344 775 962,96	31 868 299,60		7 568 083,66	369 076 178,90
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	79 847,41	10 611,63			90 459,04
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	893 376,71	87 430,45		4 094,66	976 712,50
Matériel de transport	17 833,04	2 737,63		12 569,04	8 001,63
Matériel de bureau et matériel informatique	637 135,53	206 628,03		355 689,88	488 073,68
Mobilier	475 399,18	97 687,39			573 086,57
Diverses					
TOTAL V	2 023 744,46	394 483,50		372 353,58	2 045 874,38
Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	348 297 130,67	32 478 237,12		8 054 018,09	372 721 349,70

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

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

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

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

ans

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 5

Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation		5 597,29			5 597,29
Autres postes d'immobilisations incorporelles			107 983,56		107 983,56
TOTAL I		5 597,29	107 983,56		113 580,85
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		2 979 889,56	1 139 473,83		4 119 363,39
Constructions locatives sur sol d'autrui		3 320 907,70	127 812,57		3 448 720,27
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III		6 300 797,26	1 267 286,40		7 568 083,66
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers			4 094,66		4 094,66
Matériel de transport			12 569,04		12 569,04
Matériel de bureau et matériel informatique			355 689,88		355 689,88
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V			372 353,58		372 353,58
Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI					
TOTAL GENERAL		6 306 394,55	1 747 623,54		8 054 018,09

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

 II-Annexe Fiche 5
 Exercice au : 31/12/2022

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMEENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	3 496 056,47	2 429 943,36	754 098,39	5 171 901,44
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires			(3)	
Pour gros entretien	3 479 254,00	1 756 706,30	1 395 567,09	3 840 393,21
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL II	6 975 310,47	4 186 649,66	(2) 2 149 665,48	9 012 294,65
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	2 800 265,79	447 718,50	487 117,65	2 760 866,64
Financières	418 661,42	34 333,53	4 300,00	448 694,95
TOTAL III	3 218 927,21	482 052,03	491 417,65	3 209 561,59
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	22 105,11			22 105,11
Immeubles en cours	380 763,19		288 763,19	92 000,00
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	402 868,30		288 763,19	114 105,11
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 432 803,25	336 611,25	151 521,34	4 617 893,16
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances	638 389,30	58 051,67	2 807,00	693 633,97
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	5 071 192,55	394 662,92	154 328,34	5 311 527,13
TOTAL VI (III+IV+V)	8 692 988,06	876 714,95	934 509,18	8 635 193,83
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	15 668 298,53	(1) 5 063 364,61	(1) 3 084 174,66	17 647 488,48

RENVIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	2 151 369,22	1 969 851,62
	- Financières	34 333,53	800,00
	- Exceptionnelles	2 877 661,86	1 113 523,04
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		757 956,00
	... de provisions non utilisées (*)		637 611,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

6 - ETAT DES DETTES

II-Annexe Fiche 6

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	37 046 484,15	1 036 241,32	4 304 737,00	31 705 505,83	
163	Autres emprunts obligataires (1)	378 500,00		378 500,00		
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 070 212 381,77	97 521 181,95	66 599 313,61	906 091 886,21	3 519 371,69
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	4 725 497,85	Non ventilable (3)		4 725 497,85	
1654	Redevances location - accession	3 246,73	3 246,73			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	109 758,46	16 069,17	35 384,26	58 305,03	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)					
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	7 692 728,90	7 692 728,90			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		1 120 168 597,86	106 269 468,07	71 317 934,87	942 581 194,92	3 519 371,69
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	29 313 466,54	29 313 466,54			
419	Clients créditeurs	2 350 709,37	2 350 709,37			
42	Personnel et comptes rattachés	1 298 173,63	1 298 173,63			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 259 957,71	1 259 957,71			
44	État et autres collectivités publiques	7 023 910,86	7 023 910,86			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	7 023 910,86	7 023 910,86			
45	Groupe, associés et opérations de coopération					
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	640 548,90	640 548,90			
461	Opérations pour le compte de tiers	56 573,97	56 573,97			
46 sauf 461	Autres dettes	583 974,93	583 974,93			
TOTAL II		41 886 767,01	41 886 767,01			
487	Produits constatés d'avance	43 034 561,51	43 034 561,51			
4871	Sur exploitation	25 779 389,71	25 779 389,71			
4872	Sur vente de lots en cours	17 233 777,87	17 233 777,87			
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
4878	Autres produits constatés d'avance	21 393,93	21 393,93			
477	Différences de conversion (passif)					
TOTAL III		43 034 561,51	43 034 561,51			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		1 205 089 926,38	191 190 796,59	71 317 934,87	942 581 194,92	3 519 371,69

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	93 111 767,58
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	37 245 455,09
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

 II-Annexe Fiche 7
 Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	382 510,73	382 510,73	
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	445 946,93	24 864,00	421 082,93
275/276	Autres immobilisations financières	415 933,20		415 933,20
	TOTAL I	1 244 390,86	407 374,73	837 016,13
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	598 413,37	598 413,37	
416	Clients douteux ou litigieux	3 769 173,35		3 769 173,35
412	Créances sur acquéreurs	13 517 344,60	13 517 344,60	
411/413/414/415/418	Autres créances clients	8 735 534,54	8 735 534,54	
42	Personnel et comptes rattachés	2 544,49	2 544,49	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	11 641,96	11 641,96	
44	Etat et collectivités publiques	57 115 732,60	57 115 732,60	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	57 115 732,60	57 115 732,60	
45	Groupes, associés et opération de coopération	18 662 759,56	12 829 658,43	5 833 101,13
451	Groupe	1 795 814,07	1 795 814,07	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	16 866 945,49	11 033 844,36	5 833 101,13
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	5 555 847,98	5 555 847,98	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	5 555 847,98	5 555 847,98	
	TOTAL II	107 968 992,45	98 366 717,97	9 602 274,48
486	Charges constatées d'avance	2 199 613,35	622 661,67	1 576 951,68
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	2 199 613,35	622 661,67	1 576 951,68
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	111 412 996,66	99 396 754,37	12 016 242,29

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	36 877 073,68
	Subventions d'exploitation à recevoir	15 658 166,81
	TVA	3 666 187,00

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

II-Annexe Fiche 8
Exercice au : 31/12/2022

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Résultat net du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales et participations (1)					Brute	Nette					
Nom	Siren	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2										
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											
SCIC HAUTE GARONNE	550 800 502	802 516,00	3 158 789,72	95,04	762 731,52	762 731,52	416 410,67		2 444 471,56	185 009,57	
SCI PUYVALADOR LES CHALETs	322 940 982	762,25	-366 310,56	95,00	724,13		382 510,73		1 420,00	-1 877,30	
SCI RAMONVILLE METRO	509 601 738	1 000,00	43 473,31	60,00	600,00	600,00				-419,00	
SCI CUGNAUX AVENUE DE TOULOUSE	752 314 203	1 000,00	52 820,70	60,00	600,00	600,00				-158,44	
SCI TOULOUSE LE GRAND SELVE	789 909 140	1 000,00	-128 085,28	60,00	600,00	600,00	3 440 000,00			-107 147,40	
SCI ST ORENS ZAC TUCARD	804 631 919	1 000,00	-26 826,17	80,00	800,00	800,00			180 291,12	49 862,59	
SCI TOULOUSE ROUTE D'ALBI 2	812 469 856	1 000,00	1 214,83	80,00	800,00	800,00			788 811,79	110 509,61	272 000,00
SCI LES TERRASSES DE CARROZZA	813 862 661	1 000,00	2 218,71	90,00	900,00	900,00				114 118,07	45 000,00
SCCV PÉCHBONNIEU CH DE LA SERRE	817 439 078	1 000,00	5 666,28	80,00	800,00	800,00	520 000,00			116 075,80	144 000,00
SCCV LES TERRASSES OCCITANES	818 864 969	1 000,00	2 469,34	90,00	900,00	900,00	5 920 000,00		1 678 559,67	-34 786,57	153 000,00
SCCV LE CLOS TOLOSAN	818 865 123	1 000,00	5 056,33	90,00	900,00	900,00	598 000,00		1 144 349,74	56 755,39	270 000,00
SCCV LES JARDINS TOULOUSAINS	818 865 990	1 000,00	-223 812,08	90,00	900,00	900,00			8 481 039,04	883 522,64	
SCCV LES JARDINS OCCITANS	821 316 841	1 000,00	2 379,79	90,00	900,00	900,00			1 295 451,58	214 480,68	135 000,00
SCCV L'OCCITANIE	821 695 566	1 000,00	-176 468,90	90,00	900,00	900,00			3 866 770,77	555 329,65	
SCI APP CALLISTO	818 261 919	125 875,00	129 090,09	51,90	65 325,50	65 325,50	2 164 512,51		149 054,81	22 508,60	
SCI APP CHLORIS	815 284 054	85 000,00	71 316,44	58,78	49 964,69	49 964,69	1 395 901,72		80 102,13	4 686,67	
SCI APP AUX QUATRE VENTS	835 150 897	133 434,00	114 559,91	68,07	90 831,00	90 831,00	2 384 140,86		153 542,98	13 292,90	
SAC GARONNOVA	894 456 842	500 000,00	-42 251,66	60,00	300 000,00	240 547,53		5 927,07	31 000,00	-56 835,89	
Participations (8)											
SA GASCOGNE DU GERS	396 920 084	39 000,00		9,80	3 822,00	3 822,00					
SCIC HLM DU GERS	395 720 121	77 280,00		20,70	16 000,00	16 000,00					
SCI VAL LOURON	315 577 254	38,10	-378,63	20,00	7,62		371,01		1 467 744,00	35 817,31	
SAS TERRA CAMPANA	803 466 036	50 000,00	-106 433,62	12,00	6 000,00	6 000,00				-99 371,42	
SCIC FAIRE VILLE	393 116 025	30 000,00		23,33	7 000,00	7 000,00					
SCIC OCCITALYS	850 283 854	435 630,00	-3 704,81	44,82	195 250,00	195 250,00	581 187,00		549 865,65	1 799,73	
SA GITES	842 573 586	618 300,00		48,50	300 000,00	300 000,00					
SAS FERRO LEBRES	847 640 513	500 000,00		39,90	199 500,00	199 500,00	262 338,76				
SCCV IN VIEW	841 225 634	100,00		49,00	49,00	49,00					5 343,12



8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS
(en euros)

II-Annexe Fiche 8
Exercice au : 31/12/2022

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Résultat net du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
					Brute	Nette					
Filiales et participations (1)											
Nom 1	Siren 2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					2 006 805,46	1 946 621,24	18 065 373,26	5 927,07			1 024 343,12

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Observations :

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

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

II-Annexe Fiche 9

Exercice au : 31/12/2022

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions	Frais d'acquisitions - Villeneuve Tolosane rue Boucher Frais d'acquisitions - Gagnac rue de Pessoles Frais d'acquisitions - Toulouse Zac Malepère Frais d'acquisitions - Aucamville avenue de Fronton Frais d'acquisitions - Divers Divers (montants non significatifs)	13 664,94 6 393,11 26 861,71 -1 389,27 -3 282,29	42 248,20
231 - Immobilisations corporelles en cours	Frais d'acquisitions - Cugnaux route de Toulouse Frais d'acquisitions - Launaguet chemin des Combes Frais d'acquisitions - Toulouse route de Revel Frais d'acquisitions - Castanet avenue de Salettes Frais d'acquisitions - Divers Divers (montants non significatifs)	15 133,98 15 537,93 68 881,58 15 546,00 76 269,00	191 368,49
31 - Terrains à aménager	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours	Frais d'acquisitions - Toulouse chemin de l'Eglise de Lalande Frais d'acquisitions - Launaguet chemin Boudou Frais d'acquisitions - Toulouse Zac Malepère Frais d'acquisitions - Toulouse Zac Guillaumet Frais d'acquisitions - Divers Divers (montants non significatifs)	28 708,33 34 450,00 25 900,00 11 586,83 13 086,29	113 731,45
35 - Immeubles achevés	Frais d'acquisitions - Portet chemin de Moulis Frais d'acquisitions - Aucamville route de Fronton Frais d'acquisitions - Toulouse rue Blanchard Frais d'acquisitions - Toulouse Zac Malepère Frais d'acquisitions - Toulouse Gonin Divers (montants non significatifs)	17 406,39 7 460,57 527,75 -26 357,77 -16 050,00	-17 013,06
TOTAL			330 335,08

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	1 633 952,53		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	1 633 952,53		

(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...) :

II-Annexe Fiche 11
Exercice au : 31/12/2022

Total document pour Harmonia (ne s'imprime pas)

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

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

--

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

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

--

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

II-Annexe

Exercice au : 31/12/2022

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	144 957,33			14 624,12	159 581,45
332 - Opérations groupées, constructions neuves	65 030,68				65 030,68
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Autres travaux en cours (3)					
TOTAL GENERAL	209 988,01			14 624,12	224 612,13

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

Le calcul se fait mois par mois en fonction de l'utilisation de chacune des opérations.

(2) Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

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

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

 II-Annexe Fiche 13
 Exercice au : 31/12/2022

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		540 567,70
- Frais sur vente HLM	476 040,75	
- Divers	21 350,82	
- Charges sur exercices antérieurs	43 176,13	
-		
- Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		7 115 864,26
- Cessions (2)		6 468 955,83
- Cessions de Terrains	973 315,37	
- Vente HLM	2 029 939,27	
- Ventes commerces	23 651,50	
- Vente logements OPH	1 859 991,23	
- Vente foyers	1 582 058,46	
- Divers: montants non significatifs		
- Démolitions		412 892,98
- Démolition Le Donjon	412 892,98	
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mis au rebut		234 015,45
- Sortie de composants 2021	234 015,45	
-		
-		
-		
678 - Autres (1) (2)		3 412 373,26
- Dépenses couvertes par assurances	1 238 157,64	
- Dépenses liées au GPV	1 220 008,66	
- Abandons de projets	295 704,27	
- Résiliation bail foyer Pechbonnieu	606 432,89	
- Divers	52 069,80	
- Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 877 661,86
- Dotations aux provisions pour risques	2 429 943,36	
- Dotation pour dépréciations exceptionnelles	447 718,50	
-		
- Divers: montants non significatifs		
TOTAL	13 946 467,08	13 946 467,08

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		1 729 001,00
- Dégrevements de taxes foncières	1 728 237,00	
- Divers : montants non significatifs	764,00	
-		
- Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 858 941,33
- Cessions de terrains	895 426,00	
- Vente HLM	7 640 587,00	
- Vente logements OPH	1 917 018,97	
- Vente commerces+Foyers	2 196 253,60	
- Cessions immobilisations financières+Divers	209 655,76	
- Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 674 904,43
- Quote-part de subventions virées au compte de résultat	3 672 912,99	
- Quote-part de subventions virées au compte de résultat ex ant	1 991,44	
-		
- Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 069 322,28
- Indemnités assurances	741 066,20	
- Subventions démolitions	306 163,59	
- Divers sur exercices antérieurs	454,47	
- Divers : montants non significatifs	21 638,02	
- Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 113 523,04
- Reprise provisions pour risques	620 098,39	
- Reprise provisions pour dépréciations exceptionnelles	493 424,65	
-		
- Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
-		
TOTAL	20 445 692,08	20 445 692,08

(1) Détailler les montants significatifs.

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

A N N E X E

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le **31 décembre 2022** dont le total est de **€ 1 503 963 231,32** et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste dont le total est de **€ 137 607 410,59** et **dégageant un bénéfice de € 6 499 090,43.**

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du **1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.**

Les notes et les tableaux ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 26 mai 2023.

COMPLEMENT D'INFORMATIONS

N° de FICHE	N° ANNEXE	ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT DU 01/01/2022 AU 31/12/2022
		<u>I- FAITS CARACTERISTIQUES, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES</u> 1 - Faits majeurs de l'exercice. 2 - Evenements post- clôture. 3 - Règles et méthodes comptables concernant l'actif. 4 - Règles et méthodes comptables concernant le passif. 5 - Règles et méthodes comptables du compte de résultat. 6 - Autres informations. <u>II- INFORMATIONS SOUS FORME DE TABLEAUX (1)</u>
1	1	- Engagements hors bilan.
2	2	- Résultats et autofinancements nets.
3	3	- Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé.
4	4A	- Tableau des amortissements -Situation et mouvements de l'exercice.
5	4B	- Tableau des amortissements - Ventilation des diminutions de l'exercice.
5	5	- Tableau des dépréciations et provisions.
6	6	- Etat des dettes.
7	7	- Etat des créances.
8	8	- Tableau des filiales et participations.
9	9	- Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice.
10	10	- Transfert de charges.
11	11	- Production immobilisée.
12	12	- Incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice au coût des stocks.
13	13	- Tableau récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels.

(1) Nombre de fiches remises : 13

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux dispositions du règlement n°2015-06 du 23 Novembre 2015 modifiant le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général homologué par arrêté du 4 décembre 2015 et, du règlement n° 2016-07 du 4 Novembre 2016 modifiant le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

L'arrêté du 7 octobre 2015, conjoint du Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et des Comptes Publics et du Ministère de l'Intérieur, a homologué l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, abrogeant les précédentes instructions comptables et leurs différents avenants applicables aux sociétés d'HLM. Il a, par ailleurs, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité privée.

Cet arrêté du 7 octobre 2015 a été modifié à plusieurs reprises et notamment par les arrêtés :

- Du 13 février 2017 ;
- Du 30 novembre 2017 ;
- Du 1^{er} avril 2019 ;
- Du 22 février 2021 ;
- Du 24 mars 2022,
- Du 14 décembre 2022.

Les commentaires sur ces comptes ont été publiés dans un avis du Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité (DHUP), en date du 4 novembre 2015 et modifié depuis par plusieurs avis du Ministère dont le dernier a été publié le 16 février 2023.

L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant les arrêtés du 7 octobre 2015, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée (dont font partie les ESH) et l'autre fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R.481-14 du code de la construction et de l'habitation (CCH), a été publié le 5 janvier 2023. Cette date tardive n'a pas permis de prendre en compte les modifications de présentation des documents annuels et états financiers. Les maquettes des états réglementaires en format Excel n'ayant pas été diffusées au moment de l'établissement des présents comptes, ceux-ci sont présentés dans la version valable pour les comptes 2021.

Cependant, les modifications apportées par cet arrêté ne se révèlent pas significatives, au sens où il n'en ressort aucun impact en termes de résultat, d'autofinancement net HLM ou d'analyse de la structure financière de la société. Il s'agit davantage de présentation des comptes annuels, en termes d'agrégation ou désagrégation de certains postes de ces dits-comptes et de quelques évolutions de tableaux annexes.

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

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Tous les montants figurant sur l'ensemble des documents sont exprimés en euros.

I – FAITS CARACTERISTIQUES, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

A. ACTIVITE

L'activité de la Société porte essentiellement sur la construction et la gestion de logements sociaux. A la fin de l'exercice 2022, le nombre de logements composant le patrimoine de la société s'élève à 16 252 logements et équivalents logements auxquels s'ajoutent les locaux commerciaux, les garages, les parkings et les locaux divers.

En ce qui concerne l'activité d'aménagement, à la fin de l'exercice 2022, trente six opérations sont en cours (dont principalement les opérations suivantes : Toulouse Allée de Brienne, Launaguet Chemin boudu, Toulouse Zac Malepere, Gratentour Av De villemur, Saint-Orens Cayras et Montrabe Lieu dit Marignac).

A ces opérations, il convient d'ajouter les 6 opérations achevées suivantes pour lesquelles certains lots à bâtir sont toujours en stock :

	Stock non réservé	Stock non acté
Floralies Ilot k-L011-01	5	6
Merville-L057-01	1	3
Saint Lys-L058-01	2	6
Pechbonnieu-L079-01	0	1
Bruguières-L096-01	1	1
ST -Alban-L097-01	1	2
TOTAL	10	19
Variation par rapport à 2021	0	-5

En ce qui concerne l'accession sociale, 4 nouvelles livraisons ont eu lieu en 2022 représentant 63 logements (contre 34 livraisons en 2021) : 14 à Verfeil rue du Puits Perdu, 32 à Toulouse rue Gonin (Bât D, tous actés), 7 à Cugnaux rue de la Concorde et 10 à Toulouse avenue de Muret (tous actés). Parallèlement, 45 levées d'option sont intervenues :

	Nombre de Levée d'Option
Auterive Vieux Plantier	1
Auzeville Green City	5
Blagnac avenue de Purpan	3
Toulouse cours Dillon 2	1
Cugnaux 15 rue concorde	5
Fonbeuzard ch de Raudelauzette	1
Merville ch de Grand-Borde	1
Ramonville Floralties 2 Maragon	11
St-Alban rue des Sables	1
Toulouse Brugues 3	1
Toulouse Cartoucherie	3
Toulouse Ch Vouet	3
Toulouse Pierre & Marie Curie	1
Toulouse rue Blanchard	8
TOTAL	45
Variation par rapport à 2021	+13

Au 31 décembre 2022, le stock de logements terminés dont l'option n'a pas encore été levée est de 24, en baisse de 19 logements.

Le total des produits s'élève à **137 607 410,59 €** dont **12 986 339,02 €** de récupération de charges locatives.

B. CESSIONS DE PATRIMOINE IMMOBILIER

Durant l'exercice 2022, la SA des Chalets a cédé 51 logements dans le cadre de la vente HLM (44 en 2021). En outre, elle a cédé 52 logements à l'OPH31 (dans le cadre de la régularisation des mises en gestion de 2020) ainsi que 2 foyers. Enfin, un local a été cédé à Toulouse ainsi que 6 parcelles de terrain à Toulouse, Saint Elix, Plaisance du Touch, Saint Lys et Saint Jean.

D'autre part, le deuxième bâtiment de la résidence le Donjon à Salies du Salat a été demolie.

Ces cessions d'immobilisations dégagent une plus-value nette globale, hors frais de commercialisation et de mises à la vente (diagnostics obligatoires et autres frais divers) de **K€ 6 231**, dont **K€ 5 610** pour la seule vente HLM.

C. PARTICIPATIONS DANS DES SCI / SCCV DU GROUPE

Au 31 décembre 2022, dans le cadre de l'activité d'accession, réalisée pour l'essentiel en PSLA, la SA des Chalets détient des participations dans 12 SCI de construction/vente ou SCCV. La participation de la SA des Chalets est de 60%, 80% ou 90% selon les SCI / SCCV, l'autre part du capital de chaque SCI / SCCV étant répartie entre différents organismes du logement social et notamment la SCIC de la Haute-Garonne.

Au cours de l'exercice 2022, la SA des Chalets n'a souscrit à aucun capital de SCI/SCCV dans le cadre décrit ci-dessus.

Lors des livraisons des opérations d'accession, des appels de fonds en compte courant non rémunéré ont été effectués auprès des associés par les différentes SCI/SCCV afin de compléter le financement. Au 31 décembre 2022, les appels de fonds consentis par la SA des Chalets s'élèvent à **K€ 698**.

Enfin, la SA des Chalets a consenti **K€ 9 620** d'avances rémunérées aux SCI/SCCV n'ayant pas encore obtenu de financement bancaire.

Durant l'exercice 2022, les remontées de résultats de ces SCI / SCCV, chez les associés, ont concernées les entités suivantes : St-Orens Bruyer, Gagnac route de Lespinasse, Leguevin route de Toulouse, Toulouse Route d'Albi 2, Toulouse Carrozza, Pechbonnieu chemin de la Serre, SCCV Les Terrasses Occitanes, SCCV Le Clos Tolosan et SCCV Les Jardins Occitans. La quote-part de la SA des Chalets dans ces remontées de résultat a été de **K€ 1 245**.

D. GIE GARONNE DEVELOPPEMENT

Au 31/12/2022, le GIE Garonne Développement est détenu par les huit organismes HLM suivants :

• SA HLM des CHALETS	6 parts
• OPH de la HAUTE GARONNE	2 parts
• SCIC HLM de la HAUTE GARONNE	2 parts
• SA HLM La Gasconne du Gers	2 parts
• SCIC NOTRE MAISON	1 part
• CDC HABITAT	1 part
• CDC HABITAT SOCIAL	1 part
• OPH de l'ARIEGE	1 part

Note : l'OPH de l'Ariège a adhéré au GIE le 15 avril 2022.

L'objet du Groupement est l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour ses membres ou une société civile de construction vente dans laquelle un de ses membres détient une participation.

Les comptes du GIE sont par nature équilibrés à l'issue de chaque exercice.

Au titre de l'exercice 2022, le GIE a réalisé des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur des opérations de constructions locatives (constructions neuves et acquisition-amélioration), d'accession, de réhabilitations et d'aménagement.

Les prestations réalisées par le GIE pour le compte de la SA d'HLM des Chalets se sont élevées à **K€ 2 816** et se répartissent de la manière suivante :

- **K€ 2015** directement comptabilisés en immobilisations corporelles (constructions neuves et réhabilitation) ;
- **K€ 801** intégrés dans les stocks (aménagement et accession).

Sur 2022, les prestations entre la SA des Chalets et le GIE, concernant le juridique, les ressources humaines, l'informatique, le contrôle de gestion, les moyens généraux, la comptabilité et la communication externe ont continué. Elles ont entraîné une facturation de **K€ 425** de la SA des Chalets vers le GIE.

Parallèlement, la SA des Chalets a mis à disposition du GIE les moyens lui permettant de fonctionner : locaux, matériels ... A ce titre, pour l'année 2022, la SA des Chalets a facturé **K€ 268** au GIE.

E. SAC GARONOVA

Dans le cadre de l'article 81 de la loi Elan, les organismes de logement social de moins de 12 000 logements familiaux, devaient intégrer ou créer un Groupe d'OLS avant le 31 décembre 2020.

C'est dans ce cadre que le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, actionnaire majoritaire de la SA HLM des Chalets, et donc de sa filiale la SCIC de la Haute-Garonne, et collectivité de rattachement de l'OPH31, a demandé à ces structures de réfléchir à des solutions permettant de répondre à cette exigence.

Il a donc été décidé de créer un Groupe Territorial, autour d'une Société de Coordination dénommée GARONOVA, et composé de ces 3 entités. Ce groupe territorial porte un projet industriel et social reposant sur 3 axes :

- Un projet territorial basé sur une optimisation géographique des compétences entre les organismes. Ce projet territorial s'inscrit donc dans une réorganisation patrimoniale entre la SA HLM des Chalets et l'OPH31, se traduisant par un transfert cumulé de plus de 2 000 logements ;
- Une volonté d'améliorer et de développer de nouveaux services à l'attention des seniors et des personnes en situation de handicap ;
- Le développement d'une offre spécifique pour les publics jeunes.

C'est au titre de ce dernier point que la SA d'HLM YSALIA Habitat Garonne, filiale du Groupe CDC Habitat, spécialisée dans le logement « jeunes », a décidé de rejoindre le projet de SAC Garonova.

La SAC Garonova a donc été créée en date du 25 septembre 2020 et agréée par l'Etat en date du 12 novembre 2020. Il s'agit d'une société anonyme à conseil d'administration dont le capital, fixé à 500.000€, est réparti de la manière suivante :

- SA d'HLM des Chalets : 60%, soit 300 000€ ;
- OPH 31 : 20%, soit 100 000€ ;
- SA d'HLM YSALIA Habitat Garonne : 10%, soit 50 000€ ;
- SCIC de la Haute-Garonne : 10%, soit 50 000€.

Du fait du résultat déficitaire de la SAC Garonova au titre de l'exercice 2022, la participation de la SA des Chalets au capital de la SAC Garonova a été dépréciée afin de tenir compte de cette situation. Au 31 décembre 2022, cette dépréciation s'élève à **K€ 59**.

F. AUTRES PRINCIPALES PARTICIPATIONS

La SA des Chalets possède des participations résultant d'apports mixtes (rémunération à la fois en titres et en compte courant) d'immeubles neufs, dans trois SCI d'Accession Progressive à la Propriété :

- Participation à hauteur de 58,78%, dans la SCI d'Accession Progressive à la Propriété **Chloris** à Ramonville Saint Agne pour **K€ 50**, avec un compte courant non rémunéré de **K€ 177** et un compte courant rémunéré de **K€ 1 271** ;
- Participation à hauteur de 51,90%, dans la SCI d'Accession Progressive à la Propriété **Callisto** à Balma pour **K€ 65**, avec un compte courant non rémunéré de **K€ 91** et un compte courant rémunéré de **K€ 2 384** ;
- Participation à hauteur de 68,07%, dans la SCI d'Accession Progressive à la Propriété **Les Quatre Vents** à Toulouse pour **K€ 91**, avec un compte courant non rémunéré de **K€ 10** et un compte courant rémunéré de **K€ 2 165**.

Au cours de l'exercice 2022, la SA des Chalets a également souscrit au capital de la SCIC OCCITALYS FONCIER, organisme de foncier solidaire, pour **K€ 36** en plus des **K€ 159** souscrit précédemment, elle détient donc désormais 44,82% du capital social de cette structure.

G. ACTIVITES SIEG ET HORS SIEG

Pour l'exercice 2022, les résultats SIEG et hors SIEG s'élèvent respectivement à : 5 813 270,22 € et 685 820,17 €.

Il est rappelé que les loyers et charges directes induits par la gestion des logements libres et intermédiaires ne relèvent pas de l'activité SIEG. Par ailleurs, certains produits et charges ne peuvent être affectés directement à 100% à l'une des activités SIEG ou hors SIEG. En conséquence il a été retenu pour ces produits et charges mixtes (c'est-à-dire les produits et charges non affectables directement aux activités SIEG ou Hors SIEG) une ventilation à partir des produits

d'activité (comptes 70 hors récupération de charges en 703). Au titre de l'exercice 2022, les clés de ventilation calculées SIEG et hors SIEG sont respectivement de 96,40% et 3,60%.

2. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Après la pandémie de la COVID 19, l'activité mondiale a repris fortement. Cette reprise s'est traduite par une tension sur les prix et notamment sur celui de l'énergie et des matières premières.

La Guerre en Ukraine est venue rajoutée des tensions géopolitiques et, par ricochet, une nouvelle tension sur les prix des matériaux et de l'énergie.

Du fait notamment de ces 2 événements, nous constatons depuis plusieurs mois :

- Une augmentation des coûts des matières premières et notamment des coûts de constructions ;
- Une explosion des coûts de l'énergie ;
- Une très forte inflation ;
- Une remontée brutale des taux d'intérêts et notamment de celui du Livret A qui est passé de 0,5% au 31 janvier 2022 à 3% au 1^{er} février 2023.

A ce jour, ces tensions persistent et il est difficile de savoir quelles vont être les évolutions au cours des prochains mois.

Il est cependant clair que ces éléments cumulés vont mettre en difficulté nos clients (locataires et accédants) et qu'il va nous falloir ajuster notre rythme de production de logement et de réhabilitation en fonction de l'évolution de la situation.

Il n'y a aucun autre événement significatif.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT L'ACTIF

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des "coûts historiques".

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

A. IMMOBILISATIONS

➤ IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les postes immobilisations incorporelles correspondent :

- Aux licences et autres logiciels,
- Aux baux emphytéotiques et à constructions correspondant au montant de redevance ainsi qu'aux frais liés payés lors de la signature.

➤ TERRAINS

La valeur brute de ceux-ci correspond à leur coût d'achat, TVA ou droits d'enregistrements compris.

➤ IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les postes constructions locatives comportent :

- Les immeubles de rapport construits et les immeubles acquis avec ou sans travaux,
- Les autres ensembles immobiliers tels que les garages qui ont été réalisés sur la base des marchés spécifiques distincts des marchés concernant les logements auxquels ils sont rattachés, les foyers et centres commerciaux et les Résidences Universitaires.

La valeur brute est égale au prix de revient y compris les frais de sondage, de géomètre et de démolition. Aucune réévaluation n'a été pratiquée depuis.

Les **autres immobilisations corporelles** figurent pour leur valeur d'acquisition. Leur classement répond aux exigences du nouveau plan comptable. Elles comprennent le matériel de transport, le mobilier et matériel de bureau, le matériel informatique.

➤ IMMOBILISATIONS EN COURS

Sous cette désignation sont comptabilisées, les immobilisations en cours de construction ou terminées dont la déclaration d'achèvement de travaux n'est pas encore prononcée. Les immobilisations sont comptabilisées suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre. Elles comprennent également, la part courue jusqu'à l'achèvement de l'opération, des intérêts capitalisés sur les emprunts avec préfinancement (les intérêts courus postérieurement à la mise en location sont comptabilisés en exploitation). De même, les intérêts de préfinancement externe relatifs à la période de construction sont incorporés au coût de production.

➤ IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles comprennent notamment :

- Les titres de participation dans les SCI, GIE et divers,
- Les dépôts et cautionnements versés.

Elles sont valorisées à leur coût historique.

La constatation d'une dépréciation est effectuée pour constater l'amoindrissement de la valeur des immobilisations financières en fonction notamment de la situation nette des titres de participations à la date de clôture. Toutefois, en ce qui concerne les SCI / SCCV en cours de construction, même si la situation nette de la structure est négative, aucune dépréciation n'est comptabilisée du moment que l'opération d'accession ne présente aucune difficulté avérée.

➤ AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations Incorporelles :

Les logiciels informatiques sont amortis sur 3 ans et les baux à construction (y compris baux emphytéotiques) sur la durée du bail, soit de 18 à 65 ans.

La mise en amortissement s'effectue à la date de mise en service.

Immobilisations Corporelles :

Les règlements CRC 2002-10 (relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs) et CRC 2004-06 (relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs) sont entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2005.

Ces règlements prévoient notamment que les actifs immobilisés doivent être amortis sur leur durée d'utilité et que les composants dont la durée d'utilité est différente de celle de l'immobilisation principale soient amortis distinctement de celle-ci, en fonction de leur propre durée d'utilité. Corrélativement, les provisions pour grosses réparations, antérieurement constatées, sont conservées pour le gros entretien, et les grosses réparations sont désormais immobilisées.

En conséquence, notre organisme a modifié le mode d'amortissement des actifs immobilisés, en appliquant l'avis n°2004-11 du 23 juin 2004 du CNC relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

Notre organisme a retenu la méthode rétrospective avec une décomposition sur six composants :

- Les cinq composants obligatoires : structure et ouvrages assimilés, menuiseries extérieures, chauffage collectif ou individuel, étanchéité, ravalement avec amélioration ;
- Un composant supplémentaire : ascenseur.

A compter de l'exercice 2015 et dans l'optique de donner une vision la plus conforme à la réalité des composants, il a été décidé de distinguer deux composants supplémentaires : les composants électricité et plomberie-sanitaire.

Cette réforme a été appliquée aux bâtiments figurant en exploitation (immeubles d'habitation, bâtiments administratifs et autres locaux locatifs) ainsi que sur les constructions à venir.

Les durées d'amortissement retenues correspondent aux durées standard quand il n'existe pas de validation technique spécifique par la Direction du Patrimoine de la SA des Chalets, soit 50 ans pour le composant structure, 25 ans pour le composant chauffage collectif, électricité et plomberie-sanitaire et 15 ans pour le composant chauffage individuel.

Pour les autres composants, les durées retenues correspondent à celles identifiées par la Direction du Patrimoine de la SA des Chalets, soit 30 ans pour les menuiseries extérieures et 18 ans pour l'étanchéité, le ravalement avec amélioration et les ascenseurs.

Pour les programmes d'acquisition-amélioration, les durées d'amortissement de la structure et des différents composants sont déterminées, au cas par cas, en fonction d'une analyse technique effectuée par le personnel du GIE Garonne Développement. Cette analyse technique tient compte à la fois de la vétusté des composants existants, de leur durée résiduelle d'utilisation et des travaux d'améliorations prévus.

Les programmes de réhabilitation démarrés postérieurement au 1^{er} janvier 2005 doivent également faire l'objet d'une décomposition. Cette décomposition doit tenir compte des composants et des durées d'amortissement définis ci-dessus mais comporte également des composants spécifiques. En effet, lors des programmes de réhabilitations effectués sur une résidence, il est procédé au remplacement et/ou à la création de composants qui peuvent être individualisés (même s'ils n'avaient pas été identifiés à l'origine). Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2005 en a retenu trois supplémentaires : les composants électricité, plomberie-sanitaire et aménagements extérieurs, avec des durées identiques d'amortissement de 25 ans.

Les conditions d'amortissement des autres immobilisations corporelles sont les suivantes :

- Matériel et outillage sur 5 ans ;
- Agencements de 5 à 10 ans ;
- Matériel de bureau et informatique de 3 à 5 ans ;
- Mobilier sur 10 ans ;
- Matériel de transport sur 5 ans.

Incidence des sorties d'actifs suite aux travaux de remplacement

Les travaux effectués en remplacement d'une partie ou de la totalité d'un composant (travaux de réhabilitation sur le patrimoine) donnent lieu à une sortie d'actif qui impacte le résultat exceptionnel, ainsi qu'un retraitement des financements. L'impact est dépendant des valeurs nettes comptables des éléments d'actifs remplacés.

Au 31 décembre 2022, la charge exceptionnelle liée à la sortie des composants s'est élevée à **K€ 234** contre **K€ 774** pour l'exercice précédent. Cette évolution s'explique par la mise en service, en 2022, de **K€ 2 551** de réhabilitations (dont **K€ 2 242** sur les résidences les Petunias, rue Clauzel, le Ruisseau et le foyer de Baziège) impactant le remplacement de composant contre **K€ 9 675** en 2021.

Dépréciation des immobilisations locatives

En 2022, quatre sortes de dépréciations sont comptabilisées pour un total de **K€ 2 761** :

- Sur des opérations locatives ayant un taux de vacance très élevé pour un montant de **K€ 301** ;
- Sur des opérations pour lesquelles des projets de démolition sont à l'étude, pour **K€ 124** ;
- Sur deux opérations ANRU, pour lesquelles la décision de démolition est actée pour les années à venir. Cette dépréciation permettra de ramener la Valeur Nette Comptable des constructions à zéro, à la date de la démolition. Au 31 décembre 2022, le montant de cette dépréciation s'élève à **K€ 1 861**. Elle concerne les opérations de Messenger et Gluck.
- Sur trois opérations de gendarmerie pour tenir compte d'un risque de non renouvellement du bail. La dépréciation ne concerne que la partie des bureaux et s'élève à **K€ 475**.

B. STOCKS

Les terrains à aménager comprennent les terrains nus destinés à des opérations d'accession à la propriété, ou non affectés de manière certaine à une opération de construction locative. Ils sont comptabilisés pour leurs prix hors taxes.

Les terrains et immeubles en cours correspondent à des terrains et immeubles destinés au secteur d'accession à la propriété pour les projets dont la déclaration d'achèvement de travaux n'a pas été prononcée. Ils sont comptabilisés pour leur coût de production hors taxes suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre.

Les frais financiers liés au préfinancement de ces opérations sont intégrés au stock en fonction de l'utilisation des lignes de préfinancement par opérations. Ils ont représenté **K€ 210** en 2022 contre **K€ 157** en 2021.

Les stocks sont valorisés sur la base des coûts directs liés à l'activité d'accession (prix d'achat du terrain, prix de revient de la construction...) et des coûts indirects représentant la quote-part de frais de gestion liée à l'opération.

Il est procédé si nécessaire, à la constatation d'une dépréciation de stock, notamment en fonction de la valeur d'utilité de ces stocks à la clôture de l'exercice. Au 31 décembre 2022, une dépréciation de **K€ 92** a été comptabilisée (**K€ 92** de moins-value latente relative à la cession de commerces à Chaors).

C. COMPTES LOCATAIRES ET DEPRECIATIONS SUR LOCATAIRES

Le quittancement est effectué (sauf cas exceptionnel de certains locaux à usage professionnel) à terme échu. Le montant figurant au bilan est comptabilisé hors vacants.

Toutes les créances douteuses des locataires, en place ou partis, figurent en compte 416, conformément à l'instruction comptable HLM.

Des dotations aux dépréciations pour créances douteuses sont constituées statistiquement sur les créances des locataires en place, calculées à partir du montant des loyers de base de décembre, APL déduite et provisions pour charges incluses.

Les taux de dépréciations retenus sont ceux préconisés par l'étude menée par le cabinet Primexis, dans le cadre du Règlement ANC 2015-04, à savoir :

- Les créances exigibles représentant entre 0 mois et 3 mois de loyers et charges sont dépréciées à 5 % ;
- Les créances exigibles représentant entre 3 mois et 6 mois de loyers et charges sont dépréciées à 25 % ;
- Celles représentant entre 6 mois et 12 mois de loyers et charges sont dépréciées à 50 % ;

- Et celles représentant plus de 12 mois de loyers et charges dépréciées à 100 %.

Les créances des locataires partis sont dépréciées à 100 %.

Les créances douteuses des commerces et des foyers sont examinées une à une et dépréciées en fonction de la situation particulière du locataire.

L'ensemble de ces dépréciations représentent un total de **K€ 4 618** contre **K€ 4 433** en 2021.

D. AUTRES CREANCES

A l'actif du bilan, sur la ligne "autres créances d'exploitation", figurent les subventions à recevoir pour **K€ 52 765** (dont **K€ 15 286** de subventions ANRU pour les démolitions de Gluck et Messenger) contre **K€ 54 249** en 2021.

E. INTERETS COMPENSATEURS

Conformément à l'avis du comité d'urgence du CNCC n°99-A en date du 5 juillet 1999, la méthode de comptabilisation préférentielle des intérêts compensateurs est la méthode constatant en charge les intérêts compensateurs.

La SA des Chalets a décidé de ne pas opter pour l'avis du comité d'urgence du CNCC précité et de continuer à appliquer la disposition législative spécifique de 1994.

En effet, l'article 38 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L 411.2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° paragraphes de l'article L 351.2. du C.C.H.

Au 31 décembre 2022, il n'y a plus de charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan dans le compte « 4813 - charges différées - intérêts compensateurs » et correspondant aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés. De ce fait, la contrepartie en poste « 16883 - intérêts compensateurs » est également nulle. En 2021, il y avait **K€ 2** dans ces comptes.

F. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

L'ensemble des placements effectués par la SA des Chalets respectent l'article R 423-75 du Code de la Construction et de l'Habitation.

➤ Titres de créances et assimilés (Obligations, EMTN, pensions livrées ...)

Au 31 décembre 2022, ils représentent **K€ 76** et sont composés exclusivement par des OAT. Au 31 décembre 2022, il n'y a pas de dépréciations constatées sur ces éléments.

Les obligations font apparaître une plus-value latente de **K€ 6** contre **K€ 13** en 2021.

Au 31 décembre 2022, le montant des obligations nanties au profit d'organismes bancaires, en garantie d'emprunts locatifs, s'élève à **K€ 31**.

➤ OPCVM (SICAV)

Au 31 décembre 2022, l'intégralité des OPCVM étaient vendus.

4. REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE PASSIF
--

A. CAPITAL SOCIAL

Le capital de la Société, entièrement libéré, s'élève à **5 123 660,84 €** divisé en 134 444 actions de 38,11€ de valeur nominale.

B. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions pour lesquelles la notification de décision d'octroi était connue au 31 décembre 2022 ont été comptabilisées avec pour contrepartie le débit d'un compte de tiers.

Les reprises de subventions d'investissement s'effectuent sur la totalité du montant notifié dès l'exercice au cours duquel est pratiquée la première dotation aux amortissements du bien financé par la subvention, et ce quelque soit le montant de subventions réellement perçu.

Les subventions d'investissement sont donc reprises au même rythme que les amortissements pratiqués sur les biens financés. Depuis l'application de la réforme sur les composants, si la subvention d'investissement représente moins de 10% du prix de revient du bien, elle est totalement affectée au composant structure. Dans le cas contraire, elle est répartie selon les pourcentages de décomposition affectés au bien financé.

En ce qui concerne les subventions d'investissement portant sur des terrains, elles sont reprises sur une période de 10 ans, dès l'année d'acquisition du terrain financé.

Au titre de 2022, il a été viré au compte de résultat **K€ 3 675** de subventions d'investissement contre **K€ 3 887** l'an passé.

C. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La réforme comptable appliquée en 2005 et résultant de l'adoption de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composant et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social a supprimé la Provision pour Grosses Réparations (PGR).

A la place, la réforme a créé la Provision pour Gros Entretien (PGE) qui contrairement à la PGR n'est pas forfaitaire et doit s'appuyer sur un plan pluriannuel d'entretien détaillé par immeuble et par catégorie de travaux.

Le Conseil d'Administration du 3 novembre 2005 a décidé la constitution d'une PGE basée sur un plan pluriannuel d'entretien de 2 ans.

Au 31 décembre 2021, la PGE s'élevait à **K€ 3 479** pour les exercices 2022 et 2023. Au 31 décembre 2022, la PGE s'élève à **K€ 3 840** pour les exercices 2023 et 2024. Le passage de la PGE 2022/2023 à la PGE 2023/2024 s'est traduit par les mouvements suivants :

- Une dotation complémentaire de **K€ 1 757** ;
- Une reprise de **K€ 1 395** se décomposant en reprise pour travaux effectués pour **K€ 758** et en reprise pour non-utilisation pour **K€ 637**. Cette dernière somme regroupe aussi bien les travaux prévus initialement qui ont disparu de la nouvelle PGE, que des économies réalisées sur les travaux effectués en 2022.

Cas particuliers des Foyers

Malgré la réforme comptable, la PGR fait partie intégrante de la redevance des foyers et l'engagement de réalisation de travaux reste une obligation contractuelle. Ces travaux concernent ceux restant en gros entretien ainsi que le renouvellement des composants (hors mises aux normes).

La PGR constituée pour les foyers a disparu mais les obligations de travaux de grosses réparations subsistent et une provision pour travaux reste payée par les gestionnaires. L'engagement maximal de la SA des Chalets correspond à la PGR antérieurement constituée par les foyers, augmentée du versement effectué chaque année par les foyers au travers de la redevance et diminuée des travaux réalisés (travaux de gros entretien et de création ou renouvellement de composants).

Cet engagement figure dans le Tableau n°1 : Tableau des engagements hors bilan pour un montant de **K€ 7 075**.

D. AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Ces provisions sont constituées sur la base des risques nés au cours de l'exercice ou des exercices antérieurs. Le tableau 5 qui accompagne cette annexe donne un classement des provisions par nature.

Au 31 décembre 2022, elles s'élèvent à **K€ 5 172**. Elles concernent :

- des litiges locataires pour **K€ 126**,
- des litiges sur taxes et impôts pour **K€ 43**,
- des litiges sur travaux pour **K€ 100**,
- des provisions sur opération abandonnée ou ayant un risque de non-réalisation (lotissement, aménagement et accession) pour **K€ 530**,
- une provision pour risques sur opérations pour **K€ 263**,
- des litiges salariaux pour **K€ 190**,
- une provision pour remise en état de logements dans le cadre d'une opération en Usfruit Locatif Social (ULS) pour **K€ 42**,
- une provision pour des travaux à venir sur un programme locatif pour **K€ 528**,
- une provision pour risque liée aux diagnostics restants à effectuer pour **K€ 591**,
- des provisions sur des participations pour **K€ 18**,

- une provision sur une opération d'acquisition en VEFA pour **K€ 760**,
- une provision sur risque de PGE sur foyers à reverser pour **K€ 1 981**.

F. DETTES FINANCIERES

Les dettes financières comprennent principalement les emprunts (PLUS, PLAI, PLS...) souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le taux de la grande majorité de ces emprunts est indexé sur le taux du livret A (2,00% au 31 décembre 2022).

Les emprunts et les lignes de préfinancement non soldés au 31 décembre 2022 représentent **K€ 1 107 389** et se répartissent par activité de la manière suivante :

- Opérations locatives pour **K€ 1 035 448** (+ K€ 85 418 par rapport à 2021) ;
- Opérations d'accession à la propriété pour **K€ 14 147** (+ K€ 9 527 par rapport à 2021) ;
- Opérations d'aménagement pour **K€ 20 323** (+ K€ 16 886 par rapport à 2021) ;
- Autres destinations (y compris les financements à long terme d'opérations locatives non encore livrées) pour **K€ 37 471** (- K€ 9 345 par rapport à 2021).

Sur l'ensemble de ces dettes financières, **K€ 3 519** font l'objet de garanties par des sûretés réelles ou des cautions bancaires. Le reste est soit garanti à 100% par des collectivités territoriales, soit totalement sans garantie.

Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent un mois de loyer.

G. COMPTES FOURNISSEURS

Les soldes sur comptes « fournisseurs » en dehors des montants de faible importance, sont conservés dans nos comptes pendant une période correspondant à la prescription commerciale, c'est-à-dire 5 ans.

H. PERSONNEL

Une provision pour congés à payer au 31 décembre 2022 a été calculée pour l'ensemble du personnel pour un montant, charges sociales comprises, de **K€ 980** contre **K€ 816** l'an passé.

I. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués :

- Des soldes de subventions ANRU et Conseil Départemental 31 dans le cadre du Grand Projet Ville, non encore repris en résultat (Cf. paragraphe 6-A ci-après) : **K€ 12 794** concernant la démolition de l'immeuble Messenger et **K€ 12 917** concernant la démolition de l'immeuble Gluck, les deux immeubles étant situés dans le quartier du Mirail à Toulouse ;

- Des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) concernant les opérations de Bail Réel Solidaire réalisées par la SA des Chalets, non encore livrées pour **K€ 7 840** ;
- D'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) concernant 16 logements LLI réalisée par la SA des Chalets, non encore livrée pour **K€ 2 868** ;
- D'une opération en VEFA inversée réalisée auprès d'un promoteur non encore livrée pour **K€ 6 525**.

5. REGLES ET METHODES COMPTABLES DU COMPTE DE RÉSULTAT

A. CHIFFRE D'AFFAIRES

L'intégralité du chiffre d'affaires de la SA des Chalets est réalisée en France. Il est composé des éléments suivants :

- Loyers pour **K€ 72 156** (+ K€ 2 165 par rapport à 2021) ;
- Récupération de charges locatives pour **K€ 12 986** ;
- Ventes de terrains et d'immeubles (y compris les opérations d'accession) pour **K€ 21 507** ;
- Autres activités pour **K€ 2 009**.

En ce qui concerne les opérations d'accession, le dégagement de la marge se fait à la livraison de l'opération (notamment pour les ventes de terrains à bâtir et de logement en VEFA) ou lors du transfert de propriété lorsqu'il est postérieur à la livraison (notamment lors des levées d'option du PSLA).

B. LOYERS

Les loyers sont pris en compte au fur et à mesure du quittance, sans prise en compte des loyers sur les logements vacants. Pour les logements familiaux, ils sont quittancés à terme échu mais comptabilisés sur le mois couru. Pour les commerces et les foyers, ils sont quittancés mensuellement ou trimestriellement à échoir ou échu.

C. CHARGES LOCATIVES

Le tableau des charges du compte de résultat présente de manière distincte les charges récupérables aux termes du décret du 26 août 1987, exposées pour le compte des locataires.

Celles-ci sont appelées sur la base de provisions mensuelles régularisées essentiellement au cours du deuxième trimestre de l'année suivante.

L'analyse des charges effectivement récupérables au 31 décembre est effectuée pour être comparée aux provisions.

Pour l'exercice 2022, les récupérations des charges locatives s'élèvent à **K€ 12 986** et figurent dans le chiffre d'affaires, et les charges récupérables s'élèvent à **K€ 13 528** et figurent en achats non stockés, en services extérieurs, en impôts et taxes, et en charges du personnel.

Le taux de récupération réelle des charges récupérables s'élève à 96% (contre 91% en 2021).

D. COEFFICIENT DE TAXATION

En ce qui concerne les dépenses de l'activité locative, le coefficient de taxation étant nul, les postes de charges comprennent le montant TTC des dépenses. Pour les dépenses de frais généraux, le coefficient de taxation est de 25%, les postes de charges liés, comprennent le montant des dépenses HT, augmenté de 75% du montant de la TVA.

E. PRODUCTION IMMOBILISEE

La production immobilisée est composée :

- Des coûts internes incorporés aux immobilisations pour **K€ 668** ;
- Des frais financiers (préfinancement) incorporés aux immobilisations pour **K€ 468** ;
- Des transferts de stock en immobilisation pour **K€ 8 705**.

Les coûts internes sont constitués par le coût salarial (salaires, charges sociales et frais directement liés) du personnel participant directement aux opérations de production de logements, de travaux sur le patrimoine et/ou d'aménagement. Suivant le personnel concerné et son activité, on retient un pourcentage compris entre 5 et 100%. Le montant ainsi obtenu est ensuite réparti entre les trois types d'activités, sur les différentes opérations en fonction du montant des travaux réalisés. L'imputation du montant de la production immobilisée au coût de revient des opérations locatives a été constatée pour un montant de **K€ 668** au titre de l'exercice contre **K€ 632** l'exercice précédent.

Au titre de l'exercice 2022, le montant des coûts internes imputé au stock (opérations d'aménagement et d'accession) s'est élevé à **K€ 15** contre **K€ 15** pour l'exercice précédent.

F. GROS ENTRETIEN

Ces dépenses sont prises en charge au fur et à mesure de la réalisation des travaux et couverts par les reprises sur provisions.

G. PRODUITS FINANCIERS

Les principaux produits financiers se composent des :

- Remontées de marge des SCI de constructions ventes et des SCCV du Groupe pour **K€ 1 246** (+ K€ 164 par rapport à 2021) ;

- Remontées de marge de la SCCV In View pour **K€ 5** ;
- Intérêts sur livrets pour **K€ 2 049** ;
- Intérêts sur DAT et CAT pour **K€ 127** ;
- Coupons des obligations pour **K€ 7**.

H. IMPOT SUR LES SOCIETES

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les organismes d'habitation à loyer modéré sont exonérés d'impôts sur les sociétés pour :

- Les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), c'est-à-dire les opérations relatives au secteur locatif social et celles relatives au secteur de l'accession sociale à la propriété ;
- Les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L.411-1 du CCH ;
- Les produits financiers issus du placement de leur trésorerie ;
- Les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

Il résulte de ces différents textes que seule une partie des activités des organismes d'habitation à loyer modéré est soumise à l'IS. C'est par le biais d'un retraitement du résultat comptable de l'exercice que l'on distingue les produits taxables de ceux relevant du secteur exonéré.

Au titre de l'exercice 2022, les produits de la SA des Chalets relevant du secteur taxable sont notamment les suivants :

- Les locations qui sont hors du champ du service d'intérêt général ;
- Les cessions autres que celles de logements exonérés ou relatives à l'activité d'aménagement ;
- Les prestations de services d'ordre administratif même rendues à d'autres organismes HLM ;
- Les remontées de marges provenant d'activités soumises à l'IS.

A partir de cette distinction, un pourcentage des produits taxables sur les produits totaux de la société a été déterminé. Au titre de l'exercice 2022 ce pourcentage est de 3,07% (2,71% en 2021). Il a permis, une fois les charges directes de l'activité taxable isolées, de répartir les charges mixtes entre les deux secteurs d'activités.

Au 31 décembre 2022, la répartition finale entre les deux activités, taxable et non taxable, fait apparaître un résultat comptable avant impôt de l'activité taxable de **K€ 495** (bénéfice) et un résultat fiscal avant impôt de **K€ - 70** (déficit fiscal). L'impôt sur les sociétés est nul au titre de l'exercice 2022.

I. INTERESSEMENT

Le renouvellement de l'accord d'intéressement a été signé le 10 juin 2022 pour la période 2022 à 2024. Il s'agit d'un intéressement commun aux quatre sociétés de l'Unité Economique et Sociale ayant du personnel.

Un montant de **K€ 435** a été distribué en 2022 au titre de l'intéressement sur l'exercice 2021. En 2023, un montant de **K€ 436** sera distribué au titre de l'intéressement 2022.

6. AUTRES INFORMATIONS

A. GRAND PROJET VILLE :

➤ Démolition Messenger

La démolition de la copropriété Messenger de 260 logements (175 logements locatifs sociaux et 85 logements privés) a été actée au cours des exercices précédents. Des subventions ANRU, Conseil Départemental 31 et EPCI ont été notifiées à hauteur de **K€ 15 373**. Cette démolition est prévue dans les années à venir. Au titre de l'année 2022, une dépréciation de la VNC locative (y compris une partie de la valeur du terrain pour ramener cette valeur, au prix de rachat fixé dans la convention) figure en comptabilité à hauteur de **K€ 721**.

Parallèlement, une partie des subventions liées (ANRU et Conseil Départemental 31) a été reprise en résultat pour **K€ 23**.

➤ Démolition Gluck

La démolition de l'immeuble Gluck de 208 logements (208 logements locatifs) a été actée au cours des exercices précédents. A ce jour, seule la subvention ANRU a été notifiée à hauteur de **K€ 14 831**. Cette démolition est prévue dans les années à venir. Au titre de l'année 2022, une dépréciation de la VNC locative (y compris une partie de la valeur du terrain pour ramener cette valeur, au prix de rachat fixé dans la convention) figure en comptabilité à hauteur de **K€ 1 140**.

Parallèlement, une partie des subventions liée (ANRU) a été reprise en résultat pour **K€ 284**.

B. EFFECTIF

Au 31 décembre 2022, l'effectif de la SA des Chalets, en équivalent temps plein moyen, est de 223,69 personnes (+ 21,32 ETP par rapport au 31/12/2021). Il se décompose en :

- 34,85 cadres (+ 1,16 ETP par rapport au 31/12/2021) ;
- 92,86 maîtrises (+ 14,86 ETP par rapport au 31/12/2021) ;
- 95,98 employés (+ 5,31 ETP par rapport au 31/12/2021).

C. PROVISION POUR DEPART A LA RETRAITE

Depuis l'exercice 2005, le passif social de la SA des Chalets est externalisé au sein d'un établissement financier spécialisé.

La méthode de calcul utilisée est la méthode P.B.O. (Projected Benefits Obligation) : méthode prospective avec salaire en fin de carrière, méthode recommandée par l'Ordre des Experts Comptables. Les calculs sont faits selon les hypothèses suivantes :

- Départ volontaire ;
- Personnel salarié au 31 décembre 2022 ;
- Départ du salarié à 65 ans ;
- Taux de revalorisation des salaires : 1,00% ;
- Taux de rotation du personnel : turn over moyen ;
- Probabilité de vie au terme : Table mortalité 00-02 hommes / femmes ;
- Taux de charges patronales : 50% ;
- Taux d'actualisation : 3%.

Au 31 décembre 2022, le passif social de la SA des Chalets estimé par l'établissement spécialisé est de **K€ 1 202**. Ce passif est couvert en totalité par les fonds placés au sein de l'établissement financier qui s'élèvent à **K€ 1 215**.

Il est à noter qu'au cours de l'année 2022, aucune somme n'a été demandée à l'établissement financier spécialisé, au titre de remboursement suite aux versements d'indemnités de départ à la retraite de salariés. Aucun complément de cotisation n'a également été versé.

D. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Au cours de l'exercice 2022, les honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés se sont élevés à **K€ 69**. Ces honoraires concernent exclusivement la mission de contrôle légal des comptes sociaux et consolidés.

E. SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION

Afin de développer une offre en accession sociale à la propriété et en location accession, la SA des Chalets participe à 12 SCI / SCCV de construction/vente constituées avec d'autres organismes HLM et notamment la SCIC de la Haute-Garonne. La SA des Chalets détient entre 60% et 90% de chacune des SCI / SCCV.

Cette activité fait l'objet d'une garantie de la Société de Garantie de l'Accession (SGA), en application du décret du 20 juin 2003. La convention de garantie a été signée le 01 avril 2005, en garantie d'encours de **K€ 5 239**. Chaque année, ce montant est révisé en fonction de l'activité. Au titre de 2022, un avenant a été signé le 29 mars 2022 portant l'encours à **K€ 12 575**.

F. ENGAGEMENTS DONNES

En ce qui concerne les engagements donnés, les principaux concernent la garantie de rachat dans le cadre du PSLA et les garanties d'actif et de passif signées lors des cessions de titres.

Dans le cadre des opérations de PSLA et sous certaines conditions de mise en place, le locataire-accédant peut bénéficier de la sécurisation de l'accédant et notamment d'une garantie de rachat. Celle-ci d'une durée de 15 ans, à compter de la date de levée d'option, s'applique lorsque le logement est l'habitation principale de l'accédant et lorsque celui-ci se trouve dans l'une des situations suivantes :

- Décès du ou de l'un des réservataires ou d'un descendant direct considéré comme étant à charge ;
- Incapacité ou invalidité permanente du ou de l'un des réservataires ;
- Chômage du ou de l'un des réservataires d'une durée supérieure à un an ;
- Divorce ou séparation de corps ;
- Dissolution d'un pacte civil de solidarité ;
- Mutation professionnelle (à plus de 70 km).

Cette garantie de rachat se traduit par une obligation à la charge de l'organisme de racheter le logement à un prix défini. Ce prix est égal, pendant les 5 premières années, au prix de vente lors de la levée d'option et, de la sixième à la quinzième année, au prix de vente lors de la levée d'option diminué de 2,5% par année écoulée.

En ce qui concerne la SA des Chalets, elle est titulaire d'un tel engagement pour toutes les opérations de location-accession déjà livrées, que celles-ci aient été menées directement par elle ou par le biais d'une SCI de constructions ventes dans laquelle elle est ou elle a été associée. Le tableau ci-dessous reprend la liste des opérations concernées.

D'autre part, quatre garanties d'actif et de passif ont été signées courant 2022 lors des cessions de titres de la SCI St Orens Bruyer, de la SCI Leguevin route de Toulouse hermès, de la SCI Gagnac route de Lespinasse et de la SCI 28 allée de Bellefontaine.

PSLA SA DES CHALETS

Opération	Commune	Date de Livraison	Nombre de PSLA
Coteaux Nord	Ramonville	janv-08	18
Le Domaine St Pierre	Labastide	avr-07	2
Balcon de la Saune	Quint	avr-07	4
Domaine St Roch	Villemur	mars-08	23
Les Magnolias I	Fontenilles	nov-07	8
Le Clos Aussonnelle/Centre Village	Fontenilles	nov-08	4
Le Domaine de la Marquette	Montrabé	janv-09	11

Villas d'Orente : rue des Sports	St Orens	juin-09	10
Les Magnolias II / les Villas Cazalère	Fontenilles	nov-09	10
Les Magnolias III / les Villas du Lac	Fontenilles	févr-10	12
Les Terrasses de Sienne / Gramont	Toulouse	juil-10	15
Les Terrasses de Jasmin / Cours Dillon	Toulouse	avr-14	36
Gramont Îlot A3F	Balma	oct-14	18
Domaine des Graves	Castelginest	nov-14	12
Le Clos de Cammas	Saint Orens	juil-15	4
Floralies Bat B	Ramonville	janv-15	12
Floralies Bat C	Ramonville	mai-15	41
Floralies Bat E	Ramonville	juin-15	29
Floralies Bat F	Ramonville	juil-15	28
Brugues Le Clos d'Alicia	Toulouse	juil-15	19
Ilot A10 Le Callisto	Balma	déc-15	14
Rue de Cugnaux	Toulouse	mars-16	4
Les Capitouls	Salvetat St-Gilles	avr-16	8
Résidence du Saves	Fontenilles	juil-16	16
Le Clos des Vignes	Rieumes	mars-17	7
Les Villas d'Auca	Aucamville	mars-17	11
Route de Vacquiers	Magdeleine/Tarn	avr-17	1
Le Vieux Plantier	Auterives	juil-17	6
Résidence le Kweet	Toulouse	juin-17	3
Le Clos de Mayras	Merville	oct-17	8
Les Berges du Lac	St-Jean	oct-17	10
Cartoucherie les Quatres Vents	Toulouse	déc-17	44
Magenta Garden	Toulouse	déc-17	11
Chemin de Raudelauzette	Fonbeauzard	mai-18	20
Les Sables	St-Alban	juin-18	18
Cours Dillon II	Toulouse	juin-18	17
Cœur Lapujade	Toulouse	Sept-18	11
Route de Bruguières	Gratentour	déc-18	1
Les Terrasses de Gonin	Toulouse	déc-18	10
Chemin Vouet	Toulouse	Fév-19	10
Villa Capucine	Toulouse	Avr-19	8
Plantier Vieux Tranche 2	Auterives	Juin-19	12
Rue du Pressoir	Ste-Foy Aigrefeuille	Juin-19	6
Les Terrasses de Mathilde	Tournefeuille	nov-19	12
Eco quartier Maragon	Ramonville	sept-20	25
Avenue de Purpan	Blagnac	nov-20	6
Chemin de Borde rouge	Auzeville	Avr-21	6
Rue Blanchard	Toulouse	Nov-21	9
Résidence le Chêne	Cugnaux	Fév-22	7
Les Jardins de Courbenauze	Verfeil	Oct-22	14
Total			651

PSLA SCI DE CONSTRUCTIONS VENTES

Opération	Commune	Date de Livraison	Nombre de PSLA
Le Domaine St Pierre	Labastide	avr-07	4

Domaine St Roch	Villemur	mars-08	11
Domaine de Brugues	Toulouse	oct-08	8
Cahors Laënnec	Cahors	juil-09	1
St Paul sur Save	St Paul S/Save	oct-09	15
Plaisance La Ménude Tranche 1	Plaisance	févr-10	68
Pechbonnieu Astorg	Pechbonnieu	oct-10	16
Guynemer	Fonbeauzard	nov-10	25
Chemin d'Encourse	Launaguet	déc-10	25
Capens	Capens	févr-11	13
Chemin d'Encourse	Launaguet	mars-11	16
Biradom : Allées Tolosane	Ramonville	oct-11	32
Biradom : La Colomberaie	Ramonville	nov-11	34
Plaisance La Ménude Tranche 2	Plaisance	oct-11	40
Boudou	Launaguet	févr.-12	2
Metro : Côté Square	Ramonville	avr-12	64
Issus	Issus	mai-12	8
Le Moulas	Mirepoix	mai-12	7
Andromède T1	Blagnac	mai-12	44
Andromède T2	Blagnac	oct-12	33
Metro : Côté Parc	Ramonville	nov-12	64
Lucien Cassagne	Toulouse	sept-13	13
Avenue de Lavaur : Santa Lucia	Montrabé	avr-14	31
Les Hauts de St-Gilles	La Salvetat	juin-14	34
Cote Fleurie	Cugnaux	févr-15	40
Les 13 Vents Tranche 1	Fonsorbes	oct-15	18
Grand Selve	Toulouse	mars-16	50
Route de Lespinasse	Gagnac	juil-16	35
Route de Toulouse Résid. Hermès	Leguevin	oct-17	26
Zac de Tucard	St-Orens	oct-17	29
Cœur Lapujade	Toulouse	déc-17	15
Côté Bois Bruyer	St-Orens	déc-17	19
Au Village	Pechbonnieu	Mars-18	19
Terrasse de Carrozza	Toulouse	Juin-18	16
Les jardins de l'intimité	St-Jean	Fév-19	27
Au Village Tranche 2	Pechbonnieu	Mai-19	15
Les jardins d'Emilie	Bruguières	Nov-19	11
Résidence Horizon	Toulouse	Nov-19	27
Route d'Albi II – Simone Boudet	Toulouse	Nov-19	40
Les moulins de la jalousie	St-Lys	Déc-19	15
La Rodo Tranche 1	Plaisance	Déc-20	12
Place du Vieux Colombier	Roques/Garonne	Fév-21	21
Las Fonses îlots 9 & 10	Villeneuve Tol.	Avr-21	30
75 Chemin de Fenouillet	Toulouse	Juil-21	14
Chemin de Labastidole	Pechbonnieu	Sept-21	13
Le Grand Selve îlot E « Opaline »	Toulouse	Nov-22	12
Le Grand Selve îlot J « Jade »	Toulouse	Nov-22	5
Rue des Ecoles	Castanet	Jan-22	33
Au village Îlot J	Pechbonnieu	Fév-22	24
2 Rue de Lespinasse	St Alban	Mai-22	5
Total			1 179

Dans le cadre des cessions de participations, la SA des Chalets a signé avec les différents acheteurs des garanties d'actifs et de passifs, limitées dans le temps. Il s'agit d'engagements réciproques. Au 31 décembre 2022, les garanties encore actives sont les suivantes :

- au bénéfice de la SCIC de la Haute Garonne pour les cessions des titres des SCI Le Petit Bois de Bellefontaine (jusqu'au 31/12/2022), Capens Montgaillard II (jusqu'au 31/12/2022), La Salvetat les Hauts de St-Gilles (jusqu'au 31/12/2024), Fonsorbes 13 vents (jusqu'au 31/12/2025), Toulouse Cœur Lapujade lot 4 (jusqu'au 31/12/2025), St Orens Bruyer (jusqu'au 31/12/2026), Leguevin route de Toulouse hermès (jusqu'au 31/12/2026), Gagnac route de Lospinasse (jusqu'au 31/12/2026) et 28 allée de Bellefontaine (jusqu'au 31/12/2026).

G. AUTRES ENGAGEMENTS

Dans le cadre de la signature de Bail Réel Solidaire opérateur avec l'OFS Occitalys Foncier, la SA des Chalets en sa qualité d'opérateur, a pris l'engagement, ferme et définitif, pour une durée pouvant aller jusqu'à 82 ans (durée du prêt GAIA souscrit auprès de la Banque des Territoires, augmentée de 2 ans), en cas de difficultés de l'OFS pour des raisons d'impayés et/ou de vacance, ou si l'OFS était amené à se porter acquéreur ou à redevenir de plein droit propriétaire de droits réels afférents aux biens objet des BRS preneurs, à première demande de l'OFS, de faire un apport en capital et/ou de consentir des avances en compte courant d'associés visant à renforcer la trésorerie de celui-ci, et ce, chaque fois que l'activité le nécessitera. Ces apports ou ces avances seront remboursés lorsque l'activité de l'OFS le permettra. Pour certaines conventions d'avance en compte courant, il est prévu qu'elles seront rémunérées annuellement au taux du Livret A. Au 31 décembre 2022, les opérations concernées par ces engagements sont les suivantes :

- Opération Toulouse, Rue Blanchard, l'Eclat (signée le 18 décembre 2020 pour une durée de 84 ans) ;
- Opération Toulouse, 2 rue Edmand Planet, Les reflets de Brienne (signée le 18 décembre 2020 pour une durée de 84 ans) ;
- Opération Toulouse, 74-76 avenue Yves Brunaud, le B (signée le 18 décembre 2020 pour une durée de 80 ans) ;
- Opération Toulouse, 81 boulevard Jean Brunhes, les Terrasses de Brunhes (signée le 18 décembre 2020 pour une durée de 84 ans) ;
- Opération Ramonville, les Hauts de Maragon (signée le 18 décembre 2020 pour une durée de 84 ans) ;
- Opération Toulouse, 195 avenue de Muret, Esprit Garona (signée le 18 décembre 2020 pour une durée de 84 ans) ;
- Opération Toulouse, 127 avenue Jean Rieux (signée le 21 décembre 2020 pour une durée de 80 ans) ;
- Opération Toulouse ZAC Empalot (signée le 25 juin 2021 pour une durée de 82 ans) ;
- Opération Saint Orens, Rue du Ninaret (signée le 24 septembre 2021 pour une durée de 82 ans) ;
- Opération Aucamville, 14-16 route de Fronton, L'Orée du Parc (signée le 17 décembre 2021 pour une durée de 84 ans) ;
- Opération Auzeville Argento Macro Lot 1 (signée 17 décembre 2021 pour une durée de 82 ans) ;
- Opération Balma Domaine du Cyprié, dans le cadre de la vente HLM en BRS (signée le 17 décembre 2021 pour une durée de 80 ans) ;

- Opération Toulouse ZAC Guillaumet (signée le 17 décembre 2021 pour une durée de 82 ans) ;
- Opération Toulouse ZAC de Malepère (signée le 8 avril 2022 pour une durée de 82 ans).

Les autres engagements concernent essentiellement les garanties d'emprunts au bénéfice des établissements bancaires, données par les collectivités locales en contrepartie de droits de réservations sur les logements. Au 31 décembre 2022, le montant des dettes financières faisant l'objet d'une garantie collectivité locale est de **K€ 931 595**.

H. CREDIT BAIL

Au 31 décembre 2022, un contrat de crédit bail est en cours à la SA des Chalets. Ce contrat finance des achats de matériels informatiques. Il peut être résumé dans le tableau suivant :

Immobilisation en crédit bail				
Postes du bilan	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeur Nette
		de l'exercice	cumulées	
Immobilisations incorporelles				0,00
Terrains				0,00
Constructions				0,00
Installations techniques, matériels et outillage	222 636,48	55 659,12	166 977,36	55 659,12
Autres immobilisations corporelles				0,00
Immobilisations en cours				0,00
Totaux	222 636,48	55 659,12	166 977,36	55 659,12

Immobilisation en crédit bail							
Postes du bilan	Redevances payées		Redevance restant à payer				Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	Jusqu'à 1 an	+ de 1 an à 5 ans	+ de 5 ans	Total à payer	
Immobilisations incorporelles						0,00	
Terrains						0,00	
Constructions						0,00	
Installations techniques, matériels et outillage	53 282,52	160 180,13	55 599,12	6 857,23		62 456,35	
Autres immobilisations corporelles						0,00	
Immobilisations en cours						0,00	
Totaux	53 282,52	160 180,13	55 599,12	6 857,23	0,00	62 456,35	0,00

I. INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Les principales transactions concernant les entreprises liées sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions conclues avec la partie liée
GIE Garonne Développement	La SA des Chalets est membre du GIE (à hauteur de 37,50%)	Assistance à maîtrise d'ouvrage exercée par le GIE pour le compte de la SA des Chalets pour 2 816 K€ (dont 2 015 K€ concernant des immobilisations, 801 K€ du stock)
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit du GIE à hauteur de 440 K€ pour les avances non rémunérées
		Cotisation versée au GIE pour 8 K€
		Prestations de services facturés par la SA des Chalets au GIE pour 425K€ (prestations informatique, juridique, de communication externe, de contrôle de gestion, de comptabilité, de moyens généraux et de ressources humaines)
		Mise à disposition de moyens par la SA des Chalets au GIE pour 268 K€ (locaux, matériels, fournitures ...)
SCIC HLM de la Haute Garonne	La SA des Chalets détient 95,10% de la SCIC HLM Haute Garonne	Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SCIC HLM HG pour 374 K€ (prestations informatique et maintenance informatique, juridique, de communication externe, de comptabilité, de moyens généraux et de contrôle de gestion)
		Location de locaux par la SA des Chalets à la SCIC HLM HG pour 7 K€
		Mise à disposition de personnel de la SCIC HLM HG à la SA des Chalets pour 63 K€
		Refacturations diverses de la SA des Chalets vers la SCIC HLM HG pour 18 K€
		Honoraires commerciaux facturés par la SCIC HLM HG à la SA des Chalets pour 659 K€
		Refacturations diverses de la SCIC HLM HG vers la SA des Chalets pour 66 K€ (dont 63 K€ figurant en charges et 3 K€ en immo)
SAC Garonova	La SA des Chalets détient 60% de la SAC Garonova	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAC Garonova à hauteur de 6 K€ pour les avances non rémunérées.
		Cotisation versée à la SAC Garonova pour 22K€.
		Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SAC Garonova pour 35K€ (prestations gestion des risques, juridique, de communication externe, de comptabilité, de moyens généraux).
SAS Ferro Lebres	La SA des Chalets détient 39,99% de la SAS Ferro Lebres	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAS Ferro Lebres à hauteur de 262 K€ pour les avances non rémunérées.
SCI de Construction vente	La SA des Chalets est associée majoritaire (entre 60 et 90% de détention du capital) dans 12 SCI	Intérêts sur avances de trésorerie facturés par la SA des Chalets aux SCI pour 147 K€
		Remontée de résultat des SCI dans les comptes de la SA des Chalets à hauteur de 1 246 K€
		Transfert de charges concernant des stocks entre la SA des Chalets et les SCI pour 221 K€
		Facturation d'honoraires pour le suivi de la période locative du PSLA par la SA des Chalets aux différentes SCI pour 18 K€
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI à hauteur de 698 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 9 620 K€ pour les avances rémunérées

Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions conclues avec la partie liée
SCI APP	La SA des Chalets est associée majoritaire (entre 51,90% et 68,07% de détention du capital) dans 3 SCI APP)	Prestations de services facturées par la SA des Chalets aux SCI APP pour 21 K€ (prestations juridique et comptable)
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI APP à hauteur de 277 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 5 819 K€ pour les avances rémunérées
		Intérêts d'emprunts facturés par la SA des Chalets aux SCI APP pour 62 K€
SCIC Occitalys Foncier	La SA des Chalets détient 44,82 % de la SCIC Occitalys Foncier	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SCIC Occitalys Foncier à hauteur de 592 K€ pour les avances non rémunérées
		Intérêts sur avances de trésorerie facturés par la SA des Chalets à la SCIC Occitalys Foncier pour 34 K€
		Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SCIC Occitalys Foncier pour 17 K€ (prestations informatique, juridique, de communication externe, de contrôle de gestion, de comptabilité, de moyens généraux et de suivi des baux)
SAS Terra Campana	La SA des Chalets détient 12% de la SAS Terra Campana	Remontée de marge de la SAS Terra Campana dans la SA des Chalets pour 0 K€ Avances en compte courant de la SAS Terra Campana au profit de la SA des Chalets à hauteur de 0 K€ pour les avances non rémunérées
SCCV In View	La SA des Chalets détient 49% de la SCCV In View	Avances en compte courant de la SCCV In View au profit de la SA des Chalets à hauteur de 11 K€ pour les avances non rémunérées Remontée de marge de la SCCV In View dans la SA des Chalets pour 5 K€
SAC Gites	La SA des Chalets détient 48,52% de la SAC Gites	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAC Gites à hauteur de 78 K€ pour les avances rémunérées Intérêts sur avances en compte courant facturés par la SA des Chalets à la SAC Gites pour 0,5 K€ Jetons de présence reçus de la SAC Gites pour 3 K€ Prestations de services facturées par la SAC GITES à la SA des Chalets pour 1 150 K€ (975 K€ en 2021)

II – INFORMATIONS SOUS FORME DE TABLEAUX

Se reporter aux pages suivantes.

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets

au capital de 5 123 660,84 €

29 boulevard Gabriel Koenigs - CS 23148 - 31027 Toulouse Cedex 3

660 802 844 RCS Toulouse

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 23 JUIN 2023

L'an deux mille VINGT-TROIS

Le vendredi vingt-trois juin à neuf heures cinq,

A la Chambre du commerce et de l'industrie de Toulouse – Salle Barlangue et simultanément en visioconférence, conformément aux statuts.

les actionnaires de la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

Chaque actionnaire a été convoqué par lettre recommandée adressée le 7 juin 2023.

Les membres de l'Assemblée ont élargé la feuille de présence en entrant en séance, tant en leur nom qu'en qualité de mandataire.

M. Louis PALOSSE préside la réunion.

M. Jean-Pierre EMERIAU et M. Jean-Michel FABRE, sont appelés comme scrutateurs, ils acceptent cette fonction.

Madame Anne CANAL assume les fonctions de secrétaire.

M. Pierre MARCHAL, Directeur Général, Madame Anne CANAL, Directrice Juridique, Mme Elisa SERRANO, chargée de mission juridique, ainsi que M. CUQUEL du Cabinet Grant Thornton, Commissaire aux comptes de la Société, assistent à la réunion.

La feuille de présence est arrêtée et certifiée exacte par le bureau ainsi constitué, qui constate que les 18 actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent 134 014 actions sur les 134 194 formant le capital social et 1 119 242 voix sur les 1 344 440. En conséquence, l'Assemblée réunissant, sur première convocation, le cinquième au moins des actions ayant le droit de vote est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

[...]

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration,
- et du rapport des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022,

approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 6 499 090,43€ se ventilant ainsi :

- résultat de la gestion des activités relevant du SIEG : 5 813 270,22 €,
- résultat relevant activités Hors SIEG : 685 820,21 €.

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.
L'Assemblée Générale donne en conséquence aux administrateurs quitus de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion sur les comptes consolidés et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022 établis conformément aux dispositions des articles L 233-16 et suivants du Code de Commerce et faisant ressortir un résultat - part du Groupe - de 7 426 550 €, approuve lesdits comptes consolidés.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du Code du Commerce, l'Assemblée Générale approuve successivement dans les conditions de l'article L 225-40 dudit Code, chacune des conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice qui ressort à 6 499 090,43 € :

- au crédit du compte « réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 5 311 812,60 € (plus-values nettes de cession) ;
- au crédit du compte « réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 491 750,46 € (plus-values nettes de cession) ;
- au crédit du compte « Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 501 457,62 € ;
- au crédit du compte « Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 187 938,97 € ;
- au crédit du compte « Report à nouveau débiteur – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 6 130,78 €.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

[...]

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'une copie ou d'un extrait des procès-verbaux constatant ces décisions à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité et autres prévues par la Loi.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 10h50.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par les membres du bureau.

LE PRESIDENT

M. Louis PALOSSE

LE SECRETAIRE

Mme Anne CANAL

LES SCRUTATEURS

M. Jean-Pierre EMERIAU

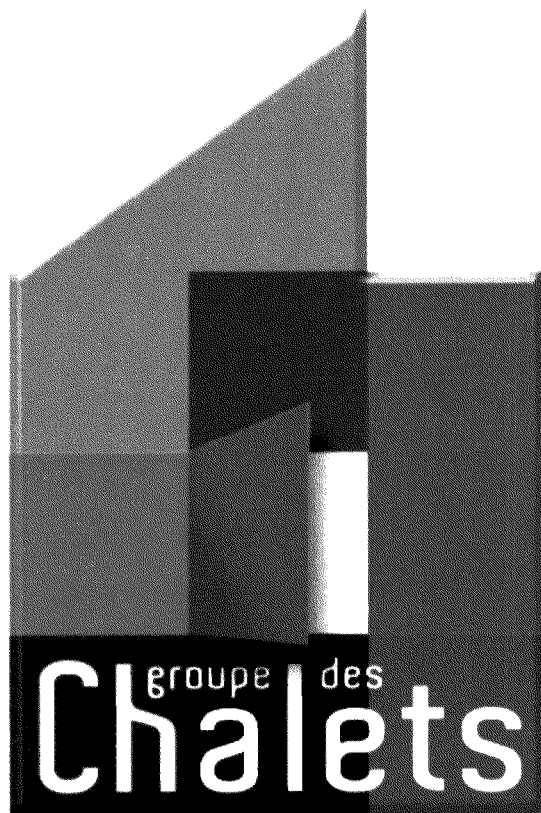
M. Jean-Michel FABRE

Pour extrait certifié conforme

A Toulouse, le 10 août 2023

Le Directeur Général,
Pierre MARCHAL





RAPPORT DE GESTION DE LA SA D'HLM DES CHALETS

Au 31 décembre 2022

Certifié conforme à l'original
Le Directeur Général,
Pierre MARCHAL

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke followed by a sharp upward and then downward curve, ending in a small hook.

I – Événements marquants de l'exercice 2022

1.1 – Impact de la Loi des Finances 2018

L'année 2022 est la cinquième année d'application des mesures financières découlant de la Loi des Finances 2018. Les impacts de cette Loi des Finances sont importants sur la structure financière de la SA des Chalets.

En effet, la Réduction de Loyer de Solidarité a augmenté de 4,01% sur l'année, représentant **4 329 K€** pour l'ensemble des logements loués, contre **4 162 K€** au titre de 2021.

De même, les cotisations CGLLS brute (normale et additionnelle), payées en 2022, se sont élevées respectivement à **1 192 K€** et **131 K€** contre **1 146 K€** et **54 K€** en 2021, soit **une hausse de 10,25%**. L'application de la péréquation, sensée rendre l'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité équitable entre les organismes de logement social, quel que soit le taux de locataire soumis à l'APL, s'est traduite par une réduction de la cotisation CGLLS normale de **1 587 K€** contre **1 475 K€** en 2021. Pour 2022, la réduction de loyer de solidarité nette de la péréquation ressort donc à **2 742 K€** contre **2 687 K€** en 2021, soit une hausse de 2,05% sur la période.

Les tableaux ci-après résument ces montants :

(En K€)	Réduction de Loyer de Solidarité Brute	Varation Annuelle	Réduction de Loyer de Solidarité Nette (*)	Varation Annuelle
2018	2 320		1 961	
2019	2 794	20,43%	2 388	21,77%
2020	3 985	42,63%	2 538	6,28%
2021	4 162	4,44%	2 687	5,87%
2022	4 329	4,01%	2 742	2,05%
Total	17 590		12 316	

(*) : Sous déduction de la péréquation HLM

(En K€)	Cotisations CGLLS (normale et additionnelle) (*)	Varation Annuelle
2018	797	
2019	1 063	33,38%
2020	1 088	2,35%
2021	1 200	10,29%
2022	1 323	10,25%
Total	5 471	

(*) : Hors impact de la péréquation HLM

1.2 – Cessions de patrimoine immobilier

Durant l'exercice 2022, la SA des Chalets a cédé 51 logements dans le cadre de la vente HLM. En outre, elle a cédé 52 logements à l'OPH31 (dans le cadre de la régularisation des mises en gestion de 2020) ainsi que 2 foyers (Les Jonquilles et Ernest Boué). Enfin, un local a été cédé à Toulouse ainsi que 6 parcelles de terrain (à Toulouse, Saint Elix, Plaisance du Touch, Saint Lys et Saint Jean).

Ces cessions d'immobilisations dégagent une plus-value nette globale, hors frais de commercialisation et de mises à la vente (diagnostics obligatoires et autres frais divers) de **6 231 K€**, dont **5 610 K€** pour la seule vente HLM.

II - Exposé de la situation de la société

2.1 - Présentation du bilan

Actif

ACTIF en K€	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution N / N-1
Immobilisations nettes	990 017	1 061 775	1 106 362	1 150 409	1 186 412	3,13%
Valeur brute	1 273 716	1 371 522	1 432 088	1 501 925	1 562 343	4,02%
Amortissements et provisions	283 699	309 747	325 726	351 516	375 931	6,95%
Stocks nets	84 760	63 556	59 404	62 618	54 289	-13,30%
Créances nettes	67 274	77 816	75 787	106 605	102 737	-3,63%
Disponibilités + placements	110 279	130 144	159 614	65 262	158 326	142,60%
Charges à répartir (intérêts compensateurs)	557	14	7	2	0	-100,00%
Charges constatées d'avance	1 264	1 643	1 718	1 878	2 200	17,14%
Total bilan	1 254 151	1 334 948	1 402 892	1 386 775	1 503 964	8,45%

Immobilisations – valeurs brutes

Celles-ci sont en augmentation de **60 418 K€ (+4,02%)** par rapport à 2021 du fait de l'activité de construction.

Livraisons de l'année pour 85 031 K€ dont les plus significatives sont les suivantes :

➤ Ramonville – Jean Monet (acquisition - amélioration)	5 893 K€
➤ Saint Jean – Le Mail (acquisition - amélioration)	5 787 K€
➤ Fenouillet – ZAC Piquepeyre (construction neuve)	4 558 K€
➤ Cazères - Gendarmerie (construction neuve)	4 495 K€
➤ Villefranche – secteur la Plaine (construction neuve)	3 915 K€
➤ Toulouse – Chemin du Boulodrome (construction neuve)	3 751 K€
➤ Ramonville – Floralties 2 (construction neuve)	3 636 K€
➤ Saint Alban – Rue de Lespinasse (construction neuve)	3 421 K€
➤ Montrabé – chemin de Mondouzil (construction neuve)	3 231 K€
➤ Toulouse – Route de Labège (construction neuve)	3 083 K€

Constructions en cours (valeur au 31/12/2022) pour 70 109 K€ dont les opérations les plus significatives sont les suivantes :

➤ Toulouse – Route de Labège (construction neuve)	8 422 K€
➤ Balma - FJT (construction neuve)	4 812 K€
➤ Toulouse – Route de Revel (construction neuve)	3 830 K€
➤ Fonbeauzard – Route de Fronton (construction neuve)	2 745 K€
➤ Toulouse – Avenue des Herbettes (construction neuve)	2 708 K€
➤ Toulouse – ZAC Saint Martin (construction neuve)	2 150 K€
➤ Balma – Pompidou (construction neuve)	2 029 K€
➤ Toulouse – ENVT (réhabilitation)	1 615 K€

Les cessions d'actif immobilisé ont entraîné une diminution des valeurs nettes comptables pour un montant de **7 162 K€**. Ces cessions ont concerné 51 logements dans le cadre de la vente HLM. En outre, il a été cédé 52 logements à l'OPH31 (dans le cadre de la régularisation

des mises en gestion de 2020) ainsi que 2 foyers. Enfin, un local a été cédé à Toulouse ainsi que 6 parcelles de terrain (à Toulouse, Saint Elix, Plaisance du Touch, Saint Lys et Saint Jean)

Stocks nets

Le poste est composé des stocks des activités d'aménagement et de location-accession, mais également des réserves foncières.

Certains lots à bâtir sont toujours en stock :

	Stock non réservé	Stock non acté
Floralies Ilot k-L011-01	5	6
Merville-L057-01	1	3
Saint Lys-L058-01	2	6
Pechbonnieu-L079-01	0	1
Bruguières-L096-01	1	1
ST -Alban-L097-01	1	2
TOTAL	10	19
Variation par rapport à 2021	0	-5

Le stock net d'aménagement s'élève à **26 848 K€** au 31 décembre 2022 contre **27 163 K€** pour l'exercice précédent.

En ce qui concerne l'accèsion sociale hors SCI/SCCV, 4 nouvelles livraisons ont eu lieu en 2022 représentant 63 logements : 14 PSLA à Verfeil rue du puits perdu, 32 VEFA à Toulouse rue Gonin (Bât D), 7 PSLA à Cugnaux rue de la Concorde et 10 BRS à Toulouse avenue de Muret.

Parallèlement, 45 levées d'option sont intervenues :

	Nombre de Levée d'Option
Auterive Vieux Plantier	1
Auzeville Green City	5
Blagnac avenue de Purpan	3
Toulouse cours Dillon 2	1
Cugnaux 15 rue concorde	5
Fonbeauzard ch de Raudelauzette	1
Merville ch de Grand-Borde	1
Ramonville Floralties 2 Maragon	11
St-Alban rue des Sables	1
Toulouse Bruges 3	1
Toulouse Cartoucherie	3
Toulouse Ch Vouet	3
Toulouse Pierre & Marie Curie	1
Toulouse rue Blanchard	8
TOTAL	45
Variation par rapport à 2021	+13

Au 31 décembre 2022, le stock de logements terminés dont l'option n'a pas encore été levée est de 24 (en baisse de 19 logements par rapport à 2021). En y ajoutant les opérations en cours, les opérations financées en PSLA représentent, en net, **6 446 K€** contre **35 565 K€** pour l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2022, le stock net de réserve foncière s'élève à **775 K€**.

Créances

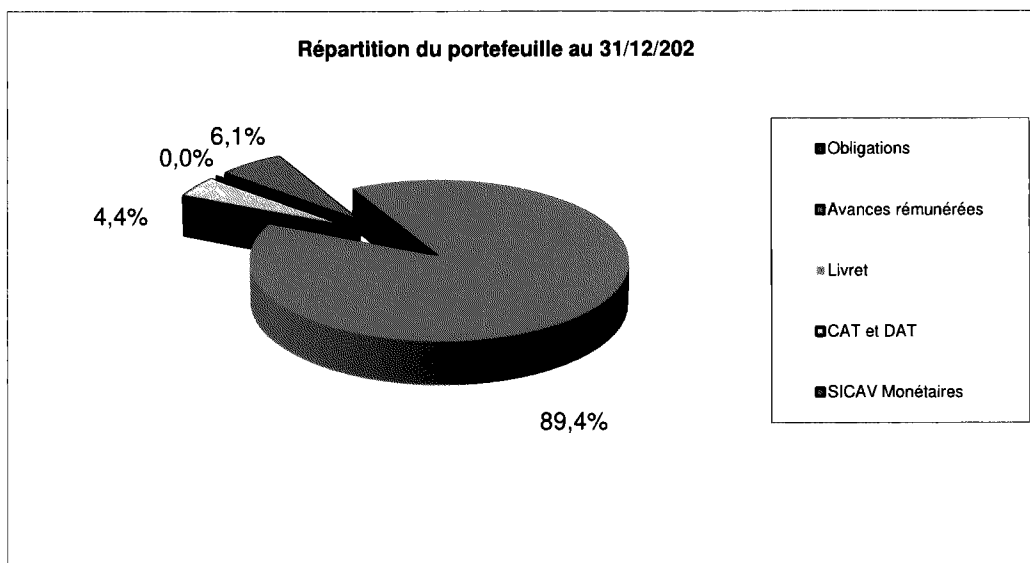
Le poste Créances Nettes est en baisse de 3,63% (**-3 868 K€**). Cette diminution provient en grande partie de la baisse des subventions à recevoir pour **1 483 K€** (incluant les notifications de la subvention ANRU sur la démolition de Gluck) et de la baisse des créances sur comptes courants pour **2 646 K€**.

Disponibilités et Placements

Les placements de la SA des Chalets correspondent aux critères de la réglementation HLM (placements de 1^{ère} catégorie) c'est-à-dire qu'ils bénéficient tous d'une garantie en capital à l'échéance. Ils se répartissent de la manière suivante :

Etat du portefeuille au 31/12/2022 (en K€)

Catégorie	Valeur brute	Provision	Valeur nette
Obligations	76		76
Compte à terme	7 000		7 000
SICAV Monétaires	0		0
Livret	141 381		141 381
Total VMP et Livret	148 457	0	148 457
Avances rémunérées aux filiales	9 620		9 620
Total Général	158 077	0	158 077



Au 31 décembre 2022, le montant de la trésorerie nette de la société s'élève à **158 326 K€** et représente 12,52 mois de dépenses, en hausse par rapport à 2021 (4,95 mois de dépenses), du fait, entre autres, du reclassement, au 31 décembre 2022, des lignes de préfinancements bancaires nécessaires pour financer l'activité courante de la société en dettes financières. Elles n'apparaissent plus dans le poste disponibilités.

Passif

PASSIF en K€	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution N / N-1
Capitaux Propres	220 080	227 969	246 699	266 306	276 881	3,97%
dont situation nette	107 021	113 435	132 483	143 665	150 165	4,52%
subventions d'investissement	113 059	114 534	114 216	122 640	126 715	3,32%
amortissements dérogatoires						
Provisions pour risques et charges	3 670	4 402	7 208	6 975	9 012	29,20%
dont provisions pour gros entretien	2 493	2 901	3 149	3 496	5 172	47,93%
Dettes financières	969 392	1 043 309	1 091 898	1 026 676	1 132 169	10,28%
Autres dettes	49 143	45 876	41 205	45 758	42 868	-6,31%
Produits constatés d'avance	11 866	13 392	15 882	41 061	43 035	4,81%
Total bilan	1 254 151	1 334 948	1 402 892	1 386 775	1 503 964	8,45%
Dettes financières / total bilan	77,29%	78,15%	77,83%	74,03%	75,28%	

Capitaux propres

Les capitaux propres augmentent de **3,97%** en 1 an, la situation nette de **4,52%**.

L'augmentation de **10 575 K€** des capitaux propres sur la dernière année provient du résultat net de l'exercice qui se monte à **6 499 K€** mais également de l'augmentation des subventions (+ **4 075 K€**).

En ratio au logement (logements et équivalent logements), les capitaux propres (c'est-à-dire la situation nette + les subventions d'investissement) représentent **17 037 €** au 31 décembre 2022 contre **16 729 €** au 31 décembre 2021.

Provisions pour risques et charges

La hausse de **2 037 K€** correspond à l'augmentation des provisions pour risques pour **1 676 K€** et à l'augmentation de la provision pour gros entretien pour **361 K€** (**3 840 K€** au 31 décembre 2022 contre **3 479 K€** en 2021).

Les principales provisions pour risques au 31 décembre 2022, concernent :

- des litiges locataires pour **K€ 126**,
- des litiges sur taxes et impôts pour **K€ 43**,
- des litiges sur travaux pour **K€ 100**,
- des provisions sur opérations abandonnées ou ayant un risque de non-réalisation (lotissement, aménagement et accession) pour **K€ 530**,
- une provision pour risques sur opérations pour **K€ 263**,
- des litiges salariaux pour **K€ 190**,

- une provision pour remise en état de logements dans le cadre d'une opération en Usufruit Locatif Social (ULS) pour **K€ 42**,
- une provision pour des travaux à venir sur un programme locatif (le Farel à Revel) pour **K€ 528**,
- une provision pour risque liée aux diagnostics restants à effectuer pour **K€ 591**,
- une provision sur une opération d'acquisition en VEFA pour **K€ 760**,
- des provisions sur des participations pour **K€ 18**,
- une provision sur risque de PGE sur foyers à reverser pour **K€ 1 981**.

Dettes financières

Les dettes financières, y compris celles liées à l'accession (PSLA), représentent 75,28% du total bilan (74,03% en 2021). Les seules dettes financières locatives s'élèvent à **1 107 389 K€** et représentent 68,85% du total bilan (68,51% en 2021).

En 2022, il a été souscrit pour **93 045 K€** de nouveaux emprunts liés aux programmes de travaux neufs (locatif et accession) et de réhabilitation. Les amortissements du capital des emprunts ont représenté **30 218 K€**.

La SA des Chalets a également procédé au remboursement anticipé d'encours d'emprunts pour **7 028 K€** concernant des ajustements de financement suite à des livraisons d'opérations, des remboursements liés à des cessions de patrimoine et des remboursements suite à levées d'option du PSLA.

En outre, au cours de l'année 2022, la SA des Chalets a émis un nouvel emprunt obligataire au profit du Fond Commun de Placement d'Entreprise détenu par les salariés du Groupe des Chalets à hauteur de **210 K€**. Au 31 décembre 2022, le capital restant dû de cet emprunt s'élève à **210 K€**.

Lors des exercices précédents, la SA des Chalets a émis un emprunt obligataire au profit du Fond Commun de Placement d'Entreprise (en 2021) détenu par les salariés du Groupe des Chalets, à hauteur de **220 K€**. Au 31 décembre 2022, le capital restant dû de cet emprunt s'élève à **169 K€**.

Par ailleurs, au 31 décembre 2022, les concours bancaires (lignes financières à moins d'un an) des opérations de construction, de réhabilitation, d'accession, d'aménagement et d'exploitation sont **nulles** contre **24 078 K€** au 31 décembre 2021.

Autres dettes

Elles ont baissé de **2 890 K€**. La variation notable est la diminution des dettes fournisseurs d'immobilisations pour **2 740 K€**.

Au 31 décembre 2022, l'ensemble des dettes fournisseurs (hors factures et avoirs non parvenus) s'élève à **21 717 K€** contre **20 535 K€** en 2021.

*Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice
dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)*

	Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						931						
Montant total des factures concernées ttc		244 336	1 238	0	0	245 574		19818392	952 223	1001920	6088003(*)	9 960 539
Pourcentage du montant total des achats ttc de l'exercice		0.90%	0,005%	0,00%	0,00%	0,905%						
Pourcentage du chiffre d'affaires ttc. de l'exercice								1,78%	0,88%	0,93%	5,63%	9,22%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
© Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours date de facture pour les dépenses d'exploitation et 45 jours pour les situations de travaux.						Délais contractuels : 30 jours date de facture					
	Délais légaux : 60 jours date de facture						Délais légaux : 30 jours date de facture					

(*) Dont locataires partis pour 2 603 K€ dépréciés à 100%

2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

SIG en K€	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution N / N-1
Marge sur locatif	25 701	26 901	29 220	30 510	28 238	-7,44%
Marge brute sur accession à la propriété	1 808	3 458	3 364	2 226	2 960	32,95%
Marge sur prêts accession	0	0	0	0	0	
Productions diverses	1 973	1 796	1 901	2 183	2 616	19,82%
MARGE BRUTE TOTALE	29 482	32 155	34 485	34 919	33 814	-3,16%
Autres charges d'exploitation	-24 365	-25 223	-27 371	-29 294	-31 453	7,37%
Dont						
Consommations et services extérieurs	-7 210	-7 202	-7 458	-8 560	-9 847	15,03%
Gros entretien et grosses réparations	-4 323	-5 766	-5 231	-5 294	-5 013	-5,32%
Reprise sur provision pour GR/GE	2 133	593	-249	-330	-361	9,34%
Impôts et taxes	-4 824	-4 952	-5 202	-5 487	-5 686	3,62%
Frais de personnel (+ taxes et intéressement)	-9 068	-8 912	-9 130	-9 695	-10 570	9,04%
Charges diverses nettes	-3 243	-1 067	-1 993	-1 915	-1 915	0,04%
Produits divers nets	2 170	2 083	1 892	1 987	1 939	-2,37%
RESULTAT D'EXPLOITATION	5 117	6 932	7 114	5 625	2 361	-58,03%
Résultat financier	209	-925	-22	-194	1 364	-804,40%
Résultat courant	5 326	6 007	7 092	5 431	3 725	-31,42%
Résultat exceptionnel	1 228	406	11 444	5 752	2 774	-51,76%
Impôt sur les sociétés	-79	0	0	0	0	
RESULTAT NET	6 475	6 413	18 536	11 183	6 499	-41,88%

La « marge » sur le locatif

Elle baisse de **2 272 K€** (-3,16%). Parmi les variations les plus significatives, notons :

- L'augmentation des loyers de **2 287 K€**, liée à la mise en service des nouvelles opérations ainsi qu'à l'augmentation annuelle des loyers ;
- L'augmentation des dotations aux amortissements de **1 477 K€**, consécutive à l'accroissement de notre patrimoine ;
- La hausse des intérêts locatifs de **3 422 K€** du fait de deux hausses du taux du livret A durant l'année 2022 (passage de 0,5% à 1% au 1^{er} février 2022 et à 2% au 1^{er} août 2022) et des livraisons de l'année;
- La diminution des charges récupérables non récupérées pour **264 K€** du fait d'une baisse de la vacance ;
- L'augmentation de la production immobilisée pour **174 K€** ;
- La diminution des reprises de subventions pour **97 K€**.

La marge brute sur accession

Elle s'élève à **2 960 K€** et est composée essentiellement par :

- Les remontées de résultat des SCI pour **1 251 K€** (en baisse de 16,18% par rapport à 2021) ;
- Une marge sur l'aménagement (lots à bâtir, commerces et locaux divers) de **-6 K€** pour l'année 2022 ;
- Une marge sur le PSLA, la vente en BRS et en VEFA, gérés directement par la SA des Chalets, de **1 715 K€** (nette des honoraires de commercialisation) dont **163 K€** sur les seuls logements en période de location, notamment lié à la faiblesse des taux des emprunts PSLA.

Les productions diverses

Elles atteignent **2 616 K€** en 2022 (+19,82% par rapport à 2021). Elles sont composées essentiellement de la conduite d'opération interne pour **668 K€** (632 K€ en 2021), des services accessoires aux locataires pour **265 K€** (221 K€ en 2021), de la rémunération perçue au titre des mandats de gestion sur les logements de l'OPH31 pour **12 K€** et des produits des activités annexes pour **1 519 K€** dont **1 029 K€** de refacturation de prestations aux différentes sociétés du groupe et notamment au GIE Garonne Développement ,à la SCIC de la Haute-Garonne et à l'Association pour le logement des jeunes en Occitanie (1 150 K€ en 2021).

Le résultat d'exploitation

Il ressort à **2 361 K€** pour 2022 en baisse de **3 264 K€** soit – 58,03%. En termes de dépenses, il est à noter :

- Une augmentation des dépenses de Consommations et Services Extérieurs de **1 287 K€** provenant essentiellement d'une augmentation des dépenses d'entretien (hors gros entretien) de **247 K€**, d'une augmentation des dépenses d'honoraires de **513 K€** et d'une augmentation des dépenses de recrutement de **56 K€** et de cotisations de **227 K€** ;
- Une variation des frais de personnel passés en exploitation, de **875 K€** (+9,04%) notamment liée :
 - à une augmentation de la Taxe sur les Salaires de **66 K€** ;

- à une baisse des dépenses de formation de **30 K€** ;
 - à une augmentation des salaires, charges comprises, pour **813 K€** ;
- La différence entre la reprise et la dotation à la Provision pour Gros Entretien a eu un effet négatif de **361 K€** sur le résultat d'exploitation de l'exercice 2022, soit une variation de **31 K€** ;
- L'augmentation des pertes sur créances irrécouvrables de **38 K€** accentuée par l'augmentation des dotations pour dépréciations des créances pour **336 K€** ;
- L'effet négatif des variations des autres dotations et reprises pour **28 K€** ;
- Une diminution des autres produits de gestion courante pour **48 K€**.

Le résultat financier

Il est positif à **1 364 K€** (-194 K€ en 2021). Une hausse en partie liée à une augmentation de **1 358 K€** des produits de placement.

Le résultat exceptionnel

En ce qui concerne les sorties d'immobilisation, il est à noter une plus-value de **5 583 K€** sur les sorties (cessions, remplacements de composants et démolition) d'éléments d'actif dont une plus-value de **5 610 K€** sur les ventes HLM, de **31 K€** sur des cessions de commerces et terrains, ainsi qu'une charge liée au remplacement des composants de **234 K€**.

Au cours de l'exercice 2022, les opérations de démolitions sous égide de l'ANRU se sont traduites par une charge nette de **914 K€**. Ces opérations concernent les opérations Messenger et Gluck au Mirail à Toulouse.

Les autres éléments significatifs du résultat exceptionnel sont :

- Des produits liés aux dégrèvements de Taxes Foncières représentant **1 728 K€** ;
- L'effet négatif des variations des dotations et reprises exceptionnelles pour **1 764 K€** ;
- Les charges liées aux ventes HLM (honoraires de cession, travaux avant ventes, diagnostics ...) pour **476 K€** ;
- Une charge nette de démolition concernant l'opération du Donjon à Salies du Salat pour **413 K€** (cette opération a fait l'objet d'une subvention de **313 K€** figurant en résultat d'exploitation) ;

- Une charge liée au remboursement de la provision pour grosses réparations non utilisée d'un foyer, foyer qui a fait l'objet d'une cession en 2022, pour **606 K€** ;
- Une charge nette liée aux sinistres de **497 K€** (franchise d'assurance, vandalisme et quote-part de sinistres non remboursés) en baisse de 53,51% (**1 069 K€** en 2021).

2.3 – Autofinancement

En K€	2018	2019	2020	2021	2022
Résultat de l'exercice	6 475	6 413	18 536	11 183	6 499
+ dotations aux amortissements et provisions (c/68)	28 187	32 119	34 402	34 172	37 544
- reprises sur amortissements et provisions (c/78)	-3 707	-2 074	-4 406	-3 863	-3 084
+ valeur comptable des éléments d'actif cédés (c/675)	3 452	2 799	15 580	3 751	7 166
- produits des cessions d'éléments d'actif cédés (c/775)	-4 839	-6 779	-27 792	-7 719	-12 859
- quote-part des subventions d'investissement (c/777)	-3 596	-3 680	-4 543	-3 887	-3 675
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	25 972	28 798	31 777	33 636	31 591
Remboursements d'emprunts locatifs (états du passif code 221) sauf remboursements anticipés	-18 115	-19 296	-21 730	-25 952	-27 218
+ variation nette des int. compensateurs, intérêts différés (c/16883)					
- dotation aux amort. des charges différées (c/6863)	-135	-543	-7	-5	-2
AUTOFINANCEMENT NET HLM	7 722	8 959	10 041	7 679	4 370
+ participation des salariés et impôts société (C69)	79	0	0	0	0
+ charges exceptionnelles	2 409	3 210	3 655	3 231	3 953
- produits exceptionnels	-2 395	-2 187	-3 075	-4 048	-2 798
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	7 815	9 982	10 621	6 863	5 525

La CAF et l'autofinancement net HLM

La CAF ressort à **31 591 K€**, en diminution de 6,08% par rapport à 2021.

L'autofinancement net s'élève à **4 370 K€** (en baisse de 43,09% par rapport à 2021).

L'autofinancement courant HLM (hors exceptionnel)

Il est de **5 525 K€** (en baisse de 19,49% par rapport à 2021) et représente 7,66% des loyers et 5,56% du total des produits (calcul DIS).

2.4 – Mécanisme d’alerte

Le décret du 7 octobre 2014 a prévu la mise en place d’un mécanisme d’alerte sur l’autofinancement net HLM, tel que défini à l’article R.423-1-4 du CCH.

Le tableau de calcul de ce ratio d’autofinancement net HLM tel que prévu par l’article R.423-9 du CCH, figure dans les tableaux de l’annexe légale (point 2C / II-Annexe / Fiche 2).

Le taux d’alerte pour l’année en cours est de 0% et celui pour la moyenne des 3 derniers exercices est de 3%. La SA des Chalets ayant un taux de 4,41% pour l’année 2022 et un taux de 8,17% pour la moyenne des 3 derniers exercices, elle se situe au-dessus des seuils d’alerte.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	10 040 933,63	7 679 168,22	4 370 477,20	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	2 263 894,70	2 379 873,64	3 659 034,83	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	98 142 679,98	98 820 914,75	108 658 035,89	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	12 488 239,44	12 603 361,28	12 986 339,02	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	87 918 335,24	88 597 427,11	99 330 731,70	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	11,42%	8,67%	4,40%	8,16%

Le Conseil d’Administration n’a donc pas lieu à délibérer sur les causes de cette situation, ni sur les mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société.

III – Autres informations

Evènements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion

Après la pandémie de la COVID 19, l'activité mondiale a repris fortement. Cette reprise s'est traduite par une tension sur les prix et notamment sur celui de l'énergie et des matières premières.

La Guerre en Ukraine est venue rajoutée des tensions géopolitiques et, par ricochet, une nouvelle tension sur les prix des matériaux et de l'énergie.

Du fait notamment de ces 2 évènements, nous constatons depuis plusieurs mois :

- Une augmentation des couts des matières premières et notamment des couts de constructions ;
- Une explosion des couts de l'énergie ;
- Une très forte inflation ;
- Une remontée brutale des taux d'intérêts et notamment de celui du Livret A qui est passé de 0,5% au 31 janvier 2022 à 3% au 1^{er} février 2023.

A ce jour, ces tensions persistent et il est difficile de savoir quelles vont être les évolutions au cours des prochains mois.

Il est cependant clair que ces éléments cumulés vont mettre en difficulté nos clients (locataires et accédants) et qu'il va nous falloir ajuster notre rythme de production de logements locatifs et de réhabilitation en fonction de l'évolution de la situation.

Il n'y a aucun autre évènement significatif.

Activités de la société en matière de recherche et de développement

Au cours de l'exercice 2022, la société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement.

Prises de participation significatives de l'exercice

Au cours de l'exercice 2022, la SA des Chalets a augmenté sa participation au capital de la SCIC OCCITALYS FONCIER pour **36 K€** : elle détient désormais 44,82% du capital social de cette structure.

Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

La société n'a distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

Montant des dépenses non déductibles fiscalement et montant de l'impôt supporté à raison de ces dépenses

Les dépenses non déductibles fiscalement sont résumées dans le tableau ci-dessous. La quote-part taxable correspond au pourcentage de l'activité de la société qui est soumise à l'impôt en 2022.

En euros	Montant comptabilisé	QP taxable	Montant de l'IS théorique
<i>Loyers des véhicules de tourisme</i>	3 924	120	30
<i>Taxe sur les véhicules de société</i>	4 637	142	36

IV – L'activité garantie par la SGA

L'activité en accession et en PSLA fait l'objet d'une garantie de la SGA (Société de Garantie de l'Accession).

Le décret du 20 juin 2003 prévoit que les dirigeants rendent compte à l'organe délibérant de l'activité de vente garantie par la SGA HLM. A ce titre, le rappel des caractéristiques de la convention de garantie signée en 2005 et les modalités de révision de celle ci sont rappelées ci-après :

- La convention de garantie : elle a été signée le 26 mai 2005 en garantie d'encours d'un montant de **5 239 K€**. Les fonds propres affectés en couverture de l'activité accession s'élevant à **1 048 K€** (soit 20,00% de l'en-cours). Elle est révisée chaque année en fonction de l'activité.
- La révision de l'encours garanti pour l'année 2022, a entraîné la signature d'un avenant en janvier 2022. L'encours garanti a été porté à **12 575 K€** et les fonds propres

affectés en couverture à **7 323 K€** (soit 58,23% de l'en-cours) conformément à l'évolution de la réglementation de la SGA.

La présentation du compte de résultat de l'activité garantie :

- 1) la partie de cette activité réalisée par le biais de SCI / SCCV dans lesquelles notre société est associée, impacte positivement le résultat de la société au cours de l'année 2022 de **1 425 K€** du fait :

- Des remontées de marges positives des SCI pour **1 251 K€** ;
- D'une reprise de dotation pour risque sur une opération d'accession portée en SCI pour **174 K€**.

Ce résultat ne tient pas compte d'une charge d'IS potentielle de **8 K€** liée au résultat taxable de **32 K€** correspondant à notre quote-part dans les ventes taxables des SCI Terrasse de Carrozza et de la SCCV l'Occitanie (opération de Pechbonnieu – chemin de Labastidole). En effet, du fait de déficit fiscal des autres activités, il n'y a pas eu d'impôt à payer.

- 2) Parallèlement, la SA des Chalets porte directement des opérations de PSLA et de VEFA garanties par la SGA HLM. Celles-ci ont dégagé un bénéfice de **1 601 K€** sur 2022, se décomposant en :

- **1 854 K€** de marge sur levées d'option et sur ventes VEFA intervenues en 2022 ;
- **163 K€** de résultat sur la période locative des PSLA en cours, lié notamment, à la faiblesse des taux des emprunts ;
- diminué de **416 K€** de charges de publicité et d'honoraires de commercialisation liés à l'activité d'accession.

Le tableau de ventilation des charges et produits par activités ci-après, reprend ces différents éléments.

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (4)	Structure et divers non ventilables (7)
				Garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	RESULTAT (A - B)	6 499 090,43	-1 070 903,63	3 025 954,99	47 609,09		-585 201,62	5 081 631,60
								V
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		3 552 897,70	487 745,35	455 787,54		585 201,62	5 081 631,60
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	6 499 090,43	2 481 994,07	3 513 700,34	503 396,63			



KPMG Audit

224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège Cedex
France



Grant Thornton

Grant Thornton

29 rue du Pont
92200 Neuilly-Sur-Seine
France

S.A. d'HLM Les Chalets

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

S.A. d'HLM Des Chalets
29, boulevard Gabriel Koenings – 31027 Toulouse Cedex



S.A. d'HLM des Chalets

29, boulevard Gabriel Koenings – 31027 Toulouse Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la S.A. d'HLM Les Chalets,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société S.A. d'HLM Les Chalets relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe introductif de l'annexe concernant l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 fixant le format et le contenu des états financiers des organismes HLM entré en vigueur au 1er janvier 2022.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui,



selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

La note « 3.A Immobilisations » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'amortissement des immobilisations corporelles.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Par ailleurs, votre Société constitue des dépréciations des stocks selon les modalités décrites dans la note « 3.B Stocks ».

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue sur la base des éléments disponibles à ce jour et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de cette approche.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;



- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Labège, le 08 juin 2023

KPMG S.A.

Anne Briqueteur

Associée

Neuilly-sur-Seine, le 08 juin 2023

Grant Thornton

Christian Bande

Associé

BILAN - ACTIF

I Fiche n°1

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	ACTIF	31/12/2022				31/12/2021
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				506 385,30	468 493,16
	201 Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	297 054,61	157 551,48	139 503,13		153 395,57
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	1 718 168,07	1 351 285,90	366 882,17		315 097,59
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 108 732 546,87	1 062 409 296,79
	21 Terrains nus			0,00		
	2111 Terrains aménagés, loués, bâtis	185 352 261,80		185 352 261,80		169 359 113,11
	212 Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 sauf 21315-2135 Constructions locatives (sur sol propre)	1 162 524 675,20	321 100 703,81	841 423 971,39		805 126 269,23
	214 sauf 21415-2145 Constructions locatives sur sol d'autrui	124 785 241,36	47 662 604,83	77 122 636,53		82 707 911,90
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	6 431 227,21	3 073 736,90	3 357 490,31		3 490 857,89
	215-218 Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	3 612 520,26	2 136 333,42	1 476 186,84		1 725 144,66
	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00	0,00	
	221-222-223 Immobiliisations corporelles en cours				74 279 082,05	84 688 864,01
	23 Terrains	29 436 050,15		29 436 050,15		38 691 215,82
	2312-2314-2318 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	44 843 031,90		44 843 031,90		45 997 648,19
	238 Avances et acomptes			0,00		
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				2 893 524,11	2 842 344,43
	261-266 - 2675-2676 Participations - Apports, avances	2 014 555,46	66 184,22	1 948 371,24		1 952 381,73
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	382 510,73	382 510,73	0,00		
	272 Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
	2741 Prêts participatifs			0,00		
	2781-2782-2783 Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) -275-2761 Autres	945 152,87		945 152,87		889 962,70
	2678-2768 Intérêts courus			0,00		
	(I)	1 562 342 449,62	375 930 911,29	1 186 411 538,33	1 186 411 538,33	1 150 408 998,39
A C T I F C I R C U L A N T	STOCKS ET EN-COURS				54 288 764,64	62 618 262,69
	31 Terrains à aménager	797 329,68	22 105,11	775 224,57		270 624,57
	33 Immeubles en cours	39 319 998,28	92 000,00	39 227 998,28		38 675 745,37
	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 Disponibles à la vente	10 644 368,53		10 644 368,53		15 812 196,61
	358 Temporairement loués	3 641 173,26		3 641 173,26		7 859 696,14
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
	32 Approvisionnements			0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	598 413,37		598 413,37	598 413,37	1 305 576,81
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				78 534 078,38	79 605 261,80
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	7 716 471,54		7 716 471,54		6 398 903,15
	412 Créances sur acquéreurs	13 517 344,60		13 517 344,60		11 201 372,24
	414 Clients - autres activités	451 035,42		451 035,42		1 316 581,40
	415 Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	3 769 173,35	4 617 893,16	-848 719,81		-282 300,54
	418 Produits non encore facturés	568 027,58		568 027,58		734 186,05
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	4 444 691,06		4 444 691,06		5 987 626,74
	441 Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	52 685 227,99		52 685 227,99		54 248 892,76
	CRÉANCES DIVERSES (3)				23 524 973,57	25 694 507,21
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	16 866 945,49	11 793,24	16 855 152,25		16 846 817,18
	451-458 Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	1 795 814,07		1 795 814,07		4 441 446,78
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement			0,00		
	455-4562-46 (sauf 461-4675-4678) Autres	5 555 847,98	681 840,73	4 874 007,25		4 406 243,25
	50 Valeurs mobilières de placement	80 661,70		80 661,70	80 661,70	80 661,70
C O M P T E S	DISPONIBILITES				158 245 181,98	65 181 558,87
	511 Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	5188 Intérêts courus à recevoir	36 250,55		36 250,55		9 177,78
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	158 206 087,59		158 206 087,59		65 171 710,01
	53-54 Caisse et régies d'avances	2 843,84		2 843,84		671,08
	486 Charges constatées d'avance	2 199 613,35		2 199 613,35	2 199 613,35	1 877 749,82
	(II)	322 897 319,23	5 425 632,24	317 471 686,99	317 471 686,99	236 363 578,90
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	2 292,51
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		1 885 239 768,85	381 356 543,53	1 503 883 225,32	1 503 883 225,32	1 386 774 869,80

(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

I Fiche n°2

Exercice au : 31/12/2022

	N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2022		31/12/2021 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X	10	CAPITAL ET RESERVES		143 671 488,68	132 482 778,30
	10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	5 123 660,84		5 123 660,84
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
	105	Ecart de réévaluation			
	106	Réserves			
	1061	Réserve légale	512 366,08		512 366,08
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles			
	10685	Réserves sur cessions immobilières	34 510 436,45		30 274 781,37
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10688	Réserves diverses	103 525 025,31		96 571 970,01
	106881	dont relevant du SIEG			
	11	Report à nouveau (a)	-6 130,78	-6 130,78	0,00
P R O P R I E S	12	Résultat de l'exercice (a)	6 499 090,43	6 499 090,43	11 182 579,60
			-5 813 270,22		
	13	Subventions d'investissement	174 187 173,81	126 715 069,14	122 640 250,76
		Montant brut	47 472 104,67		
		Inscrit au résultat			
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires			
	146	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	Titres participatifs	12 000 000,00	12 000 000,00	0,00
		(I)	288 879 517,47	288 879 517,47	266 305 608,66
	15	PROVISIONS		9 012 294,65	6 975 310,47
	151	Provisions pour risques	5 171 901,44		3 496 056,47
	1572	Provisions pour gros entretien	3 840 393,21		3 479 254,00
	153-158	Autres provisions pour charges			
D E T T E S		(II)	9 012 294,65	9 012 294,65	6 975 310,47
		DETTES FINANCIERES (1)		1 120 168 597,86	1 026 675 829,13
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	37 046 484,15		33 323 547,98
	163	Emprunts obligataires	378 500,00		212 000,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	859 853 113,20		837 174 559,71
	1642	C.G.L.L.S.			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	158 432,07		190 967,76
	1648	Autres établissements de crédit	210 200 836,50		109 999 610,47
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	4 715 913,35		4 503 309,78
	1654	Redevances (location-accession)	3 246,73		13 496,21
	1658	Autres dépôts	9 584,50		9 584,50
		Emprunts et dettes financières diverses :			
R E G U L	166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			12 000 000,00
	1675	Emprunts participatifs			
	1676	Avances d'organismes HLM			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	109 758,46		118 580,03
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations			
	519	Concours bancaires courants			24 078 008,78
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	7 692 728,90		5 049 871,40
	16883	Intérêts compensateurs			2 292,51
	229	Droits sur immobilisations		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires			
	2291-2292	Autres droits			
	419	Clients créditeurs		2 350 709,37	1 951 905,84
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 842 272,69		1 596 194,68
	Autres 419	Autres	508 436,68		355 711,16
		DETTES D'EXPLOITATION		29 776 349,05	30 579 048,75
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 209 989,72		5 774 617,13
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	12 621 621,48		15 552 861,49
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	9 944 737,85		9 251 570,13
		DETTES DIVERSES		10 661 195,41	13 226 642,92
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
		Fournisseurs d'immobilisations	9 481 855,34		12 221 552,22
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
	451-454-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	56 573,97		56 573,97
	4615	Opérations d'aménagement			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres	1 122 766,10		948 516,73
		Produits constatés d'avance		43 034 561,51	41 060 524,03
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	25 800 783,64		26 261 653,47
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	17 233 777,87		14 798 870,56
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
		(III)	1 205 991 413,20	1 205 991 413,20	1 113 493 950,67
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	1 503 883 225,32	1 503 883 225,32	1 386 774 869,80
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an					1 013 899 129,79
à moins d'un an					106 269 468,07
					1 026 675 829,13

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

I fiche n°3

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2022			31/12/2021 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			100 992 657,63	97 724 697,40
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			46 197 613,05	45 791 065,20
60	Achats stockés :				
601	Terrains		12 070 864,35	12 070 864,35	4 588 241,87
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		-504 600,00	-504 600,00	589 918,39
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		7 755 156,88	7 755 156,88	15 049 786,11
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	2 748 442,77	225 505,27	2 973 948,04	3 129 736,59
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 464 150,21	636 887,08	6 101 037,29	6 173 404,87
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	123 447,11	856 027,30	979 474,41	894 964,93
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	138 289,59	5 012 535,07	5 150 824,66	5 387 209,60
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations		674 402,72	674 402,72	489 557,21
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		930 148,92	930 148,92	924 931,78
616	Primes d'assurances		724 983,59	724 983,59	556 482,07
621	Personnel extérieur à la société		190 776,03	190 776,03	203 704,31
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		3 574 396,69	3 574 396,69	2 925 091,99
623	Publicité, publications, relations publiques		433 484,22	433 484,22	311 446,71
625	Déplacements, missions et réceptions		239 290,63	239 290,63	203 269,08
6285	Redevances		185 616,99	185 616,99	35 071,36
Autres comptes 61 et 62	Autres	2 123 576,69	2 594 230,94	4 717 807,63	4 328 248,33
63	Impôts, taxes et versements assimilés			8 516 042,18	8 172 781,48
631-633	Sur rémunérations	74 561,56	776 295,01	850 856,57	813 992,08
63512	Taxes foncières		5 421 995,41	5 421 995,41	5 240 563,29
Autres 635-637	Autres	1 979 401,46	263 788,74	2 243 190,20	2 118 226,11
64	Charges de personnel			10 670 233,44	9 857 592,59
641-6481	Salaires et traitements	685 794,80	6 970 457,63	7 656 252,43	7 072 625,09
645-647-6485	Charges sociales	190 274,80	2 823 706,21	3 013 981,01	2 784 967,50
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			34 629 585,59	33 037 385,88
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
681111 sauf 681118, 681122 à					
681124 sauf	Immobilisations locatives		31 936 697,33	31 936 697,33	30 456 831,66
68112315, 6811235, 68112415 et					
6811245	Autres immobilisations		541 519,04	541 519,04	501 163,20
Reste du 6811	Charges d'exploitation à répartir				
6812	Dépréciations des immobilisations				
6816	Dépréciations des stocks et en-cours				2 250,00
68173	Dépréciations des créances		394 662,92	394 662,92	545 348,06
68174	Dotations aux provisions :				
6815	Provisions pour gros entretien		1 756 706,30	1 756 706,30	1 531 792,96
68157	Autres provisions				
Autres 6815	Autres charges			979 183,37	865 872,25
65 (sauf 655)	Pertes sur créances irrécouvrables		896 736,87	896 736,87	858 965,67
654	Redevances et charges diverses de gestion courante		82 446,50	82 446,50	6 906,58
651-658					
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	CHARGES FINANCIERES			16 119 374,61	12 745 034,29
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		36 626,04	36 626,04	38 627,12
	Charges d'intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		15 024 816,78	15 024 816,78	11 602 126,79
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		47 294,27	47 294,27	54 678,32
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		752 017,66	752 017,66	538 879,26
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		258 619,86	258 619,86	510 722,80
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			13 996 287,92	8 078 778,83
671	Sur opérations de gestion		540 567,70	540 567,70	431 584,72
	Sur opérations en capital :			10 578 058,36	6 551 502,21
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		7 165 685,10	7 165 685,10	3 751 365,85
678	Autres		3 412 373,26	3 412 373,26	2 800 136,36
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 877 661,86	1 095 691,90
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		447 718,50	447 718,50	60 000,00
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions		2 429 943,36	2 429 943,36	1 035 691,90
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				
	TOTAL DES CHARGES	13 527 938,99	117 580 381,17	131 108 320,16	118 548 510,52
	Solde créditeur = bénéfice			6 499 090,43	11 182 579,60
	dont relevant du SIEG			5 813 270,22	11 188 710,38
	TOTAL GENERAL			137 607 410,59	129 731 090,12
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			239 163,16	531 328,81
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

I Fiche n°4
Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2022		31/12/2021
		Détail 3	Totaux partiels 4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		113 501 883,68	109 627 954,68
70 (net de 709)	Produits des activités		108 658 035,89	98 820 914,75
7011	Ventes de terrains lotis	3 473 089,91		3 623 503,01
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	16 264 034,01		9 108 072,27
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	1 770 008,70		1 938 580,31
703	Récupération des charges locatives	12 986 339,02		12 603 361,28
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	1 063 353,43		997 220,69
7043	Loyers des logements conventionnés	54 049 119,49		52 491 871,77
7042	Suppléments de loyers	209 546,08		257 694,99
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	10 775 112,20		10 141 220,60
7047	Logements en location - accession et invendus	217 726,74		349 595,57
7044-7045-7048	Autres	5 840 851,89		5 753 581,13
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.			
Autres 708	Autres	2 008 854,42		1 556 213,13
71	Production stockée (ou destockage)		-9 122 861,24	3 769 345,70
7133	Immeubles en cours	5 179 420,65		8 640 012,32
7135	Immeubles achevés	-14 302 281,89		-4 870 666,62
72	Production immobilisée		9 842 045,95	2 830 904,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	468 276,93		293 100,62
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	9 373 769,02		2 537 803,38
74	Subventions d'exploitation		547 788,91	433 883,78
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	547 788,91		433 883,78
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 969 851,62	1 797 360,08
78157	Provisions pour gros entretien	1 395 567,09		1 201 536,81
78174	Dépréciations de créances	151 521,34		429 227,08
Autres 781	Autres reprises	422 763,19		166 596,19
791	Transferts de charges d'exploitation	1 038 941,67	1 038 941,67	1 272 374,88
751-754-758	Autres produits	568 080,88	568 080,88	703 171,49
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS		3 659 834,83	2 382 114,64
761	De participations (2)		1 251 143,12	1 492 649,79
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	1 251 143,12		1 492 649,79
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	D'autres immobilisations financières (2)		227,45	
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres	227,45		
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	2 183 043,67	2 183 043,67	780 678,02
765-766-768	Autres (2)	224 620,59	224 620,59	106 545,83
786	Reprises sur dépréciations et provisions	800,00	800,00	2 241,00
796	Transfert de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		20 445 692,08	17 721 020,80
771	Sur opérations de gestion	1 729 001,00	1 729 001,00	1 485 965,06
	Sur opérations en capital :		17 603 168,04	14 171 652,71
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	12 858 941,33		7 719 344,38
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 674 904,43		3 887 234,04
778	Autres	1 069 322,28		2 565 074,29
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 113 523,04	1 113 523,04	2 063 403,03
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	137 607 410,59	137 607 410,59	129 731 090,12
	Solde débiteur = perte			
	<i>dont relevant du SIEG</i>			
	TOTAL GENERAL		137 607 410,59	129 731 090,12
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		1 787 477,99	1 516 032,56
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

A N N E X E

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le **31 décembre 2022** dont le total est de **€ 1 503 883 225,32** et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste dont le total est de **€ 137 607 410,59** et **dégageant un bénéfice de € 6 499 090,43**.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du **1er janvier 2022** au **31 décembre 2022**.

Les notes et les tableaux ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 26 mai 2023.

COMPLEMENT D'INFORMATIONS

N° de FICHE	N° ANNEXE	ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT DU 01/01/2022 AU 31/12/2022
		<u>I- FAITS CARACTERISTIQUES, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES</u> 1 - Faits majeurs de l'exercice. 2 - Evenements post- clôture. 3 - Règles et méthodes comptables concernant l'actif. 4 - Règles et méthodes comptables concernant le passif. 5 - Règles et méthodes comptables du compte de résultat. 6 - Autres informations. <u>II- INFORMATIONS SOUS FORME DE TABLEAUX (1)</u> 1 - Engagements hors bilan. 2 - Résultats et autofinancements nets. 3 - Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé. 4 - Tableau des amortissements -Situation et mouvements de l'exercice. 5 - Tableau des amortissements - Ventilation des diminutions de l'exercice. 5 - Tableau des dépréciations et provisions. 6 - Etat des dettes. 7 - Etat des créances. 8 - Tableau des filiales et participations. 9 - Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice. 10 - Transfert de charges. 11 - Production immobilisée. 12 - Incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice au coût des stocks. 13 - Tableau récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels.

(1) Nombre de fiches remises : 13

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux dispositions du règlement n°2015-06 du 23 Novembre 2015 modifiant le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général homologué par arrêté du 4 décembre 2015 et, du règlement n° 2016-07 du 4 Novembre 2016 modifiant le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

L'arrêté du 7 octobre 2015, conjoint du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et des Comptes Publics et du Ministère de l'Intérieur, a homologué l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, abrogeant les précédentes instructions comptables et leurs différents avenants applicables aux sociétés d'HLM. Il a, par ailleurs, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité privée.

Cet arrêté du 7 octobre 2015 a été modifié à plusieurs reprises et notamment par les arrêtés :

- Du 13 février 2017 ;
- Du 30 novembre 2017 ;
- Du 1^{er} avril 2019 ;
- Du 22 février 2021 ;
- Du 24 mars 2022,
- Du 14 décembre 2022.

Les commentaires sur ces comptes ont été publiés dans un avis du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité (DHUP), en date du 4 novembre 2015 et modifié depuis par plusieurs avis du Ministère dont le dernier a été publié le 16 février 2023.

L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant les arrêtés du 7 octobre 2015, l'un homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée (dont font partie les ESH) et l'autre fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R.481-14 du code de la construction et de l'habitation (CCH), a été publié le 5 janvier 2023. Cette date tardive n'a pas permis de prendre en compte les modifications de présentation des documents annuels et états financiers. Les maquettes des états réglementaires en format Excel n'ayant pas été diffusées au moment de l'établissement des présents comptes, ceux-ci sont présentés dans la version valable pour les comptes 2021.

Cependant, les modifications apportées par cet arrêté ne se révèlent pas significatives, au sens où il n'en ressort aucun impact en termes de résultat, d'autofinancement net HLM ou d'analyse de la structure financière de la société. Il s'agit davantage de présentation des comptes annuels, en termes d'agrégation ou désagrégation de certains postes de ces dits-comptes et de quelques évolutions de tableaux annexes.

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

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Tous les montants figurant sur l'ensemble des documents sont exprimés en euros.

I – FAITS CARACTERISTIQUES, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

A. ACTIVITE

L'activité de la Société porte essentiellement sur la construction et la gestion de logements sociaux. A la fin de l'exercice 2022, le nombre de logements composant le patrimoine de la société s'élève à 16 252 logements et équivalents logements auxquels s'ajoutent les locaux commerciaux, les garages, les parkings et les locaux divers.

En ce qui concerne l'activité d'aménagement, à la fin de l'exercice 2022, trente six opérations sont en cours (dont principalement les opérations suivantes : Toulouse Allée de Brienne, Launaguet Chemin boudu, Toulouse Zac Malepere, Gratentour Av De villemur, Saint-Orens Cayras et Montrabe Lieu dit Marignac).

A ces opérations, il convient d'ajouter les 6 opérations achevées suivantes pour lesquelles certains lots à bâtir sont toujours en stock :

	Stock non réservé	Stock non acté
Floralies Ilot k-L011-01	5	6
Merville-L057-01	1	3
Saint Lys-L058-01	2	6
Pechbonnieu-L079-01	0	1
Bruguières-L096-01	1	1
ST -Alban-L097-01	1	2
TOTAL	10	19
Variation par rapport à 2021	0	-5

En ce qui concerne l'accession sociale, 4 nouvelles livraisons ont eu lieu en 2022 représentant 63 logements (contre 34 livraisons en 2021) : 14 à Verfeil rue du Puits Perdu, 32 à Toulouse rue Gonin (Bât D, tous actés), 7 à Cugnaux rue de la Concorde et 10 à Toulouse avenue de Muret (tous actés). Parallèlement, 45 levées d'option sont intervenues :

	Nombre de Levée d'Option
Auterive Vieux Plantier	1
Auzeville Green City	5
Blagnac avenue de Purpan	3
Toulouse cours Dillon 2	1
Cugnaux 15 rue concorde	5
Fonbeauzard ch de Raudelauzette	1
Merville ch de Grand-Borde	1
Ramonville Florales 2 Maragon	11
St-Alban rue des Sables	1
Toulouse Brugues 3	1
Toulouse Cartoucherie	3
Toulouse Ch Vouet	3
Toulouse Pierre & Marie Curie	1
Toulouse rue Blanchard	8
TOTAL	45
Variation par rapport à 2021	+13

Au 31 décembre 2022, le stock de logements terminés dont l'option n'a pas encore été levée est de 24, en baisse de 19 logements.

Le total des produits s'élève à **137 607 410,59 €** dont **12 986 339,02 €** de récupération de charges locatives.

B. CESSIONS DE PATRIMOINE IMMOBILIER

Durant l'exercice 2022, la SA des Chalets a cédé 51 logements dans le cadre de la vente HLM (44 en 2021). En outre, elle a cédé 52 logements à l'OPH31 (dans le cadre de la régularisation des mises en gestion de 2020) ainsi que 2 foyers. Enfin, un local a été cédé à Toulouse ainsi que 6 parcelles de terrain à Toulouse, Saint Elix, Plaisance du Touch, Saint Lys et Saint Jean.

D'autre part, le deuxième bâtiment de la résidence le Donjon à Salies du Salat a été demolie.

Ces cessions d'immobilisations dégagent une plus-value nette globale, hors frais de commercialisation et de mises à la vente (diagnostics obligatoires et autres frais divers) de **K€ 6 231**, dont **K€ 5 610** pour la seule vente HLM.

C. PARTICIPATIONS DANS DES SCI / SCCV DU GROUPE

Au 31 décembre 2022, dans le cadre de l'activité d'accession, réalisée pour l'essentiel en PSLA, la SA des Chalets détient des participations dans 12 SCI de construction/vente ou SCCV. La participation de la SA des Chalets est de 60%, 80% ou 90% selon les SCI / SCCV, l'autre part du capital de chaque SCI / SCCV étant répartie entre différents organismes du logement social et notamment la SCIC de la Haute-Garonne.

Au cours de l'exercice 2022, la SA des Chalets n'a souscrit à aucun capital de SCI/SCCV dans le cadre décrit ci-dessus.

Lors des livraisons des opérations d'accession, des appels de fonds en compte courant non rémunéré ont été effectués auprès des associés par les différentes SCI/SCCV afin de compléter le financement. Au 31 décembre 2022, les appels de fonds consentis par la SA des Chalets s'élèvent à **K€ 435**.

Enfin, la SA des Chalets a consenti **K€ 9 620** d'avances rémunérées aux SCI/SCCV n'ayant pas encore obtenu de financement bancaire.

Durant l'exercice 2022, les remontées de résultats de ces SCI / SCCV, chez les associés, ont concernées les entités suivantes : St-Orens Bruyer, Gagnac route de Lespinasse, Leguevin route de Toulouse, Toulouse Route d'Albi 2, Toulouse Carrozza, Pechbonnieu chemin de la Serre, SCCV Les Terrasses Occitanes, SCCV Le Clos Tolosan et SCCV Les Jardins Occitans. La quote-part de la SA des Chalets dans ces remontées de résultat a été de **K€ 1 245**.

D. GIE GARONNE DEVELOPPEMENT

Au 31/12/2022, le GIE Garonne Développement est détenu par les huit organismes HLM suivants :

• SA HLM des CHALETS	6 parts
• OPH de la HAUTE GARONNE	2 parts
• SCIC HLM de la HAUTE GARONNE	2 parts
• SA HLM La Gasconne du Gers	2 parts
• SCIC NOTRE MAISON	1 part
• CDC HABITAT	1 part
• CDC HABITAT SOCIAL	1 part
• OPH de l'ARIEGE	1 part

Note : l'OPH de l'Ariège a adhéré au GIE le 15 avril 2022.

L'objet du Groupement est l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour ses membres ou une société civile de construction vente dans laquelle un de ses membres détient une participation.

Les comptes du GIE sont par nature équilibrés à l'issue de chaque exercice.

Au titre de l'exercice 2022, le GIE a réalisé des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur des opérations de constructions locatives (constructions neuves et acquisition-amélioration), d'accession, de réhabilitations et d'aménagement.

Les prestations réalisées par le GIE pour le compte de la SA d'HLM des Chalets se sont élevées à **K€ 2 816** et se répartissent de la manière suivante :

- **K€ 2015** directement comptabilisés en immobilisations corporelles (constructions neuves et réhabilitation) ;
- **K€ 801** intégrés dans les stocks (aménagement et accession).

Sur 2022, les prestations entre la SA des Chalets et le GIE, concernant le juridique, les ressources humaines, l'informatique, le contrôle de gestion, les moyens généraux, la comptabilité et la communication externe ont continué. Elles ont entraîné une facturation de **K€ 425** de la SA des Chalets vers le GIE.

Parallèlement, la SA des Chalets a mis à disposition du GIE les moyens lui permettant de fonctionner : locaux, matériels ... A ce titre, pour l'année 2022, la SA des Chalets a facturé **K€ 268** au GIE.

E. SAC GARONOVA

Dans le cadre de l'article 81 de la loi Elan, les organismes de logement social de moins de 12 000 logements familiaux, devaient intégrer ou créer un Groupe d'OLS avant le 31 décembre 2020.

C'est dans ce cadre que le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, actionnaire majoritaire de la SA HLM des Chalets, et donc de sa filiale la SCIC de la Haute-Garonne, et collectivité de rattachement de l'OPH31, a demandé à ces structures de réfléchir à des solutions permettant de répondre à cette exigence.

Il a donc été décidé de créer un Groupe Territorial, autour d'une Société de Coordination dénommée GARONOVA, et composé de ces 3 entités. Ce groupe territorial porte un projet industriel et social reposant sur 3 axes :

- Un projet territorial basé sur une optimisation géographique des compétences entre les organismes. Ce projet territorial s'inscrit donc dans une réorganisation patrimoniale entre la SA HLM des Chalets et l'OPH31, se traduisant par un transfert cumulé de plus de 2 000 logements ;
- Une volonté d'améliorer et de développer de nouveaux services à l'attention des seniors et des personnes en situation de handicap ;
- Le développement d'une offre spécifique pour les publics jeunes.

C'est au titre de ce dernier point que la SA d'HLM YSALIA Habitat Garonne, filiale du Groupe CDC Habitat, spécialisée dans le logement « jeunes », a décidé de rejoindre le projet de SAC Garonova.

La SAC Garonova a donc été créée en date du 25 septembre 2020 et agréée par l'Etat en date du 12 novembre 2020. Il s'agit d'une société anonyme à conseil d'administration dont le capital, fixé à 500.000€, est réparti de la manière suivante :

- SA d'HLM des Chalets : 60%, soit 300 000€ ;
- OPH 31 : 20%, soit 100 000€ ;
- SA d'HLM YSALIA Habitat Garonne : 10%, soit 50 000€ ;
- SCIC de la Haute-Garonne : 10%, soit 50 000€.

Du fait du résultat déficitaire de la SAC Garonova au titre de l'exercice 2022, la participation de la SA des Chalets au capital de la SAC Garonova a été dépréciée afin de tenir compte de cette situation. Au 31 décembre 2022, cette dépréciation s'élève à **K€ 59**.

F. AUTRES PRINCIPALES PARTICIPATIONS

La SA des Chalets possède des participations résultant d'apports mixtes (rémunération à la fois en titres et en compte courant) d'immeubles neufs, dans trois SCI d'Accession Progressive à la Propriété :

- Participation à hauteur de 58,78%, dans la SCI d'Accession Progressive à la Propriété **Chloris** à Ramonville Saint Agne pour **K€ 50**, avec un compte courant non rémunéré de **K€ 177** et un compte courant rémunéré de **K€ 1 271** ;
- Participation à hauteur de 51,90%, dans la SCI d'Accession Progressive à la Propriété **Callisto** à Balma pour **K€ 65**, avec un compte courant non rémunéré de **K€ 10** et un compte courant rémunéré de **K€ 2 165** ;
- Participation à hauteur de 68,07%, dans la SCI d'Accession Progressive à la Propriété **Les Quatre Vents** à Toulouse pour **K€ 91**, avec un compte courant non rémunéré de **K€ 91** et un compte courant rémunéré de **K€ 2 384**.

Au cours de l'exercice 2022, la SA des Chalets a également souscrit au capital de la SCIC OCCITALYS FONCIER, organisme de foncier solidaire, pour **K€ 36** en plus des **K€ 159** souscrit précédemment, elle détient donc désormais 44,82% du capital social de cette structure.

G. ACTIVITES SIEG ET HORS SIEG

Pour l'exercice 2022, les résultats SIEG et hors SIEG s'élèvent respectivement à : 5 813 270,22 € et 685 820,17 €.

Il est rappelé que les loyers et charges directes induits par la gestion des logements libres et intermédiaires ne relèvent pas de l'activité SIEG. Par ailleurs, certains produits et charges ne peuvent être affectés directement à 100% à l'une des activités SIEG ou hors SIEG. En conséquence il a été retenu pour ces produits et charges mixtes (c'est-à-dire les produits et charges non affectables directement aux activités SIEG ou Hors SIEG) une ventilation à partir des produits

d'activité (comptes 70 hors récupération de charges en 703). Au titre de l'exercice 2022, les clés de ventilation calculées SIEG et hors SIEG sont respectivement de 96,40% et 3,60%.

2. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Après la pandémie de la COVID 19, l'activité mondiale a repris fortement. Cette reprise s'est traduite par une tension sur les prix et notamment sur celui de l'énergie et des matières premières.

La Guerre en Ukraine est venue rajoutée des tensions géopolitiques et, par ricochet, une nouvelle tension sur les prix des matériaux et de l'énergie.

Du fait notamment de ces 2 événements, nous constatons depuis plusieurs mois :

- Une augmentation des coûts des matières premières et notamment des coûts de constructions ;
- Une explosion des coûts de l'énergie ;
- Une très forte inflation ;
- Une remontée brutale des taux d'intérêts et notamment de celui du Livret A qui est passé de 0,5% au 31 janvier 2022 à 3% au 1^{er} février 2023.

A ce jour, ces tensions persistent et il est difficile de savoir quelles vont être les évolutions au cours des prochains mois.

Il est cependant clair que ces éléments cumulés vont mettre en difficulté nos clients (locataires et accédants) et qu'il va nous falloir ajuster notre rythme de production de logement et de réhabilitation en fonction de l'évolution de la situation.

Il n'y a aucun autre événement significatif.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT L'ACTIF

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des "coûts historiques".

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

A. IMMOBILISATIONS

➤ IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les postes immobilisations incorporelles correspondent :

- Aux licences et autres logiciels,
- Aux baux emphytéotiques et à constructions correspondant au montant de redevance ainsi qu'aux frais liés payés lors de la signature.

➤ TERRAINS

La valeur brute de ceux-ci correspond à leur coût d'achat, TVA ou droits d'enregistrements compris.

➤ IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les postes constructions locatives comportent :

- Les immeubles de rapport construits et les immeubles acquis avec ou sans travaux,
- Les autres ensembles immobiliers tels que les garages qui ont été réalisés sur la base des marchés spécifiques distincts des marchés concernant les logements auxquels ils sont rattachés, les foyers et centres commerciaux et les Résidences Universitaires.

La valeur brute est égale au prix de revient y compris les frais de sondage, de géomètre et de démolition. Aucune réévaluation n'a été pratiquée depuis.

Les **autres immobilisations corporelles** figurent pour leur valeur d'acquisition. Leur classement répond aux exigences du nouveau plan comptable. Elles comprennent le matériel de transport, le mobilier et matériel de bureau, le matériel informatique.

➤ IMMOBILISATIONS EN COURS

Sous cette désignation sont comptabilisées, les immobilisations en cours de construction ou terminées dont la déclaration d'achèvement de travaux n'est pas encore prononcée. Les immobilisations sont comptabilisées suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre. Elles comprennent également, la part courue jusqu'à l'achèvement de l'opération, des intérêts capitalisés sur les emprunts avec préfinancement (les intérêts courus postérieurement à la mise en location sont comptabilisés en exploitation). De même, les intérêts de préfinancement externe relatifs à la période de construction sont incorporés au coût de production.

➤ IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles comprennent notamment :

- Les titres de participation dans les SCI, GIE et divers,
- Les dépôts et cautionnements versés.

Elles sont valorisées à leur coût historique.

La constatation d'une dépréciation est effectuée pour constater l'amoindrissement de la valeur des immobilisations financières en fonction notamment de la situation nette des titres de participations à la date de clôture. Toutefois, en ce qui concerne les SCI / SCCV en cours de construction, même si la situation nette de la structure est négative, aucune dépréciation n'est comptabilisée du moment que l'opération d'accession ne présente aucune difficulté avérée.

➤ AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations Incorporelles :

Les logiciels informatiques sont amortis sur 3 ans et les baux à construction (y compris baux emphytéotiques) sur la durée du bail, soit de 18 à 65 ans.

La mise en amortissement s'effectue à la date de mise en service.

Immobilisations Corporelles :

Les règlements CRC 2002-10 (relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs) et CRC 2004-06 (relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs) sont entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2005.

Ces règlements prévoient notamment que les actifs immobilisés doivent être amortis sur leur durée d'utilité et que les composants dont la durée d'utilité est différente de celle de l'immobilisation principale soient amortis distinctement de celle-ci, en fonction de leur propre durée d'utilité. Corrélativement, les provisions pour grosses réparations, antérieurement constatées, sont conservées pour le gros entretien, et les grosses réparations sont désormais immobilisées.

En conséquence, notre organisme a modifié le mode d'amortissement des actifs immobilisés, en appliquant l'avis n°2004-11 du 23 juin 2004 du CNC relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

Notre organisme a retenu la méthode rétrospective avec une décomposition sur six composants :

- Les cinq composants obligatoires : structure et ouvrages assimilés, menuiseries extérieures, chauffage collectif ou individuel, étanchéité, ravalement avec amélioration ;
- Un composant supplémentaire : ascenseur.

A compter de l'exercice 2015 et dans l'optique de donner une vision la plus conforme à la réalité des composants, il a été décidé de distinguer deux composants supplémentaires : les composants électricité et plomberie-sanitaire.

Cette réforme a été appliquée aux bâtiments figurant en exploitation (immeubles d'habitation, bâtiments administratifs et autres locaux locatifs) ainsi que sur les constructions à venir.

Les durées d'amortissement retenues correspondent aux durées standard quand il n'existe pas de validation technique spécifique par la Direction du Patrimoine de la SA des Chalets, soit 50 ans pour le composant structure, 25 ans pour le composant chauffage collectif, électricité et plomberie-sanitaire et 15 ans pour le composant chauffage individuel.

Pour les autres composants, les durées retenues correspondent à celles identifiées par la Direction du Patrimoine de la SA des Chalets, soit 30 ans pour les menuiseries extérieures et 18 ans pour l'étanchéité, le ravalement avec amélioration et les ascenseurs.

Pour les programmes d'acquisition-amélioration, les durées d'amortissement de la structure et des différents composants sont déterminées, au cas par cas, en fonction d'une analyse technique effectuée par le personnel du GIE Garonne Développement. Cette analyse technique tient compte à la fois de la vétusté des composants existants, de leur durée résiduelle d'utilisation et des travaux d'améliorations prévus.

Les programmes de réhabilitation démarrés postérieurement au 1^{er} janvier 2005 doivent également faire l'objet d'une décomposition. Cette décomposition doit tenir compte des composants et des durées d'amortissement définis ci-dessus mais comporte également des composants spécifiques. En effet, lors des programmes de réhabilitations effectués sur une résidence, il est procédé au remplacement et/ou à la création de composants qui peuvent être individualisés (même s'ils n'avaient pas été identifiés à l'origine). Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2005 en a retenu trois supplémentaires : les composants électricité, plomberie-sanitaire et aménagements extérieurs, avec des durées identiques d'amortissement de 25 ans.

Les conditions d'amortissement des autres immobilisations corporelles sont les suivantes :

- Matériel et outillage sur 5 ans ;
- Agencements de 5 à 10 ans ;
- Matériel de bureau et informatique de 3 à 5 ans ;
- Mobilier sur 10 ans ;
- Matériel de transport sur 5 ans.

Incidence des sorties d'actifs suite aux travaux de remplacement

Les travaux effectués en remplacement d'une partie ou de la totalité d'un composant (travaux de réhabilitation sur le patrimoine) donnent lieu à une sortie d'actif qui impacte le résultat exceptionnel, ainsi qu'un retraitement des financements. L'impact est dépendant des valeurs nettes comptables des éléments d'actifs remplacés.

Au 31 décembre 2022, la charge exceptionnelle liée à la sortie des composants s'est élevée à **K€ 234** contre **K€ 774** pour l'exercice précédent. Cette évolution s'explique par la mise en service, en 2022, de **K€ 2 551** de réhabilitations (dont **K€ 2 242** sur les résidences les Petunias, rue Clauzel, le Ruisseau et le foyer de Baziège) impactant le remplacement de composant contre **K€ 9 675** en 2021.

Dépréciation des immobilisations locatives

En 2022, quatre sortes de dépréciations sont comptabilisées pour un total de **K€ 2 761** :

- Sur des opérations locatives ayant un taux de vacance très élevé pour un montant de **K€ 301** ;
- Sur des opérations pour lesquelles des projets de démolition sont à l'étude, pour **K€ 124** ;
- Sur deux opérations ANRU, pour lesquelles la décision de démolition est actée pour les années à venir. Cette dépréciation permettra de ramener la Valeur Nette Comptable des constructions à zéro, à la date de la démolition. Au 31 décembre 2022, le montant de cette dépréciation s'élève à **K€ 1 861**. Elle concerne les opérations de Messenger et Gluck.
- Sur trois opérations de gendarmerie pour tenir compte d'un risque de non renouvellement du bail. La dépréciation ne concerne que la partie des bureaux et s'élève à **K€ 475**.

B. STOCKS

Les terrains à aménager comprennent les terrains nus destinés à des opérations d'accèsion à la propriété, ou non affectés de manière certaine à une opération de construction locative. Ils sont comptabilisés pour leurs prix hors taxes.

Les terrains et immeubles en cours correspondent à des terrains et immeubles destinés au secteur d'accèsion à la propriété pour les projets dont la déclaration d'achèvement de travaux n'a pas été prononcée. Ils sont comptabilisés pour leur coût de production hors taxes suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre.

Les frais financiers liés au préfinancement de ces opérations sont intégrés au stock en fonction de l'utilisation des lignes de préfinancement par opérations. Ils ont représenté **K€ 210** en 2022 contre **K€ 157** en 2021.

Les stocks sont valorisés sur la base des coûts directs liés à l'activité d'accèsion (prix d'achat du terrain, prix de revient de la construction...) et des coûts indirects représentant la quote-part de frais de gestion liée à l'opération.

Il est procédé si nécessaire, à la constatation d'une dépréciation de stock, notamment en fonction de la valeur d'utilité de ces stocks à la clôture de l'exercice. Au 31 décembre 2022, une dépréciation de **K€ 92** a été comptabilisée (**K€ 92** de moins-value latente relative à la cession de commerces à Cahors).

C. COMPTES LOCATAIRES ET DEPRECIATIONS SUR LOCATAIRES

Le quittancement est effectué (sauf cas exceptionnel de certains locaux à usage professionnel) à terme échu. Le montant figurant au bilan est comptabilisé hors vacants.

Toutes les créances douteuses des locataires, en place ou partis, figurent en compte 416, conformément à l'instruction comptable HLM.

Des dotations aux dépréciations pour créances douteuses sont constituées statistiquement sur les créances des locataires en place, calculées à partir du montant des loyers de base de décembre, APL déduite et provisions pour charges incluses.

Les taux de dépréciations retenus sont ceux préconisés par l'étude menée par le cabinet Primexis, dans le cadre du Règlement ANC 2015-04, à savoir :

- Les créances exigibles représentant entre 0 mois et 3 mois de loyers et charges sont dépréciées à 5 % ;
- Les créances exigibles représentant entre 3 mois et 6 mois de loyers et charges sont dépréciées à 25 % ;
- Celles représentant entre 6 mois et 12 mois de loyers et charges sont dépréciées à 50 % ;

- Et celles représentant plus de 12 mois de loyers et charges dépréciées à 100 %.

Les créances des locataires partis sont dépréciées à 100 %.

Les créances douteuses des commerces et des foyers sont examinées une à une et dépréciées en fonction de la situation particulière du locataire.

L'ensemble de ces dépréciations représentent un total de **K€ 4 618** contre **K€ 4 433** en 2021.

D. AUTRES CREANCES

A l'actif du bilan, sur la ligne "autres créances d'exploitation", figurent les subventions à recevoir pour **K€ 52 765** (dont **K€ 15 286** de subventions ANRU pour les démolitions de Gluck et Messenger) contre **K€ 54 249** en 2021.

E. INTERETS COMPENSATEURS

Conformément à l'avis du comité d'urgence du CNCC n°99-A en date du 5 juillet 1999, la méthode de comptabilisation préférentielle des intérêts compensateurs est la méthode constatant en charge les intérêts compensateurs.

La SA des Chalets a décidé de ne pas opter pour l'avis du comité d'urgence du CNCC précité et de continuer à appliquer la disposition législative spécifique de 1994.

En effet, l'article 38 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L 411.2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° paragraphes de l'article L 351.2. du C.C.H.

Au 31 décembre 2022, il n'y a plus de charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan dans le compte « 4813 - charges différées - intérêts compensateurs » et correspondant aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés. De ce fait, la contrepartie en poste « 16883 - intérêts compensateurs » est également nulle. En 2021, il y avait **K€ 2** dans ces comptes.

F. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

L'ensemble des placements effectués par la SA des Chalets respectent l'article R 423-75 du Code de la Construction et de l'Habitation.

➤ Titres de créances et assimilés (Obligations, EMTN, pensions livrées ...)

Au 31 décembre 2022, ils représentent **K€ 76** et sont composés exclusivement par des OAT. Au 31 décembre 2022, il n'y a pas de dépréciations constatées sur ces éléments.

Les obligations font apparaître une plus-value latente de **K€ 6** contre **K€ 13** en 2021.

Au 31 décembre 2022, le montant des obligations nanties au profit d'organismes bancaires, en garantie d'emprunts locatifs, s'élève à **K€ 31**.

➤ OPCVM (SICAV)

Au 31 décembre 2022, l'intégralité des OPCVM étaient vendus.

G. CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

A l'actif du bilan, la ligne "charges constatées d'avance" s'élève à **K€ 2 200** (contre **K€ 1 878** en 2021), dont **K€ 1 577** de charges constatées d'avance sur dépenses d'assurance dommage ouvrage, **K€ 124** sur redevances de baux emphytéotiques et **K€ 499** sur diverses charges d'exploitation.

4. REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE PASSIF

A. CAPITAL SOCIAL

Le capital de la Société, entièrement libéré, s'élève à **5 123 660,84 €** divisé en 134 444 actions de 38,11€ de valeur nominale.

B. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions pour lesquelles la notification de décision d'octroi était connue au 31 décembre 2022 ont été comptabilisées avec pour contrepartie le débit d'un compte de tiers.

Les reprises de subventions d'investissement s'effectuent sur la totalité du montant notifié dès l'exercice au cours duquel est pratiquée la première dotation aux amortissements du bien financé par la subvention, et ce quelque soit le montant de subventions réellement perçu.

Les subventions d'investissement sont donc reprises au même rythme que les amortissements pratiqués sur les biens financés. Depuis l'application de la réforme sur les composants, si la subvention d'investissement représente moins de 10% du prix de revient du bien, elle est totalement affectée au composant structure. Dans le cas contraire, elle est répartie selon les pourcentages de décomposition affectés au bien financé.

En ce qui concerne les subventions d'investissement portant sur des terrains, elles sont reprises sur une période de 10 ans, dès l'année d'acquisition du terrain financé.

Au titre de 2022, il a été viré au compte de résultat **K€ 3 675** de subventions d'investissement contre **K€ 3 887** l'an passé.

C. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La réforme comptable appliquée en 2005 et résultant de l'adoption de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composant et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social a supprimé la Provision pour Grosses Réparations (PGR).

A la place, la réforme a créé la Provision pour Gros Entretien (PGE) qui contrairement à la PGR n'est pas forfaitaire et doit s'appuyer sur un plan pluriannuel d'entretien détaillé par immeuble et par catégorie de travaux.

Le Conseil d'Administration du 3 novembre 2005 a décidé la constitution d'une PGE basée sur un plan pluriannuel d'entretien de 2 ans.

Au 31 décembre 2021, la PGE s'élevait à **K€ 3 479** pour les exercices 2022 et 2023. Au 31 décembre 2022, la PGE s'élève à **K€ 3 840** pour les exercices 2023 et 2024. Le passage de la PGE 2022/2023 à la PGE 2023/2024 s'est traduit par les mouvements suivants :

- Une dotation complémentaire de **K€ 1 757** ;
- Une reprise de **K€ 1 395** se décomposant en reprise pour travaux effectués pour **K€ 758** et en reprise pour non-utilisation pour **K€ 637**. Cette dernière somme regroupe aussi bien les travaux prévus initialement qui ont disparu de la nouvelle PGE, que des économies réalisées sur les travaux effectués en 2022.

Cas particuliers des Foyers

Malgré la réforme comptable, la PGR fait partie intégrante de la redevance des foyers et l'engagement de réalisation de travaux reste une obligation contractuelle. Ces travaux concernent ceux restant en gros entretien ainsi que le renouvellement des composants (hors mises aux normes).

La PGR constituée pour les foyers a disparu mais les obligations de travaux de grosses réparations subsistent et une provision pour travaux reste payée par les gestionnaires. L'engagement maximal de la SA des Chalets correspond à la PGR antérieurement constituée par les foyers, augmentée du versement effectué chaque année par les foyers au travers de la redevance et diminuée des travaux réalisés (travaux de gros entretien et de création ou renouvellement de composants).

Cet engagement figure dans le Tableau n°1 : Tableau des engagements hors bilan pour un montant de **K€ 7 075**.

D. AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Ces provisions sont constituées sur la base des risques nés au cours de l'exercice ou des exercices antérieurs. Le tableau 5 qui accompagne cette annexe donne un classement des provisions par nature.

Au 31 décembre 2022, elles s'élèvent à **K€ 5 172**. Elles concernent :

- des litiges locataires pour **K€ 126**,
- des litiges sur taxes et impôts pour **K€ 43**,
- des litiges sur travaux pour **K€ 100**,
- des provisions sur opération abandonnée ou ayant un risque de non-réalisation (lotissement, aménagement et accession) pour **K€ 530**,
- une provision pour risques sur opérations pour **K€ 263**,
- des litiges salariaux pour **K€ 190**,
- une provision pour remise en état de logements dans le cadre d'une opération en Usufruit Locatif Social (ULS) pour **K€ 42**,
- une provision pour des travaux à venir sur un programme locatif pour **K€ 528**,
- une provision pour risque liée aux diagnostics restants à effectuer pour **K€ 591**,
- des provisions sur des participations pour **K€ 18**,
- une provision sur une opération d'acquisition en VEFA pour **K€ 760**,
- une provision sur risque de PGE sur foyers à reverser pour **K€ 1 981**.

F. DETTES FINANCIERES

Les dettes financières comprennent principalement les emprunts (PLUS, PLAI, PLS...) souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le taux de la grande majorité de ces emprunts est indexé sur le taux du livret A (2,00% au 31 décembre 2022).

Les emprunts et les lignes de préfinancement non soldés au 31 décembre 2022 représentent **K€ 1 107 389** et se répartissent par activité de la manière suivante :

- Opérations locatives pour **K€ 1 035 448** (+ K€ 85 418 par rapport à 2021) ;
- Opérations d'accession à la propriété pour **K€ 14 147** (+ K€ 9 527 par rapport à 2021) ;
- Opérations d'aménagement pour **K€ 20 323** (+ K€ 16 886 par rapport à 2021) ;
- Autres destinations (y compris les financements à long terme d'opérations locatives non encore livrées) pour **K€ 37 471** (- K€ 9 345 par rapport à 2021).

Sur l'ensemble de ces dettes financières, **K€ 3 519** font l'objet de garanties par des surêtés réelles ou des cautions bancaires. Le reste est soit garanti à 100% par des collectivités territoriales, soit totalement sans garantie.

Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent un mois de loyer.

G. COMPTES FOURNISSEURS

Les soldes sur comptes « fournisseurs » en dehors des montants de faible importance, sont conservés dans nos comptes pendant une période correspondant à la prescription commerciale, c'est-à-dire 5 ans.

H. PERSONNEL

Une provision pour congés à payer au 31 décembre 2022 a été calculée pour l'ensemble du personnel pour un montant, charges sociales comprises, de **K€ 980** contre **K€ 816** l'an passé.

I. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués :

- Des soldes de subventions ANRU et Conseil Départemental 31 dans le cadre du Grand Projet Ville, non encore repris en résultat (Cf. paragraphe 6-A ci-après) : **K€ 12 794** concernant la démolition de l'immeuble Messenger et **K€ 12 917** concernant la démolition de l'immeuble Gluck, les deux immeubles étant situés dans le quartier du Mirail à Toulouse ;
- Des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) concernant les opérations de Bail Réel Solidaire réalisées par la SA des Chalets, non encore livrées pour **K€ 7 840** ;
- D'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) concernant 16 logements LLI réalisée par la SA des Chalets, non encore livrée pour **K€ 2 868** ;
- D'une opération en VEFA inversée réalisée auprès d'un promoteur non encore livrée pour **K€ 6 525**.

5. REGLES ET METHODES COMPTABLES DU COMPTE DE RÉSULTAT

A. CHIFFRE D'AFFAIRES

L'intégralité du chiffre d'affaires de la SA des Chalets est réalisée en France. Il est composé des éléments suivants :

- Loyers pour **K€ 72 156** (+ K€ 2 165 par rapport à 2021) ;
- Récupération de charges locatives pour **K€ 12 986** ;
- Ventes de terrains et d'immeubles (y compris les opérations d'accession) pour **K€ 21 507** ;
- Autres activités pour **K€ 2 009**.

En ce qui concerne les opérations d'accession, le dégagement de la marge se fait à la livraison de l'opération (notamment pour les ventes de terrains à bâtir et de logement en VEFA) ou lors du transfert de propriété lorsqu'il est postérieur à la livraison (notamment lors des levées d'option du PSLA).

B. LOYERS

Les loyers sont pris en compte au fur et à mesure du quittance, sans prise en compte des loyers sur les logements vacants. Pour les logements familiaux, ils sont quittancés à terme échu mais comptabilisés sur le mois couru. Pour les commerces et les foyers, ils sont quittancés mensuellement ou trimestriellement à échoir ou échu.

C. CHARGES LOCATIVES

Le tableau des charges du compte de résultat présente de manière distincte les charges récupérables aux termes du décret du 26 août 1987, exposées pour le compte des locataires.

Celles-ci sont appelées sur la base de provisions mensuelles régularisées essentiellement au cours du deuxième trimestre de l'année suivante.

L'analyse des charges effectivement récupérables au 31 décembre est effectuée pour être comparée aux provisions.

Pour l'exercice 2022, les récupérations des charges locatives s'élèvent à **K€ 12 986** et figurent dans le chiffre d'affaires, et les charges récupérables s'élèvent à **K€ 13 528** et figurent en achats non stockés, en services extérieurs, en impôts et taxes, et en charges du personnel.

Le taux de récupération réelle des charges récupérables s'élève à 96% (contre 94% en 2021).

D. COEFFICIENT DE TAXATION

En ce qui concerne les dépenses de l'activité locative, le coefficient de taxation étant nul, les postes de charges comprennent le montant TTC des dépenses. Pour les dépenses de frais généraux, le coefficient de taxation est de 25%, les postes de charges liés, comprennent le montant des dépenses HT, augmenté de 75% du montant de la TVA.

E. PRODUCTION IMMOBILISEE

La production immobilisée est composée :

- Des coûts internes incorporés aux immobilisations pour **K€ 668** ;
- Des frais financiers (préfinancement) incorporés aux immobilisations pour **K€ 468** ;
- Des transferts de stock en immobilisation pour **K€ 8 705**.

Les coûts internes sont constitués par le coût salarial (salaires, charges sociales et frais directement liés) du personnel participant directement aux opérations de production de logements, de travaux sur le patrimoine et/ou d'aménagement. Suivant le personnel concerné et son activité, on retient un pourcentage compris entre 5 et 100%. Le montant ainsi obtenu est ensuite réparti entre les trois types d'activités, sur les différentes opérations en fonction du montant des travaux réalisés. L'imputation du montant de la production immobilisée au coût de revient des opérations locatives a été constatée pour un montant de **K€ 668** au titre de l'exercice contre **K€ 632** l'exercice précédent.

Au titre de l'exercice 2022, le montant des coûts internes imputé au stock (opérations d'aménagement et d'accession) s'est élevé à **K€ 15** contre **K€ 15** pour l'exercice précédent.

F. GROS ENTRETIEN

Ces dépenses sont prises en charge au fur et à mesure de la réalisation des travaux et couverts par les reprises sur provisions.

G. PRODUITS FINANCIERS

Les principaux produits financiers se composent des :

- Remontées de marge des SCI de constructions ventes et des SCCV du Groupe pour **K€ 1 246** (+ K€ 164 par rapport à 2021) ;
- Remontées de marge de la SCCV In View pour **K€ 5** ;
- Intérêts sur livrets pour **K€ 2 049** ;
- Intérêts sur DAT et CAT pour **K€ 127** ;
- Coupons des obligations pour **K€ 7**.

H. IMPOT SUR LES SOCIETES

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les organismes d'habitation à loyer modéré sont exonérés d'impôts sur les sociétés pour :

- Les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), c'est-à-dire les opérations relatives au secteur locatif social et celles relatives au secteur de l'accession sociale à la propriété ;
- Les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L.411-1 du CCH ;
- Les produits financiers issus du placement de leur trésorerie ;
- Les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

Il résulte de ces différents textes que seule une partie des activités des organismes d'habitation à loyer modéré est soumise à l'IS. C'est par le biais d'un retraitement du résultat comptable de l'exercice que l'on distingue les produits taxables de ceux relevant du secteur exonéré.

Au titre de l'exercice 2022, les produits de la SA des Chalets relevant du secteur taxable sont notamment les suivants :

- Les locations qui sont hors du champ du service d'intérêt général ;
- Les cessions autres que celles de logements exonérés ou relatives à l'activité d'aménagement ;

- Les prestations de services d'ordre administratif même rendues à d'autres organismes HLM ;
- Les remontées de marges provenant d'activités soumises à l'IS.

A partir de cette distinction, un pourcentage des produits taxables sur les produits totaux de la société a été déterminé. Au titre de l'exercice 2022 ce pourcentage est de 3,07% (2,71% en 2021). Il a permis, une fois les charges directes de l'activité taxable isolées, de répartir les charges mixtes entre les deux secteurs d'activités.

Au 31 décembre 2022, la répartition finale entre les deux activités, taxable et non taxable, fait apparaître un résultat comptable avant impôt de l'activité taxable de **K€ 495** (bénéfice) et un résultat fiscal avant impôt de **K€ - 70** (déficit fiscal). L'impôt sur les sociétés est nul au titre de l'exercice 2022.

I. INTERESSEMENT

Le renouvellement de l'accord d'intéressement a été signé le 10 juin 2022 pour la période 2022 à 2024. Il s'agit d'un intéressement commun aux quatre sociétés de l'Unité Economique et Sociale ayant du personnel.

Un montant de **K€ 435** a été distribué en 2022 au titre de l'intéressement sur l'exercice 2021. En 2023, un montant de **K€ 436** sera distribué au titre de l'intéressement 2022.

6. AUTRES INFORMATIONS

A. GRAND PROJET VILLE :

➤ Démolition Messenger

La démolition de la copropriété Messenger de 260 logements (175 logements locatifs sociaux et 85 logements privés) a été actée au cours des exercices précédents. Des subventions ANRU, Conseil Départemental 31 et EPCI ont été notifiées à hauteur de **K€ 15 373**. Cette démolition est prévue dans les années à venir. Au titre de l'année 2022, une dépréciation de la VNC locative (y compris une partie de la valeur du terrain pour ramener cette valeur, au prix de rachat fixé dans la convention) figure en comptabilité à hauteur de **K€ 721**.

Parallèlement, une partie des subventions liées (ANRU et Conseil Départemental 31) a été reprise en résultat pour **K€ 23**.

➤ Démolition Gluck

La démolition de l'immeuble Gluck de 208 logements (208 logements locatifs) a été actée au cours des exercices précédents. A ce jour, seule la subvention ANRU a été notifiée à hauteur de **K€ 14 831**. Cette démolition est prévue dans les années à venir. Au titre de l'année 2022, une dépréciation de

la VNC locative (y compris une partie de la valeur du terrain pour ramener cette valeur, au prix de rachat fixé dans la convention) figure en comptabilité à hauteur de **K€ 1 140**.

Parallèlement, une partie de la subventions liée (ANRU) a été reprise en résultat pour **K€ 284**.

B. EFFECTIF

Au 31 décembre 2022, l'effectif de la SA des Chalets, en équivalent temps plein moyen, est de 202,82 personnes (+ 0,45 ETP par rapport au 31/12/2021). Il se décompose en :

- 33,87 cadres (+ 0,18 ETP par rapport au 31/12/2021) ;
- 89,47 maîtrises (+ 11,47 ETP par rapport au 31/12/2021) ;
- 79,47 employés (- 11,20 ETP par rapport au 31/12/2021).

C. PROVISION POUR DEPART A LA RETRAITE

Depuis l'exercice 2005, le passif social de la SA des Chalets est externalisé au sein d'un établissement financier spécialisé.

La méthode de calcul utilisée est la méthode P.B.O. (Projected Benefits Obligation) : méthode prospective avec salaire en fin de carrière, méthode recommandée par l'Ordre des Experts Comptables. Les calculs sont faits selon les hypothèses suivantes :

- Départ volontaire ;
- Personnel salarié au 31 décembre 2022 ;
- Départ du salarié à 65 ans ;
- Taux de revalorisation des salaires : 1,00% ;
- Taux de rotation du personnel : turn over moyen ;
- Probabilité de vie au terme : Table mortalité 00-02 hommes / femmes ;
- Taux de charges patronales : 50% ;
- Taux d'actualisation : 3%.

Au 31 décembre 2022, le passif social de la SA des Chalets estimé par l'établissement spécialisé est de **K€ 1 202**. Ce passif est couvert en totalité par les fonds placés au sein de l'établissement financier qui s'élèvent à **K€ 1 215**.

Il est à noter qu'au cours de l'année 2022, aucune somme n'a été demandée à l'établissement financier spécialisé, au titre de remboursement suite aux versements d'indemnités de départ à la retraite de salariés. Aucun complément de cotisation n'a également été versé.

D. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Au cours de l'exercice 2022, les honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés se sont élevés à **K€ 69**. Ces honoraires concernent exclusivement la mission de contrôle légal des comptes sociaux et consolidés.

E. SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION

Afin de développer une offre en accession sociale à la propriété et en location accession, la SA des Chalets participe à 12 SCI / SCCV de construction/vente constituées avec d'autres organismes HLM et notamment la SCIC de la Haute-Garonne. La SA des Chalets détient entre 60% et 90% de chacune des SCI / SCCV.

Cette activité fait l'objet d'une garantie de la Société de Garantie de l'Accession (SGA), en application du décret du 20 juin 2003. La convention de garantie a été signée le 01 avril 2005, en garantie d'encours de **K€ 5 239**. Chaque année, ce montant est révisé en fonction de l'activité. Au titre de 2022, un avenant a été signé le 29 mars 2022 portant l'encours à **K€ 12 575**.

F. ENGAGEMENTS DONNES

En ce qui concerne les engagements donnés, les principaux concernent la garantie de rachat dans le cadre du PSLA et les garanties d'actif et de passif signées lors des cessions de titres.

Dans le cadre des opérations de PSLA et sous certaines conditions de mise en place, le locataire-accédant peut bénéficier de la sécurisation de l'accédant et notamment d'une garantie de rachat. Celle-ci d'une durée de 15 ans, à compter de la date de levée d'option, s'applique lorsque le logement est l'habitation principale de l'accédant et lorsque celui-ci se trouve dans l'une des situations suivantes :

- Décès du ou de l'un des réservataires ou d'un descendant direct considéré comme étant à charge ;
- Incapacité ou invalidité permanente du ou de l'un des réservataires ;
- Chômage du ou de l'un des réservataires d'une durée supérieure à un an ;
- Divorce ou séparation de corps ;
- Dissolution d'un pacte civil de solidarité ;
- Mutation professionnelle (à plus de 70 km).

Cette garantie de rachat se traduit par une obligation à la charge de l'organisme de racheter le logement à un prix défini. Ce prix est égal, pendant les 5 premières années, au prix de vente lors de la levée d'option et, de la sixième à la quinzième année, au prix de vente lors de la levée d'option diminué de 2,5% par année écoulée.

En ce qui concerne la SA des Chalets, elle est titulaire d'un tel engagement pour toutes les opérations de location-accession déjà livrées, que celles-ci aient été menées directement par elle ou par le biais d'une SCI de constructions ventes dans laquelle elle est ou elle a été associée. Le tableau ci-dessous reprend la liste des opérations toujours concernées par la garantie de 15 ans apportée.

D'autre part, quatre garanties d'actif et de passif ont été signées courant 2022 lors des cessions de titres de la SCI St Orens Bruyer, de la SCI Leguevin route de Toulouse hermès, de la SCI Gagnac route de Lespinasse et de la SCI 28 allée de Bellefontaine.

PSLA SA DES CHALETS

Opération	Commune	Date de Livraison	Nombre de PSLA
Coteaux Nord	Ramonville	janv-08	18
Le Domaine St Pierre	Labastide	avr-07	2
Balcon de la Saune	Quint	avr-07	4
Domaine St Roch	Villemur	mars-08	23
Les Magnolias I	Fontenilles	nov-07	8
Le Clos Aussonnelle/Centre Village	Fontenilles	nov-08	4
Le Domaine de la Marquette	Montrabé	janv-09	11
Villas d'Orente : rue des Sports	St Orens	juin-09	10
Les Magnolias II / les Villas Cazalère	Fontenilles	nov-09	10
Les Magnolias III / les Villas du Lac	Fontenilles	févr-10	12
Les Terrasses de Sienne / Gramont	Toulouse	juil-10	15
Les Terrasses de Jasmin / Cours Dillon	Toulouse	avr-14	36
Gramont Îlot A3F	Balma	oct-14	18
Domaine des Graves	Castelginest	nov-14	12
Le Clos de Cammas	Saint Orens	juil-15	4
Floralies Bat B	Ramonville	janv-15	12
Floralies Bat C	Ramonville	mai-15	41
Floralies Bat E	Ramonville	juin-15	29
Floralies Bat F	Ramonville	juil-15	28
Brugues Le Clos d'Alicia	Toulouse	juil-15	19
Ilôt A10 Le Callisto	Balma	déc-15	14
Rue de Cugnaux	Toulouse	mars-16	4
Les Capitouls	Salvetat St-Gilles	avr-16	8
Résidence du Saves	Fontenilles	juil-16	16
Le Clos des Vignes	Rieumes	mars-17	7
Les Villas d'Auca	Aucamville	mars-17	11
Route de Vacquiers	Magdeleine/Tarn	avr-17	1
Le Vieux Plantier	Auterives	juil-17	6
Résidence le Kweet	Toulouse	juin-17	3
Le Clos de Mayras	Merville	oct-17	8
Les Berges du Lac	St-Jean	oct-17	10
Cartoucherie les Quatres Vents	Toulouse	déc-17	44
Magenta Garden	Toulouse	déc-17	11
Chemin de Raudelauzette	Fonbeauzard	mai-18	20
Les Sables	St-Alban	juin-18	18
Cours Dillon II	Toulouse	juin-18	17
Cœur Lapujade	Toulouse	Sept-18	11
Route de Bruguières	Gratentour	déc-18	1
Les Terrasses de Gonin	Toulouse	déc-18	10
Chemin Vouet	Toulouse	Fév-19	10
Villa Capucine	Toulouse	Avr-19	8
Plantier Vieux Tranche 2	Auterives	Juin-19	12
Rue du Pressoir	Ste-Foy Aigrefeuille	Juin-19	6
Les Terrasses de Mathilde	Tournefeuille	nov-19	12
Eco quartier Maragon	Ramonville	sept-20	25

Avenue de Purpan	Blagnac	nov-20	6
Chemin de Borde rouge	Auzeville	Avr-21	6
Rue Blanchard	Toulouse	Nov-21	9
Résidence le Chêne	Cugnaux	Fév-22	7
Les Jardins de Courbenaube	Verfeil	Oct-22	14
Total			651

PSLA SCI DE CONSTRUCTIONS VENTES

Opération	Commune	Date de Livraison	Nombre de PSLA
Le Domaine St Pierre	Labastide	avr-07	4
Domaine St Roch	Villemur	mars-08	11
Domaine de Bruges	Toulouse	oct-08	8
Cahors Laënnec	Cahors	juil-09	1
St Paul sur Save	St Paul S/Save	oct-09	15
Plaisance La Ménude Tranche 1	Plaisance	févr-10	68
Pechbonnieu Astorg	Pechbonnieu	oct-10	16
Guynemer	Fonbeauzard	nov-10	25
Chemin d'Encourse	Launaguet	déc-10	25
Capens	Capens	févr-11	13
Chemin d'Encourse	Launaguet	mars-11	16
Biradom : Allées Tolosane	Ramonville	oct-11	32
Biradom : La Colomberaie	Ramonville	nov-11	34
Plaisance La Ménude Tranche 2	Plaisance	oct-11	40
Boudou	Launaguet	févr.-12	2
Metro : Côté Square	Ramonville	avr-12	64
Issus	Issus	mai-12	8
Le Moulas	Mirepoix	mai-12	7
Andromède T1	Blagnac	mai-12	44
Andromède T2	Blagnac	oct-12	33
Metro : Côté Parc	Ramonville	nov-12	64
Lucien Cassagne	Toulouse	sept-13	13
Avenue de Lavaur : Santa Lucia	Montrabé	avr-14	31
Les Hauts de St-Gilles	La Salvetat	juin-14	34
Cote Fleurie	Cugnaux	févr-15	40
Les 13 Vents Tranche 1	Fonsorbes	oct-15	18
Grand Selve	Toulouse	mars-16	50
Route de Lespinasse	Gagnac	juil-16	35
Route de Toulouse Résid. Hermès	Leguevin	oct-17	26
Zac de Tucard	St-Orens	oct-17	29
Cœur Lapujade	Toulouse	déc-17	15
Côté Bois Bruyer	St-Orens	déc-17	19
Au Village	Pechbonnieu	Mars-18	19
Terrasse de Carrozza	Toulouse	Juin-18	16
Les jardins de l'intimité	St-Jean	Fév-19	27
Au Village Tranche 2	Pechbonnieu	Mai-19	15
Les jardins d'Emilie	Bruguères	Nov-19	11
Résidence Horizon	Toulouse	Nov-19	27
Route d'Albi II – Simone Boudet	Toulouse	Nov-19	40

Les moulins de la jalousie	St-Lys	Déc-19	15
La Rodo Tranche 1	Plaisance	Déc-20	12
Place du Vieux Colombier	Roques/Garonne	Fév-21	21
Las Fonses îlots 9 & 10	Villeneuve Tol.	Avr-21	30
75 Chemin de Fenouillet	Toulouse	Juil-21	14
Chemin de Labastidole	Pechbonnieu	Sept-21	13
Le Grand Selve îlot E « Opaline »	Toulouse	Nov-22	12
Le Grand Selve îlot J « Jade »	Toulouse	Nov-22	5
Rue des Ecoles	Castanet	Jan-22	33
Au village îlot J	Pechbonnieu	Fév-22	24
2 Rue de Lespinasse	St Alban	Mai-22	5
Total			1 179

Dans le cadre des cessions de participations, la SA des Chalets a signé avec les différents acheteurs des garanties d'actifs et de passifs, limitées dans le temps. Il s'agit d'engagements réciproques. Au 31 décembre 2022, les garanties encore actives sont les suivantes :

- au bénéfice de la SCIC de la Haute Garonne pour les cessions des titres des SCI Le Petit Bois de Bellefontaine (jusqu'au 31/12/2022), Capens Montgaillard II (jusqu'au 31/12/2022), La Salvétat les Hauts de St-Gilles (jusqu'au 31/12/2024), Fonsorbes 13 vents (jusqu'au 31/12/2025), Toulouse Cœur Lapujade lot 4 (jusqu'au 31/12/2025), St Orens Bruyer (jusqu'au 31/12/2026), Leguevin route de Toulouse hermès (jusqu'au 31/12/2026), Gagnac route de Lespinasse (jusqu'au 31/12/2026) et 28 allée de Bellefontaine (jusqu'au 31/12/2026).

G. AUTRES ENGAGEMENTS

Dans le cadre de la signature de Bail Réel Solidaire opérateur avec l'OFS Occitalys Foncier, la SA des Chalets en sa qualité d'opérateur, a pris l'engagement, ferme et définitif, pour une durée pouvant aller jusqu'à 82 ans (durée du prêt GAIA souscrit auprès de la Banque des Territoires, augmentée de 2 ans), en cas de difficultés de l'OFS pour des raisons d'impayés et/ou de vacance, ou si l'OFS était amené à se porter acquéreur ou à redevenir de plein droit propriétaire de droits réels afférents aux biens objet des BRS preneurs, à première demande de l'OFS, de faire un apport en capital et/ou de consentir des avances en compte courant d'associés visant à renforcer la trésorerie de celui-ci, et ce, chaque fois que l'activité le nécessitera. Ces apports ou ces avances seront remboursés lorsque l'activité de l'OFS le permettra. Pour certaines conventions d'avance en compte courant, il est prévu qu'elles seront rémunérées annuellement au taux du Livret A. Au 31 décembre 2022, les opérations concernées par ces engagements sont les suivantes :

- Opération Toulouse, Rue Blanchard, l'Eclat (signée le 18 décembre 2020 pour une durée de 84 ans) ;
- Opération Toulouse, 2 rue Edmand Planet, Les reflets de Brienne (signée le 18 décembre 2020 pour une durée de 84 ans) ;
- Opération Toulouse, 74-76 avenue Yves Brunaud, le B (signée le 18 décembre 2020 pour une durée de 80 ans) ;
- Opération Toulouse, 81 boulevard Jean Brunhes, les Terrasses de Brunhes (signée le 18 décembre 2020 pour une durée de 84 ans) ;
- Opération Ramonville, les Hauts de Maragon (signée le 18 décembre 2020 pour une durée de 84 ans) ;

- Opération Toulouse, 195 avenue de Muret, Esprit Garona (signée le 18 décembre 2020 pour une durée de 84 ans) ;
- Opération Toulouse, 127 avenue Jean Rieux (signée le 21 décembre 2020 pour une durée de 80 ans) ;
- Opération Toulouse ZAC Empalot (signée le 25 juin 2021 pour une durée de 82 ans) ;
- Opération Saint Orens, Rue du Ninaret (signée le 24 septembre 2021 pour une durée de 82 ans) ;
- Opération Aucamville, 14-16 route de Fronton, L'Orée du Parc (signée le 17 décembre 2021 pour une durée de 84 ans) ;
- Opération Auzeville Argento Macro Lot 1 (signée le 17 décembre 2021 pour une durée de 82 ans) ;
- Opération Balma Domaine du Cyprié, dans le cadre de la vente HLM en BRS (signée le 17 décembre 2021 pour une durée de 80 ans) ;
- Opération Toulouse ZAC Guillaumet (signée le 17 décembre 2021 pour une durée de 82 ans) ;
- Opération Toulouse ZAC de Malepère (signée le 8 avril 2022 pour une durée de 82 ans).

Les autres engagements concernent essentiellement les garanties d'emprunts au bénéfice des établissements bancaires, données par les collectivités locales en contrepartie de droits de réservations sur les logements. Au 31 décembre 2022, le montant des dettes financières faisant l'objet d'une garantie collectivité locale est de **K€ 931 595**.

H. CREDIT BAIL

Au 31 décembre 2022, un contrat de crédit bail est en cours à la SA des Chalets. Ce contrat finance des achats de matériels informatiques. Il peut être résumé dans le tableau suivant :

Immobilisation en crédit bail				
Postes du bilan	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeur Nette
		de l'exercice	cumulées	
Immobilisations incorporelles				0,00
Terrains				0,00
Constructions				0,00
Installations techniques, matériels et outillage	222 636,48	55 659,12	166 977,36	55 659,12
Autres immobilisations corporelles				0,00
Immobilisations en cours				0,00
Totaux	222 636,48	55 659,12	166 977,36	55 659,12

Immobilisation en crédit bail							
Postes du bilan	Redevances payées		Redevance restant à payer				Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	Jusqu'à 1 an	+ de 1 an à 5 ans	+ de 5 ans	Total à payer	
Immobilisations incorporelles						0,00	
Terrains						0,00	
Constructions						0,00	
Installations techniques, matériels et outillage	53 282,52	160 180,13	55 599,12	6 857,23		62 456,35	
Autres immobilisations corporelles						0,00	
Immobilisations en cours						0,00	
Totaux	53 282,52	160 180,13	55 599,12	6 857,23	0,00	62 456,35	0,00

I. INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Les principales transactions concernant les entreprises liées sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions conclues avec la partie liée
GIE Garonne Développement	La SA des Chalets est membre du GIE (à hauteur de 37,50%)	Assistance à maîtrise d'ouvrage exercée par le GIE pour le compte de la SA des Chalets pour 2 816 K€ (dont 2 015 K€ concernant des immobilisations, 801 K€ du stock)
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit du GIE à hauteur de 440 K€ pour les avances non rémunérées
		Cotisation versée au GIE pour 8 K€
		Prestations de services facturés par la SA des Chalets au GIE pour 425K€ (prestations informatique, juridique, de communication externe, de contrôle de gestion, de comptabilité, de moyens généraux et de ressources humaines)
		Mise à disposition de moyens par la SA des Chalets au GIE pour 268 K€ (locaux, matériels, fournitures ...)
SCIC HLM de la Haute Garonne	La SA des Chalets détient 95,10% de la SCIC HLM Haute Garonne	Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SCIC HLM HG pour 374 K€ (prestations informatique et maintenance informatique, juridique, de communication externe, de comptabilité, de moyens généraux et de contrôle de gestion)
		Location de locaux par la SA des Chalets à la SCIC HLM HG pour 7 K€
		Mise à disposition de personnel de la SCIC HLM HG à la SA des Chalets pour 63 K€
		Refacturations diverses de la SA des Chalets vers la SCIC HLM HG pour 18 K€
		Honoraires commerciaux facturés par la SCIC HLM HG à la SA des Chalets pour 659 K€
		Refacturations diverses de la SCIC HLM HG vers la SA des Chalets pour 66 K€ (dont 63 K€ figurant en charges et 3 K€ en immo)
SAC Garonova	La SA des Chalets détient 60% de la SAC Garonova	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAC Garonova à hauteur de 6 K€ pour les avances non rémunérées.
		Cotisation versée à la SAC Garonova pour 22K€.
		Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SAC Garonova pour 35K€ (prestations gestion des risques, juridique, de communication externe, de comptabilité, de moyens généraux).
SAS Ferro Lebres	La SA des Chalets détient 39,99% de la SAS Ferro Lebres	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAS Ferro Lebres à hauteur de 262 K€ pour les avances non rémunérées.
SCI de Construction vente	La SA des Chalets est associée majoritaire (entre 60 et 90% de détention du capital) dans 12 SCI	Intérêts sur avances de trésorerie facturés par la SA des Chalets aux SCI pour 147 K€
		Remontée de résultat des SCI dans les comptes de la SA des Chalets à hauteur de 1 246 K€
		Transfert de charges concernant des stocks entre la SA des Chalets et les SCI pour 221 K€
		Facturation d'honoraires pour le suivi de la période locative du PSLA par la SA des Chalets aux différentes SCI pour 18 K€
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI à hauteur de 698 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 9 620 K€ pour les avances rémunérées

Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions conclues avec la partie liée
SCI APP	La SA des Chalets est associée majoritaire (entre 51,90% et 68,07% de détention du capital) dans 3 SCI APP)	Prestations de services facturées par la SA des Chalets aux SCI APP pour 21 K€ (prestations juridique et comptable)
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI APP à hauteur de 277 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 5 819 K€ pour les avances rémunérées
		Intérêts d'emprunts facturés par la SA des Chalets aux SCI APP pour 62 K€
SCIC Occitalys Foncier	La SA des Chalets détient 44,82 % de la SCIC Occitalys Foncier	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SCIC Occitalys Foncier à hauteur de 592 K€ pour les avances non rémunérées
		Intérêts sur avances de trésorerie facturés par la SA des Chalets à la SCIC Occitalys Foncier pour 34 K€
		Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SCIC Occitalys Foncier pour 17 K€ (prestations informatique, juridique, de communication externe, de contrôle de gestion, de comptabilité, de moyens généraux et de suivi des baux)
SAS Terra Campana	La SA des Chalets détient 12% de la SAS Terra Campana	Remontée de marge de la SAS Terra Campana dans la SA des Chalets pour 0 K€ Avances en compte courant de la SAS Terra Campana au profit de la SA des Chalets à hauteur de 0 K€ pour les avances non rémunérées
SCCV In View	La SA des Chalets détient 49% de la SCCV In View	Avances en compte courant de la SCCV In View au profit de la SA des Chalets à hauteur de 11 K€ pour les avances non rémunérées Remontée de marge de la SCCV In View dans la SA des Chalets pour 5 K€
SAC Gites	La SA des Chalets détient 48,52% de la SAC Gites	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAC Gites à hauteur de 78 K€ pour les avances rémunérées Intérêts sur avances en compte courant facturés par la SA des Chalets à la SAC Gites pour 0,5 K€ Jetons de présence reçus de la SAC Gites pour 3 K€ Prestations de services facturées par la SAC GITES à la SA des Chalets pour 1 150 K€ (975 K€ en 2021)

II – INFORMATIONS SOUS FORME DE TABLEAUX

Se reporter aux pages suivantes.

1 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

II Fiche n°1

ENGAGEMENTS

Exercice au : 31/12/2022

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	931 595 242,00	8011	Avals, cautions, garanties donnés	931 470,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	45 590 853,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	45 590 853,00
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues	32 972 956,00	80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	62 456,00
8028	Autres engagements reçus	2 432 350,00	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	9 532 144,00
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	2 457 202,00
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	7 074 942,00
	TOTAL	967 000 548,00		TOTAL	56 116 923,00

COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL			TOTAL	

2 - RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

II - Annexe
Fiche 2

2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

Exercice : 31/12/2022

TOTAL		
ORIGINES :		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		
12 - Résultat de l'exercice N-1		11 182 579,60
- Prélèvement sur les réserves (2)		
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1061 Réserve légale		
1063 Réserves statutaires ou contractuelles		
10685 Réserves sur cessions immobilières	4 235 655,08	
10688 Réserves diverses	6 953 055,30	
457 - Dividendes		
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	11 182 579,60	
TOTAL	22 371 289,98	11 182 579,60

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

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

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	77 490 369,96	96 740 716,91	85 654 440,54	86 217 553,47	95 671 696,87
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements & provisions)	30 954 001,25	36 457 213,38	48 532 167,83	41 491 280,39	40 958 789,26
Résultat après charges et produits calculés (amortissements & provisions)	6 474 572,05	6 412 749,27	18 536 166,51	11 182 579,60	6 499 090,43
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	215,00	207,00	208,00	221,00	224,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	6 541 024,38	6 710 974,90	6 744 268,13	7 072 625,09	7 656 252,43
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	2 973 473,01	2 489 856,80	2 663 239,81	2 784 967,50	3 013 981,01

2C - RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R423-9 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	10 040 933,63	7 679 168,22	4 370 477,20	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	2 263 894,70	2 379 873,64	3 659 034,83	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	98 142 679,98	98 820 914,75	108 658 035,89	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	12 488 239,44	12 603 361,28	12 986 339,02	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	87 918 335,24	88 597 427,11	99 330 731,70	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	11,42%	8,67%	4,40%	8,16%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations créées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.
Afin d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actif) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

SA HLM DES CHALETs

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

II Annexe F Chalets
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	311 825,08		7,00		14 777,47	297 054,61
Autres immobilisations incorporelles	1 574 243,92	259 256,40			115 332,25	1 718 168,07
TOTAL I	1 886 069,00	259 256,40	7,00		130 109,72	2 015 222,68
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	169 359 113,11		16 327 033,73		333 885,04	185 352 261,80
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	169 359 113,11		16 327 033,73		333 885,04	185 352 261,80
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			65 043 151,89		6 503 705,58	
Additions et remplacement de composants (1)			1 910 825,40			
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	1 102 074 403,49		66 953 977,29		6 503 705,58	1 162 524 675,20
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			1 328 309,07		5 729 528,48	
Additions et remplacement de composants (1)					1 212 232,63	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	130 398 693,40		1 328 309,07		6 941 761,11	124 785 241,36
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	6 428 170,88		3 056,33			6 431 227,21
TOTAL III [A+B+C]	1 238 901 267,77		68 285 342,69		13 445 466,69	1 293 741 143,77
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	115 184,35	8 212,81				123 397,16
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	1 332 122,64	23 889,50			7 489,58	1 348 522,56
Matériel de transport	17 833,04	9 426,76			12 569,04	14 690,76
Matériel de bureau et matériel informatique	961 003,81	107 055,80			355 689,88	712 369,73
Mobilier	1 402 592,69	10 947,36				1 413 540,05
Diverses						
TOTAL V	3 713 552,18	151 319,42			375 748,50	3 489 123,10
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	38 691 215,82	20 971 008,20		29 324 351,89	901 821,98	29 436 050,15
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	40 887 812,06	48 911 595,26		51 897 200,40	39 515,72	37 862 691,20
- Additions et remplacements de composants (1)	5 109 836,13	5 679 653,62		3 390 831,10	418 317,95	6 980 340,70
Avances et acomptes						
TOTAL VII	84 688 864,01	75 562 257,08		84 612 383,39	1 359 655,65	74 279 082,05
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 496 777 981,42	75 721 789,31	84 612 376,42	84 612 383,39	15 514 755,88	1 556 985 007,88
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	1 988 764,42	39 151,10			13 360,06	2 014 555,46
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	382 278,73	1 652,00			1 420,00	382 510,73
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autres	889 962,70	80 390,17			25 200,00	945 152,87
Intérêts courus						
TOTAL IX	3 261 005,85	121 193,27			39 980,06	3 342 219,06
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 501 925 056,27	76 102 238,98	84 612 383,42	84 612 383,39	15 684 845,66	1 562 342 449,62

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

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 4
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	158 429,51	4 719,26		5 597,29	157 551,48
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 259 146,33	200 123,13		107 983,56	1 351 285,90
TOTAL I	1 417 575,84	204 842,39		113 580,85	1 508 837,38
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	294 147 868,47	28 311 332,09		4 119 363,39	318 339 837,17
Constructions locatives sur sol d'autrui	47 690 781,50	3 420 543,60		3 448 720,27	47 662 604,83
Bâtiments et installations administratifs	2 937 312,99	136 423,91			3 073 736,90
TOTAL III	344 775 962,96	31 868 299,60		7 568 083,66	369 076 178,90
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	79 847,41	10 611,63			90 459,04
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	893 376,71	87 430,45		4 094,66	976 712,50
Matériel de transport	17 833,04	2 737,63		12 569,04	8 001,63
Matériel de bureau et matériel informatique	637 135,53	206 628,03		355 689,88	488 073,68
Mobilier	475 399,18	97 687,39			573 086,57
Diverses					
TOTAL V	2 023 744,46	394 483,50		372 353,58	2 045 874,38
Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	348 297 130,67	32 478 237,12		8 054 018,09	372 721 349,70

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

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

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

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

ans

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 5

Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation		5 597,29			5 597,29
Autres postes d'immobilisations incorporelles			107 983,56		107 983,56
TOTAL I		5 597,29	107 983,56		113 580,85
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		2 979 889,56	1 139 473,83		4 119 363,39
Constructions locatives sur sol d'autrui		3 320 907,70	127 812,57		3 448 720,27
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III		6 300 797,26	1 267 286,40		7 568 083,66
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers			4 094,66		4 094,66
Matériel de transport			12 569,04		12 569,04
Matériel de bureau et matériel informatique			355 689,88		355 689,88
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V			372 353,58		372 353,58
Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI					
TOTAL GENERAL		6 306 394,55	1 747 623,54		8 054 018,09

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

 II-Annexe Fiche 5
 Exercice au : 31/12/2022

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	3 496 056,47	2 429 943,36	754 098,39	5 171 901,44
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires				(3)
Pour gros entretien	3 479 254,00	1 756 706,30	1 395 567,09	3 840 393,21
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL II	6 975 310,47	4 186 649,66	(2) 2 149 665,48	9 012 294,65
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	2 800 265,79	447 718,50	487 117,65	2 760 866,64
Financières	418 661,42	34 333,53	4 300,00	448 694,95
TOTAL III	3 218 927,21	482 052,03	491 417,65	3 209 561,59
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	22 105,11			22 105,11
Immeubles en cours	380 763,19		288 763,19	92 000,00
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	402 868,30		288 763,19	114 105,11
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 432 803,25	336 611,25	151 521,34	4 617 893,16
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances	638 389,30	58 051,67	2 807,00	693 633,97
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	5 071 192,55	394 662,92	154 328,34	5 311 527,13
TOTAL VI (III+IV+V)	8 692 988,06	876 714,95	934 509,18	8 635 193,83
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	15 668 298,53	(1) 5 063 364,61	(1) 3 084 174,66	17 647 488,48

RENVois			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	2 151 369,22	1 969 851,62
	- Financières	34 333,53	800,00
	- Exceptionnelles	2 877 661,86	1 113 523,04
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		757 956,00
	... de provisions non utilisées (*)		637 611,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

6 - ETAT DES DETTES

II-Annexe Fiche 6

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	37 046 484,15	1 036 241,32	4 304 737,00	31 705 505,83	3 519 371,69
163	Autres emprunts obligataires (1)	378 500,00		378 500,00		
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 070 212 381,77	97 521 181,95	66 599 313,61	906 091 886,21	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	4 725 497,85	Non ventilable (3)		4 725 497,85	
1654	Redevances location - accession	3 246,73	3 246,73			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	109 758,46	16 069,17	35 384,26	58 305,03	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)					
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	7 692 728,90	7 692 728,90			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		1 120 168 597,86	106 269 468,07	71 317 934,87	942 581 194,92	3 519 371,69
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	29 313 466,54	29 313 466,54			
419	Clients créditeurs	2 350 709,37	2 350 709,37			
42	Personnel et comptes rattachés	1 298 173,63	1 298 173,63			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 259 957,71	1 259 957,71			
44	Etat et autres collectivités publiques	7 023 910,86	7 023 910,86			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	7 023 910,86	7 023 910,86			
45	Groupe, associés et opérations de coopération					
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	640 548,90	640 548,90			
461	Opérations pour le compte de tiers	56 573,97	56 573,97			
46 sauf 461	Autres dettes	583 974,93	583 974,93			
TOTAL II		41 886 767,01	41 886 767,01			
487	Produits constatés d'avance	43 034 561,51	43 034 561,51			
4871	Sur exploitation	25 779 389,71	25 779 389,71			
4872	Sur vente de lots en cours	17 233 777,87	17 233 777,87			
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
4878	Autres produits constatés d'avance	21 393,93	21 393,93			
477	Différences de conversion (passif)					
TOTAL III		43 034 561,51	43 034 561,51			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		1 205 089 926,38	191 190 796,59	71 317 934,87	942 581 194,92	3 519 371,69

RENVOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	93 111 767,58
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	37 245 455,09
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

 II-Annexe Fiche 7
 Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	382 510,73	382 510,73	
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	445 946,93	24 864,00	421 082,93
275/276	Autres immobilisations financières	415 933,20		415 933,20
	TOTAL I	1 244 390,86	407 374,73	837 016,13
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	598 413,37	598 413,37	
416	Clients douteux ou litigieux	3 769 173,35		3 769 173,35
412	Créances sur acquéreurs	13 517 344,60	13 517 344,60	
411/413/414/415/418	Autres créances clients	8 735 534,54	8 735 534,54	
42	Personnel et comptes rattachés	2 544,49	2 544,49	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	11 641,96	11 641,96	
44	Etat et collectivités publiques	57 115 732,60	57 115 732,60	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	57 115 732,60	57 115 732,60	
45	Groupes, associés et opération de coopération	18 662 759,56	12 829 658,43	5 833 101,13
451	Groupe	1 795 814,07	1 795 814,07	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	16 866 945,49	11 033 844,36	5 833 101,13
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	5 555 847,98	5 555 847,98	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	5 555 847,98	5 555 847,98	
	TOTAL II	107 968 992,45	98 366 717,97	9 602 274,48
486	Charges constatées d'avance	2 199 613,35	622 661,67	1 576 951,68
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	2 199 613,35	622 661,67	1 576 951,68
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	111 412 996,66	99 396 754,37	12 016 242,29

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	36 877 073,68
	Subventions d'exploitation à recevoir	15 658 166,81
	TVA	3 666 187,00

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

II-Annexe Fiche 8
Exercice au : 31/12/2022

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Résultat net du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales et participations (1)					Brute	Nette					
Nom	Siren										
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											
SCIC HAUTE GARONNE	550 800 502	802 516,00	3 158 789,72	95,04	762 731,52	762 731,52	416 410,67		2 444 471,56	185 009,57	
SCI PUYVALADOR LES CHALETs	322 940 982	762,25	-366 310,56	95,00	724,13				1 420,00	-1 877,30	
SCI RAMONVILLE METRO	509 601 738	1 000,00	43 473,31	60,00	600,00	600,00				-419,00	
SCI CUGNAUX AVENUE DE TOULOUSE	752 314 203	1 000,00	52 820,70	60,00	600,00	600,00				-158,44	
SCI TOULOUSE LE GRAND SELVE	789 909 140	1 000,00	-128 085,28	60,00	600,00	600,00	3 440 000,00		12 945,37	-107 147,40	
SCI ST ORENS ZAC TUCARD	804 631 919	1 000,00	-26 826,17	80,00	800,00	800,00			180 291,12	49 862,59	
SCI TOULOUSE ROUTE D'ALBI 2	812 469 856	1 000,00	1 214,83	80,00	800,00	800,00			788 811,79	110 509,61	272 000,00
SCI LES TERRASSES DE CARROZZA	813 862 661	1 000,00	2 218,71	90,00	900,00	900,00			318 601,32	114 118,07	45 000,00
SCI PECHBONNIEU CH DE LA SERRE	817 439 078	1 000,00	5 666,28	80,00	800,00	800,00	435 554,60		546 633,96	116 075,80	144 000,00
SCCV LES TERRASSES OCCITANES	818 864 969	1 000,00	2 469,34	90,00	900,00	900,00	5 920 000,00		1 678 559,67	-34 786,57	153 000,00
SCCV LE CLOS TOLOSAN	818 865 123	1 000,00	5 056,33	90,00	900,00	900,00	870 756,03		1 144 349,74	56 755,39	270 000,00
SCCV LES JARDINS TOULOUSAINS	818 865 990	1 000,00	-223 812,08	90,00	900,00	900,00			8 481 039,04	883 522,64	
SCCV LES JARDINS OCCITANS	821 316 841	1 000,00	2 379,79	90,00	900,00	900,00			1 295 451,58	214 480,68	
SCCV L'OCCITANIE	821 695 566	1 000,00	-176 468,90	90,00	900,00	900,00			3 866 770,77	555 329,65	135 000,00
SCI APP CALLISTO	818 261 919	125 875,00	129 090,09	51,90	65 325,50	65 325,50	2 164 512,51		149 054,81	22 508,60	
SCI APP CHLORIS	815 284 054	85 000,00	71 316,44	58,78	49 964,69	49 964,69	1 448 102,11		80 102,13	4 686,67	
SCI APP AUX QUATRE VENTS	835 150 897	133 434,00	128 016,09	68,07	90 831,00	90 831,00	2 384 140,86		153 542,98	13 292,90	
SAC GARONNOVA	894 456 842	500 000,00	-42 251,66	60,00	300 000,00	240 547,53		5 927,07	31 000,00	-56 835,89	
Participations (8)											
SA GASCOGNE DU GERS	396 920 084	39 000,00		9,80	3 822,00	3 822,00					
SCIC HLM DU GERS	395 720 121	77 280,00		20,70	16 000,00	16 000,00			1 467 744,00	35 817,31	
SCI VAL LOURON	315 577 254	38,10	-378,63	20,00	7,62		371,01				
SAS TERRA CAMPANA	803 466 036	50 000,00	-106 433,62	12,00	6 000,00	6 000,00				-99 371,42	
SCIC FAIRE VILLE	393 116 025	30 000,00		23,33	7 000,00	7 000,00					
SCIC OCCITALYS	850 283 854	435 630,00	-3 704,81	44,82	195 250,00	195 250,00	591 772,20		549 865,65	1 799,73	
SA GITES	842 573 586	618 300,00		48,50	300 000,00	300 000,00					
SAS FERRO LEBRES	847 640 513	500 000,00		39,90	199 500,00	199 500,00	262 338,76				
SCCV IN VIEW	841 225 634	100,00		49,00	49,00	49,00					5 343,12

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS
(en euros)

II-Annexe Fiche 8
Exercice au : 31/12/2022

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Résultat net du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
					Brute	Nette					
Filiales et participations (1)											
Nom 1	Siren 2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					2 006 805,46	1 946 621,24	17 933 958,75	5 927,07			1 024 343,12

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Observations :

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

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

II-Annexe Fiche 9

Exercice au : 31/12/2022

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
	1	2	3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			42 248,20
	Frais d'acquisitions - Villeneuve Tolosane rue Boucher	13 664,94	
	Frais d'acquisitions - Gagnac rue de Pessoles	6 393,11	
	Frais d'acquisitions - Toulouse Zac Malepère	26 861,71	
	Frais d'acquisitions - Aucamville avenue de Fronton	-1 389,27	
	Frais d'acquisitions - Divers	-3 282,29	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			191 368,49
	Frais d'acquisitions - Cugnaux route de Toulouse	15 133,98	
	Frais d'acquisitions - Launaguet chemin des Combes	15 537,93	
	Frais d'acquisitions - Toulouse route de Revel	68 881,58	
	Frais d'acquisitions - Castanet avenue de Salettes	15 546,00	
	Frais d'acquisitions - Divers	76 269,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			113 731,45
	Frais d'acquisitions - Toulouse chemin de l'Eglise de Lalande	28 708,33	
	Frais d'acquisitions - Launaguet chemin Boudou	34 450,00	
	Frais d'acquisitions - Toulouse Zac Malepère	25 900,00	
	Frais d'acquisitions - Toulouse Zac Guillaumet	11 586,83	
	Frais d'acquisitions - Divers	13 086,29	
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			-17 013,06
	Frais d'acquisitions - Portet chemin de Moulis	17 406,39	
	Frais d'acquisitions - Aucamville route de Fronton	7 460,57	
	Frais d'acquisitions - Toulouse rue Blanchard	527,75	
	Frais d'acquisitions - Toulouse Zac Malepère	-26 357,77	
	Frais d'acquisitions - Toulouse Gonin	-16 050,00	
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			330 335,08

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	1 633 952,53		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	1 633 952,53		

(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...) :

II-Annexe Fiche 11

Exercice au : 31/12/2022

Total document pour Harmonia (ne s'imprime pas)

668 443.43

468 276.93

8 705 325.59

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

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

--

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

II-Annexe
Exercice au : 31/12/2022

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	144 957,33			14 624,12	159 581,45
332 - Opérations groupées, constructions neuves	65 030,68				65 030,68
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Autres travaux en cours (3)					
TOTAL GENERAL	209 988,01			14 624,12	224 612,13

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

Le calcul se fait mois par mois en fonction de l'utilisation de chacune des opérations.

(2) Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

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

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

 II-Annexe Fiche 13
 Exercice au : 31/12/2022

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		540 567,70
- Frais sur vente HLM	476 040,75	
- Divers	21 350,82	
- Charges sur exercices antérieurs	43 176,13	
-		
- Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		7 115 864,26
- Cessions (2)		6 468 955,83
- Cessions de Terrains	973 315,37	
- Vente HLM	2 029 939,27	
- Ventes commerces	23 651,50	
- Vente logements OPH	1 859 991,23	
- Vente foyers	1 582 058,46	
- Divers: montants non significatifs		
- Démolitions		412 892,98
- Démolition Le Donjon	412 892,98	
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mis au rebut		234 015,45
- Sortie de composants 2021	234 015,45	
-		
-		
-		
678 - Autres (1) (2)		3 412 373,26
- Dépenses couvertes par assurances	1 238 157,64	
- Dépenses liées au GPV	1 220 008,66	
- Abandons de projets	295 704,27	
- Résiliation bail foyer Pechbonnieu	606 432,89	
- Divers	52 069,80	
- Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 877 661,86
- Dotations aux provisions pour risques	2 429 943,36	
- Dotation pour dépréciations exceptionnelles	447 718,50	
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
TOTAL	13 946 467,08	13 946 467,08

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		1 729 001,00
- Dégrevements de taxes foncières	1 728 237,00	
- Divers : montants non significatifs	764,00	
-		
- Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 858 941,33
- Cessions de terrains	895 426,00	
- Vente HLM	7 640 587,00	
- Vente logements OPH	1 917 018,97	
- Vente commerces+Foyers	2 196 253,60	
- Cessions immobilisations financières+Divers	209 655,76	
- Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 674 904,43
- Quote-part de subventions virées au compte de résultat	3 672 912,99	
- Quote-part de subventions virées au compte de résultat ex ant	1 991,44	
-		
- Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 069 322,28
- Indemnités assurances	741 066,20	
- Subventions démolitions	306 163,59	
- Divers sur exercices antérieurs	454,47	
- Divers : montants non significatifs	21 638,02	
- Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 113 523,04
- Reprise provisions pour risques	620 098,39	
- Reprise provisions pour dépréciations exceptionnelles	493 424,65	
-		
- Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
-		
TOTAL	20 445 692,08	20 445 692,08

(1) Détailler les montants significatifs.

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