

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**

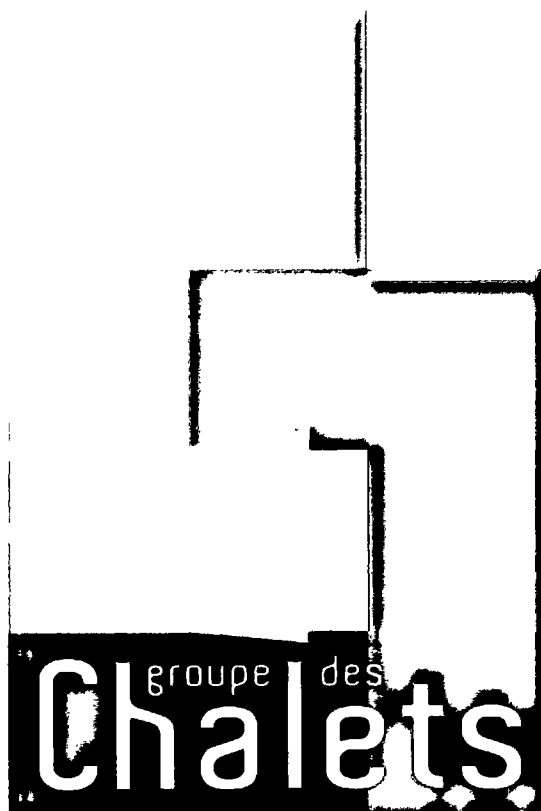
Nature du document : Documents comptables (B-C)

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 B2023/025177



COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

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.

BILAN ACTIF CONSOLIDE
Comptes consolidés

	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Actif immobilisé		1 193 054 274	1 158 583 114
Immobilisations incorporelles	<u>2</u>	522 322	485 369
<i>Ecart d'acquisition</i>			
Immobilisations corporelles	<u>3</u>	1 190 524 179	1 156 167 871
Immobilisations financières	<u>4</u>	2 007 772	1 929 874
Titres mis en équivalence			
Actif circulant		345 237 580	261 578 120
Stocks et en-cours	<u>5</u>	79 990 384	90 499 113
Clients et comptes rattachés	<u>6</u>	24 482 956	23 601 658
Autres créances et comptes de régularisation	<u>6</u>	70 143 796	71 898 967
Valeurs mobilières de placement		80 662	80 662
Disponibilités		170 539 783	75 497 721
Total de l'actif		1 538 291 854	1 420 161 234

BILAN PASSIF CONSOLIDE
Comptes consolidés

	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres (Part du groupe)		190 180 646	158 276 035
Capital		5 123 661	5 123 661
Primes		0	0
Réserves et résultat consolidés		148 213 973	141 152 374
Autres réserves		36 843 011	12 000 000
Intérêts minoritaires	-	350 185	481 716
Provisions	<u>9</u>	9 262 589	7 154 747
Dettes	-	1 338 498 434	1 254 248 736
Emprunts et dettes financières	<u>10</u>	1 142 175 674	1 033 974 277
Fournisseurs et comptes rattachés	<u>11</u>	36 075 854	39 728 324
Autres dettes et comptes de régularisation	<u>11</u>	160 246 906	180 546 135
Total du passif		1 538 291 854	1 420 161 234

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Comptes consolidés

	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	<u>12</u>	126 628 928	109 946 720
Autres produits d'exploitation		-3 793 415	13 217 172
Achats consommés		26 786 608	31 781 098
Charges de personnel		14 985 712	14 023 747
Autres charges d'exploitation		25 730 664	24 912 099
Impôts et taxes		8 628 812	8 308 537
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		33 253 066	31 472 184
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		13 450 651	12 666 228
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisitions			
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		13 450 651	12 666 228
Charges et produits financiers		-13 082 954	-10 168 283
Charges et produits exceptionnels		7 035 892	9 326 479
Impôts sur les sociétés			
Résultat net des entités Intégrées		7 403 589	11 824 423
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence			
Résultat net de l'ensemble consolidé		7 403 589	11 824 423
Intérêts minoritaires		-22 961	35 355
Résultat net (Part du groupe)		7 426 550	11 789 069

TABEAU DE FLUX DE TRESORERIE

	2022	2021
	Trimestre 4	Trimestre 4
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat Net des Entreprises Intégrées	7 403 589	11 824 423
Reprises des Amortissements et provisions	-3 518 056	-4 421 427
Dotations aux Amortissements et provisions	38 243 769	34 991 612
Plus et moins values de cession	-5 646 267	-3 967 779
Elim. des éléments sans incidence sur la trésor.	-3 674 904	0
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	32 808 130	38 426 830
Variation des frais financiers	2 648 106	25 972
Variation nette exploitation	12 835 876	-36 522 208
Variation nette hors exploitation	476 610	37 407 152
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	15 960 591	910 916
Flux net de trésorerie généré par l'activité	48 768 721	39 337 746
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'inv.	-59 951 858	-71 996 134
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de fi.	125 985 462	-27 554 235
Effet change sur trésorerie et capital	0	0
VARIATION DE TRESORERIE CASH	114 802 325	-60 212 623
Flux de contrôle	-2 293	-5 138
VARIATION TECHNIQUE DE TRESORERIE	114 800 031	-60 217 761
TRESORERIE A L'OUVERTURE	51 498 095	111 710 722
TRESORERIE A LA CLOTURE	166 300 420	51 498 095
VARIATION DE TRESORERIE CASH	114 802 324	-60 212 627

Ecart TFT

0

-4

A N N E X E

Aux comptes consolidés clos le **31 décembre 2022** dont le total bilan avant répartition est de **1 538 291 854 €** et le résultat consolidé part du Groupe de **7 426 550 €**.

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 consolidés.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de la SA d'HLM des Chalets en date du 26 mai 2023.

COMPLEMENT D'INFORMATIONS

N° ANNEXE	ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022
	<u>I- REFERENTIEL COMPTABLE</u> <u>II- FAITS CARACTERISTIQUES, REGLES D'EVALUATION, PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES</u> 1 - Faits caractéristiques. 2 - Evénements post-clôture. 3 - Modalités de consolidation. 4 - Méthodes et règles d'évaluation. 5 - Périmètre. 6 - Comparabilité des comptes. <u>III- EXPLICATIONS SUR LES COMPTES ET LEUR VARIATION</u> Note 1 - Organigramme Note 2 - Tableau des immobilisations incorporelles Note 3 - Tableau des immobilisations corporelles Note 4 - Tableau des immobilisations financières Note 5 - Tableau des stocks et en cours Note 6 - Etat des créances Note 7 - Etat des comptes de régularisation Note 8 - Tableau de variation des fonds propres Note 9 - Tableau des provisions pour risques et charges non courantes Note 10 - Etat des emprunts et dettes financières Note 11 - Etat des autres dettes Note 12 - Analyse du chiffre d'affaires Note 13 - Informations sur les effectifs

REFERENTIEL COMPTABLE

Code de commerce : articles L 23316 à L 23326 Décrets n° 86221 du 17 février 1986 et n° 9072 du 17 janvier 1990 (Code de commerce : articles R 2333 à R 23316).

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général.

Les comptes consolidés sont présentés en application des règles françaises c'est-à-dire conformément aux dispositions du règlement n° 2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables.

Les comptes annuels, sur lesquels sont basés les comptes consolidés, ont été établis et présentés conformément aux dispositions du règlement n°201506 du 23 Novembre 2015 modifiant le règlement ANC (Autorité des Normes Comptables) 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.

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.

Cet arrêté du 7 octobre 2015 a été, depuis, 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 comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 intègrent donc les nouvelles dispositions résultant du Règlement ANC 2021-08, modifiant le Règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant en particulier sur la nomenclature spécifique des comptes (modification entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées »), sur la présentation des états de synthèse (présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service

d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) et sur les informations complémentaires devant être présentées dans l'annexe des comptes annuels (informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation).

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.

FAITS CARACTERISTIQUES, REGLES D'EVALUATION, PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES
--

1 - FAITS CARACTERISTIQUES

A) ACTIVITE

L'activité du Groupe porte essentiellement sur la construction et la gestion de logements locatifs, l'aménagement de lotissements, l'accession à la propriété, notamment par le biais du PSLA et le syndic de copropriétés.

A la fin de l'exercice 2022, le nombre de logements composant le patrimoine du Groupe s'élève à 16 252 logements et équivalents logements auxquels s'ajoutent les locaux commerciaux, les garages, les parkings et les locaux divers. A ces logements locatifs, il faut ajouter les 87 logements en location accession déjà livrés et dont l'option n'a pas encore été levée par l'accédant (24 pour la SA des Chalets et 63 pour les SCI / SCCV).

En ce qui concerne l'activité de développement, 638 logements (dont 142 logements en accession) ont été livrés en 2022. Au cours de l'année 2022, 388 logements ont fait l'objet d'un dépôt de PC (dont 103 logements en accession), 701 logements ont obtenu un financement (dont 114 logements en accession) et il a été donné des ordres de service pour 606 logements (dont 196 logements en accession).

B) MOUVEMENTS DE PERIMETRE

Le périmètre de consolidation ne retient que les entités qui sont significatives. De ce fait, ne sont consolidés que les entités qui au 31/12/N-1, dépassaient un des deux seuils suivants :

- Total bilan supérieur à 2 500 K€ ;
- Montant du chiffre d'affaires supérieur à 2 500 K€.

Il en résulte les sorties de périmètre suivant :

- SCI Toulouse Route d'Albi ;
- SCI APP Balma le Callisto.

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 1er 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 – MODALITES DE CONSOLIDATION

A) ECARTS D'ACQUISITION

L'ensemble des sociétés composant le Groupe des Chalets sont des sociétés qui ont été constituées directement par les membres du Groupe. Aucune société n'a fait l'objet d'un achat auprès d'une entité extérieure. A ce titre, aucun écart d'acquisition n'est enregistré dans les comptes consolidés.

B) METHODE DE CONVERSION

Le Groupe des Chalets est exclusivement composé de sociétés françaises dont les comptes sont élaborés en €uro. Il n'y a donc pas lieu de convertir les comptes des entités consolidées.

C) DATE DE CLOTURE

Les comptes de toutes les entreprises du Groupe sont arrêtés au 31 décembre.

4 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

A) IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

L'essentiel de l'actif immobilisé du Groupe est composé des constructions locatives. Ces constructions locatives ont été décomposées en application des 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), entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2005.

Ces règlements ont été appliqués 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 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.

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.

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 d'améliorations 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 de la SA des Chalets du 19 décembre 2005 en a retenu trois supplémentaires : les composants Electricité, Plomberie-Sanitaire et Aménagements Extérieurs avec des durées identiques d'amortissement de 25 ans.

Les autres durées d'amortissement retenues dans le Groupe des Chalets sont les suivantes :

- les immobilisations incorporelles : en linéaire sur 3 ans ;
- les installations techniques : en linéaire, entre 5 et 10 ans ;
- les autres immobilisations corporelles : en linéaire, entre 3 et 10 ans ;
- les autres immobilisations corporelles en crédit-bail : en linéaire, entre 3 et 5 ans.

B) SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Le règlement ANC 2020-01, applicables aux comptes consolidés à compter du 1^{er} janvier 2021, ne comporte plus de disposition spécifique se rapportant au traitement comptable des subventions d'investissement. De ce fait, le retraitement effectué jusqu'à présent dans les comptes consolidés (recommandé par l'Autorité des Marchés Financiers) et consistant à reclasser les subventions d'investissement figurant au passif, en produits constatés d'avance est maintenant proscrit.

Toutefois, comme c'était le cas pour le Groupe des Chalets, le fait d'avoir appliqué le retraitement préconisé par l'AMF, implique que les subventions qui étaient reclassées en produits constatés d'avance, restent dans ce compte et ce n'est que la variation des subventions de l'année qui apparaît en capitaux propres.

Ce changement de méthode aurait dû être appliqué dès l'exercice 2021, ce qui n'a pas été le cas. De ce fait, dans les comptes consolidés 2022, apparaissent, à la fois, la correction de l'erreur de 2021 et l'impact du nouveau traitement pour 2022. Cela se traduit de la manière suivante :

- Dans le poste « Autres dettes et comptes de régularisation », en bas de bilan passif, au titre des produits constatés d'avance, apparaît le stock des subventions non encore reprises en résultat au 31/12/2020 diminué des reprises en résultat 2021 et 2022 concernant ces mêmes subventions, pour un montant de **101 872 K€** ;
- Dans le poste « Autres réserves », en haut de bilan passif, apparaît les notifications de l'exercice 2022 nette des reprises en résultat concernant ces subventions, pour un montant de **10 241 K€**. A ce montant s'ajoute la correction des subventions que l'on aurait dû comptabiliser l'année dernière, nette des reprises en résultat 2021 concernant ces mêmes subventions, pour un montant de **14 602 K€**. La quote-part du poste « Autres réserves » concernant les subventions est donc de **24 843 K€** au 31 décembre 2022.

En ce qui concerne les reprises en résultat, il n'y a pas de modification et celles-ci apparaissent toujours en « Autres produits exceptionnels ».

Le tableau ci-dessous reprend :

- En colonne 1, la présentation du bilan 2022 (avec l'application du nouveau règlement) ;
- En colonne 2, la présentation du passif du bilan 2021 corrigé (c'est-à-dire comme elle aurait dû être si ce retraitement avait été appliqué dès 2021). Les montants corrigés figurent en rouge dans le tableau ;
- En colonne 3, la présentation du passif du bilan pour 2021 telle qu'arrêtée par l'Assemblée Générale de juin 2022.

BILAN PASSIF CONSOLIDE

Comptes consolidés

	Colonne 1 31/12/2022 Avec application du nouveau règlement au niveau des subventions	Colonne 2 31/12/2021 Avec application du nouveau règlement au niveau des subventions	Colonne 3 31/12/2021 Sans application du nouveau règlement au niveau des subventions
Capitaux propres (Part du groupe)	190 180 646	172 878 094	158 276 035
Capital	5 123 661	5 123 661	5 123 661
Primes	0	0	0
Réserves et résultat consolidés	148 213 973	141 152 374	141 152 374
Autres réserves	36 843 011	26 602 058	12 000 000
Intérêts minoritaires	350 185	481 716	481 716
Provisions	9 262 589	7 154 747	7 154 747
Dettes	1 338 498 434	1 239 646 677	1 254 248 736
Emprunts et dettes financières	1 142 175 674	1 033 974 277	1 033 974 277
Fournisseurs et comptes rattachés	36 075 854	39 728 324	39 728 324
Autres dettes et comptes de régularisation	160 246 906	165 944 076	180 546 135
Total du passif	1 538 291 854	1 420 161 234	1 420 161 234

Pour ce qui est du rythme des reprises de subventions d'investissement en résultat, celles-ci 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 quel que 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.

C) PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La réforme comptable appliquée en 2005 et résultant de l'adoption de l'avis N° 200411 du 23/06/2004 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 **3 479 K€** pour les exercices 2022 et 2023. Au 31 décembre 2022, la PGE s'élève à **3 840 K€** 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 **1 757 K€** ;
- Une reprise de **1 395 K€** se décomposant en reprise pour travaux effectués pour **758 K€** et en reprise pour non-utilisation pour **637 K€**. 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 de 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 de renouvellement de composants).

Cet engagement est suivi extra comptablement. Au 31 décembre 2022, il s'élève à **7 075 K€**.

D) STOCKS ET TRAVAUX EN COURS

Ils sont composés par :

- les réserves foncières qui peuvent faire l'objet d'une dépréciation afin de ramener leur valeur comptable à leur valeur de marché ;
- le stock d'aménagement regroupant les terrains en cours d'aménagement et les travaux liés ;
- le stock d'accession. Il s'agit des constructions en cours destinées à être vendus soit directement, soit dans le cadre du PSLA. Dans ce dernier cas, les constructions terminées sont maintenues en stock jusqu'à la date de levée d'option par l'accédant.

Les stocks du Groupe des Chalets sont évalués selon la méthode du coût historique.

Les stocks étant parfaitement individualisables, les sorties de stocks se font selon la réalité des actes juridiques de cession.

La méthode de l'achèvement est la méthode retenue pour appréhender les marges liées aux stocks.

E) CONTRATS DE CREDIT BAIL

Les contrats de crédit-bail ont été retraités dans les comptes consolidés selon l'approche économique. Le tableau ci-dessous reprend les principaux éléments de ce retraitement.

En K€	Exercice N	Exercice N-1
Matériel informatique	222	222
Matériel de télécommunication	0	0
Total valeur brute	222	222
Amortissement matériel informatique	166	111
Amortissement matériel de télécommunication	0	0
Total des amortissements	166	111
Total valeurs nettes	55	111
Dotations de l'année	55	55
Emprunts restant à rembourser	62	116
Intérêts payés dans l'année	0	0

F) IMPOTS DIFFERES

Le secteur HLM est un secteur partiellement assujetti à l'impôt sur les sociétés. A compter du 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 en résulte que seule une partie des activités des organismes d'habitation à loyer modéré est soumise à l'IS. Il s'agit notamment :

- des locations qui sont hors du champ du service d'intérêt général ;
- des cessions autres que celles de logements exonérés ou relatives à l'activité d'aménagement ;
- des prestations de services d'ordre administratif même rendues à d'autres organismes HLM ;
- des produits financiers résultant des avances de trésorerie consenties à des filiales ;
- des produits relatifs au secteur de l'accession sociale (ainsi que les honoraires techniques liés à l'accession et facturés aux SCI) lorsque les accédants ne respectent pas certaines conditions de ressources.

Cette partie soumise à l'IS est donc faible comparé à la partie exonérée. De ce fait, le calcul d'un impact d'IS, c'est-à-dire des impôts différés, sur les retraitements de consolidation est peu significatif. C'est pourquoi, dans un souci de simplification, aucune écriture d'impôt différé n'a été constatée dans les comptes consolidés.

G) INDEMNITES DE FIN DE CARRIERE

L'ensemble des sociétés du Groupe ayant du personnel ont externalisé cet engagement auprès d'un organisme financier.

De ce fait, il n'y a donc pas de retraitement spécifique de consolidation sur ce sujet.

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 du Groupe estimé par l'établissement spécialisé est de **K€ 1 506**. Ce passif est couvert à hauteur de **K€ 1 536** par les fonds placés au sein de l'établissement financier. Aucun complément de cotisation n'a été versé en 2022.

H) HARMONISATION DES COMPTES

Il n'y a pas d'écritures d'harmonisation dans les comptes consolidés 2022.

I) INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Les principales transactions concernant les entreprises liées n'entrant pas dans le périmètre de consolidation 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
SCI APP	La SA des Chalets détient 58,98% de la SCI APP Chloris et 51,90% de la SCI APP Callisto	Prestations de services facturées par la SA des Chalets à ces SCI APP pour 13 K€ (prestations juridiques et de comptabilité)
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI APP à hauteur de 187 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 3 436 K€ pour les avances rémunérées
		Intérêts d'emprunts facturés par la SA des Chalets aux SCI APP pour 35 K€
SAC Garonova	La SA des Chalets détient 60% et la SCIC de la Haute Garonne 10% 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€ par la SA des Chalets et pour 3K€ par la SCIC de la Haute Garonne. 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
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 par la SA des Chalets au profit de la SCCV In View 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€

5 - PERIMETRE

Les comptes consolidés intègrent les comptes de toutes les sociétés significatives, contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, par le Groupe. Les comptes des sociétés significatives dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont mis en équivalence. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par intégration proportionnelle.

Le périmètre du Groupe des Chalets est constitué par les sociétés suivantes :

LISTE DES SOCIETES DU PERIMETRE

Comptes consolidés

Raison Sociale	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode d'intégration
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	100,00%	100,00%	I.G
SCIC HLM Haute Garonne	95,10%	95,10%	I.G
GIE Garonne Développement	66,67%	65,85%	I.G
SCI Toulouse Le Grand Selve	70,00%	69,51%	I.G
SCCV Les Jardins Toulousains	100,00%	99,51%	I.G
SCCV Les Terrasses Occitanes	100,00%	99,51%	I.G
SCCV Le Clos Tolosan	100,00%	99,51%	I.G
SCCV Les Jardins Occitans	100,00%	99,51%	I.G
SCCV L'Occitanie	100,00%	99,51%	I.G
SCIC Occitalys Foncier	57,44%	56,82%	I.G
SCI APP Les 4 Vents	68,07%	68,07%	I.G

Certaines participations n'ont pas été retenues dans le périmètre de consolidation. Il s'agit essentiellement des sociétés suivantes :

- la SCCC des Chalets ;
- la SAS Terra Campana ;
- la SCIC Expansiel Sud-Ouest Notre Maison ;
- la SCIC HLM du Gers ;
- la SA Gasconne du Gers ;
- la SCI APP Chloris ;
- la SCI APP Callisto ;
- la SCIC Faire Ville ;
- la SAC Garonova ;
- la SAS Ferro Lebres ;
- la SAC Gites ;
- la SCCV In View ;
- la SCI Val Louron.

6 – COMPARABILITE DES COMPTES

Les comptes consolidés sont établis conformément aux principes comptables et règles en vigueur en France définis par le Règlement ANC 2020-01. Le règlement ANC 2020-01 relatif aux comptes consolidés entre en application pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021.

Ce nouveau règlement supprime totalement la référence au principe de prédominance de la substance sur la forme et rend certaines méthodes comptables dorénavant obligatoires dans les comptes consolidés.

Pour rappel, les comptes consolidés sur les exercices précédents étaient établis conformément aux principes comptables et aux règles en vigueur en France définis par le règlement CRC 99-02.

Le nouveau texte rapproche les méthodes comptables applicables aux comptes consolidés de celles en vigueur dans les comptes individuels.



IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Logiciels, concessions, brevets	1 741 138	261 627	-108 638		1 894 127
Autres immobilisations incorporelles	311 825		-14 777	7	297 055
Immobilisations incorporelles brutes	2 052 963	261 627	-123 415	7	2 191 182

Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Concessions, brevets - Amort.	1 409 166	213 076	-110 934		1 511 308
Autres immobilisations incorporelles - Amort.	158 430	4 719	-5 597		157 552
Amortissements et provisions	1 567 596	217 795	-116 531		1 668 860

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Logiciels, concessions, brevets	331 972	48 551	2 296		382 819
Autres immobilisations incorporelles	153 395	-4 719	-9 180	7	139 503
Immobilisations incorporelles nettes	485 367	43 832	-6 884	7	522 322

Note 3 - Immobilisations Corporelles

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains	174 405 389	18 002 342	-1 235 372	-245 872		190 926 48
Constructions	1 243 294 875	68 285 343	-13 445 467	-2 277 468		1 295 857 28
Installations techniques	115 184	8 213				123 39
Autres immobilisations corporelles	4 051 011	162 859	-382 387			3 831 48
Autres immobilisations corporelles en crédit bail	222 636					222 63
Immobilisations corporelles en cours	84 516 934	-9 991 457			-418 325	74 107 15
Immobilisations corporelles brutes	1 506 606 029	76 467 299	-15 063 225	-2 523 340	-418 325	1 565 068 43

Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Constructions - Amort.	345 296 009	31 921 549	-7 568 084	-309 008	21	369 340 48
Installations techniques - Amort.	79 847	10 612				90 45
Autres immobilisations corporelles - Amort.	2 150 717	413 744	-378 992			2 185 46
Autres immobilisations corporelles en CB - Amort.	111 318	55 659				166 97
Constructions - Prov.	2 800 266	447 719	-487 118			2 760 86
Amortissements et provisions	350 438 157	32 849 282	-8 434 193	-309 008	21	374 544 25

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains	174 405 389	18 002 342	-1 235 372	-245 872		190 926 48
Constructions	895 198 600	35 916 075	-5 390 265	-1 968 460	-21	923 755 92
Installations techniques	35 337	-2 399				32 93
Autres immobilisations corporelles	1 900 294	-250 885	-3 395			1 646 01
Autres immobilisations corporelles en crédit bail	111 318	-55 659				55 65
Immobilisations corporelles en cours	84 516 934	-9 991 457			-418 325	74 107 15
Immobilisations corporelles nettes	1 156 167 872	43 618 017	-6 629 032	-2 214 332	-418 346	1 190 524 17

Note 4 - Immobilisations Financières

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres des sociétés mises en équivalence					
Titres de participation	957 873	2 901	-12 525	67 717	1 015 966
Autres titres immobilisés	140 078				140 078
Créances rattachées à des participations (AC)	382 279	1 652	-1 420		382 511
Prêts (ANC)	466 370	29 940			496 310
Dépôts et cautionnements (ANC)	406 262	50 450	-25 200		431 512
Immobilisations financières brutes	2 352 862	84 943	-39 145	67 717	2 466 377

Provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation - Prov.	40 708	39 785	-4 400		76 093
Créances rattachées (AC) - Prov	382 279	232			382 511
Provisions	422 987	40 017	-4 400		458 604

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation	917 165	-36 884	-8 125	67 717	939 873
Autres titres immobilisés	140 078				140 078
Créances rattachées à des participations (AC)		1 420	-1 420		
Prêts (ANC)	466 370	29 940			496 310
Dépôts et cautionnements (ANC)	406 262	50 450	-25 200		431 512
Immobilisations financières nettes	1 929 875	44 926	-34 745	67 717	2 007 772

Note 5 - Stocks et En-cours

STOCKS ET EN-COURS

Valeurs brutes en EUR	31/12/2022	31/12/2021
Stocks de matières premières et autres appro.	775 225	270 625
Stocks d'encours de biens et services	54 964 707	56 485 302
Stocks de produits	24 250 452	33 743 187
Stocks de marchandises		
Total stocks et en-cours	79 990 384	90 499 113

Note 6 – Créances

CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES

Par nature	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2022	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2021
Avances et acomptes versés sur commandes	697 237		697 237	1 305 577		1 305 577
Clients et comptes rattachés	28 446 478	4 660 759	23 785 719	26 769 005	4 472 925	22 296 080
Total créances clients	29 143 715	4 660 759	24 482 956	28 074 582	4 472 925	23 601 657
Créances sociales	15 148		15 148	14 678		14 678
Autres créances fiscales (hors IS)	58 375 759		58 375 759	61 575 258		61 575 258
Comptes courants débiteurs (AC)	4 501 138	11 793	4 489 345	3 982 618	14 600	3 968 018
Débiteurs divers (AC)	5 758 643	760 841	4 997 803	5 081 812	702 789	4 379 023
Actionnaires - Capital appelé non versé	740		740			
Etat - Impôts sur les bénéfices				12 260		12 260
Charges constatées d'avance	2 265 001		2 265 001	1 947 438		1 947 438

Charges à répartir				2 293		1 2 29
<i>Total autres créances</i>	<i>70 916 429</i>	<i>772 634</i>	<i>70 143 796</i>	<i>72 616 356</i>	<i>717 389</i>	<i>71 898 96</i>
Total	100 060 144	5 433 393	94 626 751	100 690 938	5 190 314	95 500 62

Echéancier :

CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES

Echéances	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes versés sur commandes	697 237		
Clients et comptes rattachés	28 446 478		
Créances sociales	15 148		
Autres créances fiscales (hors IS)	58 375 759		
Comptes courants débiteurs (AC)	4 501 138		
Débiteurs divers (AC)	5 758 643		
Actionnaires - Capital appelé non versé	740		
Charges constatées d'avance	2 265 001		

Note 7 - Comptes de régularisation

Valeurs brutes en EUR	31/12/2022	31/12/2021
Charges constatées d'avance	2 265 001	1 947 438
Charges à répartir		2 293
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	2 265 001	1 949 731
Produits constatés d'avance	147 576 261	168 610 108
Compte de liaison passif	0	
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	147 576 261	168 610 108

Note 8 - Variation des Fonds Propres

	A Nouveau	Décalage ouverture clôture	Mouvements de périphérie	Mouvements sur le capital	Résultat Net part du groupe	Dividendes (-)	Subventions d'investissement	Autres mouvements	Soie de la période
	F100	F101	F200	F310	RESULTAT	F325	F320	F350	F000
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	143 660 971	14 602 058	0	0	5 892 125	558 000	4 074 819	6 166 135	174 954 107
SCIC HLM Haute Garonne	2 015 518		9 975	116	-68 269	58 965	0		2 016 304
GIE Garonne Développement	0		0	0	0		0		0
SCI Toulouse Le Grand Selve	-89 034		2	0	-74 479		0		-163 511
SCCV Les Jardins Toulousains	-222 720		3	0	879 198		0		656 481
SCCV Les Terrasses Occitanes	171 627		-2	0	-34 616	-169 168	0		-32 159
SCCV Le Clos Tolosan	303 567		-4	0	56 478	-298 532	0		61 509
SCCV Les Jardins Occitans	151 636		-2	0	213 431	-149 266	0		215 799
SCCV L'Occitanie	-175 607		2	0	552 611		0		377 006
SCIC Occitans Foncier	-2 200		-9 060	9 155	1 023		0		-1 083
SCI APP Les 4 Vents	88 328		-2 420	1 235	9 049		0		96 192
CONSOLIDE	145 902 085	14 602 058	-1 506	10 506	7 426 550	0	4 074 819	6 166 135	178 180 646
HLMCHALET	146 276 036	14 602 058	-375 457	10 506	7 426 550	0	4 074 819	6 166 135	178 180 646
ECART	373 951	0	-373 951	0	0	0	0	0	0

Note 9 - Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Autres risques (PNC)	3 675 493	2 529 943	-783 240	5 422 196
Autres risques (PC)				
<i>Provisions Pour Risques</i>	<i>3 675 493</i>	<i>2 529 943</i>	<i>-783 240</i>	<i>5 422 196</i>
Grosses réparations (PNC)	3 479 254	1 756 706	-1 395 567	3 840 393
<i>Provisions pour charge</i>	<i>3 479 254</i>	<i>1 756 706</i>	<i>-1 395 567</i>	<i>3 840 393</i>
Total	7 154 747	4 286 650	-2 178 807	9 262 590

Note 10 - Emprunts et dettes financières

Décomposition (y compris ICNE)

Valeurs en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Autres emprunts obligataires (PC)	212 000	209 500	-43 000		378 500
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	966 504 746	168 668 541	-46 754 275	-625 314	1 087 793 698
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	37 993 102	5 049 739	-1 136 767	-1 586	41 904 488
Dettes Financières relatives au crédit bail (PNC)	115 739		-53 283		62 456
Intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit	5 066 109	2 650 398			7 716 507
Intérêts sur autres emprunts et dettes assimilées	2 293	-2 293			
Concours bancaires courants	24 080 287	-19 760 262			4 320 025
Emprunts et dettes financières par nature	1 033 974 277	156 815 623	-47 987 324	-626 900	1 142 175 676

Echéancier

Echéances	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Autres emprunts obligataires (PC)		378 500	
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	97 521 182	70 732 955	919 539 561
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	1 055 558	4 359 621	36 489 301
Dettes Financières relatives au crédit bail (PNC)	55 599	6 857	
Emprunts et dettes financières par nature	98 632 339	75 477 933	956 028 871

Note 11 - Autres dettes

Décomposition

	31/12/2022	31/12/2021
Fournisseurs	23 707 340	25 060 911
Avances et acomptes reçus sur commandes	2 886 659	2 367 601
Fournisseurs d'immobilisations	9 481 855	12 299 801
Dettes sociales	3 527 968	3 112 231
Dettes fiscales (hors IS)	7 725 662	7 367 801
Comptes courants créditeurs	11 539	14 531
Dettes diverses	1 405 475	1 441 451
Produits constatés d'avance	147 576 261	168 610 101
Par nature	196 322 760	220 274 451

Echéancier :

	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Fournisseurs	23 707 340		
Avances et acomptes reçus sur commandes	2 886 659		
Fournisseurs d'immobilisations	9 481 855		
Dettes sociales	3 527 968		
Dettes fiscales (hors IS)	7 725 662		
Comptes courants créditeurs	11 539		
Dettes diverses	1 405 475		
Produits constatés d'avance	147 576 261		
Par échéances	196 322 760		

Note 12 - Analyse du chiffre d'affaires

Valeurs en EUR	31/12/2022	31/12/2021	Evolution (en %)
Aménagement et Accession	37 437 879	24 522 542	52,67%
Loyers	70 839 237	68 397 408	3,57%
Prestation de services	5 309 650	4 920 073	7,92%
Récupération de charges locatives	13 042 162	12 106 696	7,73%
Total chiffres d'affaires	126 628 928	109 946 720	15,17%

Note 13 - Informations sur les effectifs

EFFECTIFS	SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	SCIC HLM Haute Garonne	GIE Garonne Développement	TOTAL
------------------	--	-----------------------------------	--------------------------------------	--------------

Effectif moyen employé	202,82	15,63	46,68	265,12
------------------------	--------	-------	-------	--------

Effectifs employés

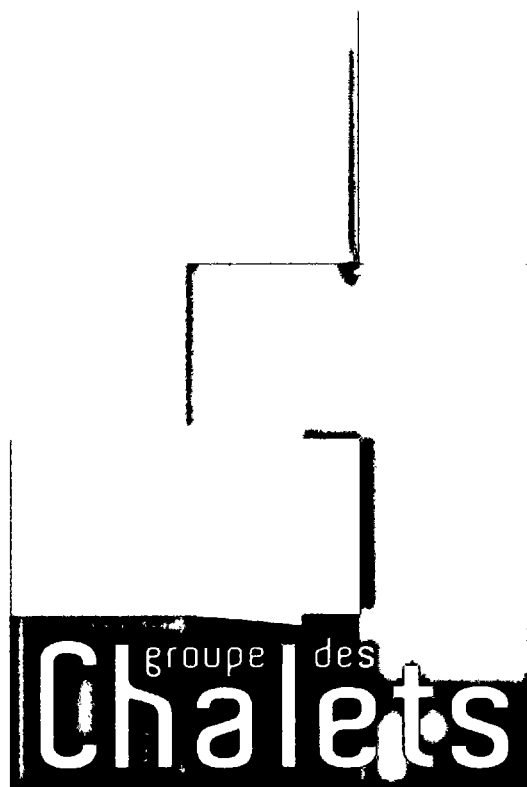
Salariés	202,82	15,63	46,68	265,12
Mis à disposition				0,00

Effectifs par catégorie

Cadres et professions supérieures	33,87	2,15	23,85	59,87
Techniciens et agents de maîtrise	89,47	10,50	13,81	113,78
Employés	79,47	2,98	9,02	91,47
Ouvriers				0,00

TOTAL 2022	202,82	15,63	46,68	265,12
-------------------	---------------	--------------	--------------	---------------

TOTAL 2021	202,37	14,82	45,38	262,57
-------------------	---------------	--------------	--------------	---------------



RAPPORT DE GESTION COMPTES CONSOLIDES

Au 31 décembre 2022

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

A - PRESENTATION DES SOCIETES

LA SA HLM DES CHALETS

Société Mère, la SA au capital de 5 124 K€ gère un patrimoine locatif de 16 252 logements et équivalents logements, auquel s'ajoute les locaux commerciaux, garages, parkings et locaux divers et développe une activité d'aménagement et de maîtrise d'ouvrage en locatif et en accession à la propriété essentiellement au travers de la location accession.

LA COOPERATIVE DE LA HAUTE GARONNE

Société Coopérative d'Intérêt Collectif HLM, la Coopérative de la Haute Garonne a un capital de 803 K€ dont 95,10% est détenu par la SA HLM des Chalets.

Cette société a trois activités liées à l'accession à la propriété :

- Gestion administrative et technique des SCI et SCCV ;
- Commercialisation de l'accession ;
- Syndic de Copropriété.

LES SCI DE CONSTRUCTION VENTE

Dans le cadre du développement de l'activité d'accession, 47 SCI ont été créées depuis 2005. En 2022, quatre SCI ont fusionné avec la SCIC de la Haute Garonne. Elles viennent s'ajouter aux 31 SCI qui avaient été fusionnées lors des exercices précédents. Au 31 décembre 2022, il reste donc 12 SCI/SCCV en activité.

La participation du Groupe des Chalets est comprise entre 70% et 100% dans chacune des SCI/SCCV :

- Entre 60% et 90% du capital des SCI/SCCV détenu par la SA HLM des Chalets,
- 10% du capital des SCI/SCCV détenu par la Coopérative de la Haute-Garonne.

Le solde du capital des SCI/SCCV est détenu par une Coopérative HLM ne faisant pas partie du Groupe des Chalets.

Ces SCI/SCCV ont une activité de construction de programmes en accession à la propriété, principalement dans le cadre de la Location Accession (PSLA).

LA SCIC OCCITALYS FONCIER

Société Coopérative d'Intérêt Collectif, Occitalys Foncier a un capital de 436 K€ dont 44,82% est détenu par la SA HLM des Chalets et 12,63% par la SCIC de la Haute Garonne.

La SCIC Occitalys Foncier est un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ayant pour mission l'acquisition et la gestion de terrains, bâtis ou non, destinés à la construction de logements.

Lorsque l'OFS conclut un bail réel solidaire (BRS) avec un preneur, ce dernier obtient la propriété immobilière, celle du bâti, tandis que l'OFS conserve la propriété du terrain, celle du foncier.

LE GIE GARONNE DEVELOPPEMENT

Ce GIE a été constitué en fin 2011 entre la SA d'HLM des Chalets (60%), la SCIC de la Haute Garonne (20%) et un autre organisme HLM ne faisant pas partie du Groupe des Chalets. Depuis cette date, d'autres organismes HLM, extérieurs au Groupe des Chalets, ont intégré le GIE. Au 31 décembre 2022, la répartition dans le GIE Garonne Développement est la suivante :

- 37,50% détenus par la SA HLM des Chalets,
- 12,50% détenus par chacune des sociétés suivantes : la Coopérative de la Haute-Garonne, l'OPH De la Haute Garonne et la SA HLM la Gasconne du Gers,
- 6,25% détenus par chacun des quatre autres membres (SCIC Notre Maison, CDC Habitat, CDC Habitat Social et OPH de l'Ariège).

Le GIE exerce 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.

PERIMETRE

Les comptes consolidés intègrent les comptes de toutes les sociétés significatives, contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, par le Groupe. Sont considérées comme significatives les sociétés qui, au 31/12/2021, dépassaient un des deux seuils suivants :

- Total bilan supérieur à 2 500K€ ;
- Montant du chiffre d'affaires supérieur à 2 500K€.

Les comptes des sociétés significatives dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont mis en équivalence. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par intégration proportionnelle.

Le périmètre du Groupe des Chalets est constitué par les sociétés suivantes :

LISTE DES SOCIETES DU PERIMETRE
Comptes consolidés

Raison Sociale	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode d'intégration
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	100,00%	100,00%	I.G
SCIC HLM Haute Garonne	95,10%	95,10%	I.G
GIE Garonne Développement	66,67%	65,85%	I.G
SCI Toulouse Le Grand Selve	70,00%	69,51%	I.G
SCCV Les Jardins Toulousains	100,00%	99,51%	I.G
SCCV Les Terrasses Occitanes	100,00%	99,51%	I.G
SCCV Le Clos Tolosan	100,00%	99,51%	I.G
SCCV Les Jardins Occltans	100,00%	99,51%	I.G
SCCV L'Occitanie	100,00%	99,51%	I.G
SCIC Occltals Foncier	57,44%	56,82%	I.G
SCI APP Les 4 Vents	68,07%	68,07%	I.G

Certaines participations n'ont pas été retenues dans le périmètre de consolidation. Il s'agit essentiellement des sociétés suivantes : la SCCC des Chalets, la SAS Terra Campana, la SCIC Expansiel Sud-Ouest Notre Maison, la SCIC HLM du Gers, la SA Gasconne du Gers, la SCI APP Chloris, la SCI APP Callisto, la SCIC Faire Ville, la SAS Ferro Lebres, la SAC Gites, la SCCV In View, la SAC Garonova et plusieurs SCI.

A noter que la SCI APP Balma le Callisto et la SCI Toulouse Route d'Albi 2 faisaient partie des comptes consolidés lors de l'exercice 2021 et sont sorties du périmètre en 2022.

LES MOYENS

Sur 2022, l'effectif moyen du Groupe est de 265,12 ETP (262,57 ETP en 2021) dont 202,82 ETP pour la SA HLM des Chalets (202,37 ETP en 2021), 15,63 ETP pour la SCIC de la Haute Garonne (14,82 ETP en 2021) et 46,68 ETP pour le GIE Garonne Développement (45,38 ETP en 2021), seules sociétés à avoir du personnel.

B –ACTIVITES DU GROUPE

L'ACTIVITE DE GESTION LOCATIVE

Cette activité est portée uniquement par la SA HLM des Chalets.

Le patrimoine

Au 31/12/2022, le patrimoine de la Société des Chalets se compose de :

- **12 937** logements ;
- **3 315** équivalents logements (foyers).

Indicateurs de gestion locative

Le taux de rotation* 2022 est de 8,4% (en 2021, il était de 8,7%).

** Hors étudiants*

Le montant des impayés (locataires en place et locataires partis) calculé au 31/12/2022 en pourcentage du quittance exigible de l'exercice (loyers et charges comprises) est de 8,24% (contre 7,67% en 2021).

L'ACTIVITE DE CONSTRUCTION 2022

Les livraisons : 638 logements ont été livrés (-11,38% par rapport à 2021) :

- 463 en locatif ;
- 142 logements en accession ;
- 33 autres.

Les accords de financement : 701 logements ont obtenu un accord au titre de la programmation 2022 (-4,76% par rapport à 2021) :

- 587 en locatif ;
- 114 en accession à la propriété.

Les dépôts de permis de construire : 388 logements ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire (-30% par rapport à 2021) :

- 284 en locatif ;
- 103 en accession à la propriété ;
- 1 gendarmerie.

Les ordres de service donnés : 606 logements ont fait l'objet d'un ordre de service (-25,09% par rapport 2021) :

- 343 en locatif ;
- 196 en accession à la propriété ;
- 67 autres.

L'ACTIVITE D'AMENAGEMENT

La SA HLM des Chalets a créé un pôle aménagement en 2006 afin de présenter une offre globale aux collectivités.

En 2022, 36 opérations sont en cours.

L'ACTIVITE DE SYNDIC

Au 31 décembre 2022, la SCIC de la Haute Garonne gère 143 copropriétés et ASL regroupant 4 979 lots (dont 3 392 lots de copropriétés et 1 587 lots d'ASL). Ces copropriétés sont essentiellement issues des programmes de Location Attribution et d'accession sociale à la propriété conduites par le Groupe.

C – RESULTATS DU GROUPE

REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés sont présentés en application des règles françaises c'est-à-dire conformément aux dispositions du règlement n° 20-01 du Comité de la Réglementation Comptable.

NEUTRALISATION DES OPERATIONS INTRA GROUPE

La neutralisation a porté sur :

- les conventions d'assistance entre les différentes sociétés du Groupe (Assistance informatique, communication externe, contrôle de gestion, comptabilité et juridique) ;
- les conventions de prestations de Maîtrise d'Ouvrage ;
- les conventions de prestations de gestion administrative ;
- les conventions de commercialisation des programmes en accession et PSLA ;
- les conventions financières ;
- toutes les opérations de ventes internes (terrains ou logements).

RESULTATS ET RATIOS

Analyse du Chiffre d'Affaires (en €)

Valeurs en EUR	31/12/2022	31/12/2021	Evolution (en %)
Aménagement et Accession	37 437 879	24 522 542	52,67%
Loyers	70 839 237	68 397 408	3,57%
Prestation de services	5 309 650	4 920 073	7,92%
Récupération de charges locatives	13 042 162	12 106 696	7,73%
Total chiffres d'affaires	126 628 928	109 946 720	15,17%

Résultat

Le compte de résultat consolidé ressort à 7 426 550 € pour 2022 dont – 22 961€ de part des minoritaires contre un résultat de 11 789 069€ en 2021 (35 355€ de part des minoritaires).

Contribution à la part du Groupe hors part des minoritaires (en €)

Nom des Sociétés	Contribution au résultat
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	5 892 125
SCIC HLM Haute Garonne	(68 269)
GIE Garonne Développement	(0)
SCI Toulouse Le Grand Selve	(74 479)
SCCV Les Jardins Toulousains	879 198
SCCV Les Terrasses Occitanes	(34 616)
SCCV Le Clos Tolosan	56 478
SCCV Les Jardins Occitans	213 431
SCCV L'Occitanie	552 611
SCIC Occitalys Foncier	1 023
SCI APP Les 4 Vents	9 049
SAC GARONNOVA	
OPH 31	

En ce qui concerne les SCI, les résultats sont essentiellement constitués :

- des marges d'exploitation pour les programmes livrés ;
- des charges de commercialisation (commission sur ventes et frais de publicités) pour les SCI en cours.

STRUCTURE FINANCIERE

En €	2022	2021	Evolution (en %)
Total Bilan	1 538 291 854	1 420 161 234	8,32%
Capitaux propres (part du Groupe)	190 180 646	158 276 035	20,16%
Dettes Financières	1 142 175 674	1 033 974 277	10,46%
Trésorerie nette au 31/12	170 620 445	75 578 382	125,75%
Fonds de roulement net au 31/12	128 146 627	41 303 661	210,25%

D – 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 logement et de réhabilitation en fonction de l'évolution de la situation.

Il n'y a aucun autre évènement significatif.



KPMG SA
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège



Grant Thornton

GRANT THORNTON
29 rue du Pont
92200 Neuilly-Sur-Seine

S.A. d'HLM des Chalets

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

S.A. d'HLM des Chalets

29 Boulevard Gabriel Koenigs - 31027 TOULOUSE CEDEX 3



KPMG SA
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège



Grant Thornton

GRANT THORNTON
29 rue du Pont
92200 Neuilly-Sur-Seine

S.A. d'HLM des Chalets

29 Boulevard Gabriel Koenigs - 31027 TOULOUSE CEDEX 3

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

Opinion

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

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés" 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.



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 consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

La note « 4.A Immobilisations corporelles et incorporelles » de l'annexe des comptes consolidés expose les règles et méthodes comptables relatives à l'amortissement des immobilisations corporelles.

Par ailleurs, votre groupe constitue des dépréciations des stocks selon les modalités décrites dans la note « 4.D Stocks et travaux en cours ».

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.



Labège, le 08 juin 2023

KPMG S.A.

Anne Briqueteur

Associée

Neuilly-sur-Seine, le 08 juin 2023

Grant Thornton

Christian Bande

Associé



COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

Au 31 décembre 2022

BILAN ACTIF CONSOLIDE
Comptes consolidés

	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Actif immobilisé		1 193 054 274	1 158 583 114
Immobilisations incorporelles	<u>2</u>	522 322	485 369
<i>Ecart d'acquisition</i>			
Immobilisations corporelles	<u>3</u>	1 190 524 179	1 156 167 871
Immobilisations financières	<u>4</u>	2 007 772	1 929 874
Titres mis en équivalence			
Actif circulant		345 237 580	261 578 120
Stocks et en-cours	<u>5</u>	79 990 384	90 499 113
Clients et comptes rattachés	<u>6</u>	24 482 956	23 601 658
Autres créances et comptes de régularisation	<u>6</u>	70 143 796	71 898 967
Valeurs mobilières de placement		80 662	80 662
Disponibilités		170 539 783	75 497 721
Total de l'actif		1 538 291 854	1 420 161 234

BILAN PASSIF CONSOLIDE
Comptes consolidés

	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres (Part du groupe)		190 180 646	158 276 035
Capital		5 123 661	5 123 661
Primes		0	0
Réserves et résultat consolidés		148 213 973	141 152 374
Autres réserves		36 843 011	12 000 000
Intérêts minoritaires	-	350 185	481 716
Provisions	<u>9</u>	9 262 589	7 154 747
Dettes	-	1 338 498 434	1 254 248 736
Emprunts et dettes financières	<u>10</u>	1 142 175 674	1 033 974 277
Fournisseurs et comptes rattachés	<u>11</u>	36 075 854	39 728 324
Autres dettes et comptes de régularisation	<u>11</u>	160 246 906	180 546 135
Total du passif		1 538 291 854	1 420 161 234

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Comptes consolidés

	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	<u>12</u>	126 628 928	109 946 720
Autres produits d'exploitation		-3 793 415	13 217 172
Achats consommés		26 786 608	31 781 098
Charges de personnel		14 985 712	14 023 747
Autres charges d'exploitation		25 730 664	24 912 099
Impôts et taxes		8 628 812	8 308 537
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		33 253 066	31 472 184
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		13 450 651	12 666 228
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisitions			
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		13 450 651	12 666 228
Charges et produits financiers		-13 082 954	-10 168 283
Charges et produits exceptionnels		7 035 892	9 326 479
Impôts sur les sociétés			
Résultat net des entités intégrées		7 403 589	11 824 423
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence			
Résultat net de l'ensemble consolidé		7 403 589	11 824 423
Intérêts minoritaires		-22 961	35 355
Résultat net (Part du groupe)		7 426 550	11 789 069

TABEAU DE FLUX DE TRESORERIE

	2022	2021
	Trimestre 4	Trimestre 4
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat Net des Entreprises Intégrées	7 403 589	11 824 423
Reprises des Amortissements et provisions	-3 518 056	-4 421 427
Dotations aux Amortissements et provisions	38 243 769	34 991 612
Plus et moins values de cession	-5 646 267	-3 967 779
Elim. des éléments sans incidence sur la trésor.	-3 674 904	0
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	32 808 130	38 426 830
Variation des frais financiers	2 648 106	25 972
Variation nette exploitation	12 835 876	-36 522 208
Variation nette hors exploitation	476 610	37 407 152
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	15 960 591	910 916
Flux net de trésorerie généré par l'activité	48 768 721	39 337 746
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'inv.	-59 951 858	-71 996 134
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de fi.	125 985 462	-27 554 235
Effet change sur trésorerie et capital	0	0
VARIATION DE TRESORERIE CASH	114 802 325	-60 212 623
Flux de contrôle	-2 293	-5 138
VARIATION TECHNIQUE DE TRESORERIE	114 800 031	-60 217 761
TRESORERIE A L'OUVERTURE	51 498 095	111 710 722
TRESORERIE A LA CLOTURE	166 300 420	51 498 095
VARIATION DE TRESORERIE CASH	114 802 324	-60 212 627

Ecart TFT

0

-4

A N N E X E

Aux comptes consolidés clos le **31 décembre 2022** dont le total bilan avant répartition est de **1 538 291 854 €** et le résultat consolidé part du Groupe de **7 426 550 €**.

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 consolidés.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de la SA d'HLM des Chalets en date du 26 mai 2023.

COMPLEMENT D'INFORMATIONS

N° ANNEXE	ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022
	<u>I- REFERENTIEL COMPTABLE</u> <u>II- FAITS CARACTERISTIQUES, REGLES D'EVALUATION, PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES</u> 1 - Faits caractéristiques. 2 - Evénements post-clôture. 3 - Modalités de consolidation. 4 - Méthodes et règles d'évaluation. 5 - Périmètre. 6 - Comparabilité des comptes. <u>III- EXPLICATIONS SUR LES COMPTES ET LEUR VARIATION</u> Note 1 - Organigramme Note 2 - Tableau des immobilisations incorporelles Note 3 - Tableau des immobilisations corporelles Note 4 - Tableau des immobilisations financières Note 5 - Tableau des stocks et en cours Note 6 - Etat des créances Note 7 - Etat des comptes de régularisation Note 8 - Tableau de variation des fonds propres Note 9 - Tableau des provisions pour risques et charges non courantes Note 10 - Etat des emprunts et dettes financières Note 11 - Etat des autres dettes Note 12 - Analyse du chiffre d'affaires Note 13 - Informations sur les effectifs

REFERENTIEL COMPTABLE

Code de commerce : articles L 23316 à L 23326 Décrets n° 86221 du 17 février 1986 et n° 9072 du 17 janvier 1990 (Code de commerce : articles R 2333 à R 23316).

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général.

Les comptes consolidés sont présentés en application des règles françaises c'est-à-dire conformément aux dispositions du règlement n° 2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables.

Les comptes annuels, sur lesquels sont basés les comptes consolidés, ont été établis et présentés conformément aux dispositions du règlement n°201506 du 23 Novembre 2015 modifiant le règlement ANC (Autorité des Normes Comptables) 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.

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.

Cet arrêté du 7 octobre 2015 a été, depuis, 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 comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 intègrent donc les nouvelles dispositions résultant du Règlement ANC 2021-08, modifiant le Règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant en particulier sur la nomenclature spécifique des comptes (modification entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées »), sur la présentation des états de synthèse (présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service

d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) et sur les informations complémentaires devant être présentées dans l'annexe des comptes annuels (informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation).

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.

FAITS CARACTERISTIQUES, REGLES D'EVALUATION, PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES
--

1 - FAITS CARACTERISTIQUES

A) ACTIVITE

L'activité du Groupe porte essentiellement sur la construction et la gestion de logements locatifs, l'aménagement de lotissements, l'accession à la propriété, notamment par le biais du PSLA et le syndicat de copropriétés.

A la fin de l'exercice 2022, le nombre de logements composant le patrimoine du Groupe s'élève à 16 252 logements et équivalents logements auxquels s'ajoutent les locaux commerciaux, les garages, les parkings et les locaux divers. A ces logements locatifs, il faut ajouter les 87 logements en location accession déjà livrés et dont l'option n'a pas encore été levée par l'accédant (24 pour la SA des Chalets et 63 pour les SCI / SCCV).

En ce qui concerne l'activité de développement, 638 logements (dont 142 logements en accession) ont été livrés en 2022. Au cours de l'année 2022, 388 logements ont fait l'objet d'un dépôt de PC (dont 103 logements en accession), 701 logements ont obtenu un financement (dont 114 logements en accession) et il a été donné des ordres de service pour 606 logements (dont 196 logements en accession).

B) MOUVEMENTS DE PERIMETRE

Le périmètre de consolidation ne retient que les entités qui sont significatives. De ce fait, ne sont consolidés que les entités qui au 31/12/N-1, dépassaient un des deux seuils suivants :

- Total bilan supérieur à 2 500 K€ ;
- Montant du chiffre d'affaires supérieur à 2 500 K€.

Il en résulte les sorties de périmètre suivant :

- SCI Toulouse Route d'Albi ;
- SCI APP Balma le Callisto.

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 1er 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 – MODALITES DE CONSOLIDATION

A) ECARTS D'ACQUISITION

L'ensemble des sociétés composant le Groupe des Chalets sont des sociétés qui ont été constituées directement par les membres du Groupe. Aucune société n'a fait l'objet d'un achat auprès d'une entité extérieure. A ce titre, aucun écart d'acquisition n'est enregistré dans les comptes consolidés.

B) METHODE DE CONVERSION

Le Groupe des Chalets est exclusivement composé de sociétés françaises dont les comptes sont élaborés en Euro. Il n'y a donc pas lieu de convertir les comptes des entités consolidées.

C) DATE DE CLOTURE

Les comptes de toutes les entreprises du Groupe sont arrêtés au 31 décembre.

4 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

A) IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

L'essentiel de l'actif immobilisé du Groupe est composé des constructions locatives. Ces constructions locatives ont été décomposées en application des 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), entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2005.

Ces règlements ont été appliqués 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 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.

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.

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 d'améliorations 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 de la SA des Chalets du 19 décembre 2005 en a retenu trois supplémentaires : les composants Electricité, Plomberie-Sanitaire et Aménagements Extérieurs avec des durées identiques d'amortissement de 25 ans.

Les autres durées d'amortissement retenues dans le Groupe des Chalets sont les suivantes :

- les immobilisations incorporelles : en linéaire sur 3 ans ;
- les installations techniques : en linéaire, entre 5 et 10 ans ;
- les autres immobilisations corporelles : en linéaire, entre 3 et 10 ans ;
- les autres immobilisations corporelles en crédit-bail : en linéaire, entre 3 et 5 ans.

B) SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Le règlement ANC 2020-01, applicables aux comptes consolidés à compter du 1^{er} janvier 2021, ne comporte plus de disposition spécifique se rapportant au traitement comptable des subventions d'investissement. De ce fait, le retraitement effectué jusqu'à présent dans les comptes consolidés (recommandé par l'Autorité des Marchés Financiers) et consistant à reclasser les subventions d'investissement figurant au passif, en produits constatés d'avance est maintenant proscrit.

Toutefois, comme c'était le cas pour le Groupe des Chalets, le fait d'avoir appliqué le retraitement préconisé par l'AMF, implique que les subventions qui étaient reclassées en produits constatés d'avance, restent dans ce compte et ce n'est que la variation des subventions de l'année qui apparaît en capitaux propres.

Ce changement de méthode aurait dû être appliqué dès l'exercice 2021, ce qui n'a pas été le cas. De ce fait, dans les comptes consolidés 2022, apparaissent, à la fois, la correction de l'erreur de 2021 et l'impact du nouveau traitement pour 2022. Cela se traduit de la manière suivante :

- Dans le poste « Autres dettes et comptes de régularisation », en bas de bilan passif, au titre des produits constatés d'avance, apparaît le stock des subventions non encore reprises en résultat au 31/12/2020 diminué des reprises en résultat 2021 et 2022 concernant ces mêmes subventions, pour un montant de **101 872 K€** ;
- Dans le poste « Autres réserves », en haut de bilan passif, apparaît les notifications de l'exercice 2022 nette des reprises en résultat concernant ces subventions, pour un montant de **10 241 K€**. A ce montant s'ajoute la correction des subventions que l'on aurait dû comptabiliser l'année dernière, nette des reprises en résultat 2021 concernant ces mêmes subventions, pour un montant de **14 602 K€**. La quote-part du poste « Autres réserves » concernant les subventions est donc de **24 843 K€** au 31 décembre 2022.

En ce qui concerne les reprises en résultat, il n'y a pas de modification et celles-ci apparaissent toujours en « Autres produits exceptionnels ».

Le tableau ci-dessous reprend :

- En colonne 1, la présentation du bilan 2022 (avec l'application du nouveau règlement) ;
- En colonne 2, la présentation du passif du bilan 2021 corrigé (c'est-à-dire comme elle aurait dû être si ce retraitement avait été appliqué dès 2021). Les montants corrigés figurent en rouge dans le tableau ;
- En colonne 3, la présentation du passif du bilan pour 2021 telle qu'arrêtée par l'Assemblée Générale de juin 2022.

BILAN PASSIF CONSOLIDE

Comptes consolidés

	Colonne 1 31/12/2022 Avec application du nouveau règlement au niveau des subventions	Colonne 2 31/12/2021 Avec application du nouveau règlement au niveau des subventions	Colonne 3 31/12/2021 Sans application du nouveau règlement au niveau des subventions
Capitaux propres (Part du groupe)	190 180 646	172 878 094	158 276 035
Capital	5 123 661	5 123 661	5 123 661
Primes	0	0	0
Réserves et résultat consolidés	148 213 973	141 152 374	141 152 374
Autres réserves	36 843 011	26 602 058	12 000 000
Intérêts minoritaires	350 185	481 716	481 716
Provisions	9 262 589	7 154 747	7 154 747
Dettes	1 338 498 434	1 239 646 677	1 254 248 736
Emprunts et dettes financières	1 142 175 674	1 033 974 277	1 033 974 277
Fournisseurs et comptes rattachés	36 075 854	39 728 324	39 728 324
Autres dettes et comptes de régularisation	160 246 906	165 944 076	180 546 135
Total du passif	1 538 291 854	1 420 161 234	1 420 161 234

Pour ce qui est du rythme des reprises de subventions d'investissement en résultat, celles-ci 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 quel que 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.

C) PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La réforme comptable appliquée en 2005 et résultant de l'adoption de l'avis N° 200411 du 23/06/2004 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 **3 479 K€** pour les exercices 2022 et 2023. Au 31 décembre 2022, la PGE s'élève à **3 840 K€** 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 **1 757 K€** ;
- Une reprise de **1 395 K€** se décomposant en reprise pour travaux effectués pour **758 K€** et en reprise pour non-utilisation pour **637 K€**. 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 de 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 de renouvellement de composants).

Cet engagement est suivi extra comptablement. Au 31 décembre 2022, il s'élève à **7 075 K€**.

D) STOCKS ET TRAVAUX EN COURS

Ils sont composés par :

- les réserves foncières qui peuvent faire l'objet d'une dépréciation afin de ramener leur valeur comptable à leur valeur de marché ;
- le stock d'aménagement regroupant les terrains en cours d'aménagement et les travaux liés ;
- le stock d'accession. Il s'agit des constructions en cours destinées à être vendus soit directement, soit dans le cadre du PSLA. Dans ce dernier cas, les constructions terminées sont maintenues en stock jusqu'à la date de levée d'option par l'accédant.

Les stocks du Groupe des Chalets sont évalués selon la méthode du coût historique.

Les stocks étant parfaitement individualisables, les sorties de stocks se font selon la réalité des actes juridiques de cession.

La méthode de l'achèvement est la méthode retenue pour appréhender les marges liées aux stocks.

E) CONTRATS DE CREDIT BAIL

Les contrats de crédit-bail ont été retraités dans les comptes consolidés selon l'approche économique. Le tableau ci-dessous reprend les principaux éléments de ce retraitement.

En K€	Exercice N	Exercice N-1
Matériel informatique	222	222
Matériel de télécommunication	0	0
Total valeur brute	222	222
Amortissement matériel informatique	166	111
Amortissement matériel de télécommunication	0	0
Total des amortissements	166	111
Total valeurs nettes	55	111
Dotations de l'année	55	55
Emprunts restant à rembourser	62	116
Intérêts payés dans l'année	0	0

F) IMPOTS DIFFERES

Le secteur HLM est un secteur partiellement assujéti à l'impôt sur les sociétés. A compter du 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 en résulte que seule une partie des activités des organismes d'habitation à loyer modéré est soumise à l'IS. Il s'agit notamment :

- des locations qui sont hors du champ du service d'intérêt général ;
- des cessions autres que celles de logements exonérés ou relatives à l'activité d'aménagement ;
- des prestations de services d'ordre administratif même rendues à d'autres organismes HLM ;
- des produits financiers résultant des avances de trésorerie consenties à des filiales ;
- des produits relatifs au secteur de l'accession sociale (ainsi que les honoraires techniques liés à l'accession et facturés aux SCI) lorsque les accédants ne respectent pas certaines conditions de ressources.

Cette partie soumise à l'IS est donc faible comparé à la partie exonérée. De ce fait, le calcul d'un impact d'IS, c'est-à-dire des impôts différés, sur les retraitements de consolidation est peu significatif. C'est pourquoi, dans un souci de simplification, aucune écriture d'impôt différé n'a été constatée dans les comptes consolidés.

G) INDEMNITES DE FIN DE CARRIERE

L'ensemble des sociétés du Groupe ayant du personnel ont externalisé cet engagement auprès d'un organisme financier.

De ce fait, il n'y a donc pas de retraitement spécifique de consolidation sur ce sujet.

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 du Groupe estimé par l'établissement spécialisé est de **K€ 1 506**. Ce passif est couvert à hauteur de **K€ 1 536** par les fonds placés au sein de l'établissement financier. Aucun complément de cotisation n'a été versé en 2022.

H) HARMONISATION DES COMPTES

Il n'y a pas d'écritures d'harmonisation dans les comptes consolidés 2022.

I) INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Les principales transactions concernant les entreprises liées n'entrant pas dans le périmètre de consolidation 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
SCI APP	La SA des Chalets détient 58,98% de la SCI APP Chloris et 51,90% de la SCI APP Callisto	Prestations de services facturées par la SA des Chalets à ces SCI APP pour 13 K€ (prestations juridiques et de comptabilité)
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI APP à hauteur de 187 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 3 436 K€ pour les avances rémunérées
		Intérêts d'emprunts facturés par la SA des Chalets aux SCI APP pour 35 K€
SAC Garonova	La SA des Chalets détient 60% et la SCIC de la Haute Garonne 10% 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€ par la SA des Chalets et pour 3K€ par la SCIC de la Haute Garonne. 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
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 par la SA des Chalets au profit de la SCCV In View 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€

5 - PERIMETRE

Les comptes consolidés intègrent les comptes de toutes les sociétés significatives, contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, par le Groupe. Les comptes des sociétés significatives dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont mis en équivalence. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par intégration proportionnelle.

Le périmètre du Groupe des Chalets est constitué par les sociétés suivantes :

LISTE DES SOCIETES DU PERIMETRE

Comptes consolidés

Raison Sociale	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode d'intégration
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	100,00%	100,00%	I.G
SCIC HLM Haute Garonne	95,10%	95,10%	I.G
GIE Garonne Développement	66,67%	65,85%	I.G
SCI Toulouse Le Grand Selve	70,00%	69,51%	I.G
SCCV Les Jardins Toulousains	100,00%	99,51%	I.G
SCCV Les Terrasses Occitanes	100,00%	99,51%	I.G
SCCV Le Clos Tolosan	100,00%	99,51%	I.G
SCCV Les Jardins Occltans	100,00%	99,51%	I.G
SCCV L'Occitanie	100,00%	99,51%	I.G
SCIC Occitalys Foncier	57,44%	56,82%	I.G
SCI APP Les 4 Vents	68,07%	68,07%	I.G

Certaines participations n'ont pas été retenues dans le périmètre de consolidation. Il s'agit essentiellement des sociétés suivantes :

- la SCCC des Chalets ;
- la SAS Terra Campana ;
- la SCIC Expansiel Sud-Ouest Notre Maison ;
- la SCIC HLM du Gers ;
- la SA Gasconne du Gers ;
- la SCI APP Chloris ;
- la SCI APP Callisto ;
- la SCIC Faire Ville ;
- la SAC Garonova ;
- la SAS Ferro Lebres ;
- la SAC Gites ;
- la SCCV In View ;
- la SCI Val Louron.

6 – COMPARABILITE DES COMPTES

Les comptes consolidés sont établis conformément aux principes comptables et règles en vigueur en France définis par le Règlement ANC 2020-01. Le règlement ANC 2020-01 relatif aux comptes consolidés entre en application pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021.

Ce nouveau règlement supprime totalement la référence au principe de prédominance de la substance sur la forme et rend certaines méthodes comptables dorénavant obligatoires dans les comptes consolidés.

Pour rappel, les comptes consolidés sur les exercices précédents étaient établis conformément aux principes comptables et aux règles en vigueur en France définis par le règlement CRC 99-02.

Le nouveau texte rapproche les méthodes comptables applicables aux comptes consolidés de celles en vigueur dans les comptes individuels.



IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Logiciels, concessions, brevets	1 741 138	261 627	-108 638		1 894 127
Autres immobilisations incorporelles	311 825		-14 777	7	297 055
Immobilisations incorporelles brutes	2 052 963	261 627	-123 415	7	2 191 182

Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Concessions, brevets - Amort.	1 409 166	213 076	-110 934		1 511 308
Autres immobilisations incorporelles - Amort.	158 430	4 719	-5 597		157 552
Amortissements et provisions	1 567 596	217 795	-116 531		1 668 860

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Logiciels, concessions, brevets	331 972	48 551	2 296		382 819
Autres immobilisations incorporelles	153 395	-4 719	-9 180	7	139 503
Immobilisations incorporelles nettes	485 367	43 832	-6 884	7	522 322

Note 3 - Immobilisations Corporelles

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains	174 405 389	18 002 342	-1 235 372	-245 872		190 926 48
Constructions	1 243 294 875	68 285 343	-13 445 467	-2 277 468		1 295 857 28
Installations techniques	115 184	8 213				123 39
Autres immobilisations corporelles	4 051 011	162 859	-382 387			3 831 48
Autres immobilisations corporelles en crédit bail	222 636					222 63
Immobilisations corporelles en cours	84 516 934	-9 991 457			-418 325	74 107 15
Immobilisations corporelles brutes	1 506 606 029	76 467 299	-15 063 225	-2 523 340	-418 325	1 565 068 43

Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Constructions - Amort.	345 296 009	31 921 549	-7 568 084	-309 008	21	369 340 48
Installations techniques - Amort.	79 847	10 612				90 45
Autres immobilisations corporelles - Amort.	2 150 717	413 744	-378 992			2 185 46
Autres immobilisations corporelles en CB - Amort.	111 318	55 659				166 97
Constructions - Prov.	2 800 266	447 719	-487 118			2 760 86
Amortissements et provisions	350 438 157	32 849 282	-8 434 193	-309 008	21	374 544 25

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains	174 405 389	18 002 342	-1 235 372	-245 872		190 926 48
Constructions	895 198 600	35 916 075	-5 390 265	-1 968 460	-21	923 755 92
Installations techniques	35 337	-2 399				32 93
Autres immobilisations corporelles	1 900 294	-250 885	-3 395			1 646 01
Autres immobilisations corporelles en crédit bail	111 318	-55 659				55 65
Immobilisations corporelles en cours	84 516 934	-9 991 457			-418 325	74 107 15
Immobilisations corporelles nettes	1 156 167 872	43 618 017	-6 629 032	-2 214 332	-418 346	1 190 524 17

Note 4 - Immobilisations Financières

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres des sociétés mises en équivalence					
Titres de participation	957 873	2 901	-12 525	67 717	1 015 966
Autres titres immobilisés	140 078				140 078
Créances rattachées à des participations (AC)	382 279	1 652	-1 420		382 511
Prêts (ANC)	466 370	29 940			496 310
Dépôts et cautionnements (ANC)	406 262	50 450	-25 200		431 512
Immobilisations financières brutes	2 352 862	84 943	-39 145	67 717	2 466 377

Provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation - Prov.	40 708	39 785	-4 400		76 093
Créances rattachées (AC) - Prov	382 279	232			382 511
Provisions	422 987	40 017	-4 400		458 604

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation	917 165	-36 884	-8 125	67 717	939 873
Autres titres immobilisés	140 078				140 078
Créances rattachées à des participations (AC)		1 420	-1 420		
Prêts (ANC)	466 370	29 940			496 310
Dépôts et cautionnements (ANC)	406 262	50 450	-25 200		431 512
Immobilisations financières nettes	1 929 875	44 926	-34 745	67 717	2 007 772

Note 5 - Stocks et En-cours

STOCKS ET EN-COURS

Valeurs brutes en EUR	31/12/2022	31/12/2021
Stocks de matières premières et autres appro.	775 225	270 625
Stocks d'encours de biens et services	54 964 707	56 485 302
Stocks de produits	24 250 452	33 743 187
Stocks de marchandises		
Total stocks et en-cours	79 990 384	90 499 113

Note 6 – Créances

CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES

Par nature	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2022	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2021
Avances et acomptes versés sur commandes	697 237		697 237	1 305 577		1 305 577
Clients et comptes rattachés	28 446 478	4 660 759	23 785 719	26 769 005	4 472 925	22 296 080
Total créances clients	29 143 715	4 660 759	24 482 956	28 074 582	4 472 925	23 601 657
Créances sociales	15 148		15 148	14 678		14 678
Autres créances fiscales (hors IS)	58 375 759		58 375 759	61 575 258		61 575 258
Comptes courants débiteurs (AC)	4 501 138	11 793	4 489 345	3 982 618	14 600	3 968 018
Débiteurs divers (AC)	5 758 643	760 841	4 997 803	5 081 812	702 789	4 379 023
Actionnaires - Capital appelé non versé	740		740			
Etat - Impôts sur les bénéfices				12 260		12 260
Charges constatées d'avance	2 265 001		2 265 001	1 947 438		1 947 438

Charges à répartir				2 293		2 29
<i>Total autres créances</i>	<i>70 916 429</i>	<i>772 634</i>	<i>70 143 796</i>	<i>72 616 356</i>	<i>717 389</i>	<i>71 898 96</i>
Total	100 060 144	5 433 393	94 626 751	100 690 938	5 190 314	95 500 62

Echéancier :

CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES

Echéances	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes versés sur commandes	697 237		
Clients et comptes rattachés	28 446 478		
Créances sociales	15 148		
Autres créances fiscales (hors IS)	58 375 759		
Comptes courants débiteurs (AC)	4 501 138		
Débiteurs divers (AC)	5 758 643		
Actionnaires - Capital appelé non versé	740		
Charges constatées d'avance	2 265 001		

Note 7 - Comptes de régularisation

Valeurs brutes en EUR	31/12/2022	31/12/2021
Charges constatées d'avance	2 265 001	1 947 438
Charges à répartir		2 293
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	2 265 001	1 949 731
Produits constatés d'avance	147 576 261	168 610 108
Compte de liaison passif	0	
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	147 576 261	168 610 108

Note 8 - Variation des Fonds Propres

	A Nouveau	Décalage ouverture cloture	Mouvements de périmètre	Mouvements sur le capital	Résultat Net part du groupe	Dividendes (-)	Subventions d'investissement	Autres mouvements	Solde de la période
	F100	F101	F200	F310	RESULTAT	F325	F320	F350	F000
SA d'HLM des Cholets (Société Mère)	143 660 971	14 602 058	0	0	5 892 125	558 000	4 074 819	6 166 135	174 954 107
SCIC HLM Haute Garonne	2 015 518		9 975	116	-68 269	58 965	0		2 016 304
GIE Garonne Développement	0		0	0	0		0		0
SCI Toulouse Le Grand Selve	-89 034		2	0	-74 479		0		-163 511
SCCV Les Jardins Toulousains	-222 720		3	0	879 198		0		656 481
SCCV Les Terrasses Occitanes	171 627		-2	0	-34 616	-169 168	0		-32 159
SCCV Le Clos Tolosan	303 567		-4	0	56 478	-298 532	0		61 509
SCCV Les Jardins Occitans	151 636		-2	0	213 431	-149 265	0		215 799
SCCV L'Occitanie	-175 607		2	0	552 611		0		377 006
SCIC Occitans Foncier	-2 200		-9 060	9 155	1 023		0		-1 083
SCI APP Les 4 Vents	88 328		-2 420	1 235	9 049		0		96 192
CONSOLIDE	145 902 085	14 602 058	-1 506	10 506	7 426 550	0	4 074 819	6 166 135	178 180 646
HLMCHALET	146 276 036	14 602 058	-375 457	10 506	7 426 550	0	4 074 819	6 166 135	178 180 646
ECART	373 951	0	-373 951	0	0	0	0	0	0

Note 9 - Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Autres risques (PNC)	3 675 493	2 529 943	-783 240	5 422 196
Autres risques (PC)				
<i>Provisions Pour Risques</i>	<i>3 675 493</i>	<i>2 529 943</i>	<i>-783 240</i>	<i>5 422 196</i>
Grosses réparations (PNC)	3 479 254	1 756 706	-1 395 567	3 840 393
<i>Provisions pour charge</i>	<i>3 479 254</i>	<i>1 756 706</i>	<i>-1 395 567</i>	<i>3 840 393</i>
Total	7 154 747	4 286 650	-2 178 807	9 262 590

Note 10 - Emprunts et dettes financières

Décomposition (y compris ICNE)

Valeurs en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Autres emprunts obligataires (PC)	212 000	209 500	-43 000		378 500
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	966 504 746	168 668 541	-46 754 275	-625 314	1 087 793 698
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	37 993 102	5 049 739	-1 136 767	-1 586	41 904 488
Dettes Financières relatives au crédit bail (PNC)	115 739		-53 283		62 456
Intérêts sur emprunts auprès des ets de crédit	5 066 109	2 650 398			7 716 507
Intérêts sur autres emprunts et dettes assimilées	2 293	-2 293			
Concours bancaires courants	24 080 287	-19 760 262			4 320 025
Emprunts et dettes financières par nature	1 033 974 277	156 815 623	-47 987 324	-626 900	1 142 175 676

Echéancier

Echéances	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Autres emprunts obligataires (PC)		378 500	
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	97 521 182	70 732 955	919 539 561
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	1 055 558	4 359 621	36 489 309
Dettes Financières relatives au crédit bail (PNC)	55 599	6 857	
Emprunts et dettes financières par nature	98 632 339	75 477 933	956 028 871

Note 11 - Autres dettes

Décomposition

	31/12/2022	31/12/2021
Fournisseurs	23 707 340	25 060 911
Avances et acomptes reçus sur commandes	2 886 659	2 367 601
Fournisseurs d'immobilisations	9 481 855	12 299 801
Dettes sociales	3 527 968	3 112 231
Dettes fiscales (hors IS)	7 725 662	7 367 801
Comptes courants créditeurs	11 539	14 531
Dettes diverses	1 405 475	1 441 451
Produits constatés d'avance	147 576 261	168 610 101
Par nature	196 322 760	220 274 451

Echéancier :

	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Fournisseurs	23 707 340		
Avances et acomptes reçus sur commandes	2 886 659		
Fournisseurs d'immobilisations	9 481 855		
Dettes sociales	3 527 968		
Dettes fiscales (hors IS)	7 725 662		
Comptes courants créditeurs	11 539		
Dettes diverses	1 405 475		
Produits constatés d'avance	147 576 261		
Par échéances	196 322 760		

Note 12 - Analyse du chiffre d'affaires

Valeurs en EUR	31/12/2022	31/12/2021	Evolution (en %)
Aménagement et Accession	37 437 879	24 522 542	52,67%
Loyers	70 839 237	68 397 408	3,57%
Prestation de services	5 309 650	4 920 073	7,92%
Récupération de charges locatives	13 042 162	12 106 696	7,73%
Total chiffres d'affaires	126 628 928	109 946 720	15,17%

Note 13 - Informations sur les effectifs

EFFECTIFS	SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	SCIC HLM Haute Garonne	GIE Garonne Développement	TOTAL
------------------	--	-----------------------------------	--------------------------------------	--------------

Effectif moyen employé	202,82	15,63	46,68	265,12
------------------------	--------	-------	-------	--------

Effectifs employés

Salariés	202,82	15,63	46,68	265,12
Mis à disposition				0,00

Effectifs par catégorie

Cadres et professions supérieures	33,87	2,15	23,85	59,87
Techniciens et agents de maîtrise	89,47	10,50	13,81	113,78
Employés	79,47	2,98	9,02	91,47
Ouvriers				0,00

TOTAL 2022	202,82	15,63	46,68	265,12
-------------------	---------------	--------------	--------------	---------------

TOTAL 2021	202,37	14,82	45,38	262,57
-------------------	---------------	--------------	--------------	---------------