

RCS : ANGOULEME

Code greffe : 1601

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2021 B 00645

Numéro SIREN : 901 598 235

Nom ou dénomination : 1+1 HABITAT

Ce dépôt a été enregistré le 11/08/2023 sous le numéro de dépôt 4228

Frédéric PICARD

BILAN - ACTIF COMBINES

N° de Compte	ACTIF	Bruit	Amortissements et provisions	Net	Tauxs partiels
					2 997 835,79
	ACTIF IMMOBILISE				
20	Immobilisations incorporelles				
201	Frais d'établissement				
202-203-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	269 819,49	67 569,87	202 249,62	
203-205-2084	Autres (1)	5 997 229,86	3 501 808,67	2 495 421,19	
233-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	300 164,98	-	300 164,98	
21	Immobilisations corporelles				
2111	Terrains nus	844 858,86	-	844 858,86	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués et bâties	27 082 744,05	-	27 082 744,05	
212	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	
213 sauf 21315	Constructions locatives sur sol propre	724 530 502,01	355 443 406,04	369 087 095,97	
2135 21318	Constructions locatives sur sol d'autrui	1 303 265,00	278 185,00	1 025 080,00	
2145 et 23418	Bâtiments administratifs	7 836 202,49	4 076 465,88	3 759 736,61	
2315-2145	Autres ensembles immobiliers	41 989 328,07	19 075 777,75	22 913 550,32	
21318-21418	Inv. techn., mat., outilage et autres immob. corp.	5 177 860,45	4 315 196,40	862 664,05	
215-218		-	-	-	
22	Immeubles en loc.-vente et regus en affect.	-	-	-	0,00
23	Immobilisations en cours				
2312	Terrains	2 156 618,71	-	2 156 618,71	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	27 535 381,42	1 621 547,16	25 913 834,26	
238	Avances et acomptes versés sur immob. corp.	942 731,16	-	942 731,16	
26-27	Immobilisations financières (2)				
261-266	Participations	63 640,07	-	23 640,07	
271-272	Titres immobilisés	-	-	-	
2761-2782	Prêts pour accession	-	-	-	
274-275-2761	Autres	18 461,63	-	18 461,63	
2768	Intérêts courus	-	-	-	
	TOTAL I	846 048 808,25	388 379 956,77	457 628 851,48	457 628 851,48
	Stocks et en-cours				412 899,25
31 (net de 319)	Terrains à aménager	-	-	-	
33	Immeubles en cours	-	-	-	
35 sauf 358 (net du 359)	Immeubles achevés disponibles à la vente	318 824,00	6 220,00	312 604,00	
358	Immeubles achevés temporairement loués	-	-	-	
37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	-	-	-	
32	Approvisionnements	100 295,25	-	100 295,25	
409	Fournisseurs débiteurs	68 797,33	-	68 797,33	
	Créances d'exploitation				
411 sauf 4123	Locataires et organismes payeurs d'API	4 635 814,48	3 598 850,50	1 036 963,98	
412-413	Créances sur acquireurs	333 351,00	-	333 351,00	
414-417	Clients - autres activités	-	-	-	
415	Emprunteurs, locataires-acquéreurs	466 999,86	-	466 999,86	
416	Clients douteux ou litigieux	5 831 970,88	1 932 087,00	3 899 883,88	
418	Produits non encore facturés	257 651,00	-	257 651,00	
42-43-44 sauf 441	Autres	915 551,89	-	915 551,89	
441	associés compte courant	-	-	-	
455	Subventions à recevoir	-	-	-	
441		12 974 789,17	-	12 974 789,17	
	Créances diverses (3)	-	-	-	490 161,22
46 sauf 461 (débiteurs)	Autres débiteurs divers	467 909,95	-	467 909,95	
461 sauf 4615	Autres opérations sur compte de tiers	7 643,00	-	7 643,00	
4615	Opérations d'aménagement	-	-	-	
47 sauf 476 et 47621	Comptes transitaires ou d'attente	14 608,27	-	14 608,27	
50	Valeurs mobilières de placement	-	-	-	0,00
	Disponibilités				
511	Valeurs à l'encaissement	90,00	-	90,00	
512	banque	-	-	-	
515	Compte au Trésor	38 353 817,55	-	38 353 817,55	
516	Comptes à terme	-	-	-	
518	Intérêts courus	-	-	-	
Autres 51	Autres établissements financiers	3 553 275,77	-	3 553 275,77	
53-54	Caisse, régies d'avances et accrédiuts	8 750,68	-	8 750,68	
	Charges constatées d'avance	75 906,88	-	75 906,88	
	TOTAL II	68 386 046,96	5 537 157,50	62 848 889,46	62 848 889,46
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	80 277,84	-	80 277,84	
	TOTAL III	80 277,84	-	80 277,84	
169	Primes de rembours. des obligations	-	-	-	
	TOTAL IV	-	-	-	
476 et 4781	Déférence de conversion ou d'indexation actif	-	-	-	
	TOTAL V	-	-	-	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	914 515 133,05	393 917 114,27	520 558 018,78	520 558 018,78

BILAN - PASSIF Avant affectation du résultat COMBINES

				Exercice N
	N° de Compte	PASSIF		Totaux partiels
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RESERVES		96 297 407,33
	101	capital	0,00	0,00
	102	Dotations		3 856 988,64
	103	Autre fonds propres - Autres compléments de dotation et dons et legs en capital		4 650 719,34
	1067	Excédent d'exploitation affectés à l'investissement		49 520 542,84
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières		15 438 319,33
	10686	Réserve de compensation		0,00
	10687	Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables		0,00
	10688	Réerves diverses		22 830 837,18
	11	REPORT A NOUVEAU	0,00	40 415 914,11
PROVIS/RET/CS	12	RESULTAT DE L'EXERCICE		9 978 478,22
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		53 652 380,74
	131	Subventions d'équipement	Montant brut	Montant brut
	132	Particip. des employeurs à l'effort de const.	51 350 016,75	Inscrit en résultat
	138	Autres subventions d'investissement		53 652 380,74
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00
	145	Amortissements dérogatoires		0,00
		TOTAL I	200 344 180,40	200 344 180,40
	15	PROVISIONS		7 171 713,31
	151	Provisions pour risques		1 118 805,31
DETTES	1572	Provisions pour gros entretien		4 727 978,00
	153-158	Autres provisions pour charges		1 324 935,00
		TOTAL II	7 171 713,31	7 171 713,31
	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		299 451 673,57
	1628	Participation des employeurs à l'effort de construction		1 622 240,00
	163	Emprunts obligataires		0,00
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations		226 847 670,54
	1642	C.G.I.L.S.		108 263,11
	1648	Crédit Foncier de France		0,00
	1648	Caisse d'Épargne		60 306 496,36
COMPTES DE REGUL.	1648	Crédit Agricole		0,00
	1648	Dexia		0,00
	1648	Autres établissements de crédit		4 638 135,00
	1651	Dépôts de garantie des locataires		3 879 013,14
	1654	Redevances (location-accession)		2 250,00
	1658	Autres dépôts		13 500,00
	166	Participation des salariés aux résultats		0,00
	167 sauf 1677	Autres avances		0,00
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts		0,00
	168 sauf 1688	Autres emprunts et dettes assimilées		0,00
DETTES	16881	Intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissement		1 953 825,58
	16882	Intérêts courus capitellables		0,00
	16883	Intérêts compensateurs		80 277,84
	518-519	CREDITS ET LIGNES DE TRESORERIE		2 500 000,00
	229	DROITS DES LOC.-ACQ. ET DROITS DES AFFECTATIONS		0,00
	419	LOC., ACQ., EMP., LOC.-ACQ. ET ORG. PAYEURS D'APL CREDITEURS		-441 914,82
	4191	Avances		682 706,00
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes		-1 124 620,82
		DETTE D'EXPLOITATION		8 215 710,57
	401-4031-4081-40711-40721	Fournisseurs	4 603 372,85	4 603 372,85
DETTES	402-4032-4082-40712-40722	Fournisseurs de stocks immobiliers		4 212,00
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres		3 608 125,72
		DETTE DIVERSES		3 316 657,72
	404-405-4084-40734-40724	Fournisseurs d'immobilisations		2 980 028,27
	46 sauf 461 (créditeurs)	Créanciers divers		318 115,45
	461 sauf 4615	Opérations pour le compte de tiers		0,00
	4615	Opérations d'aménagement		18 167,00
	47 sauf 477 et 47622	Comptes transitoires ou d'attente		347,00
	487	PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		0,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres		0,00
COMPTES DE REGUL.	4872	Produits des ventes sur lots en cours		0,00
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP		0,00
		TOTAL III	313 042 125,04	313 042 125,04
	477-4782	Déférence de conversion et d'indexation passif		0,00
		TOTAL IV	0,00	0,00

TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)



Frédéric PICARD

Exercice N

N° de compte	CHARGES	Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels
	CHARGES D'EXPLOITATION (a)			
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net du 609)				
601	Achats stockés :			
	Terrains	0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	125 336,21	125 336,21
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks (a) :	0,00	0,00	0,00
6031	Terres	0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	69 368,70	69 368,70
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00	0,00	0,00
604-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	617 645,58	617 645,58
606	Achats non stockés de matières et de fournitures	5 241 116,80	778 501,39	6 019 618,19
61-62 (net 619-629)				
	Services extérieurs :			
611	Travaux relatifs à l'exploitation	5 606 748,28	719 772,65	6 326 520,93
612	Rendevances de crédit bail et loyers des biens à long terme	0,00	0,00	0,00
6151	Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers locatifs	23 125,41	344 205,45	367 330,56
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	70 407,86	9 076 450,73	9 146 858,59
6156	Maintenance	0,00	825 513,48	825 513,48
6158	Autres travaux d'entretien	16 713,55	288 793,12	305 506,67
616	Primes d'assurances	0,00	626 759,63	626 759,63
621	Personnel extérieur à l'organisme	59 513,78	137 745,85	180 948,64
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 930,80	839 657,78	841 598,58
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	144 286,68	144 286,68
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	177 114,77	177 114,77
6285	Rendevances	0,00	49 369,50	965,94
Autres 61 - 62	Autres	43 194,94	2 132 036,99	2 126 828,37
63		0,00	0,00	
631-633	Impôts, taxes et versements assimilés			
	Sur rémunérations	83 040,19	939 043,00	1 022 083,19
63512	Taxes foncières	0,00	7 994 490,82	7 994 490,82
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 766 538,83	245 358,05	2 011 896,88
64		0,00	0,00	
641-6481	Charges de personnel			
	Salaires et traitements	743 326,98	7 159 253,57	7 902 580,65
645-647-6485	Charges sociales	159 621,18	2 087 827,10	2 247 448,28
681		0,00	0,00	
	Dotations aux amortissements et aux provisions			
	Dotations aux amortissements :	0,00	0,00	0,00
68111 (sauf 681118), 681122 à 681124 (sauf 6811235, 6811238, 68112415, 68112418 et 68112445) - immobilisations locatives		0,00	5 966 750,06	5 966 750,06
Autres 6811	Autres immobilisations	0,00	8 902 967,74	8 902 967,74
6812	Charges d'exploitation à répartir	0,00	0,00	0,00
	Dotations aux provisions pour dépréciation :			
6816	Immobilisations incorporelles et corporelles	0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants	0,00	1 462 887,81	1 462 887,81
	Dotations aux provisions pour risques et charges :			
68157	Gros entretien	0,00	2 844 458,00	2 844 458,00
Autres 6815	Autres provisions	0,00	391 308,15	391 308,15
65 sauf 655		0,00	0,00	
654	Autres charges de gestion courante			
	Perces sur créances irrécouvrables	0,00	633 478,31	633 478,31
651-658	Rendevances et charges diverses de gestion courante	0,00	82 517,93	82 517,93
655		0,00	0,00	0,00
	Quote-part de résultat sur op. faites en commun			
66 (net de 669)		0,00	0,00	4 473 751,87
	CHARGES FINANCIERES			
6663	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir	0,00	55 731,86	55 731,86
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions	0,00	0,00	0,00
661121	Intérêts sur opérations locatives - Crédits-rents et avances	0,00	0,00	0,00
661122	Intérêts sur opérations locatives - Financement définitif	0,00	4 302 812,14	4 302 812,14
661123	Intérêts compensateurs	0,00	3 334,10	3 334,10
661124	Intérêts de financement consolidables	0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Crédits-rents et avances	0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts-accession à la propriété	0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	111 873,77	111 873,77
666-668	Autres charges financières	0,00	0,00	0,00
67		0,00	0,00	2 435 610,52
671	CHARGES EXCEPTIONNELLES			
	Sur opérations de gestion	0,00	61 035,51	61 035,51
6731	Titres annulés sur exercices antérieurs hors charges locatives	0,00	0,00	0,00
6732	Titres annulés sur exercices antérieurs charges locatives	0,00	0,00	0,00
	Sur opérations en capital :			
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés (b)	0,00	0,00	0,00
6751	Immobilisations incorporelles	0,00	951 366,70	951 366,70
6752	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00
6756	Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00
6758	Autres éléments d'actif	0,00	1 174 188,61	1 174 188,61
678	Autres	0,00	0,00	0,00
687		0,00	0,00	0,00
	Dotations aux amortissements et aux provisions			
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations	0,00	237 980,11	237 980,11
68725	Dotations aux provisions réglementées (amortissements d'érogatoires)	0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux autres provisions	0,00	11 039,59	11 039,59
69	Participation des salariés au résultat - impôts sur les bénéfices et assimilés (69)	0,00	100 000,00	100 000,00
	TOTAL DES CHARGES	13 815 278,90	62 672 275,54	76 374 431,73

(a) Stock initial moins stock final + montant de la variation négative entre parenthèses

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

SOLDE CREDITEUR = BENEFICE 9 978 478,22

TOTAL GENERAL 86 352 909,95

**COMpte DE RESULTAT COMBINES
PRODUITS**

Annexe IV
Exercice 2022

Exercice N

N° de Compte	PRODUITS	Détail	Taux partiels
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		78 696 055,89
70	Produits des activités		72 228 916,49
701	Produits des ventes		
7011	Ventes d'immeubles construits		317 175,00
7012	Ventes de terrains lots		317 175,00
703	Récupérations des charges locatives		12 896 786,06
704	Loyers		0,00
7041	Loyers des logements non conventionnés		58 188 787,74
7042	Suppléments de loyers		2 566 337,92
7043	Loyers des logements conventionnés		69 211,32
70943	réduction loyer solidarité		50 034 279,55
7046	Résidences pour étudiants - Foyers et résidences sociales		0,00
7047	Logements en location-accession et invendus		3 234 114,71
Autres 704	Autres loyers		27 840,00
706	Prestations de services		2 257 004,24
7062-7053	Activités de gestion de prêts et d'accession		0,00
Autres 706	Autres		585 674,28
708	Produits des activités annexes		0,00
71	Production stockée (ou déstockage) (a)		318 823,58
7133	IMMEUBLES EN COURS		0,00
72	Production immobilisée		0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)		315 903,03
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations		0,00
Autres 72	Autre production immobilisée		315 903,03
74	Subvention d'exploitation		352 788,93
742	Primes à la construction		0,00
743	Subventions d'exploitation diverses		352 788,93
744	Subventions pour travaux de gros entretien		0,00
781	Reprises sur amortissements et provisions		5 444 001,37
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien		3 746 082,00
78174	Reprises sur dépédition des créances		956 012,63
Autres 781	Autres reprises		564 906,74
791	Transferts de charges d'exploitation		51 937,48
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante		2 345 011,95
755	QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OP. FAITES EN COMMUN		2 248 204,83
76	PRODUITS FINANCIERS		0,00
761	Produits de participations		0,00
76241-76242	Revenus des prêts accession		0,00
Autres 762	Produits des autres immobilisations financières		0,00
763-764	Produits versés par les établissements financiers et revenus des valeurs mobilières de placement		306 152,51
765-766-768	Autres		170 690,53
786	Reprises sur provisions		0,00
7963	Transferts de charges financières (intérêts compensateurs)		0,00
7961	Pénétilé de renégociation de la dette		0,00
767	Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		0,00
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		0,00
771	Sur opérations de gestion		4 931 806,19
7731	Mandats annulés sur exercices antérieurs hors charges récupérables		685 601,71
7732	Mandats annulés sur exercices antérieurs relatifs aux charges récupérables		0,00
775	Sur opérations en capital :		0,00
7751	Produits des cessions d'éléments d'actif (b)		0,00
7752	Immobilisations incorporelles		0,00
7756	Immobilisations corporelles		1 133 341,35
7758	Immobilisations financières		0,00
777	Autres éléments d'actifs		0,00
778	Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice		2 034 288,02
778	Autres		966 932,61
78725	Reprises sur provisions réglementées (amortissements dérogatoires)		0,00
Autres 787	Autres reprises		111 642,50
797	Transferts de charges exceptionnelles		0,00
	TOTAL DES PRODUITS		86 289 032,06
			86 289 032,06
			86 352 909,95
	SOLDE DEBITEUR = PERTE		
	TOTAL GENERAL		86 352 909,95

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

PV Assemblée Générale du 30 juin 2023

Angoulême le 30 juin 2023 à 11h,

Les deux actionnaires l'Odhac87 et Logélia, représentés respectivement par Monsieur PICARD Frédéric et Monsieur PUCEK Olivier sont présents.

Les co-commissaires aux comptes, le cabinet RSM et le Cabinet Fidaudit, régulièrement convoqués sont absents et excusés.

Les actionnaires ont pris les décisions suivantes relatives à l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION

Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, des rapports y afférents et quitus donné au Conseil de surveillance pour sa gestion de la société.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance (y compris le rapport sur le gouvernement d'entreprise), du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et desdits comptes, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés au 31 décembre 2022, faisant apparaître un résultat nul, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Elle donne en conséquence quitus au Président du Directoire ainsi qu'à l'ensemble des administrateurs pour leur gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires.

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance et du résultat à zéro, décide qu'il n'y a aucune affectation de résultat à comptabiliser au compte « Report à nouveau ».

Conformément à la loi, l'assemblée prend acte qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois exercices précédents.

Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires.

TROISIEME RESOLUTION

Examen et approbation des comptes combinés de l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance (y compris le rapport sur le gouvernement d'entreprise), du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes combinés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et desdits comptes, approuve les comptes combinés, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés au 31 décembre 2022.

Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblé Générale donne tous pouvoirs aux actionnaires et au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès verbal des délibérataions pour remplir toutes les formalités légales consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.

Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

LOGELIA

Représenté par Monsieur PUCEK Olivier

Signature



Odhac87

Représenté par Monsieur PICARD Frédéric

Signature



1+1 HABITAT
Société de coordination

Siège social : 10, impasse d'Austerlitz – 16000 ANGOULEME
Société anonyme au capital de 40 000 euros

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES COMBINES**
Exercice clos le 31 décembre 2022

1+1 HABITAT

Siège social : 10, impasse d'Austerlitz – 16000 ANGOULEME
Société anonyme au capital de 40 000 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES COMBINES Exercice clos le 31 décembre 2022

Aux actionnaires de 1+1 HABITAT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes combinés de la société 1+1 HABITAT, société de coordination, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes combinés 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 combinaison.

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 combinés » 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

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 données dans le rapport sur la gestion du groupe du Conseil de surveillance.

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes combinés, 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 combinés ont été arrêtés par le Directoire.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes combinés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes combinés 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

déetecter 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 combinés 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 combinés ;
- 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 combinés 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 combinés et évalue si les comptes combinés 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 combinaison, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes combinés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes combinés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Paris, le 30 juin 2023

Les commissaires aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de
Paris

FIDAUDIT

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de
Versailles



Hélène KERMORGANT

Associée

Bruno Agez

Associé

BILAN - ACTIF COMBINES

N° de Compte	ACTIF	Brut	Amortissements et provisions	Net	Totaux partiels
					2 997 835,79
	ACTIF IMMOBILISE				
20	Immobilisations incorporelles				
201	Frais d'établissement				
2082-2083-2084	Baux emphytiques, à construction et à réhabilitation	269 819,49	67 569,87	202 249,62	
203-205-2088	Autres (1)	5 997 229,86	3 501 808,67	2 495 421,19	
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	300 164,98	-	300 164,98	
21	Immobilisations corporelles				
2111	Terrains nus	844 858,86	-	844 858,86	425 575 729,86
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués et bâties	27 082 744,05	-	27 082 744,05	
212	Agencements et aménagements de terrains				
213 sauf 21315	Constructions locatives sur sol propre	724 530 502,01	355 443 406,04	369 087 095,97	
2135 21318	Constructions locatives sur sol d'autrui	1 303 265,00	278 185,00	1 025 080,00	
2145 et 21418	Bâtiments administratifs	7 836 202,49	4 076 465,88	3 759 736,61	
21315-2135- 21415-2145	Autres ensembles immobiliers	41 989 328,07	19 075 777,75	22 913 550,32	
21318-21418	Inst. techn., mat., outillage et autres immob. corp.	5 177 860,45	4 315 196,40	862 664,05	
215-218					
22	Immeubles en loc.-vente et regus en affect.				0,00
23	immobilisations en cours				29 013 184,13
2312	Terrains	2 156 618,71	-	2 156 618,71	
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	27 535 381,42	1 621 547,16	25 913 834,26	
238	Avances et acomptes versés sur immob. corp.	942 731,16	-	942 731,16	
26-27	Immobilisations financières (2)				42 101,70
261-266	Participations	63 640,07	-	23 640,07	
271-272	Titres immobilisés				
2781-2782	Prêts pour accession				
274-275-2761	Autres	18 461,63	-	18 461,63	
2768	Intérêts courus				
	TOTAL I	846 048 808,25	388 379 956,77	457 628 851,48	457 628 851,48
	ACTIF CIRCUITANT				
31 (net de 319)	Stocks et en-cours				412 899,25
33	Terrains à aménager	-			
35 sauf 358 (net de 359)	Immeubles en cours				
358	Immeubles achevés disponibles à la vente	318 824,00	6 220,00	312 604,00	
37	Immeubles achevés temporairement tenu	-	-	-	
32	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	100 295,25	-	100 295,25	
	Approvisionnements				
409	Fournisseurs débiteurs	68 797,33	-	68 797,33	68 797,33
	Créances d'exploitation				19 885 190,78
411 sauf 4113	Locataires et organismes payeurs d'APL	4 635 814,48	3 598 850,50	1 036 963,98	
412-4113	Créances sur acquéreurs	333 351,00	-	333 351,00	
414-417	Clients - autres activités	-	-	-	
415	Emprunteurs, locataires-acquéreurs	466 999,86	-	466 999,86	
416	Clients detenteurs ou litigieux	5 831 970,88	1 932 087,00	3 899 883,88	
418	Produits non encore facturés	257 651,00	-	257 651,00	
42-43-44 sauf 441	Autres	915 551,89	-	915 551,89	
455	associés compte courant	-	-	-	
461	Subventions à recevoir	12 974 789,17	-	12 974 789,17	
	Créances diverses (3)				490 161,22
46 sauf 461 (débiteurs)	Autres débiteurs divers	467 909,95	-	467 909,95	
461 sauf 4615	Autres opérations sur compte de tiers	7 643,00	-	7 643,00	
4615	Opérations d'aménagement	-	-	-	
47 sauf 476 et 47821	Comptes transitaires ou d'attente	14 608,27	-	14 608,27	
50	Valeurs mobilières de placement	-	-	-	0,00
	Disponibilités				
511	Valeurs à l'encaissement	90,00	-	90,00	41 915 934,00
512	banque	-	-	-	
515	Compte au Trésor				
516	Comptes à terme	38 353 817,55	-	38 353 817,55	
518	Intérêts courus	-	-	-	
Autres 51	Autres établissements financiers	3 553 275,77	-	3 553 275,77	
53-54	Caisse, régies d'avances et accrédiats	8 750,68	-	8 750,68	
	Charges constatées d'avance	75 906,88	-	75 906,88	75 906,88
486	TOTAL II	68 386 046,96	5 537 157,50	62 848 889,46	62 848 889,46
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	80 277,84	-	80 277,84	80 277,84
	TOTAL III	80 277,84	-	80 277,84	80 277,84
169	Primes de rembours. des obligations				
	TOTAL IV				
476 et 4781	Différence de conversion ou d'indexation actif				
	TOTAL V				
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	914 515 133,05	893 917 114,27	520 558 018,78	520 558 018,78

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an

BILAN - PASSIF Avant affectation du résultat COMBINES

Exercice N

N° de Compte	PASSIF		Totaux partiels
CAPITAUX PROPRES	DOTATIONS ET RESERVES		
10	capital	0,00	96 297 407,33
101	Dotation	3 856 988,64	
102	Autre fonds propres - Autres compléments de dotation et dons et legs en capital	4 650 719,34	
103	Excédent d'exploitation affectés à l'investissement	49 520 542,84	
1067	Plus-values nettes sur cessions immobilières	15 438 319,33	
10685	Réserve de compensation	0,00	
10686	Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables	0,00	
10687	Réserves diverses	22 830 837,18	
10688			
PROV & ETC	REPORT A NOUVEAU	0,00	40 415 914,11
11		40 415 914,11	
12	RESULTAT DE L'EXERCICE	9 978 478,22	9 978 478,22
DETTE FINANCIERES	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut	53 652 380,74
13	Subventions d'équipement	105 002 397,49	
131	Particip. des employeurs à l'effort de const.	51 350 016,75	
132	Autres subventions d'investissement	53 652 380,74	
PROVISIONS	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00
14	Amortissements dérogatoires		
145			
DETTES	TOTAL I		200 344 180,40
15			
151	PROVISIONS		7 171 713,31
152	Provisions pour risques	1 118 805,81	
153-158	Provisions pour gros entretien	4 727 973,00	
	Autres provisions pour charges	1 324 935,00	
			7 171 713,31
			7 171 713,31
16			299 451 671,57
1628	DETTES FINANCIERES (1) (2)		
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 622 240,00	
1641	Emprunts obligataires	0,00	
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	226 847 670,54	
1648	C.G.L.S.	108 263,11	
1648	Crédit Foncier de France	0,00	
1648	Caisse d'Epargne	60 306 496,36	
1648	Crédit Agricole	0,00	
1648	Dexia	0,00	
1648	Autres établissements de crédit	4 648 135,00	
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 879 013,14	
1654	Redevances (location-accession)	2 250,00	
1658	Autres dépôts	13 500,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00	
167 sauf 1677	Autres avances	0,00	
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00	
168 sauf 1688	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00	
16881	Intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissement	1 953 825,58	
16882	Intérêts courus capitalisables	0,00	
16883	Intérêts compensateurs	80 277,84	
518-519	CREDITS et LIGNES DE TRESORERIE		2 500 000,00
229			2 500 000,00
419	DROITS DES LOC.-ACQ. ET DROITS DES AFFECTATIONS		0,00
4191	LOC., ACC., EMP., LOC.-ACQ. ET ORG. PAYEURS D'APL CREDITEURS		-441 914,82
4195	Avances	682 706,00	
	Locataires - Excédents d'acomptes	-1 124 620,82	
			8 215 710,57
COMPTES DE RÉGUL.	DETTES D'EXPLOITATION		
401-4031-4081-40711-40721	Fournisseurs	4 603 372,85	4 603 372,85
402-4032-4092-40719-40777	Fournisseurs de stocks immobiliers		4 212,00
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres		3 608 125,72
			3 316 657,72
DETTE DIVERSES	DETTE DIVERSES		
404-405-4084-40714-40724	Fournisseurs d'immobilisations		2 980 028,27
45 sauf 461 (créditeurs)	Créanciers divers		318 115,45
461 sauf 4615	Opérations pour le compte de tiers		0,00
4615	Opérations d'aménagement		18 167,00
47 sauf 477 et 47822	Comptes transitoires ou d'attente		347,00
			0,00
COMPTES DE RÉGUL.	PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		0,00
487	Au titre de l'exploitation et autres		0,00
4871-4878	Produits des ventes sur lots en cours		0,00
4872	Rémunération des frais de gestion PAP		0,00
4873			0,00
TOTAL IV	TOTAL III		313 042 125,04
	Déférence de conversion et d'indexation passif		0,00
			0,00
	TOTAL IV		0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		520 558 018 75

COMpte DE RESULTAT COMBINES

Annexe IV

CHARGES

Exercice 2022

Exercice N

N° de Compte	CHARGES	Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			69 365 069,34
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			27 902 201,52
60 (net du 609)				
601	Achats stockés :			0,00
602	Terrains	0,00	0,00	0,00
603	Approvisionnements	0,00	125 336,21	125 336,21
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00	0,00	0,00
608	Variation des stocks (a) :	0,00	0,00	0,00
609	Terrains	0,00	0,00	0,00
610	Approvisionnements	0,00	69 368,70	69 368,70
613	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00	0,00	0,00
614-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	617 645,58	617 645,58
615	Achats non stockés de matières et de fournitures	5 241 116,80	778 501,39	5 019 618,19
61-62 (net 619-629)				
	Services extérieurs :			0,00
611	Travaux relatifs à l'exploitation	5 606 748,28	719 772,65	6 326 520,93
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	0,00	0,00
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	23 125,11	344 205,45	367 330,56
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	70 407,86	9 076 450,73	9 146 858,59
6156	Maintenance	0,00	825 513,48	825 513,48
6158	Autres travaux d'entretien	16 713,55	288 793,12	305 506,67
616	Primes d'assurances	0,00	626 759,63	626 759,63
621	Personnel extérieur à l'organisme	59 513,78	137 749,85	180 948,64
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 930,80	839 667,78	841 598,58
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	144 286,68	144 286,68
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	177 114,77	177 114,77
6285	Redevances	0,00	49 369,50	965,94
Autres 61 - 62	Autres	43 194,94	2 132 036,99	2 126 828,37
	63			
	Impôts, taxes et versements assimilés			11 028 470,89
631-633	Sur rémunérations	83 040,19	939 043,00	1 022 083,19
63512	Taxes foncières	0,00	7 994 480,82	7 994 490,82
Autres 635-637(net de 6359)	Autres	1 766 538,83	245 358,05	2 011 896,88
	64			
	Charges de personnel			10 150 028,93
641-6481	Salaires et traitements	743 326,98	7 159 253,67	7 902 580,65
645-647-6485	Charges sociales	159 621,18	2 087 827,10	2 247 448,28
	681			
	Dotations aux amortissements et aux provisions			19 568 371,76
	Dotations aux amortissements :			0,00
68111 (sauf 681118), 681122 à 681124 (sauf 68112315, 68112316, 68112415, 68112418 et 6811245) - Immobilisations locatives		0,00	5 966 750,06	5 966 750,06
Autres 6811	Autres immobilisations	0,00	8 902 967,74	8 902 967,74
6812	Charges d'exploitation à répartir	0,00	0,00	0,00
	Dotations aux provisions pour dépréciation :			
6816	Immobilisations incorporelles et corporelles	0,00	0,00	0,00
6817	Dotation aux dépréciations des actifs circulants	0,00	1 462 887,81	1 462 887,81
	Dotations aux provisions pour risques et charges :			
68157	Gros entretien	0,00	2 844 458,00	2 844 458,00
Autres 6815	Autres provisions	0,00	391 308,15	391 308,15
65 sauf 655	Autres charges de gestion courante	0,00	0,00	715 996,24
654	Perces sur créances irrécouvrables	0,00	633 478,31	633 478,31
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	82 517,93	82 517,93
	655			0,00
	Quote-part de résultat sur op. faites en commun			
	66 (net du 669)			4 473 751,87
	CHARGES FINANCIERES			
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir	0,00	55 731,86	, 55 731,86
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions	0,00	0,00	0,00
661121	Intérêts sur opérations locatives - Crédits-relets et avances	0,00	0,00	0,00
661122	Intérêts sur opérations locatives - Financement définitif	0,00	4 302 812,14	4 302 812,14
661123	Intérêts compensateurs	0,00	3 334,10	3 334,10
661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Crédits-relets et avances	0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêt-accession à la propriété	0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
666-668	Autres charges financières	0,00	111 873,77	111 873,77
	67			
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 435 610,52
671	Sur opérations de gestion	0,00	61 035,51	61 035,51
6731	Titres annulés sur exercices antérieurs hors charges locatives	0,00	0,00	0,00
6732	Titres annulés sur exercices antérieurs charges locatives	0,00	0,00	0,00
	Sur opérations en capital :			
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés (b)	0,00	0,00	0,00
6751	Immobilisations incorporelles	0,00	951 366,70	951 366,70
6752	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00
6755	Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00
6758	Autres éléments d'actif	0,00	0,00	0,00
678	Autres	0,00	1 174 188,61	1 174 188,61
	Dotations aux amortissements et aux provisions			
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations	0,00	0,00	0,00
68725	Dotations aux provisions réglementées (amortissements dérogatoires)	0,00	237 980,11	237 980,11
Autres 687	Dotations aux autres provisions	0,00	11 039,59	11 039,59
69	Participation des salariés au résultat - impôts sur les bénéfices et assimilés (69)	0,00	100 000,00	100 000,00
	TOTAL DES CHARGES	13 815 278,30	62 672 275,54	76 374 431,73

(a) Stock initial moins stock final + montant de la variation négative entre parenthèses

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

SOLDE CREDITEUR EN BÉNÉFICE 9 978 478,92**SOLDE TOTAL GENERAL** 861 352 909,95

**COMpte DE RESULTAT COMBINES
PRODUITS**

Annexe IV
Exercice 2022

Exercice N

N° de Compte	PRODUITS	Détail	Tauxs partiels
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		78 696 055,89
70	Produits des activités		72 228 916,49
701	Produits des ventes		
7011	Ventes d'immeubles construits		
7012	Ventes de terrains lotis		
703	Récupérations des charges locatives		
704	Loyers		
7041	Loyers des logements non conventionnés		
7042	Suppléments de loyers		
7043	Loyers des logements conventionnés		
70943	réduction loyer solidarité		
7046	Résidences pour étudiants - foyers et résidences sociales		
7047	Logements en location-accession et inventus		
Autres 704	Autres loyers		
706	Prestations de services		
7062-7063	Activités de gestion de prêts et d'accession		
Autres 706	Autres		
708	Produits des activités annexes		
71	Production stockée (ou déstockage) (a)		
7133	IMMEUBLES EN COURS		318 823,58
72	Production immobilisée		0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)		315 903,03
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations		0,00
Autres 72	Autre production immobilisée		315 903,03
74	Subvention d'exploitation		352 788,93
742	Primes à la construction		0,00
743	Subventions d'exploitation diverses		352 788,93
744	Subventions pour travaux de gros entretien		0,00
781	Reprises sur amortissements et provisions		5 444 001,37
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien		3 746 082,00
78174	Reprises sur dépréciation des créances		956 012,63
Autres 781	Autres reprises		564 906,74
791	Transferts de charges d'exploitation		51 937,48
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante		2 345 011,95
755	QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OP. FAITES EN COMMUN		2 248 204,83
76	PRODUITS FINANCIERS		0,00
761	Produits de participations		0,00
76241-76242	Revenus des prêts accession		0,00
Autres 762	Produits des autres immobilisations financières		0,00
763-764	Produits versés par les établissements financiers et revenus des valeurs mobilières de placement		306 152,51
765-766-768	Autres		170 690,53
786	Reprises sur provisions		0,00
7863	Transferts de charges financières (intérêts compensateurs)		0,00
7961	Pénalité de renégociation de la dette		0,00
767	Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		0,00
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		0,00
771	Sur opérations de gestion		4 931 806,19
7731	Mandats annulés sur exercices antérieurs hors charges récupérables		685 601,71
7732	Mandats annulés sur exercices antérieurs relatifs aux charges récupérables		0,00
775	Sur opérations en capital :		0,00
7751	Produits des cessions d'éléments d'actif (b)		0,00
7752	Immobilisations incorporelles		1 133 341,35
7756	Immobilisations corporelles		0,00
7758	Immobilisations financières		0,00
777	Autres éléments d'actifs		2 034 288,02
778	Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice		966 932,61
78725	Autres		0,00
Autres 787	Reprises sur provisions réglementées (amortissements dérogatoires)		111 642,50
797	Autres reprises		0,00
	Transferts de charges exceptionnelles		
			86 289 032,06
			86 289 032,06
	TOTAL DES PRODUITS		86 352 909,95
		SOLDE DEBITEUR = PERTE	0
		TOTAL GENERAL	86 352 909,95

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement



Annexe littéraire - comptes combinés 1+1 habitat

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice 2022 des comptes combinés.

Les comptes combinés annuels 2022 font ressortir :

**Le bilan dont le total s'élève à 520 558 018,78€
Un résultat bénéficiaire de 9 978 478,22€**

Les comptes combinés de l'Odhac87, Logelia, 1+1 habitat font apparaître différents retraitements au niveau du compte de résultat mais aussi au niveau du bilan.

Nous avons neutralisé les échanges intra groupes entre les différents membres (1+1 habitat, Odhac87, Logelia). En effet ces échanges sont illustrés par des dépenses correspondant à la cotisation des membres envers la SAC afin que cette dernière puisse fonctionner, à la mise à disposition par Logelia d'un salarié au sein de la SAC.

I - LES FAITS MARQUANTS SUR L'EXERCICE ET EVENEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE

L'Ancols a procédé en 2022 au contrôle de la société de coordination et de chacun des membres.

- Pour l'Odhac87 :

L'office s'est doté d'un centre de relation client afin de répondre efficacement aux nombreuses sollicitations des locataires et des tiers (plus de 6 000 appels par mois). Il a nécessité un investissement en termes de recrutement, formation et acquisition de logiciels.

Par ailleurs, jusqu'à l'année 2021, les diagnostics « repérage amiante avant travaux » étaient traités isolément des travaux pour lesquels ils étaient commandés. Désormais ils suivent le même traitement comptable que les travaux.

- Pour Logélia :

La DREETS procède actuellement à un contrôle sur les délais de paiements de l'année 2021. Ce contrôle est en phase pré contradictoire avec échanges par mails sur les documents à fournir ou fournis.



Lors d'un échange, un risque de passif éventuel a été constaté d'après les premiers éléments fournis sans tenir compte des justificatifs apportés.

Autres points significatifs

– Inflation dans la construction

Après la récession record due à la crise du Covid 19 et aux confinements successifs destinés à ralentir l'épidémie, la reprise économique se double d'une inflation accrue, à cause de la flambée des cours de matières premières (gaz, métaux, blé et autres produits.). L'exercice a été marqué par ce contexte d'augmentation des prix. Les effets de cette inflation n'ont pas d'impact sur les règles et méthodes comptables appliqués au titre des comptes arrêtés au 31 décembre 2022. Cette crise n'a pas d'impact sur l'application du principe de continuité d'exploitation. L'office n'est pas en mesure d'évaluer à la date de production des comptes 2022 les effets éventuels de l'inflation des prix sur les comptes 2023.

– Crise en Ukraine

Les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale. Cette situation peut créer des difficultés pour les activités de production et de distribution et avoir des incidences sur les ventes, les approvisionnements (hausse des cours des matières premières et du prix de l'énergie), la chaîne de production et la valeur de certains actifs.

Enfin, les risques en matière de cybersécurité sont accrus. Les effets de la crise n'ont pas d'impact sur les règles et méthodes comptables appliqués au titre des comptes combinés arrêtés au 31 décembre 2022. Cette crise n'a pas d'impact sur l'application du principe de continuité d'exploitation.

II - METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes combinés annuels de l'exercice 2022, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe ont été établis suivant :

- la méthodologie des comptes combinés issus du règlement 2005-10 afférent à l'actualisation du règlement 99-02 du Comité de la Réglementation comptable (CRC)
- Plus précisément les comptes combinés annuels ont été établis selon les principes suivants :
 - continuité de l'exploitation,
 - indépendance des exercices,
 - permanence des méthodes.



Les comptes sont également établis conformément :

- Règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée,
- Commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 de l'arrêté du 7 octobre 2015 de Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et des comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

Conformément aux principes de la loi comptable dans la présentation des comptes annuels, toute méthode d'évaluation retenue ne peut être modifiée sans obligation d'information.

III - METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN :

1) LES TERRAINS

Les terrains d'assise des immobilisations locatives sont comptabilisés au coût intégrant le prix d'achat ou la valeur d'apport, les frais d'acquisition, les indemnités diverses, le coût technique de démolition ainsi que les taxes et frais divers. Ces terrains ne sont pas amortis sur le plan comptable, mais ils peuvent faire l'objet d'une provision pour dépréciation en cas de besoin.

2) IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le coût d'entrée des immobilisations locatives se compose du prix de revient proprement dit, ainsi que des frais financiers le cas échéant, correspondant au préfinancement de l'opération et pour la seule période de construction.

Pour ce qui est des pourcentages retenus pour chaque composant, ont été pris ceux préconisés par le C.S.T.B. soit :

Composants	Logt Individuels	Logt Collectifs
Gros œuvres	Fourchette comprise entre 79% et 81%	77.70%
Menuiseries extérieures	5,40%	3,30%
Chauffage Collectif	-	3,20%
Ou		
Chauffage Individuel	3,20%	
Plomberie	3.70%	4.60%
Etanchéité	Fourchette comprise entre 0% et 1%	1,10%



Electricité	4.20%	5.20%
Ravalement avec amélioration	2,70%	2,10%
Ascenseur	-	2.80%

3) AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode linéaire comme suit :

Nature	Durée d'amortissement
Logiciels	Fourchette entre 2 et 5 ans

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires moins la TVA récupérable) ou à leur coût de production.

Les amortissements des immeubles sont calculés selon la méthode linéaire et les durées d'amortissement selon les composants soit les durées suivantes :

Composant	Durée d'amortissement
Structure et ouvrages assimilés	60 ans
Menuiseries extérieures	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Électricité	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Plomberie	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Chauffage collectif	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Chauffage individuel	Fourchette comprise entre 15 et 18 ans
Etanchéité	Fourchette comprise entre 15 et 18 ans
Ravalement	Fourchette comprise entre 15 et 18 ans
Ascenseurs	18 ans

Les autres immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode linéaire en fonction de durées retenues selon leur nature :

Nature	Durée d'amortissement
Autres immobilisations corporelles	Fourchette comprise entre 2 et 10 ans

Les immobilisations en cours concernent les dépenses des opérations en cours de construction. Les coûts immobilisés sont enregistrés dans 2 comptes comptables (un pour les immobilisations locatives, l'autre pour les bâtiments administratifs). La décomposition par composants est effectuée au moment de la mise en service de la construction.



4) LES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres, dépôts et autres créances immobilisés sont comptabilisés au coût historique. Si, en fin d'exercice, la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée pour la différence. La valeur d'inventaire se définit par comparaison de la valeur d'utilité pour la société et de la valeur de marché.

5) LES DEPRECiations D'ACTIFS IMMOBILISES

- Sur les immeubles locatifs dont la démolition est actée en Conseil d'Administration

Selon les normes comptables, seuls les immeubles dont la démolition est actée par le Conseil d'Administration peuvent faire l'objet d'une dépréciation au titre de la démolition.

Un amortissement exceptionnel est comptabilisé afin de ramener la valeur nette comptable de l'immeuble à 0€

- Sur les immeubles locatifs

Le cas échéant, en cas d'indice de perte de valeur (démolition probable, niveau du taux de vacance élevé ou tous autres cas), la valeur actuelle de l'immeuble de rapport concerné est comparée à sa valeur nette comptable (nette des subventions d'investissements). En cas de dépréciation significative et définitive, un amortissement exceptionnel est constaté à hauteur de la différence entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable (après prise en compte des subventions d'investissements). En cas de dépréciation significative et non définitive, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

6) LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions d'investissement sont comptabilisées dès leur notification par l'organisme chargé de l'attribution.

Elles font l'objet d'une reprise au compte de résultat en fonction du rythme de l'amortissement des immobilisations qu'elles financent et plus particulièrement pour les constructions neuves suivant la durée d'amortissement de la structure.

Les subventions pour surcharge foncière sont reprises sur 10 ans, conformément à l'instruction comptable.



Les subventions finançant des baux sont transférées au compte de résultat selon le même rythme d'amortissement que le bail auquel elles sont affectées.

7) LES DEPRECIACTION DE STOCKS

Il existe une dépréciation de stocks au 31/12/2022 pour un montant de 6 220€.

8) LES DEPRECIACTIONS POUR CREANCES DOUTEUSES

Les créances échues présentant un risque de non-recouvrement sont enregistrées en clients douteux ou litigieux.

Le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. La provision pour dépréciation est donc calculée ainsi :

- 100 % de la créance des locataires partis ;
- 100 % de la créance comptabilisée des locataires présents lorsqu'elle représente plus de 12 mois de loyers normatifs ;

Le quittancement de décembre est inclus dans la base de calcul de la provision.

Autres créances (locataires présents dont les créances présentent un encours inférieur à un an de loyers, charges et accessoires impayés)

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-3.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'Odhac87 et Logelia peuvent utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation. Des statistiques d'irrécouvrabilité des créances impayées qui démontrent une corrélation entre certains évènements (ex : ancienneté des impayés, litiges) et la perte de valeur, peuvent être utilisées pour fonder des taux de dépréciation applicables au portefeuille de créances.

L'Odhac87 et Logelia ont choisi d'appliquer les résultats de l'étude de la fédération des offices et voici les tranches utilisées pour l'établissement des comptes combinés :



	Taux de dépréciation
Locataires présents	
Dette < 3 mois	5% à 7%
Dette \geq 3 mois et < QT*6 mois	25% à 35%
Dette \geq 6 mois et < QT*12 mois	45% à 55%
Dette \geq 12 mois	100%
Locataires partis	
Partis	100%

9) LA TRESORERIE

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure à la valeur d'acquisition. La valeur d'inventaire est définie comme la valeur de marché (otation, valeur liquidative...) déterminée au 31 décembre.

La méthode appliquée pour le calcul des plus ou moins-values de cession est la méthode FIFO.

Il n'y a pas de valeurs mobilières de placement au 31/12/2022

10) LA PROVISION POUR CONGES PAYES

Elle est calculée en prenant le nombre de jours de congés non pris à la date du 31 décembre de l'année par agent. Pour effectuer le calcul, la base retenue est le salaire brut de l'agent du mois de décembre hors prime.

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.

11) LA PROVISION POUR COMPTE EPARGNE TEMPS

Une provision pour compte épargne temps est constituée pour permettre au salarié qui le désire, de différer la jouissance de périodes de repos et d'éléments de rémunération en les capitalisant dans un compte afin de les utiliser postérieurement pour financer une période de congé sans solde.

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.



12) AUTRES PROVISIONS LIEES AUX SALARIES

- Pour prime de départ à la retraite (IDR)

Le calcul de la provision pour prime de départ en retraite actualisé pour les salariés présents au 31 décembre de l'exercice en tenant compte des probabilités suivantes :

- o Taux de mortalité
- o Taux de maintien dans l'entreprise (départ anticipé)
- o Age légal de départ à la retraite
- o Age de début d'activité
- o Taux d'actualisation du salaire brut de 2.50%/an
- o Taux d'actualisation : 3.77%

Logelia ne provisionne pas dans ses comptes cette provision mais annote celle-ci dans la rubrique « engagement hors bilan » de son annexe littéraire.

L'Odhac87 provisionne dans ses comptes cette indemnité de départ à la retraite.

Il est donc nécessaire de retraiter dans les comptes combinés et de retracer comptablement la provision IDR de Logelia qui s'élève au 31/12/2022 à 597 000€

- Autres provisions pour risques

Les provisions pour risques sont destinées à couvrir des charges nettement identifiées quant à leur objet, dont la réalisation est incertaine mais que des événements survenus ou en cours rendent probables.

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.

13) AUTRES PROVISIONS

- Provision pour gros entretien

Le calcul de la provision pour gros entretien est conforme aux nouvelles règles de calcul exposées dans le règlement ANC n° 2015-04 qui prévoit que seules les dépenses de travaux gros entretien identifiées dans un programme pluriannuel immeuble par immeuble pourront faire l'objet d'une provision pour gros entretien.

Les travaux éligibles à la PGE sont essentiellement les ravalements sans amélioration (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des parties communes (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévues dans le plan triennal de travaux de gros entretien.



La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessus, la durée de renouvellement est la suivante.

La provision pour gros entretien est calculée à partir du plan pluriannuel de travaux sur 3 ans pour l'Odhac87 et 2 ans pour Logelia.

Les travaux sont détaillés par immeuble et un coût est déterminé pour chacune des lignes de travaux. Les dépenses futures sont rapportées linéairement à l'usage passé. En effet, chaque ligne de travaux dépend d'une durée de remplacement

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.

– **Provision pour démolition : coûts sociaux et coûts techniques**

Afin d'être conforme à la réglementation, seules les démolitions actées en Conseil d'Administration et autorisées par le Préfet peuvent faire l'objet d'une provision. La provision correspond aux coûts restants à la charge de l'organisme (sous déduction des aides et subventions).

Par ailleurs, les immeubles concernés ont fait l'objet d'un amortissement accéléré afin de mettre la VNC à zéro.

– **Provision pour chômage :**

Conformément au règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 (PCG) de l'ANC, Les OPH doivent comptabiliser à la clôture de l'exercice les risques et charges si l'obligation de l'organisme à l'égard d'un tiers existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle se traduira par une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci après la date de clôture.

Jusqu'à présent, l'Odhac87 et Logelia ont choisi de ne pas cotiser au régime général et de se substituer à « Pôle emploi » afin de payer les indemnités journalières aux salariés qui quittent l'entreprise et qui pouvaient prétendre à faire valoir leurs droits ;

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.

14) LES INTERÊTS COURUS NON ECHUS

Ils font l'objet en fin d'exercice d'une écriture complémentaire permettant de faire supporter à l'exercice comptable concerné la charge des intérêts s'y rapportant. Il s'agit



là de comptabiliser les intérêts courus de la date anniversaire d'un prêt au 31 décembre de l'année bien que l'échéance dudit prêt ne soit exigible qu'à la date anniversaire de l'année N + 1.

15) LA PROVISION POUR REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES

Il est procédé à une écriture de provision pour régularisation de charges locatives prenant pour base les acomptes réclamés au cours de l'exercice aux locataires, desquels on rapproche les dépenses réelles de charges locatives tout en neutralisant l'incidence liée aux logements vacants et l'incidence liée aux pré-régularisations lors du départ des locataires.

16) INTERESSEMENT

Les accords d'entreprise de l'Odhac87 et de Logelia prévoient le versement de l'intéressement dont le montant est lié principalement à la prise en compte de différents critères définis par les 2 entités.

17) IMPOT SUR LES SOCIETES

L'instruction fiscale n°13 du 25 janvier 2006 applicable notamment aux O.P.H. soumis aux règles comptables des entreprises de commerce est venu uniformiser le régime fiscal applicable aux acteurs du secteur des habitations à loyer modérés à compter du 1er janvier 2006.

L'article 96 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) exonère d'impôt sur les sociétés les organismes d'habitations à loyer modéré pour :

- Leurs 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, c'est à dire les opérations relatives au secteur locatif et celles relatives au secteur de l'accession à la propriété,
- Les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L.411-1 du même code ;
- Les produits financiers issus du placement de leur trésorerie,
- Les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

L'instruction a donc précisé les modalités de mise en œuvre de cette exonération prévue à l'article 207-1-4^o du code général des impôts et le II de l'article 44 de la loi de finances rectificative pour 2005 (n° 2005-1720 du 30 décembre 2005) a modifié les dispositions de l'article L.411-2 du CCH et des articles 207-1-4^o et 207-1-4^o quater du CGI afin de préciser le contenu des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général par les organismes d'habitations à loyer modéré.



A compter de l'exercice 2020, les logements financés en PLI sont exclus du SIEG défini par l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation et ne sont donc plus exonérés de l'impôt sur les sociétés par l'article 207-1-4° du code général des impôts.

IV – ENGAGEMENTS ENVERS DES TIERS

Pour l'Odhac87

En accord avec le paragraphe 3-4 « Immeubles exploités dans le cadre d'une convention » du règlement comptable n°2015-04 du 4 juin 2015, l'office traite les Provisions pour gros entretien prévues aux conventions (de type Foyers) de la manière suivante :

- Si la convention prévoit que la provision pour gros entretien matérialisant l'obligation de l'organisme est reversée à la collectivité ou au cocontractant pour le solde non utilisé au terme de la convention, alors l'engagement (Passif) quant aux travaux restant à réaliser à chaque clôture fait l'objet d'une provision pour charges à payer (cf. § III).
- Dans le cas contraire, l'engagement quant aux travaux restant à réaliser à chaque clôture est constaté en hors bilan.

Au 31/12/2022, l'engagement hors bilan représenté par la provision gros entretien disponible des foyers est de 970 496 €.

Il convient d'ajouter en engagement hors bilan :

- 3 cautions personnes morales (commune de Panazol, crédit foncier de France, conseil départemental de la Haute-Vienne) pour un montant de 65 880,06 € (circularisation Caisse d'épargne)

TABLEAU DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE

Sources d'information	N° de compte	EMPLOIS	N	N-1	RESSOURCES	N	N-1
		2	3	4	5	6	8
Tableau 4 (sauf vir. de d à d)		Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé	28 631 883,13	34 843 447,63	CAF PCG annexe 13	22 079 695,00	21 473 537,69
201-203-205-206-232-237		Immobilisations incorporelles (1)	299 587,54	376 878,85		-55 731,86	-78 282,79
211-212 et 23 partiel		Immobilisations corporelles (1)			Dotations aux amortissements intérêts compensat		
213-214 et 2311-2314		Terrains, agenc. et aménag. de terrains	2 150 037,16	767 946,02			
2134 et 2144 et 23 partiel		Constructions sur sols propres et d'autrui	24 948 588,32	33 234 265,94			
215-218 et 23115-23138		Travaux d'amélioration	400 250,31	0,00	Tableau 4 et cl 775	1 136 244,35	3 469 383,00
238		Immmeubles en loc-vente et immeubles reçus en affectat.	0,00	441 156,97	201-203-205-208-232-237	0,00	
		avances et ac/versés sur immobilisations corporelles	830 319,80	-19 386,15	21-23 sauf 232-237	1 133 341,35	3 446 823,00
		Immobilisations financières (1)	0,00		Immobilisations incorporelles	0,00	
2781		Prêts principaux accession	0,00		22	0,00	
2782		Prêts complémentaires accession	0,00				
26 et autres 27		Autres (sauf intérêts courus)	3 000,00	42 560,00	2781	0,00	
				-55 731,86	2782	3 000,00	
				-78 262,79		22 560,00	
					26 et autres 27		
Tableau 18					Augmentation des capitaux propres (4)	2 696 122,74	3 052 061,84
					102-103	0,00	
		4817 Grosses réparations à étailler (transfert de l'exercice)			13 sauf 138	2 696 122,74	3 052 061,84
		Autres 481 Autres charges à répartir (transfert de l'exercice)			Comptabilisation des subventions d'investissement		
		169 Primes de remboursement des obligations			Droits des locataires acquéreurs et des afférents		
		Réduction de capitaux propres			Augmentation des dettes financières (5)		
		1 646 742,79		-301 122,54	13 sauf 775,53	16 125 484,70	
		1 646 742,79		-301 122,54	Location, amélioration et grosses réparations		
					17 950 030,00	15 755 479,19	
		13 sauf 139 Subventions					
		229 Droits des locataires acq. et droits des afférents					
		16 Remboursement des dettes financières (5)					
		15 426 618,77		15 747 633,32			
		Etat du Passif					
Codes 2 et 3							
16833		Location, amélioration et grosses réparations	15 234 782,69	15 278 041,24	Accession, emprunts consolidés	0,00	
		Intérêts compensateurs cours (diminution)DÉBIT	55 731,86	78 262,79	Autres (sauf relais)	0,00	
		Accession, emprunts consolidés	0,00		Dépôts et cautionnements	126 078,00	
Code 5		Autres (sauf relais)	136 104,22	106 395,69	165	56 945,63	263 927,51
Codes 1-6-8		Dépôts et cautionnements	0,00	284 935,70			
		TOTAL DES EMPLOIS	45 649 512,63	50 024 1755,62	TOTAL DES RESSOURCES	40 834 202,66	-44 012 204,44
					Variation du fonds de roulement		
					net global (ressource nette)		
						1 785 309,97	6 169 551,18

- (1) Y compris avances et acomptes versés
- (2) Prix de cession des éléments cédés valeur comptable pour cl22, des projets abandonnés, remboursements des prêts pour les immobilisations financières
- (3) Valeur comptable
- (4) Hors reprises sur réserves et affectations de résultat (tableau n°2 de l'annexe)
- (5) Sauf intérêts courus

Tableau 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN
ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNÉS		
N° de compte	LIBELLÉS	Montant	N° de compte	LIBELLÉS	Montant
8021	Avals, cautions, garanties d'emprunt	249 418 587,60	8011	8011	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	8012	
80222	Avenants en cours (accession PAP)		8016	8016	
8023	Contrats d'emprunts locatifs et autres signés et non portés à l'encaissement		8018	8018	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		80181	80181	
8028	Autres engagements reçus		80183	80183	
TOTAL					

COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués, prix de vente prévisionnel		80611	80611	
80622	Réservations sans fonds bloqués, prix de vente prévisionnel				

0

Tableau 2
TABLEAU DES AFFECTATIONS DE RESULTAT N-1

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

TOTAL		
ORIGINES		
11	Report à nouveau avant	40 114 436,93
12	Résultat de l'exercice N-1	11 872 850,08
	#REF!	
	Prélèvement sur les réserves	
AFFECTATIONS		
	Affectation aux réserves	
	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	38 612 156,00
	1068 Autres réserves :	0,00
	10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières	
	10686 Réserve de compensation	
	10687 Réserves pour couverture du financement des immobilisations non amortissables	
	10688 Réserves diverses	0,00
11	Report à nouveau	5 334 673,62
TOTAUX		
		51 987 286,01
		51 987 287,01

(1) Résultat avant produits et charges exceptionnels

donc activités relevant du SIEG depuis 2021	donc activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du
4 827 964,00	36 331 619,00
	5 527 170,00
2 329 680,00	
31 711,00	
2 466 573,00	
4 827 964,00	41 858 789,00
	0,00

Tableau de variation des capitaux propres

	En euros	Exercice 2022
A		
1 capitaux propres à la clôture de l'exercice n-1 avant affectations		131 375 230,57 €
2 Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO		131 375 230,57 €
3 Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N		131 375 230,57 €
B		
Apports reçus avec effet retroactif à l'ouverture de l'exercice N		
C		
1 variation du capital		
2 variation des autres postes		
C (=a3+B) Capitaux propres à l'ouverture de l'ex exercice après apports rétroactifs		131 375 230,57 €
D		
Variations en cours d'exercice:		
1 variation du capital		5 338 091,34 €
2 variations des primes, réserves, report à nouveau		5 338 091,34 €
3 variations des provisions relevant des capitaux propres		
4 contrepartie de réévaluations		
5 variations des provisions réglementées et subventions d'investissement		
6 autres variations		
E		
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice n avant AGO (=C+ou-D)		136 713 322,01 €
F		
variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (=E-C)		5 338 091,34 €
G		
donc: variations dues à des modifications de structure au cours d'exercice		
variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (F-G)		5 338 091,34 €
H		

Tableau 3B

**RATIOS D'AUTOFINACEMENT NET HLM
(R 423-9 du CCH)**

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII)	7 367 288,13 €	6 411 526,86 €	7 224 451,11 €	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	159 948,52 €	186 060,54 €	476 843,53 €	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	68 612 194,96 €	69 559 115,95 €	72 228 916,31 €	
d) Charges récupérées (comptes 703)	11 829 285,92 €	12 443 615,79 €	12 896 786,19 €	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	56 942 857,56 €	57 301 560,70 €	59 808 973,65 €	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	17,52%	11,19%	12,08%	13,60%

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE
COMPTES COMBINES

		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions, créations et apports	Augmentations	Déministions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
IMMobilisations			Virements de poste(s) 4	Présentement disponibles pour l'utilisation ou le placement temporaire ou définitif	Retraitement	
INCORPORÉES			3	5	6	7.242.344,51
Frais d'établissement		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à constr. et à réhab.		269 822,26				269 822,26
Autres postes d'immob. incorporelles		5 987 807,30	299 587,54			6 297 394,84
Total	6 267 639,56	299 587,54	0,00	0,00	277	6 567 234,33
CORPORÉES						
TERRAINS		0,00				
Terrains nus		703 483,16	142 166,00	453,00		1 244,30
		0,00				844 857,86
Terrains aménagés, loués, bâtis		25 908 771,19	367 118,37	944 222,39		137 366,90
Agencements, aménagements de terrains		0,00				0,00
Total II	26 612 254,35	569 249,37	949 675,30	0,00	138 614,20	27 927 552,91
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (c/213, sauf 21315 et 2135)	A	741 071 882,35	3 205 581,91	25 581 953,69	1 324 826,42	2 014 762,45
Dont acquisitions et remplacements de composants (4)		0,00	1 805 757,22	5 063 405,24	357 047,61	692 833,36
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214, sauf 21315 et 2145)	B	1 303 265,00				1 303 265,00
Dont acquisitions et remplacements de composants (4)		0,00				
Bâtiments administratifs (c/213,5, 2135, 2315, 2145)	C	7 712 106,08	124 086,41	14 837,96	14 837,96	7 836 202,49
Instal. techniques - Mat. - Outil. -		750 087 253,43	3 329 573,32	23 596 731,65	20 147 624,54	77 659 256,57
Installations générales, agencements et aménagements divers		637 514,44	91 152,53			728 647,03
Matériel de transport		9 143,50				9 143,50
Terrains et aménagements terrains		1 321 806,50	125 512,89			1 447 319,39
Constructions et autres immobilisations corporelles		1 834 932,22	129 538,18		7 998,00	1 956 472,40
construction et acquisition-amélioration		766 813,22	54 065,65			820 879,67
additions et remplacements de composants (4)		215 398,36				215 398,36
Avances et acomptes versés		4 148 093,70	309 117,77		0,00	4 449 231,47
(Immeubles en location-vente) et affectation		0,00				0,00
TOTAL VI		0,00				
IMMobilisations CORPORÉES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains		1 460 541,31	1 640 752,79		944 675,39	2 156 618,71
constructions et autres immobilisations corporelles		0,00				0,00
construction et acquisition-amélioration		23 851 113,78	16 114 783,55	121 891,00	19 998 581,47	20 089 205,86
additions et remplacements de composants (4)		6 056 088,33	5 504 236,45		4 114 139,22	7 446 175,56
Avances et acomptes versés		378 707,94	830 319,80		266 297,58	942 720,16
Total VII= [I+II+III+IV+V+VI]		31 746 451,36	26 030 002,59	121 631,00	25 832 633,61	20 654 721,22
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées		0,00			0,00	
Titres immobilisés		63 640,00				63 640,00
Prêts pour accession et amélioration		0,00	3 000,00			3 000,00
Prêts compl. pour accession et amélioration		0,00				0,00
Dépôts et cautionnements versés - Crédences diverses		15 462,00				15 462,00
Autres prêts		0,00				0,00
Intérêts courus		0,00				0,00
Total IX		79 102,00	3 000,00	0,00	0,00	82 102,00
TOTAL GENERAL (I+VIII+IX) (2)		819 578 298,84	28 631 683,13	25 663 338,04	21 613 144,42	64 048 807,55

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

(2) Total général colonne 7=total 1 de l'actif du bilan

(3) Y compris les virements de stocks en immobilisations

(4) Ces lignes recensent les travaux immobiliers au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration)

Tableau 5
TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMobilisations AMORTISSEABLES		Mouvement des mobilisations exercice	Augmentation / Diminution de l'exercice	Diminution(s) : Dépréciation (1)	Diminution(s) : Changement de méthode (2)	Diminution(s) : Autre méthode (3)	Diminution(s) : Changement d'ordre (4)	Diminution(s) : Autre (5)
Frais d'établissement								0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhab.	61 205,28	6 154,59						67 561,87
Autres postes d'amort. incorporelles	3 130 204,00	371 104,38						3 501 405,67
Total I	3 191 209,28	377 458,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 569 377,54
Agenc. et Amortis. de terrains - Total II								0,00
construction réalisées(6)								
Sur sol propre	36 045 052,38	13 064 315,20	218 154,98	1 208 451,16				374 519,02
Sur sol d'autrui	250 395,44	27 813,50						278 18,94
Éléments Administratifs								
Sur sol propre	3 835 319,02	250 395,77						4 076 625,79
Sur sol d'autrui								
Total III	365 721 769,84	14 342 310,47	218 154,98	1 208 451,16	0,00	0,00	0,00	372 723 834,59
Instal. techniques + Mat. -Outil -Total IV	563 268,62	32 072,51	471,23	0,00	0,00	0,00		592 141,82
Installations génératrices, agricultures et aménagements divers	7 161,60							7 161,60
Installations de transport	1 068 831,54		125 167,95					1 193 009,49
Matériel de bureaux et matériel informatique	1 562 104,65	151,32						1 562 252,97
Véhicules	620 013,31	15 260,21						635 273,52
Diverses	214 550,04	20,10						214 570,14
Total V	3 402 989,17	31 020,77	471,23	1 208 451,16	0,00	0,00	0,00	3 715 013,31
Immobilisés reçus en affectation								
Traavaux d'amélioration								
Total général (5)	372 279 557,11	14 342 310,47	218 154,98	1 208 451,16	0,00	0,00	0,00	372 723 834,59

(1) Nettement d'amortissement exceptionnel, progressif
(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est également 6311 6371
(6) cf tableau n° 2 détaill des comptes

Tableau 6
TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMobilisations AMORTISSEABLES		Mouvement limitatif d'origine circulant	Mouvement d'origine	Augmentation diminution (1)	Diminution (2)	Diminution (3)	Diminution (4)	Diminution (5)
Frais d'établissement								0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhab.								0,00
Autres postes d'amort. incorporelles								0,00
Total I								
Agenc. et Amortis. de terrains - Total II								
construction réalisée								
Sur sol propre (6)								
Éléments Administratifs								
Sur sol propre								
Sur sol d'autrui								
Total III								
Instal. techniques + Mat. -Outil -Total IV								
Installations génératrices, agricultures et aménagements divers (7/11)								
Matériel de transport								
Matériel de bureaux et matériel informatique								
Diverses								
Total V								
Immobilisés reçus en affectation								
Traavaux d'amélioration								
Total GENERAL								

(1) Reprises constatées au compte 7811
(2) Diminutions sorties de compensants remplacés, et autres mises au rebut.
(6) cf tableau n° 4 détaill des comptes.

Tableau 7
TABLEAU DES PROVISIONS

NATURE DES PROVISIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations de l'exercice	Diminutions reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
	2	3	4	5=2+3-4
Provisions pour risques				
litiges	542 601,40		77 088,40	465 513,00
amendes et pénalités				0,00
pertes de charges sur op. financières				0,00
autres				0,00
Provisions pour gros entretien	5 629 597,00	2 844 458,00	3 746 082,00	4 727 973,00
Autres provisions pour charges	1 500 172,39	411 093,27	530 038,46	1 381 227,20
Total I	7 672 570,79	3 255 551,27	4 833 208,86	6 574 713,20
Sur immobilisations				0,00
Incorporelles				
Corporéelles	1 679 929,95	11 039,59	69 422,38	1 621 547,16
Financières				0,00
Total II	1 679 929,95	11 039,59	69 422,38	1 621 547,16
Sur stocks				0,00
Terrains à aménager				
Approvisionnements				0,00
Immeubles en cours				0,00
Immeubles achevés		6 220,00		6 220,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				0,00
Total III	0,00	6 220,00	0,00	6 220,00
Sur créances				0,00
Locataires	5 030 282,17	1 456 667,81	956 012,63	5 530 937,35
Acquéreurs				0,00
Emprunteurs et locataires acquéreurs				0,00
Clients - Autres activités				0,00
Débiteurs divers	0,00			0,00
Autres actifs à court terme				0,00
Total IV	5 030 282,17	1 456 667,81	956 012,63	5 530 937,35
Total V = (II+III+IV)	6 710 212,92	1 473 927,40	9 025 435,01	7 158 704,51
Total Général = (I+V)	14 332 582,91	4 729 478,57	5 373 643,87	13 733 417,71
(1) Dont dotations et reprises	d'Exploitation	4 718 439,08	5 378 643,87	
(2) Dont reprises ...	Financières			
	Exceptionnelles			
	de provisions utilisées			
	de provisions non utilisées			

Tableau 8
ETAT DES DETTES

N° de compte	Etat des dettes	Montant net du bilan	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans	A plus de cinq ans	Dettes garanties par des
1	2	3	4	5	6	7
162	Participation des employeurs (1)	1 622 240,00	85 388,68	309 565,54	1 227 286,05	
163	Emprunts obligataires (1)				0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	(1651/1658)			0,00	
165		291 900 565,01	13 726 375,96	42 559 356,66	235 614 832,35	291 900 565,01
166		3 894 763,44	2250	Non ventilable (a) :	3 892 513,14	
167	Participations des salariés					
1681-1687	Dettes assorties de conditions particulières (1)					
16881	Autres emprunts et dettes (1)					
16882	Intérêts courus non échus sur emprunts en cours	1 953 825,58	1 953 825,58			
16883	Intérêts courus capitalisables	80 277,84	32 853,43	47 424,41	0,00	
	TOTAL I	299 451 674,57	15 800 693,65	42 916 346,61	240 734 631,54	291 900 565,01
519	Crédits de trésorerie	TOTAL II	2 500 000,00			
229	droits des loc. acq. et droits des affec.					
401/4031/4081	Fournisseurs Exploit - Gestion et comptes rattachés Stock immobilier	4 603 372,85	4 603 372,85			
402/4032/4082	Fournis. d'immob. et comptes rattachés	4 212,00	4 212,00			
404/405/4084	Locataires et acquéreurs créateurs	2 980 028,27	2 980 028,27			
419	Personnel et comptes rattachés	815 083,20	815 083,20			
42	Sécurité sociale et organ. sociaux	723 279,94	723 279,94			
43	Etat et autres collectivités publiques	398 462,03	398 462,03			
44	Créiteurs divers	2 484 451,46	2 484 451,46			
46	Comptes transitoires ou d'attente	336 282,45	336 282,45			
47		347,00	347,00			
	Total III	12 345 519,20	12 345 519,20	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance : 4871 Sur exploitation					
	4872 Sur vente de lots en cours					
	4873 Rémunér. des frais de gest. PAP	0,00	0,00			
	4878 Autres produits constatés d'avance					
	Total Général	314 297 190,77	30 646 212,85	42 916 346,61	240 734 631,54	291 900 565,01
(1)	Empr. réalisés en cours d'exercice	17 967 451,00	(a) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts reçus (dettes non ventilables) est inscrit dans la rubrique "dette à plus de 5 ans"			
	Empr. remboursés en cours d'exer.	17 161 451,37				

Tableau 9
ETAT DES CREANCES

ETAT DES CREANCES	Montant net du bilan	A 1 an au plus	A plus d'un an
	1	2	3
26 Participations et créances rattachées	23 640,07		23 640,07
271 + 272 Titres immobilisés			0,00
274 - 275 - 276 Immobilisations financières diverses	18 461,63		18 461,63
278 Pièts pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00
	Total I	41 101,70	0,00
409 Fournisseurs débiteurs	69 787,33	69 787,33	0,00
411 Locataires et organismes pavoers d'API	1 036 563,98	1 036 563,98	0,00
416 Locataires et acquéreurs d'objets qui titraient	3 099 883,88	3 099 883,88	0,00
412 + 414 - 415 418 Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	1 058 001,86	1 058 001,86	0,00
42 Personnel et comptes rattachés			0,00
43 Sécurité sociale et autres organismes sociaux			0,00
44 Etat et autres collectivités publiques (1)			0,00
46 Débiteurs divers (1)	13 890 341,06	13 890 341,06	0,00
47 Comptes transférés ou d'attente	475 552,93	475 552,93	0,00
	Total II	20 444 149,33	0,00
481 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Total III	80 277,84	0,00
			(B) 20 277,84
	Total Général (I+II+III)	20 566 524,87	20 444 149,33
			122 379,54
(1)			
dont subventions d'investissement à recevoir (c/4411)			
subventions d'exploitation à recevoir			
Iva - 4456 et 4458			
	TOTAL	6 022 116,84	

Tableau 10
ELEMENTS RÉLEVANT
DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

	POSTES CONCERNÉS		Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation	Géances, et dettes représentées par des effets de commerce
Bilan					
Immeubles financiers					
Géances diverses					
Dettes financières					
Dettes diverses					
Compte de résultat					
Charges financières					
Produits financiers					

Tableau 11
TABLEAU DES FILIALES
ET PARTICIPATIONS
(en millions de francs)

Informations financières		Quotient du capital	Valeur comptable des titres détenus				
Filiales et participations		détenu (en %)					
Filiales et participations	Filiales						
	Participations						

Observations : Néant

Tableau 12
EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES
DE L'ACTIF CIRCULANT

N° de compte	NATURE DES ELEMENTS		Valeur nette du bilan	Prix de marché	
		1	2	3	4
32	Approvisionnements :				
322	Fournitures consommables :			100 295,25	
			TOTAL I	100 295,25	c
50	Valeurs mobilières de placement :				
	SICAV HLM Monétaires				0,00
					0,00
			TOTAL II	0,00	0,00
			TOTAL (I+II)	100 295,25	0,00

Tableau N°14

FRAIS D'ACQUISITION PAR NATURE		MONTANT	TOTAUX PARTIELS
		2	3
211	Terreins		
	Divers (montants non significatifs)		
213	Constructions		
	Divers (montants non significatifs)		
231	Immobilisations corporelles en cours		
	Divers (montants non significatifs)		
31	Terreins à aménager		
	Divers (montants non significatifs)		
33	Terreins et immeubles en cours		
	Divers (montants non significatifs)		
35	Immeubles achevés		

Tableau 1

INCORPORATION DES COûTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE DANS LE COûT DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS (immeubles de rapport et travaux d'amélioration)

OPERATIONS	Collaboratrices(1)		Frais Financiers(2)		Autres Compte 7223		TOTAL
	2	3	3	4	5		
1	161 988,03			57 240,00		219 228,03	
coll. internes logement Odhac 87							
coll. internes logements legalia	96 675,00						96 675,00

(1) Les coûts imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul

Conduites d'opération

Fonds d'intervention

(2) Justifier l'incompatibilité des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé

(3) Indiquer la nature des travaux et prestations dont il s'agit

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

oûts internes altère l'image fidèle. Les coûts internes si

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

(2) total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3-fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)

(2) Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels. Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition

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

Tableau 17
COMPTES RATTACHES

CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)			
N° de compte	Libellés	Montants	Observations (1)
1	2	3	4
408 - Fournisseurs		2 477 858,62	Factures non parvenues
4282 - 4284 - 4286 - Personnel		335 149,42	provision congés payés/CET
4382-4386 - Organismes sociaux		170 932,49	provision charges sécurité sociales CET
4482-4486 - Etat		3 056,00	TVTS 2022 logella
4686 - Divers			
TOTAL		2 986 996,53	

PRODUITS A RECEVOIR			
N° de compte	Libellés	Montants	Observations (1)
1	2	3	4
418 - Locataires		257 651,35	Eau du 4é trimestre 2021 Odhac87
			régul charges Odhac87
			produit à recevoir de la SAC (dépenses initiales)
4287 - Personnel		-12 161,82	attente remboursement IJ Logelia
4387 - Organismes sociaux		0,00	
4487 - Etat			
4687 - Divers		41 705,73	dont 7575,78€ Indemnités sinistres a recevoir de 2020 pour l'Odhac87
TOTAL		287 195,26	

(1) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

Observations : Détalier, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable

Tableau 18
**PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES
A UN AUTRE EXERCICE**

COMPTE DE REGULARISATION ACTIF

481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

NATURE	Solde au 1er janvier de l'exercice	Additions de l'exercice	Amortis. de l'exercice	Solde au 31 décembre de l'exercice	Durée d'amortis. (a)
1	2	3	4	5=2+3-4	6
Grosses réparations à étalement					
Autres (détalier si significatif) :					
Intérêts compensateurs					
Divers	136 009,70	0,00	55 731,86	80 277,84	
TOTAL	136 009,70	0,00	55 731,86	80 277,84	

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.

(b) GR à étalement antérieurs au 1er janvier 2005, Compte réservé aux organismes relevant de l'instruction comptable M31
Observations éventuelles sur les méthodes d'amortissement :

486 - Charges constatées d'avance

NATURE	Montant	Observations
1	2	3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (2)		
Autres (détalier si significatif) :		
pour l'Odhac87	14977,98	
pour Logelia:		
Maintenance	30691,61	
frais récupérables	11735,16	
divers frais généraux	18502,11	
TOTAL	75906,66	

COMPTE DE REGULARISATION PASSIF

487 - Produits constatés d'avance

NATURE	Montant	Observations
1	2	3
Produits des ventes sur lots en cours (2)		
Autres (détalier si significatif) :		
Divers		
TOTAL		

(2)	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
	1	2
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		

Tableau 19
TRANSFERTS DE CHARGES

Annexe V
Exercice 2022

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exécution/compte 791	Transfert de charges financières/compte 796	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
			3
...En charges à répartir (c/481)(1)		80 277,84	
...En comptes de tiers			
...En charges d'exploitation	51937,48		
...En charges financières			
...En charges exceptionnelles			
(dont frais sur ventes...c/67182)(2)	386,8		
TOTAL	52324,28	80 277,84	0,00

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

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

Observations(prévisions sur les charges concernées, les tiers concernés...)

791 = retenue avantage en nature: 31932,72€

791= refacturation divers travaux: 27 817,08€

Tableau 21
TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE
DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 Sur opérations de gestion (1)(2)		
	25 113,00 Subvention FSL (odhac87)	61 035,51
	16 698,12 divers non significatif (odhac87)	
	18 945,12 pénalités fournisseurs (logella)	
	422,42 pénalités majoration de retard(logella)	
	386,80 frais montage et commercialisation(logella)	
675 valeurs comptables des éléments d'actifs cédés,démolis,remplacés(1)		951 366,70
	10 150,94 cession de 2 pavillons à bessines sagnat(odhac87)	
	0,89 divers non significatif (odhac87)	
	93 945,00 sortie de composant et mise au rebut(odhac87)	
	234 739,28 démolitions et sorties de composants(logella)	
	612 521,60 VNC immobilisations cédées(logella)	
678 Autres(1)(2)		1 174 188,61
	325 624,19 Sinistres dans les logements -(odhac87)	
	287 629,06 charges exceptionnelles divers	
	550 637,94 sinistres (logella)	
	4 234,82 divers (logella)	
	6 066,60 démolitions st yrleix et etang des moines	
687 Dotations aux amortissements et provisions(1)		237 980,11
	19 785,12 dotation pourprovision pour démolition (odhac87)	
	218 194,99 dotation aux amortissements provisions (logella)	
TOTAL	2 424 570,93	2 424 570,93

II - PRODUITS

NATURE 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 FAUX Sur opérations de gestion(1)		685 601,71
	185 754,00 Dégréments éco d'énergie+travaux handicapés(odhac87)	
	91 747,30 pénalité supplément de loyer solidarité(odhac87)	
	113 203,28 autres produits except (odhac87)	
	2 177,21 pénalités perçues illes à l'investissement	
	18 389,65 recouvrement créances après passage perre	
	269 891,00 degrevements taxe fondre	
	4 439,31 non significatif(odhac87)	
775 Produits des cessions d'éléments d'actif		1 133 341,35
	70 000,00 vente de 2 pav à bessines	
	15 910,00 cession parcelles terrain apah+Feytiat	
	1 047 431,35 ventes 7 pavillons +3recessions volentes+1 bail emphytéotique	
777 Quote-part des subv. d'invest. virées au résultat		2 034 288,02
reprise sur subvention 2022(Odhac 87)	440 827,64	
reprise subvention 2022 (Logella)	1 593 480,38	
Autres		966 932,61
	237 825,15 Indemnités d'assurances (odhac87)	
	66711,37 produits exceptionnelles divers (odhac87)	
	478 593,40 indemnités d'assurance	
	160 000,00 subvention annu suite démolitions	
	16 860,31 soldes diverses provisions	
	7 142,38 non significatif	
787 Reprises sur provisions		111 642,50
	42 220,12 reprise sur provision démolition	
	69 422,35 reprise dépréciation exceptionnelle (sinistre incendie)	
797 Transfert de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	4'931'806,19	4'931'806,19

Tableau 22
REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

CATEGORIES 1		Montant global des rémunérations 2		Montant global des frais 3
Organes d'administration				0,00
Organes de direction (net fiscal)		0,00		

Tableau 23
EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

CATEGORIES 1	Effectif au 31 décembre 2	Données 3	Equivaut d'effectifs refacturés à d'autres organismes 4	Effectif moyen 5
Cadres	0			0
Direction et chargés de mission	0			
Administratifs	0			
Techniques	0			
Sociaux	0			
Employés	0	0		
Administratifs	0			
Techniques	0	0		
Sociaux	0			
Ouvriers	0			
Gardiens d'immeubles	0			0
TOTAUX	0,0	0,0		0,0

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	Exercice N	Exercice N-1
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION		
(OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)		
+ ou - Variation intérêts compensateurs c/16883 (1)		
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme comptes 681112, 681113, 681114, 681122, 681123 (sauf 68112315 et 6811235), 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	14 492 109,51	14 090 198,13
+ Dotations aux provisions réglementées c/68725 (amortissements dérogatoires)	0,00	0,00
- Reprises sur provisions réglementées c/78725	0,00	0,00
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-2 034 288,02	-5 200 306,32
+ Autres produits d'exploitation		
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	51 937,48	35 128,70
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	2 248 204,83	2 983 621,63
- Autres charges d'exploitation		
Perdes sur créances irrécouvrables (c/654)	-633 478,31	-639 632,06
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et c/658)	-82 517,93	-105 446,86
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	
+ Produits financiers		
Sous total	476 843,04	179 815,07
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)	0,00	
- Charges financières		
Sous total	-111 873,77	-6 522,13
Sauf dot. aux amort. et aux provisions (c/686 sauf c/6863)	0,00	
- REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS code 2.21 2.22 2.23 (2014)	-14 799 511,76	-14 953 417,93
AUTOFINANCEMENT COURANT - HLM	6 907 141,18	6 400 928,60
+ Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	685 601,71	1 020 402,39
Mandats annulés (sur exercices antérieurs) (c/7731)	0,00	0,00
Autres produits exceptionnels (c/778)	966 932,61	426 763,70
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	0,00	0,00
- Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	-61 035,51	-95 186,57
Titres annulés (sur exercices antérieurs) (c/673)	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles (c/678)	-1 174 188,61	-1 196 590,15
Participation des salariés impôts sur les bénéfices et assimilés (69)	-100 000,00	-114 461,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM	7 224 451,38	6 441 856,97
RESULTAT DE L'EXERCICE	9 978 478,22	11 913 180,58
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations c/68	19 873 123,32	18 741 271,65
- Reprises sur amortissements et dépréciations c/78	-5 555 643,87	-3 033 603,54
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolies, remplacées c/675	951 366,70	2 499 818,32
- Produits des cessions d'éléments d'actifs c/775	-1 133 341,35	-3 446 823,00
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-2 034 288,02	-5 200 306,32
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG) (2)	22 079 695,00	21 473 537,69
- Remboursements d'emprunts locatifs	-14 799 511,76	-14 953 417,93
+ ou - Variation intérêts compensateurs ou différés c/16883 (1)		
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir c/6863	-55 731,86	-78 262,79
AUTOFINANCEMENT NET HLM	7 224 451,38	6 441 856,97

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs non inscrits au compte 4813

(2) A reporter au tableau de financement

(3) Hors remboursements anticipés code 2-21 colonne 10