

CROIX-ROUGE HABITAT
SA d'HLM
Au capital de 2 600 000 euros
Siège social : 59, rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS : 552 094 476

**EXTRAIT DE PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE
DU 10 MAI 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le mercredi dix mai, à dix heures, les Actionnaires de la SA d'HLM CROIX-ROUGE habitat, société au capital de 2 600 000 euros, dont le siège social est situé au 59 rue de Provence - 75009 PARIS, et immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 552 094 476, se sont réunis par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, sur convocation faite par la Présidente le 24 avril 2023, à chacun des Actionnaires, Administrateurs et des Censeurs.

.../...

En conséquence, le Vice-Président déclare que l'Assemblée réunissant plus du quart des actions ayant le droit de vote, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur la totalité des résolutions inscrites à l'ordre du jour.

.../...

Après ces exposés, le Vice-Président propose de passer aux votes des résolutions :

.../...

1^{ère} RESOLUTION (Approbation des comptes)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice arrêté au 31 décembre 2022, tels qu'ils ont été présentés et faisant apparaître **une perte de – 1 099 792,11 euros**, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

2^{ème} RESOLUTION (Quitus)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, donne quitus entier et sans réserve aux Administrateurs de l'exécution de leur mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

3^{ème} RESOLUTION (Affectation du résultat 2022)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, s'élevant à **– 1 099 792,11 €** au poste de « Report à Nouveau ».

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

4^{ème} RESOLUTION (Rapport spécial du Commissaire aux Comptes)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte de ce rapport, de ses conclusions, ainsi que des conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

5^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- L'avenant n°3 à la convention de groupement de fait, conclue, le 16 mars 2022, entre la Société, ANTIN RESIDENCES, CPH ARCADE-VYV, AIGUILLON CONSTRUCTION, EVOLEA, FRANCE LOIRE, HARMONIE HABITAT, LES AJONCS, LES FOYERS SEINE-ET-MARNE, LE FOYER STEPHANAIS, la SA HLM LOIRET-CHER LOGEMENT, MESOLIA, NOREVIE, SOCIETE FRANÇAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES, PARTELIO HABITAT, L'ASSOCIATION POUR LE LOGEMENT DES FAMILLES ET DES ISOLES, LOGIAL-COOP ET LA SA D'HLM DU BEAUVAISIS (LAESSA).

L'intérêt de cette convention est de permettre la poursuite de la mutualisation de moyens afin d'améliorer l'efficacité de l'activité au sein du Groupe ARCADE-VYV – Pôle social et de rationaliser le partage des moyens communs.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration le 6 décembre 2021.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

6^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- La poursuite de la Garantie Sociale du Chef d'entreprise (GSC) conclue par la Société au bénéfice de son Directeur Général, Monsieur Christophe VILLERS.

L'intérêt de cette convention est d'assurer la protection du mandataire social en cas de perte de son mandat.

La poursuite de cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration le 8 mars 2022.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

7^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- La poursuite de l'engagement de la Société relatif au versement, sous certaines conditions, d'une indemnité de perte de mandat, à son Directeur Général, Monsieur Christophe VILLERS.

L'intérêt de cet engagement est d'assurer la protection du mandataire social en cas de perte de son mandat.

Cette poursuite a été autorisée par le Conseil d'administration le 8 mars 2022.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

8^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- La poursuite de l'engagement de la Société relatif au versement, sous certaines conditions, d'une indemnité de départ à la retraite, à son Directeur Général, Monsieur Christophe VILLERS.

L'intérêt de cet engagement est d'assurer la protection du mandataire social en cas de départ à la retraite.

Cette poursuite a été autorisée par le Conseil d'administration le 8 mars 2022.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

9^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- L'avenant n°2 à la convention cadre conclu, le 18 mai 2022, entre la Société et Antin Résidences.

L'intérêt de cette convention est de prolonger la durée initiale de la convention et d'élargir les prestations d'assistance administrative rendues par ANTIN RESIDENCES à la Société.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration le 13 mai 2022.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité,

10^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- Le contrat de sous-licence d'exploitation du label « Mon logement santé » conclu, le 8 novembre 2022, entre la Société et la société GROUPE ARCADE-VYV.

L'intérêt de cette convention est de permettre à la Société d'exploiter le label « Mon Logement Santé » pour les opérations qu'elle décidera d'inscrire dans cette démarche.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration le 13 mai 2022.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

11^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- La mise en place d'un plan d'épargne retraite obligatoire.

L'intérêt de cette convention est de permettre aux mandataires sociaux de bénéficier du PERO existant au sein de la Société.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration le 8 décembre 2022.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

12^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- La tacite reconduction (portant sur la période du 20 décembre 2022 au 19 décembre 2023) de la convention cadre de partenariat pour la mise en œuvre de missions d'inclusion sociale conclue, initialement le 20 décembre 2018, entre la Société, la Croix-Rouge française et l'Association pour le Logement des Familles et des Isolés (ALFI).

L'intérêt de cette convention est de permettre à CROIX-ROUGE française et à CROIX-ROUGE habitat de mettre en œuvre des missions d'inclusion sociale, au service des personnes les plus fragiles, nécessitant le déploiement de moyens humains et d'une expertise que possèdent l'ALFI.

Cette tacite reconduction a été autorisée par le Conseil d'Administration le 8 décembre 2022.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

13^{ème} RESOLUTION (Approbation de résiliation de convention)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- La résiliation intervenue le 31 décembre 2022 de la convention de groupement de fait entre la Société, ANTIN RESIDENCES, CPH ARCADE-VYV, AIGUILLON CONSTRUCTION, EVOLEA, FRANCE LOIRE, HARMONIE HABITAT, LES AJONCS, LES FOYERS SEINE-ET-MARNE, LE FOYER STEPHANAIS, la SA HLM LOIRET-CHER LOGEMENT, MESOLIA, NOREVIE, SOCIETE FRANÇAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES, PARTELIOS HABITAT, L'ASSOCIATION POUR LE LOGEMENT DES FAMILLES ET DES ISOLÉS, LOGIAL-COOP ET LAESSA.

Les prestations de services rendues dans le cadre de la convention de groupement de fait ne pouvant plus bénéficier du régime d'exonération de l'article 261-B du Code Général des Impôts à compter du 1er janvier 2023, les Parties, ont convenu, lors de la réunion des membres en date du 17 octobre 2022, de la résilier à compter du 31 décembre 2022.

Cette résiliation a été autorisée par le Conseil d'Administration le 8 décembre 2022.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

14^{ème} RESOLUTION (Ratification d'une convention)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, conformément à l'article L. 225-42 alinéa 3 du Code de commerce, ratifie :

- Le bail à construction relatif à l'EHPAD d'AVIGNON conclu, le 29 juin 2021, entre la Société et la CROIX-ROUGE française.

L'intérêt de cette convention est de permettre la réalisation d'une opération d'intérêt général en édifiant un Ehpad de 97 lits pour loger durablement 97 personnes et en s'assurant de son entretien pendant la durée du bail de 55 ans.

Cette convention n'a pas pu être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration compte tenu du calendrier préétabli des réunions du Conseil d'Administration.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

15^{ème} RESOLUTION (Ratification d'une convention)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, conformément à l'article L. 225-42 alinéa 3 du code de commerce, ratifie :

- La tacite reconduction (portant sur la période du 1er décembre 2022 au 30 novembre 2023) de la convention cadre de partenariat pour le développement d'une offre nouvelle en résidence sociale conclue initialement le 1er décembre 2017 entre la Société et l'Association pour le Logement des Familles et des Isolés (ALFI).

Il est rappelé que l'intérêt de cette convention est de permettre à la Société de bénéficier d'une assistance et d'un soutien au développement de son offre en matière de résidence sociale par l'ALFI.

Cette tacite reconduction n'a pas pu être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration compte tenu du calendrier préétabli des réunions du Conseil d'Administration.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

16^{ème} RESOLUTION (Renouvellement de mandat d'Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de Monsieur Pierre-André PERISSOL arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

17^{ème} RESOLUTION (Renouvellement de mandat d'Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de la société ANTIN RESIDENCES arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

18^{ème} RESOLUTION (Renouvellement de mandat d'Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de la société AIGUILLON CONSTRUCTION arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

19^{ème} RESOLUTION (Renouvellement de mandat d'Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de Monsieur Guy BERNFELD arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

20^{ème} RESOLUTION (Renouvellement de mandat d'Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de la société CROIX-ROUGE française arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

21^{ème} RESOLUTION (Nomination d'un nouvel Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris acte de la fin du mandat d'Administrateur de Madame Caroline CUSSAC, décide de nommer en qualité d'Administrateur Monsieur Jean-Marc RABY pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

22^{ème} RESOLUTION (Nomination d'un nouvel Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris acte de la fin du mandat d'Administrateur de Madame Anne SAINT-LAURENT décide de nommer en qualité d'Administrateur Madame Laurence DUMAS pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

23^{ème} RESOLUTION (Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copie ou d'extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement des formalités légales.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et aucun ajout de résolution n'ayant été demandé en séance, le Vice-Président déclare la séance levée. De tout ce qui précède, a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par les Membres du Bureau.

**Certifié conforme
Par la Présidente
Mme Caroline CUSSAC**



Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

*Certifié conforme
par la Présidente
Caroline CUSAC*



Croix Rouge Habitat
Société Anonyme d'FLM
au capital de 2 600 000 €
59, rue de Provence
75009 PARIS

Exercice clos le 31 décembre 2022

Grant Thornton
SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile-de-France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles et du
Centre
RCS Nanterre 632 013 843
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Croix Rouge Habitat (CRH)

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée générale de la société Croix Rouge Habitat,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **Croix Rouge Habitat** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans les notes « 2.1 - *Méthodes générales de présentation et d'évaluation* » ; « III. *INFORMATIONS COMPTABLES ET FINANCIERES* », portant sur les modalités d'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

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

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2023

Le Commissaire aux Comptes
Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande
Associé

01 - Bilan et compte de résultat

BILAN - ACTIF

I Fiche n°1

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	ACTIF	31/12/2022				31/12/2021
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				2 452 484,95	2 186 504,78
	201 Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	2 688 096,29	235 877,34	2 452 218,95		2 186 238,78
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	266,00		266,00		266,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				69 317 297,88	61 177 789,51
	21 Terrains nus			0,00		
	2111 Terrains aménagés, loués, bâtis	6 027 945,00		6 027 945,00		6 027 945,00
	212 Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 sauf 21315-2135 Constructions locatives (sur sol propre)	11 836 232,51	614 793,00	11 221 439,51		11 322 816,51
	214 sauf 21415-2145 Constructions locatives sur sol d'autrui	55 461 381,89	3 393 468,52	52 067 913,37		43 827 028,00
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs			0,00		
	215-218 Instal techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.			0,00		
	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00	0,00	
	Immobiliations corporelles en cours				15 124 723,77	17 280 626,05
	23 Terrains			0,00		
	2312 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	15 314 523,37	189 799,60	15 124 723,77		17 280 626,05
	238 Avances et acomptes			0,00		
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				0,00	0,00
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances			0,00		
	2671-2674 Créances rattachées à des participations			0,00		
	272 Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
	2741 Prêts participatifs			0,00		
	2781-2782-2783 Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) - 275-2761 Autres			0,00		
	2678-2768 Intérêts courus			0,00		
	(I)	91 328 445,06	4 433 938,46	86 894 506,60	86 894 506,60	80 644 920,34
A C T I F C I R C U L A N T	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 Terrains à aménager			0,00		0,00
	33 Immeubles en cours			0,00		0,00
	35 sauf 358 Immeubles achevés :					
	358 Disponibles à la vente			0,00		0,00
	37 Temporairement loués			0,00		0,00
	32 Immo. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
	409 Approvisionnement			0,00		0,00
	Fournisseurs débiteurs	262,00		262,00	262,00	0,00
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				11 990 008,06	12 875 218,22
	411 Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	412 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 859 314,45		1 859 314,45		1 314 123,21
	414 Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
	415 Clients - autres activités			0,00		0,00
	416 Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	418 Clients douteux ou litigieux			0,00		0,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Produits non encore facturés	92 351,00		92 351,00		39 305,00
	441 Autres	477 478,61		477 478,61		1 373 902,01
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	9 560 864,00		9 560 864,00		10 147 888,00
	CRÉANCES DIVERSES (3)				2 735 343,10	97 186,36
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	4,80		4,80		35 931,17
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	61 255,19		61 255,19		61 255,19
	4615 Opérations d'aménagement			0,00		
	455-4562-46 (sauf 461-4675-4678) Autres	2 674 083,11		2 674 083,11		0,00
	50 Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
C O M P T E S	DISPONIBILITES				8 387 915,65	6 767 720,07
	511 Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	5188 Intérêts courus à recevoir			0,00		
	51 Autres 51	8 387 915,65		8 387 915,65		6 767 720,07
	53-54 Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
	486 Charges constatées d'avance	80 101,39		80 101,39	80 101,39	35 863,05
	(II)	23 193 630,20	0,00	23 193 630,20	23 193 630,20	19 775 987,70
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
	469 Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		114 522 075,26	4 433 938,46	110 088 136,80	110 088 136,80	100 420 908,04

(1) dont droit au bail
(2) dont à moins d'un an
(3) dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

 I Fiche n°2
 Exercice au : 31/12/2022

	N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2022		31/12/2021 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX	10	CAPITAL ET RESERVES		2 897 713,75	2 897 713,75
	10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	2 600 000,00		2 600 000,00
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
	105	Ecarts de réévaluation			
	106	Reserves			
	1061	Reserve légale	63 407,45		63 407,45
	1063	Reserves statutaires ou contractuelles	77 625,41		77 625,41
	10685	Reserves sur cessions immobilières			
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	77 625,41		
	10688	Reserves diverses	156 680,89		156 680,89
	106881	dont relevant du SIEG			
PROPRETES	11	Report à nouveau (a)	-404 116,09	-404 116,09	-55 935,33
	12	Résultat de l'exercice (a)	-1 099 792,11	-1 099 792,11	-348 180,76
	13	Subventions d'investissement	19 731 126,00	19 081 619,88	19 161 728,62
		Montant brut			
		Inscrit au résultat			
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires			
	146	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	Titres participatifs		0,00	0,00
		(U)	20 475 425,43	20 475 425,43	21 655 326,28
PROVISIONS	15	PROVISIONS		51 767,85	60 170,49
	151	Provisions pour risques			
	1572	Provisions pour gros entretien			
	153-158	Autres provisions pour charges	51 767,85		60 170,49
		(II)	51 767,85	51 767,85	60 170,49
DETTE	162	DETTE FINANCIERE (1)		84 597 421,79	76 249 163,87
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction			
	164	Emprunts obligataires			
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	54 052 154,13		46 691 647,46
	1647	C.G.L.L.S.			
	1648	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM			
	165	Autres établissements de crédit	12 201 759,91		12 131 015,64
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1654	Dépôts de garantie des locataires			
	1658	Redevances (location-accession)	570 920,00		
		Autres dépôts			
		Emprunts et dettes financières diverses :			
DETTE	166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
	1675	Emprunts participatifs			
	1676	Avances d'organismes HLM			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	985 800,50		1 084 380,55
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations			
	519	Concours bancaires courants	16 168 146,93		15 995 678,21
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	618 640,32		346 442,01
	16883	Intérêts compensateurs			
	229	Droits sur immobilisations		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires			
	2291-2292	Autres droits			
	419	Clients créditeurs		0,00	53 666,66
REGL	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
	Autres 419	Autres			53 666,66
		DETTE D'EXPLOITATION		593 130,24	1 164 724,81
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	137 106,99		48 844,12
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers			
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	456 023,25		1 115 880,69
		DETTE DIVERSE		4 370 391,49	1 237 855,93
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	3 927 103,50		1 169 878,11
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
	451-454-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	374 126,63		8 141,09
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
	4615	Opérations d'aménagement			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres	69 161,36		59 836,73
REGL		Produits constatés d'avance		0,00	0,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
		(III)	89 560 943,52	89 560 943,52	78 705 411,27
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	110 088 136,80	110 088 136,80	100 420 908,04
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an		0,00	0,00
		à moins d'un an		84 597 421,79	76 249 163,87

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

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

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2022		31/12/2021 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		3 197 034,07	3 066 952,25
70 (net de 709)	Produits des activités		3 004 977,57	3 045 740,59
7011	Ventes de terrains lotis			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives	103 830,85		3 724,00
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés			
7043	Loyers des logements conventionnés			
7042	Suppléments de loyers			
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 901 146,72		3 042 016,59
7047	Logements en location - accession et inventus			
7044-7045-7048	Autres			
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.			
Autres 708	Autres			
71	Production stockée (ou destockage)			
7133	Immeubles en cours			
7135	Immeubles achevés			
72	Production immobilisée			-32 694,71
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			-32 694,71
721- Autres 722	Autres productions immobilisées			
74	Subventions d'exploitation			
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation			
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		178 985,66	42 260,40
78157	Provisions pour gros entretien			
78174	Dépréciations de créances			
Autres 781	Autres reprises	178 985,66		42 260,40
791	Transferts de charges d'exploitation	12 991,38	12 991,38	11 636,64
	Autres produits	79,46	79,46	9,33
751-754-758	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
755				
	PRODUITS FINANCIERS		120 054,22	9 427,47
761	De participations (2)			
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	D'autres immobilisations financières (2)			
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	120 054,22	120 054,22	9 427,47
765-766-768	Autres (2)			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transfert de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		895 193,99	630 321,67
771	Sur opérations de gestion	23,00	23,00	
	Sur opérations en capital :		895 170,99	630 321,67
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	208 108,74		178 145,11
778	Autres	687 062,25		452 176,56
787	Reprises sur dépréciations et provisions			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	4 212 282,28	4 212 282,28	3 706 701,39
	Solde débiteur = perte		1 099 792,11	348 180,76
	dont relevant du SIEG		1 072 650,55	348 180,76
	TOTAL GENERAL		5 312 074,39	4 054 882,15
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

 I fiche n°3
 Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2022			31/12/2021 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			3 344 806,39	2 859 561,72
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			836 370,22	727 707,48
60	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures		11 366,65	11 366,65	10 167,55
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)				
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs				
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		18 355,20	18 355,20	
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations		6 377,15	6 377,15	1 291,72
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		118 000,00	118 000,00	118 000,00
616	Primes d'assurances		38 357,35	38 357,35	19 453,89
621	Personnel extérieur à la société				
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		29 704,66	29 704,66	23 379,63
623	Publicité, publications, relations publiques		23 536,46	23 536,46	
625	Déplacements, missions et réceptions		16 343,50	16 343,50	13 615,43
6285	Redevances		6 569,00	6 569,00	2 777,00
Autres comptes 61 et 62	Autres		567 760,25	567 760,25	539 022,26
63	Impôts, taxes et versements assimilés			152 977,53	76 566,11
631-633	Sur rémunérations		24 488,68	24 488,68	25 111,03
63512	Taxes foncières		91 334,00	91 334,00	33 946,00
Autres 635-637	Autres	34 318,00	2 836,85	37 154,85	17 509,08
64	Charges de personnel			342 730,53	255 867,74
641-6481	Salaires et traitements		230 511,74	230 511,74	176 131,20
645-647-6485	Charges sociales		112 218,79	112 218,79	79 736,54
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			2 008 510,86	1 798 932,51
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à					
681124 sauf	Immobilisations locatives		1 830 651,84	1 830 651,84	1 590 915,04
68112315, 6811235, 68112415 et					
6811245	Autres immobilisations				
Reste du 6811	Charges d'exploitation à répartir				
6812	Dépréciations des immobilisations		174 800,00	174 800,00	154 350,00
6816	Dépréciations des stocks et en-cours				
68173	Dépréciations des créances				
68174	Dotations aux provisions :				
6815	Provisions pour gros entretien				
Autres 6815	Autres provisions		3 059,02	3 059,02	53 667,47
65 (sauf 655)	Autres charges			4 217,25	487,88
654	Pertes sur créances irrécouvrables				
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		4 217,25	4 217,25	487,88
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	CHARGES FINANCIERES			1 068 972,80	743 385,12
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
	Charges d'Intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		884 292,96	884 292,96	565 142,62
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				93 642,25
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		154 925,60	154 925,60	82 570,25
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		29 754,24	29 754,24	2 030,00
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			898 295,20	451 935,31
671	Sur opérations de gestion		4 931,00	4 931,00	106,20
	Sur opérations en capital :			893 364,20	451 829,11
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés				
678	Autres		893 364,20	893 364,20	451 829,11
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations				
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions				
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				
	TOTAL DES CHARGES	34 318,00	5 277 756,39	5 312 074,39	4 054 882,15
	Solde créditeur = bénéfice				
	dont relevant du SIEG				
	TOTAL GENERAL			5 312 074,39	4 054 882,15
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées				

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Une livraison a été effectuée :

Nom de l'opération	Date de livraison
AILLANT SUR THONON	01/01/2022

Faits significatifs

Les charges exceptionnelles pour projet abandonnés s'élèvent à 893 364.20 €.

La part acquisitive de LYON et de NIMES s'élève respectivement à 407 920 et 163 000 €

Le taux du Livret A a connu une première révision à 1 % en février 2022, puis, en raison de la forte hausse de l'inflation, a été porté à 2 % le 1er août 2022.

Cette hausse entraîne une hausse des charges d'intérêts impactant significativement à la baisse le résultat d'exploitation, déjà entamé par la hausse générale de l'inflation et plus particulièrement des coûts des travaux.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la clôture des comptes au 31/12/2022 sont celles prévues par :

Le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version applicable au 31 décembre 2022) ;

Le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022 ;

L'instruction comptable applicable aux organismes HLM et ses mises à jour : arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

A ce titre, l'application pour les comptes sociaux ouverts à compter du 1er janvier 2021 du règlement ANC 2021-08 induit un changement de

méthodes comptables pour les comptes des organismes de logement social.

La nomenclature spécifique des comptes sociaux est modifiée entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées ». Sont notamment créés des sous-comptes au titre des activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 pour les postes réserves, report à nouveau et résultat.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont les suivants :

- Image fidèle
- Comparabilité et continuité d'activité
- Régularité et sincérité
- Prudence
- Permanence des méthodes.

2.2 - Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et des postes du passif

2.21 Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les immobilisations créées par la société (construction d'immeubles de rapport, travaux d'amélioration) sont valorisées à leur coût de production réel qui comprend :

- outre les travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures,
- les frais financiers courus pendant la phase de construction et générés par des financements extérieurs obtenus
- les coûts internes de gestion de l'opération dans la limite imposée par l'instruction comptable des sociétés anonymes d'HLM ; toutefois, pour les opérations financées par des emprunts aidés par l'Etat, les coûts internes sont évalués à leur valeur réelle.

Le rythme d'imputation au coût des immeubles est adossé sur celui des dépenses de construction.

Les immeubles construits par la société ou les biens acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Le tableau ci-après présente les différents composants identifiés et le pourcentage affecté à chaque composant :

Composant	% associé	
	En collectif	En individuel
Structure	77.70	80.80
Menuiserie extérieure	3.30	5.40
Chauffage individuel ou collectif	3.20	3.20
Etanchéité	1.10	-
Ravalement avec AM	2.10	2.70
Electricité	5.20	4.20
Plomberie - sanitaire	4.60	3.70
Ascenseurs	2.80	-

2.22 Evaluation des immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées à leur coût d'acquisition, frais compris.

La valeur brute des baux emphytéotiques est composée du montant contractuel, augmenté des frais d'actes éventuels.

2.23 Amortissements et dépréciation des immobilisations

2.231 Amortissements

Le mode linéaire est appliqué sur l'ensemble des immobilisations.

Immobilisations incorporelles :

- Baux emphytéotiques durée du bail dans la limite de la durée de vie de la construction

Immobilisations corporelles :

- Constructions (Immeubles de rapport et bâtiment administratifs) :
Les immeubles construits par la société ou bien acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Composantes	Construction		Rachat	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Structure	60	60	40	40
Menuiserie ext.	30	30	20	20
Chauffage				
- Collectif	30	-	20	-
- Individuel	18	18	12	12
Etanchéité	18	-	12	-
Electricité	30	30	20	20
Ravalement	18	18	12	12
Plomberie/Sanitaire	30	30	20	20
Ascenseur (si existant)	18	-	12	-

2.232 Dépréciation

Conformément au principe comptable de prudence, lorsque la valeur nette comptable d'un bien est supérieure à sa valeur actuelle, il importe de constater une dépréciation.

2.24 Immobilisations financières

Les immobilisations financières brutes figurent dans les comptes pour le coût d'acquisition.

Elles sont exclusivement composées de dépôts de garantie et fonds de roulement.

2.25 Dépréciation des créances clients

Une créance relative aux clients de 1 039 686 € a été constatée en décembre 2022.

Il n'y a donc pas lieu de constater de provision au 31 décembre 2022.

2.26 Trésorerie

Le poste est composé de comptes bancaires et de livrets A, compte tenu de leur disponibilité.

Année	Compte	Libellé	Montant
2022	512070000	Caisse d'Epargne	102 591,92
2022	512080000	Caisse Dépôts Consignati	523 724,82
2022	512100000	Crédit Agricole	581 539,08
2022	512110000	Crédit Coopératif	-6 762 469,32
2022	512110001	Crédit Coopératif PRO450	-366,79
2022	516210000	Credit Agr. Livret A	7 180 059,83
2022	518100000	Intérêts courus à payer	-91 911,63
2022	519010001	ARKEA Crédit VEFA Argent	-9 405 310,82
2022	580000000	Virements internes	0,00

2.27 Subventions d'investissements

Les subventions d'investissement sont transférées au compte de résultat en fonction du bien financé, soit :

Produits

Immobilisations amortissables : selon le rythme d'amortissement du bien
Immobilisations non amortissables 1/10.

Par ailleurs, en cas de sortie de l'actif d'une immobilisation, les subventions afférentes font l'objet d'une sortie. Le montant non encore inscrit au compte de résultat, est porté en produits exceptionnels.

Le montant brut des subventions sorties est diminué du cumul des reprises en compte de résultat.

Le montant des produits comptabilisés en exceptionnel suite aux reprises de subventions s'élève à 208 k€ sur l'exercice.

2.28 Financement des actifs

Les immeubles sont financés par des emprunts, des subventions et des fonds propres, conformément à la réglementation HLM.

Notre société contracte deux grandes catégories d'emprunt :

- emprunts aidés par l'état octroyés par des établissements bancaires sur une durée de 25, 35 ou 50 ans, suivant le bien financé et assortis d'une garantie de collectivités locales ou bien de la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Social)

- emprunts distribués par des réservataires de logements, collecteurs de la participation de l'employeur à l'effort construction.

Les montants non encore réalisés sur emprunt sont portés en engagements reçus et ne figurent pas au passif du bilan.

A la fin de l'exercice, les immobilisations en cours sont financées sur fonds propres.

Les subventions sont inscrites en capitaux propres dès leur notification ; le montant restant à encaisser est porté au poste « autres créances d'exploitation » à l'actif du bilan.

2.29 Indemnités de départ à la retraite et prime médaille du travail

La provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode rétrospective tenant compte de l'estimation des droits acquis par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

Cette valorisation porte sur la totalité du personnel à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans.

Une provision pour prime de médaille du travail a été constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité de départ à la retraite.

2.3 - Méthode d'évaluation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué de loyers relatifs au patrimoine livré sur l'exercice pour un montant de 2 901 146.72 €, et d'une récupération de charges pour 103 830.85 €. Le chiffre d'affaires au 31/12/2022 s'élève à 3 004 977.57 €.

III. CHANGEMENTS DE METHODE COMPTABLE

L'exercice 2022 a été marqué par :

La première application du règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022, modifiant le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social ;

La mise à jour de l'instruction comptable applicable aux organismes HLM, introduite par l'arrêté du 14 décembre 2022, modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

Pour Croix Rouge Habitat, l'application de ces nouveaux textes, ont eu notamment pour effet :

La création de lignes de comptes spécifiques à l'affectation du résultat de l'activité relevant de la gestion du SIEG ;

L'adaptation des documents annuels et états financiers aux modifications apportées au plan de comptes.

Les états réglementaires présentés sont ceux disponibles à la date d'élaboration des états financiers, les éditeurs n'ayant pas encore mis à jour les états financiers selon le nouveau décret

IV. NOTES SUR LE RESULTAT SIEG / hors SIEG

Pour l'exercice 2022, les résultats SIEG et hors SIEG s'élèvent respectivement à : 1 072 650.55 € et 27 141.56 €.

V. AUTRES INFORMATIONS

5.1 - Avances et crédits alloués aux dirigeants

Aucune avance ni crédit n'est alloué aux dirigeants sociaux de l'entreprise.

5.2 - Engagements hors bilan

Les engagements reçus ou donnés par la société sont gérés dans les systèmes d'information de la façon suivante, permettant ainsi un suivi budgétaire :

- émission des bons de commande de travaux d'entretien locatif
 - saisie des contrats d'entretien pluri annuels du patrimoine,
 - gestion des baux de nos clients,
 - contrats d'emprunt et leurs garanties associées, dès leur signature,
 - marché et commande sur opération de construction ou réhabilitation d'immeubles,
- réservations de logements au profit des collectivités locales et des collecteurs de la participation de l'employeur à l'effort construction.

A l'heure actuelle, les promesses d'achat de terrain et de vente de lots sont gérées manuellement.

5.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2022 de la société s'élèvent à 12 K€ TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

5.4 - Transactions avec les parties liées

La société n'a réalisé aucune opération significative avec les parties liées.

5.5 - Evènements post clôture

La société n'a pas connaissance d'évènements post clôture.

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

(1) Pour chacune des filiales et des entreprises à laquelle la société a un lien de participation indiquée la valeur du ratio d'identification national (N.I.E.) utiliser éventuellement la rubrique "opérations" en rappelant la lettre de référence

(2) Pour chaque filiale et entreprise à laquelle la société a un lien de participation indiquée la valeur du ratio d'identification et le ratio social utiliser éventuellement la rubrique "opérations" en rappelant la lettre de référence

(3) Valeur inscrite à l'article du règlement dans la rubrique "opérations"

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prestations sous réductions des ressources (ents) la clôture de l'exercice et dans la rubrique "opérations" les prestations constituées les changements

(5) Valeur d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société le chiffre dans la rubrique "opérations"

(6) Valeur d'un exercice de la valeur du capital de la société d'entente des titres

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

(8) Plus de 50 % du capital tenu par la société

(9) Valeur consolidée ou la valeur d'un exercice des titres est inférieure à la valeur du capital de la société d'entente des titres

(10) total colonne 6 : Valeurs des titres 261, 266 nets au bilan

Observations

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

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

II-Annexe Fiche 9

Exercice au : 31/12/2022

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	12 991,38		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	12 991,38		

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

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

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

II-Annexe Fiche 11

Exercice au : 31/12/2022

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour sol-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet				
TOTAL					

Total document pour Harmonia (ne s'imprime pas)

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

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

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

--

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

Rapports : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont

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

--

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

--

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

II-Annexe
Exercice au : 31/12/2022

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Autres travaux en cours (3)					
TOTAL GENERAL					

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

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

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

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

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

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

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

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		4 931,00
Pénalités sur factures fournisseurs	4 931,00	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		
Cessions (2)		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
678 - Autres (1) (2)		893 364,20
Abandon de projets	893 364,20	
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	898 295,20	898 295,20

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		23,00
Dégrevements impôts taxe foncière	23,00	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		208 108,74
Reprise de subventions	208 108,74	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		687 062,25
Dépenses projet promotion	683 024,00	
Indemnités de prévoyance	29,17	
Indemnités d'assurance	4 009,08	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	895 193,99	895 193,99

(1) Détailler les montants significatifs.

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

CROIX ROUGE HABITAT

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES SIEG / HORS SIEG

IV-5 - fiche n° 3

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables N (à ventiler)	Répartition des charges N	
			Activités SIEG	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3B
CHARGES D'EXPLOITATION		3 310 488,39	2 983 325,02	327 163,37
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	836 370,22	772 068,87	64 301,35
60 (net de 6092)	Achats stockés:			
601	Terrains			
602	Approvisionnements			
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
603	Variation de stocks:			
6031	Terrains			
6032	Approvisionnements			
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			
606	Achats non stockés de matières et fournitures	11 366,65	10 355,12	1 011,53
61-62	Services extérieurs	825 003,57	761 713,75	63 289,82
(nets 619 629)				
63	Impôts, taxes et versements assimilés	118 659,53	109 540,80	9 118,73
64	Charges de personnel	342 730,53	312 230,56	30 499,97
6811-6812	Dotations aux amortissements	1 830 651,84	1 608 056,05	222 595,79
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations d'immobilisations	174 800,00	174 800,00	
6817	Dépréciations d'actifs circulants			
68157	Provisions pour gros entretien			
Autres 681	Autres	3 059,02	2 786,79	272,23
654	Pertes sur créances irrécouvrables			
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	4 217,25	3 841,95	375,30
655	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
CHARGES FINANCIERES		1 068 972,80	985 886,87	83 085,93
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.			
661	Charges d'intérêts	1 039 218,56	965 347,63	73 870,93
667	Charges nettes sur cessions de VMP			
664-665-666-668	Autres charges financières	29 754,24	20 539,24	9 215,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		898 295,20	897 856,38	438,82
671	Sur opérations de gestion	4 931,00	4 492,18	438,82
	Sur opérations en capital			
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés			
678	Autres	893 364,20	893 364,20	
6871	Dotations aux amortissements			
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions			
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS			
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			
SOUS-TOTAL (1)		5 277 756,39	4 867 068,27	410 688,12
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)				
TOTAL DES CHARGES		5 277 756,39	4 867 068,27	410 688,12

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat

(2) Obtenue par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS SIEG / HORS SIEG

Annexe XI fiche n° 4
Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	Produits 2	Total des produits (à ventiler) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	3 093 203,22	2 830 375,11	262 828,11
70 (net de 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles			
704	Loyers	2 901 146,72	2 640 501,74	260 644,98
706	Prestations de services			
708	Produits des activités annexes			
71	Production stockée (ou déstockage)			
72	Production immobilisée			
74	Subventions d'exploitation			
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien			
autres 781	Autres reprises	178 985,66	177 965,67	1 019,99
791	Transferts de charges d'exploitation	12 991,38	11 835,26	1 156,12
751-754-758	Autres produits	79,46	72,44	7,02
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS	120 054,22	109 268,30	10 785,92
761	Des participations			
762	Des autres immobilisations financières			
763-764	Des autres créances et des valeurs mob. de placement	120 054,22	109 268,30	10 785,92
765-766-768	Autres			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	895 193,99	793 094,82	102 099,17
771	Sur opérations de gestion	23,00		23,00
	Sur opérations en capital:			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	208 108,74	106 067,92	102 040,82
778	Autres	687 062,25	687 026,90	35,35
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	SOUS-TOTAL (1)	4 108 451,43	3 732 738,23	375 713,20
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	69 512,85	61 679,49	7 833,36
	TOTAL DES PRODUITS (A)	4 177 964,28	3 794 417,72	383 546,56
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	5 277 756,39	4 867 068,27	410 688,12
	RESULTAT (A - B)	(1 099 792,11)	(1 072 650,55)	(27 141,56)
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)			
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	(1 099 792,11)	(1 072 650,55)	(27 141,56)

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

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

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2022		31/12/2021 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		3 197 034,07	3 066 952,25
	Produits des activités		3 004 977,57	3 045 740,59
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis			
7011	Ventes d'immeubles bâtis			
7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7014	Ventes d'autres immeubles			
7017-7018	Récupération des charges locatives	103 830,85		3 724,00
703	Loyers :			
704	Loyers des logements non conventionnés			
7041	Loyers des logements conventionnés			
7043	Suppléments de loyers			
7042	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 901 146,72		3 042 016,59
7046	Logements en location - accession et invendus			
7047	Autres			
7044-7045-7048	Prestations de services :			
706	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
7061-7062	Sociétés sous égide			
70631	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
70632-70638	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			
7064	Syndic de copropriétés			
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
7066	Gestion des S.C.C.C.			
70671	Gestion des prêts			
70672	Autres prestations de services			
7068	Produits des activités annexes :			
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.			
7086	Autres			
Autres 708	Production stockée (ou destockage)			
71	Immeubles en cours			
7133	Immeubles achevés			
7135	Production immobilisée			-32 694,71
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			-32 694,71
7222	Autres productions immobilisées			
721- Autres 722	Subventions d'exploitation			
74	Primes à la construction			
742	Subventions d'exploitation			
743	Subventions pour travaux de gros entretien			
744	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		178 985,66	42 260,40
781	Provisions pour gros entretien			
78157	Dépréciations de créances			
78174	Autres reprises	178 985,66		42 260,40
Autres 781	Transferts de charges d'exploitation	12 991,38	12 991,38	11 636,64
791				
	Autres produits	79,46	79,46	9,33
751-754-758	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
755				
	PRODUITS FINANCIERS		120 054,22	9 427,47
	De participations (2)			
761	Revenus des actions			
7611	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7612	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
7613-7618	D'autres immobilisations financières (2)			
762	Prêts accession			
76241-76242	Autres			
Autres 762	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	120 054,22	120 054,22	9 427,47
763-764	Autres (2)			
765-766-768	Reprises sur dépréciations et provisions			
786	Transfert de charges financières			
796	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
767				
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		895 193,99	630 321,67
	Sur opérations de gestion	23,00	23,00	
771	Sur opérations en capital :		895 170,99	630 321,67
	Produits des cessions d'éléments d'actif			
775	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	208 108,74		178 145,11
777	Autres	687 062,25		452 176,56
778	Reprises sur dépréciations et provisions			
787	Transferts de charges exceptionnelles			
797				
	TOTAL DES PRODUITS	4 212 282,28	4 212 282,28	3 706 701,39
	Solde débiteur = perte		1 099 792,11	348 180,76
	dont relevant du SIEG		1 072 650,55	348 180,76
	TOTAL GENERAL		5 312 074,39	4 054 882,15
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

02 - Annexe

1 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

II Fiche n°1

ENGAGEMENTS

Exercice au : 31/12/2022

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	14 574 054,53
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	14 574 054,53
			80188	Engagements divers	
	TOTAL			TOTAL	14 574 054,53

COMMERCIALISATION

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

PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Afin d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2,22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actif) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

CROIX ROUGE HABITAT

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

Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	2 340 878,83		347 217,46			2 688 096,29
Autres immobilisations incorporelles	266,00					266,00
TOTAL I	2 341 144,83		347 217,46			2 688 362,29
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	6 027 945,00					6 027 945,00
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	6 027 945,00					6 027 945,00
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			24 000,00			
Additions et remplacement de composants (1)			115 876,65			
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	11 696 355,86		139 876,65			11 836 232,51
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			9 749 046,27			
Additions et remplacement de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	45 712 335,62		9 749 046,27			55 461 381,89
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]						
TOTAL III [A+B+C]	57 408 691,48		9 888 922,92			67 297 614,40
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique						
Mobilier						
Diverses						
TOTAL V						
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure						
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	17 463 149,65	8 865 001,65		11 013 627,93		15 314 523,37
- Additions et remplacements de composants (1)		115 876,65		115 876,65		
Avances et acomptes						
TOTAL VII	17 463 149,65	8 980 878,30		11 129 504,58		15 314 523,37
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	80 899 786,13	8 980 878,30	9 888 922,92	11 129 504,58		88 640 082,77
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)						
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autres						
Intérêts courus						
TOTAL IX						
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	83 240 930,96	8 980 878,30	10 236 140,38	11 129 504,58		91 328 445,06

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

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

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

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	154 640,05	81 237,29			235 877,34
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL I	154 640,05	81 237,29			235 877,34
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	373 539,35	241 253,65			614 793,00
Constructions locatives sur sol d'autrui	1 885 307,62	1 508 160,90			3 393 468,52
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III	2 258 846,97	1 749 414,55			4 008 261,52
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V					
Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	2 413 487,02	1 830 651,84			4 244 138,86

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

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

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

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

ans

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

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

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL I					
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)					
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III					
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V					
Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI					
TOTAL GENERAL					

(1) Reprises constatées au compte 7811

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

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

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

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

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	60 170,49	3 059,02	11 461,66	(3) 51 767,85
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL II	60 170,49	3 059,02	(2) 11 461,66	51 767,85
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	182 523,60	174 800,00	167 524,00	189 799,60
Financières				
TOTAL III	182 523,60	174 800,00	167 524,00	189 799,60
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires				
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V				
TOTAL VI (III+IV+V)	182 523,60	174 800,00	167 524,00	189 799,60
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	242 694,09	(1) 177 859,02	(1) 178 985,66	241 567,45

RENVOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation - Financières - Exceptionnelles	177 859,02	178 985,66
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées ... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			3 059,02

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

6 - ETAT DES DETTES

II-Annexe Fiche 6

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)					
163	Autres emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	66 253 914,04	1 395 002,65	5 796 236,65	59 062 674,74	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus		Non ventilable (3)			
1654	Redevances location - accession	570 920,00	570 920,00			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	985 800,50	98 580,05	394 320,20	492 900,25	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)	16 168 146,93	16 168 146,93			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	618 640,32	618 640,32			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		84 597 421,79	18 851 289,95	6 190 556,85	59 555 574,99	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	4 064 210,49	4 064 210,49			
419	Clients créditeurs					
42	Personnel et comptes rattachés	40 319,45	40 319,45			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	47 685,47	47 685,47			
44	Etat et autres collectivités publiques	368 018,33	368 018,33			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	368 018,33	368 018,33			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	374 126,63	374 126,63			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	374 126,63	374 126,63			
46	Créditeurs divers	69 161,36	69 161,36			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	69 161,36	69 161,36			
TOTAL II		4 963 521,73	4 963 521,73			
487	Produits constatés d'avance					
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours					
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
4878	Autres produits constatés d'avance					
477	Différences de conversion (passif)					
TOTAL III						
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		89 560 943,52	23 814 811,68	6 190 556,85	59 555 574,99	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	8 949 829,52
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 617 158,63
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

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

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières			
	TOTAL I			
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	262,00	262,00	
416	Clients douteux ou litigieux			
412	Créances sur acquéreurs			
411/413/414/415/418	Autres créances clients	1 951 665,45	1 951 665,45	
42	Personnel et comptes rattachés	1 000,00	1 000,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	10 037 342,61	10 037 342,61	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	10 037 342,61	10 037 342,61	
45	Groupes, associés et opération de coopération	4,80	4,80	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	4,80	4,80	
46	Débiteurs divers	2 735 338,30	2 735 338,30	
461	Opérations pour le compte de tiers	61 255,19	61 255,19	
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 674 083,11	2 674 083,11	
	TOTAL II	14 725 613,16	14 725 613,16	
486	Charges constatées d'avance	80 101,39	80 101,39	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	80 101,39	80 101,39	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	14 805 714,55	14 805 714,55	

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	9 560 864,00
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	496 416,61

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

[illegible]