

## **II - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2022**

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Ref Annexe	31/12/2022	31/12/2021
<b>Loyers</b>	5.4.1	<b>454 790</b>	<b>448 216</b>
Récupération de charges locatives		143 754	132 524
Ventes d'accession	5.4.2	1 791	11 415
Autres revenus		8 712	6 197
Reprises de provisions		22 814	18 468
Autres produits d'exploitation		26 528	19 495
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>658 389</b>	<b>636 315</b>
Achats et variations de stocks		-68 886	-61 871
Entretien courant et gros entretien		-47 970	-47 952
Sous-traitance générale		-49 277	-42 674
Autres achats et charges externes		-111 964	-102 994
Impôts, taxes et versements assimilés		-75 843	-72 848
Charges de personnel		-89 038	-76 194
Dotations aux amortissements (*)		-155 826	-149 069
Dotations aux provisions		-18 538	-17 509
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	5.4.3	<b>-617 342</b>	<b>-571 111</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>41 047</b>	<b>65 204</b>
Charges d'intérêts		-55 314	-41 745
Produits nets des prêts et des placements de trésorerie		5 299	1 493
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières		262	24
Autres produits et charges financières		-331	-73
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	5.4.5	<b>-50 084</b>	<b>-40 301</b>
Résultat net des cessions d'éléments d'actif		49 626	45 247
Subventions d'investissements virées en compte de résultat		27 225	27 935
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles		879	-2 920
Autres produits et charges exceptionnels		-4 031	-7 932
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	5.4.6	<b>73 699</b>	<b>62 330</b>
Impôts sur les sociétés		-122	-32
<b>RESULTAT DES SOCIETES INTEGREGES</b>		<b>64 540</b>	<b>87 201</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence		-108	
<b>RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>		<b>64 432</b>	<b>87 201</b>
<b>RESULTAT GROUPE</b>		<b>59 675</b>	<b>80 480</b>
<b>RESULTAT HORS GROUPE</b>		<b>4 757</b>	<b>6 721</b>
<b>Résultat consolidé par action</b>		<b>39</b>	<b>53</b>
(*) Dont dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		0	0

### III - TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE 2022

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en K€)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	64 433	87 201
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
- amortissements et provisions	150 519	151 004
- plus-values de cession	-48 670	-42 832
- quote-part de subventions d'investissement virées en résultat	-27 225	-27 935
- impacts de sortie des prêts structurés non liés à l'activité	0	0
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>139 057</b>	<b>167 438</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	51 179	-30 540
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>190 236</b>	<b>136 898</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :		
- acquisitions d'immobilisations	-305 188	-370 111
- variation des dettes sur immobilisations	9 633	-6 877
- cessions d'immobilisations	76 541	72 729
- incidence des variations de périmètre	0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-219 014</b>	<b>-304 259</b>
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement :		
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-581	-581
- dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-204	-204
- augmentations ou diminutions de capital en numéraire	0	0
- augmentations ou diminutions de subventions d'investissement	21 493	10 334
- émissions d'emprunts	433 026	413 774
- remboursements d'emprunts	-307 721	-246 499
- impacts de sortie des prêts structurés liés à l'activité de financement	0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>146 013</b>	<b>176 824</b>
<b>Variations de trésorerie (A)</b>	<b>117 235</b>	<b>9 463</b>
Trésorerie d'ouverture (B)	341 331	331 868
Trésorerie de clôture (C)	458 566	341 331
Ecart ( A - (C - B) )	0	0

# 1001 VIES HABITAT

SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE  
AU CAPITAL DE 29 070 000,00 EUROS  
SIEGE SOCIAL : 31/35 RUE DE LA FEDERATION CARRE SUFFREN 75015 PARIS  
INSCRITE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES DE PARIS SOUS LE NUMERO 572 015 451

## EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois,  
Le 29 juin, à 10 heures,

Les actionnaires de la société 1001 Vies Habitat, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré se sont réunis en assemblée générale, au siège social sis 31/35, rue de la fédération - Carré Suffren - 75015 Paris et en visioconférence sur convocation du directoire faite par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 14 juin 2023.

### **1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLEE**

Les membres de l'assemblée ont émargé la feuille de présence en entrant en séance, tant en leur nom qu'en qualité de mandataire. Les membres de l'assemblée assistant par visio-conférence sur une plateforme sécurisée ont été mentionnés « présent par visio-conférence » sur la feuille de présence, dès leur connexion à la salle dédiée à l'assemblée générale ordinaire,

Monsieur Rémi THUAU préside la réunion.

Monsieur Laurent LAVERGNE et M. Jean-Baptiste DOLCI représentant Action Logement Immobilier, acceptant cette fonction, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Linda YOBOUÉ est désignée comme secrétaire.

Sont également présents :

Le Cabinet ERNST & YOUNG et AUTRES représenté par M. Jean-Philippe BERTIN.

Le Cabinet FCN représenté par Monsieur Hervoan LE FAOU.

Monsieur Azzedine MOUSSA représentant du Comité social et économique.

La feuille de présence est arrêtée et certifiée exacte par le bureau ainsi constitué, qui constate que les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent 1 513 676 actions sur les 1 530 000 émises par la société, auxquelles sont attachées 12 757 562 voix sur les 15 300 000 voix au total.

En conséquence, l'assemblée, réunissant plus du cinquième des actions ayant le droit de vote pour les résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

## **2. ORDRE DU JOUR**

Le président rappelle ensuite que la présente assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Rapport de gestion du directoire et rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que des opérations de l'exercice et quitus du directoire et du conseil de surveillance
3. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

.../...

9. Pouvoirs en vue des formalités

## **3. INFORMATION AUX MEMBRES DE L'ASSEMBLEE**

.../...

Le président rappelle que les documents sur lesquels l'assemblée générale ordinaire est appelée à statuer, ont été mis à disposition des actionnaires le 15 juin 2023 et leur ont été adressés par courriel le 23 juin 2023:

- le texte des projets de résolutions
- les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- le rapport d'activité comprenant la déclaration de performance extra financière et le rapport de l'organisme tiers indépendant sur ladite déclaration
- le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise
- le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
- le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
- le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Il rappelle que le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise a été établi par le conseil de surveillance du 25 mai 2022 et pour lequel les documents suivants ont été communiqués :

- les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- le rapport de gestion avec joints la déclaration de performance extra financière et le rapport de l'organisme tiers indépendant,

Le président fait observer que la présente assemblée a été convoquée conformément aux prescriptions de l'article R. 225-66 du code de commerce et déclare que les documents renseignements visés aux articles L.225-115, L. 820-3-1, R. 225-81 et R. 225-83, R. 255-90 dudit code devant être communiqués aux actionnaires, ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la convocation de l'assemblée et que la Société a fait droit, dans les conditions légales, aux demandes de communication dont elle a été saisie.

Le président demande si les membres de l'assemblée générale ont des observations à formuler sur les comptes et sur ces rapports.

Puis, il donne la parole aux Commissaires aux comptes qui donne lecture de leurs rapports.

Plus personne ne demandant la parole, le président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour.

#### **4. VOTE DES RESOLUTIONS**

##### **PREMIERE RESOLUTION**

*Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que des opérations de l'exercice et quitus du directoire et du conseil de surveillance*

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion du directoire, du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise comprenant ses observations sur les comptes annuels, du rapport sur les comptes annuels des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils sont présentés, se soldant par un bénéfice net comptable de **42 825 583.29 euros** (dont 20 490 296.49 euros relevant du SIEG et 22 335 286.80 euros hors SIEG).

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle approuve spécialement le montant global s'élevant à 4 152 euros des dépenses et charges visées aux articles 39, 4<sup>e</sup> et 39, 5<sup>e</sup> du Code Général des Impôts, ainsi que le supplément correspondant d'impôt sur les sociétés.

En conséquence, elle donne quitus au directoire et au conseil de surveillance de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

*Pour : 12 757 555 voix*

*Contre : 0 voix*

*Abstention : 0 voix*

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité des 12 757 555 voix exprimées.*

##### **DEUXIEME RESOLUTION**

*Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022*

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion du directoire et des rapports du commissaire aux comptes ainsi que du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise comprenant les observations du conseil sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve les comptes consolidés tels qu'ils ont été présentés ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

*Pour : 12 757 555 voix*

*Contre : 0 voix*

*Abstention : 0 voix*

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité des 12 757 555 voix exprimées.*

##### **TROISIEME RESOLUTION**

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

L'assemblée générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de **42 825 583.29 euros** (dont 20 490 296.49 relevant du SIEG et 22 335 286.80 hors SIEG) de la façon suivante :

		Dont relevant du SIEG	Hors SIEG
- A la réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières	30 600 342.75	19 100 980.97	11 499 361.78
- Aux actionnaires à titre de dividendes	1 017 450	1 017 450	
Et le solde, soit	11 207 790.54	371 865.52	10 835 925.02
Au Report à nouveau.			

Le dividende global revenant à chaque action serait ainsi fixé à 0,66 €.

La date de mise en paiement serait fixée au 30 septembre 2023 sous réserve pour les personnes physiques domiciliées en France :

- de la déduction d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8%,
- auquel s'ajoutent, des prélèvements sociaux (dont CSG et CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 17,2 %,

Soit un prélèvement total de 30%.

Le PFU s'applique de plein droit sauf dispense pour certains contribuables.

Il est rappelé, en application de l'article 243 Bis du Code Général des Impôts, que les dividendes par action mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice clos le :	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	
	Dividendes	Autres revenus	Dividendes	Autres revenus
31/12/2021			581 400 €	
31/12/2020			581 400 €	
31/12/2019			599 220,34 €	

*Pour : 12 502 744 voix*

*Contre : 254811 voix*

*Abstention : 0 voix*

*Cette résolution est adoptée à la majorité des 12 757 555 voix exprimées.*

.../...

#### **QUATORZIÈME RESOLUTION**

*Pouvoirs en vue des formalités*

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal des délibérations de la présente Assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes toutes formalités, y compris de publicité.

*Pour : 12 757 555 voix*

*Contre : 0 voix*

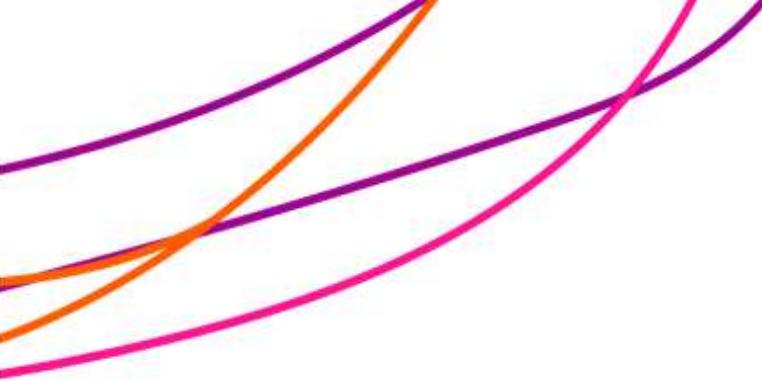
*Abstention : 0 voix*

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité des 12 757 555 voix exprimées.*

\*\*\*\*\*

Pour extrait certifié conforme,  
Le 11 juillet 2023.

Philippe BRY  
Président du directoire



# ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## EXERCICE 2022

### GROUPE 1001 VIES HABITAT



Certifié conforme

Tout commence chez vous

Philippe BRY,  
Président du directoire de 1001 Vies Habitat

# SOMMAIRE

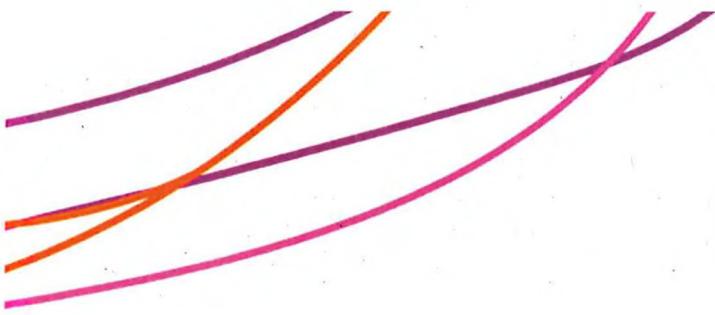
<b>I - <u>BILAN CONSOLIDE</u></b> .....	<b>4</b>
<b>II - <u>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</u></b> .....	<b>5</b>
<b>III - <u>TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE</u></b> .....	<b>6</b>
<b>IV - <u>ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDÉS</u></b> .....	<b>7</b>
<b>1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS</b> .....	<b>7</b>
1.1 Mouvements du périmètre de consolidation .....	7
1.2 Autres faits significatifs .....	7
<b>2. REFERENTIEL COMPTABLE ET MODALITES DE CONSOLIDATION</b> .....	<b>8</b>
2.1 Référentiel comptable .....	8
2.2 Modalités de consolidation .....	8
2.2.1 Méthodes de consolidation .....	8
2.2.2 Traitement de l'écart d'acquisition .....	8
2.2.3 Retraitements de consolidation et opérations réciproques .....	9
2.2.4 Homogénéisation .....	9
2.2.5 Date de clôture des comptes .....	9
<b>3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION</b> .....	<b>9</b>
3.1 Immobilisations et amortissements .....	9
3.1.1 Immobilisations incorporelles .....	9
3.1.2 Immobilisations corporelles .....	9
3.1.3 Immobilisations en cours .....	10
3.1.4 Immobilisations financières .....	11
3.1.5 Amortissements des immobilisations .....	11
3.1.6 Dépréciations des immobilisations .....	12
3.2 Stocks et en-cours .....	12
3.3 Créances sur les locataires .....	13
3.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités .....	13
3.4.1 Valeurs mobilières de placement .....	13
3.4.2 Disponibilités .....	13
3.5 Subventions .....	14
3.5.1 Engagements de subventions d'investissement reçus .....	14
3.5.2 Quote-part de subventions d'invest. virée au cpt de résultat .....	14
3.5.3 Subventions d'exploitation .....	14
3.6 Provisions .....	14
3.6.1 Provisions pour gros entretien .....	14
3.6.2 Provisions pour départ à la retraite .....	15
3.6.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme .....	16
3.6.4 Provisions pour litiges .....	16
3.7 Charges différencées d'intérêts compensateurs .....	16

3.8 Produits constatés d'avance.....	16
3.9 Divers postes du compte de résultat .....	16
3.9.1 Dégrèvements de taxes foncières .....	16
3.9.2 Frais de fusion .....	16
3.9.3 Frais d'émission d'emprunts .....	16
3.9.4 Surcoûts liés à l'amiante.....	17
3.9.6 Frais d'appareils de comptage de chaleur .....	17
3.10 Résultat exceptionnel .....	17
3.11 Modalités de calcul du résultat consolidé par action .....	17
<b>4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>18</b>
4.1 Détermination du périmètre de consolidation .....	18
4.2 Organigramme du Groupe .....	19
<b>5. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉS</b>	
5.1 Postes d'actifs immobilisés .....	20
5.1.1 Immobilisations incorporelles .....	20
5.1.2 Immobilisations corporelles .....	20
5.1.3 Immobilisations financières .....	22
5.2 Autres postes de l'actif .....	24
5.2.1 Stocks et en-cours .....	24
5.2.2 Créances.....	24
5.2.3 Disponibilités .....	25
5.3 Postes du passif .....	26
5.3.1 Variation des capitaux propres consolidés – Part Groupe .....	26
5.3.2 Variation des intérêts minoritaires .....	26
5.3.3 Explication du résultat consolidé – part groupe et part tiers .....	26
5.3.4 Subventions d'investissement .....	27
5.3.5 Provisions pour risques et charges .....	27
5.3.6 Dettes financières .....	28
5.3.7 Autres dettes .....	29
5.4 Postes du compte de résultat .....	30
5.4.1 Loyers .....	30
5.4.2 Marge d'accession .....	30
5.4.3 Charges d'exploitation .....	31
5.4.4 Effectifs moyens .....	32
5.4.5 Résultat financier .....	32
5.4.6 Résultat exceptionnel .....	33
<b>6. AUTRES INFORMATIONS.....</b>	<b>35</b>
6.1 Informations sectorielles .....	35
6.2 Evénements postérieurs à la clôture .....	35
6.3 Engagements hors bilan .....	36
6.4 Transactions avec les parties liées .....	36
6.4.1 Transactions avec les parties liées.....	36
6.4.2 Rémunération des organes de direction.....	36
6.5 Honoriaires des commissaires aux comptes .....	36

## I - BILAN CONSOLIDE 2022

ACTIF (en K€)	Ref Annexe	31/12/2022		31/12/2021
		Amort. &		
		Brut	Dépréciat°	Net
<b>Immobilisations incorporelles (*)</b>	5.1.1	<b>78 617</b>	<b>31 432</b>	<b>47 185</b>
Baux long terme et droits d'usufruit		56 485	18 650	37 835
Autres immobilisations incorporelles		22 132	12 782	9 350
<b>Immobilisations corporelles</b>	5.1.2	<b>7 988 386</b>	<b>2 425 175</b>	<b>5 563 211</b>
Terrains		1 328 053	0	1 328 053
Constructions		6 169 489	2 399 659	3 769 830
Immobilisations corporelles en cours		439 276	753	438 523
Autres immobilisations corporelles		51 568	24 763	26 805
<b>Immobilisations financières</b>	5.1.3	<b>6 693</b>	<b>243</b>	<b>6 450</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>8 073 696</b>	<b>2 456 850</b>	<b>5 616 846</b>
Stocks et en-cours	5.2.1	15 413	1 744	13 669
Créances locataires et acquéreurs	5.2.2	117 447	56 848	60 599
Subventions à recevoir	5.2.2	89 169	0	89 169
Autres créances d'exploitation, créances diverses & comptes de régularisation	5.2.2	40 992	0	40 992
Disponibilités et VMP	5.2.3	458 803	0	458 803
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>721 824</b>	<b>58 592</b>	<b>663 232</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>8 795 520</b>	<b>2 515 442</b>	<b>6 280 078</b>
(*) Dont écart d'acquisition		0	0	0

PASSIF (en K€)	Ref Annexe	31/12/2022	31/12/2021
Capital		29 070	29 070
Réserves consolidées		1 128 644	1 048 745
<b>Résultat consolidé - part du groupe</b>	5.3.3	<b>59 675</b>	<b>80 480</b>
Subventions d'investissement - part du groupe	5.3.4	580 984	593 199
<b>CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE</b>	5.3.1	<b>1 798 373</b>	<b>1 751 494</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	5.3.2	<b>174 434</b>	<b>169 206</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	5.3.5	<b>12 645</b>	<b>19 254</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>	5.3.6	<b>4 102 802</b>	<b>3 968 828</b>
Clients créditeurs		41 446	41 339
Fournisseurs et comptes rattachés		82 236	76 274
Dettes fiscales et sociales		47 138	38 525
Autres dettes et comptes de régularisations		21 004	12 863
<b>PASSIF CIRCULANT</b>	5.3.7	<b>191 824</b>	<b>169 001</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>6 280 078</b>	<b>6 077 783</b>



# **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE 2022**



**Tout commence chez vous**

# **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE 2022**

## **ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29 JUIN 2023**

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport est établi en application de l'article L. 225-68 alinéa 6 du code de commerce, incluant les éventuelles observations du conseil de surveillance sur le rapport du directoire et sur les comptes de l'exercice écoulé.

Il comporte les éléments suivants :

- Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ;
- La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice ;
- Un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital.

### **I. LES CONVENTIONS INTERVENUES, DIRECTEMENT OU PAR PERSONNE INTERPOSEE, ENTRE, D'UNE PART, L'UN DES MANDATAIRES SOCIAUX OU L'UN DES ACTIONNAIRES DISPOSANT D'UNE FRACTION DES DROITS DE VOTE SUPERIEURE A 10 % D'UNE SOCIETE ET, D'AUTRE PART, UNE AUTRE SOCIETE CONTROLEE PAR LA PREMIERE AU SENS DE L'ARTICLE L. 233-3, A L'EXCEPTION DES CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPERATIONS COURANTES ET CONCLUES A DES CONDITIONS NORMALES**

Les conventions visées sont celles qui sont intervenues sur des opérations autres que courantes et conclues à des conditions normales, directement ou par personne interposée, entre :

- d'une part le président du directoire, le directeur général, les membres du conseil de surveillance, et l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ;
- et d'autre part, la filiale dont la Société possède directement ou indirectement, plus de la moitié du capital.

Nous vous précisons qu'aucune convention de ce type n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### **II. MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS TOUTE SOCIETE PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DURANT L'EXERCICE ECOULE**

Le conseil de surveillance a été informé de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice écoulé.

La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice, compte tenu des informations reçues, figure en annexe de ce rapport.

### **III. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Aucune délégation de compétence et/ou de pouvoir accordée par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital conformément aux articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce n'est actuellement en cours de validité.

### **IV. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES COMPTES ANNUELS ET LE RAPPORT DE GESTION**

Le conseil de surveillance indique qu'il n'a pas d'observations particulières à formuler sur le rapport du directoire et sur les comptes de l'exercice écoulé.

#### ➤ **ANNEXES :**

- [Annexe 1](#) : Liste des mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice 2022.
- [Annexe 2](#) : Tableau des mandats sociaux et fonctions occupés par les mandataires sociaux dans toute société au cours de l'exercice 2022 (Article L225-37-4 du code de commerce)

Le Conseil de surveillance  
Le 25 mai 2023  
  
Rémi THUAU  
Président

## **ANNEXE 1**

### **LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 2022**

#### **• Membres du conseil de surveillance**

1. Rémi THUAU, Président
2. Laurent LAVERGNE, Vice-Président
3. AXA FRANCE VIE, représentée par Nathalie SAVIER-LACOUR
4. AXA FRANCE IARD, représentée par Carole Boucher jusqu'au 30/08/22 puis Emmanuelle RIVE depuis le 01/09/22
5. ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, représentée par Jean-Baptiste DOLCI
6. COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAINT-GERMAIN-BOUCLES-DE-SEINE, représenté par Julien CHAMBON
7. CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS-DE-SEINE, représenté par Josiane FISCHER
8. CONSEIL DEPARTEMENTAL DE PARIS, représenté par Marie-José RAYMOND-ROSSI
9. Gilles HENGOAT
10. Pierre-André PEYVEL jusqu'au 31/12/22
11. Axèle BASTIEN
12. Bruno BOUSSARD
13. Antoine de SENNEVILLE  
*Représentants des locataires*
14. Josiane LAMOTTE
15. Marieme N'DIAYE, depuis le 6/12/22
16. Nora NASRI, depuis le 6/12/22
17. Alvaro FERNANDEZ jusqu'au 23/11/22
18. Valérie RODRIGUES de ARAUJO jusqu'au 23/11/22

#### **• Membres du directoire**

1. Philippe BRY, Président
2. Michel OGLIARO
3. Virginie CHABERT
4. Jérôme CELLIER
5. Edouard LECOEUR, depuis le 6/12/22

**ANNEXE 2****TABLEAU DES MANDATS SOCIAUX ET FONCTIONS OCCUPES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX DANS TOUTE SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 2022 - (Article L225-37-4 du Code de commerce)**

Nom du mandataire : Rémi THUAU

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>				
MANDATS SOCIAUX	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre et Président du conseil de surveillance
	<b>Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat</b>			
Néant				

Nom du mandataire : Laurent LAVERGNE

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>				
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre et Vice -président du conseil de surveillance
<b>Sociétés du groupe AXA - sociétés françaises</b>				
MANDATS SOCIAUX	AXA Real Estate investment Managers	SA		Directeur général délégué
	AXA REIM France	S.A.		Directeur général délégué
	AXA REIM France	S.A.		Représentant permanent d'AXA Real Estate investment managers, administrateur
	AXA REIM SGP	SA		Représentant permanent d'AXA Real Estate investment managers, administrateur
	<b>Sociétés du groupe AXA - sociétés étrangères</b>			
	AXA REIM BELGIUM			Administrateur
	BAYTREE LOGISTICS DEVELOPMENTS LIMITED			Directeur
	BAYTREE LOGISTICS PROPERTIES LLP (UK)			Directeur
<b>Sociétés extérieures au groupe AXA - sociétés françaises</b>				
	KLEY GROUP SAS	SAS		Président du Conseil de surveillance
<b>Sociétés extérieures au groupe AXA - sociétés étrangères</b>				
	LIFE SCIENCE ONE (BV Néerlandaise)			Membre du comité de surveillance

Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise 1001 VIES HABITAT – Exercice 2022

Nom du mandataire : Nathalie SAVIER-LACOUR, Représentante permanente d'AXA FRANCE VIE

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>				
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
<b>Sociétés du groupe AXA - sociétés françaises</b>				
	ERIM PARTICIPATIONS	SA		Représentante permanente de ERIM
<b>Sociétés du groupe AXA - sociétés étrangères</b>				
	Néant			
<b>Sociétés extérieures au groupe AXA - sociétés françaises</b>				
	Néant			
<b>Sociétés extérieures au groupe AXA - sociétés étrangères</b>				
	Néant			

Nom du mandataire : Emmanuelle RIVE, Représentante permanente d'AXA FRANCE IARD

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Représentant permanent Axa France lard depuis le 01/09/2022
	<b>Sociétés françaises du groupe AXA</b>			
	AXA ENTRAIDE	Association loi de 1901		Administratrice
<b>Sociétés françaises extérieures au groupe AXA</b>				

Nom du mandataire : Jean-Baptiste DOLCI, Représentant permanent d'Action Logement Immobilier

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Représentant permanent d'Action Logement Immobilier, membre du conseil de surveillance
	<b>Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	LOGELIA	OPH		Administrateur
	MUTLOG	SI		Administrateur
	ANRU	AGENCE		Administrateur
	OPH de l'ANGOUMOIS	OPH		Administrateur

Nom du mandataire : Julien CHAMBON, représentant permanent de la Communauté d'agglomération de Saint-Germain-Boucles-de-Seine

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	SA d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance en qualité de représentant permanent de la CA SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE
	<b>Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	APILOGIS	SCIC D'HLM		Vice-Président du Conseil de surveillance
	MAIRIE DE HOUILLES	Collectivité territoriale		Maire
	DEPARTEMENT DES YVELINES	Collectivité territoriale		Conseiller départemental des Yvelines
	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE	EPCI		Vice-Président
	DOMNIS	SA		Membre du conseil de surveillance
	SYNDICAT D'ASSAINISSEMENT BOUCLE DE SEINE	Syndicat Intercommunal		Président
	SEINE ET YVELINES NUMERIQUES	Etablissement public local		Vice-Président
	CONSEIL COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	Collectivité territoriale		Président

Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise 1001 VIES HABITAT – Exercice 2022

	SDIS	Collectivité territoriale		Membre du conseil de surveillance
--	------	---------------------------	--	-----------------------------------

Nom du mandataire : Josiane FISCHER, Représentante permanente du Conseil Départemental des Hauts de Seine

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance , représentant permanent du Conseil départemental des Hauts de Seine
	<b>Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	Néant			

Nom du mandataire : Marie-José RAYMOND ROSSI, représentante permanente du Conseil départemental de Paris

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Représentante permanente du conseil départemental de Paris, membre du conseil de surveillance depuis le 23 juillet 2021
	<b>Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	ANTIN RESIDENCES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	SA HLM	59 rue de Provence 75009 PARIS	Administrateur
	SEQUENS SOLIDARITE	SA HLM	14 Boulevard Garibaldi 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Administrateur
	ELOGIE-SIEMP	SA à Conseil d'Administration	8 Boulevard d'Indochine 75019 PARIS 19	Administrateur
	Association pour la gestion des œuvres sociale des personnels des administrations parisiennes			
	Centre d'accueil et de soins de Nanterre			
	Comité d'orientation de l'observatoire du logement et de l'habitat de Paris			
	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement de l'Ile-de-France			

	Commission logement du 13ème arrondissement			
	Commission de concertation avec l'enseignement privé pour l'académie de Paris			
	Commission départementale des valeurs locatives des locaux			
	Conseil parisien de sécurité et de prévention de la délinquance, d'aide aux victimes et de lutte contre la drogue, les dérives sectaires et les violences faites aux femmes			
	Conseil territorial de santé			
	Conseil de familles des pupilles de l'Etat et du département de Paris			
	SYTCOM, agence métropolitaine des déchets ménagers (comité administrant ledit syndicat)			Membre suppléant
	Syndicat mixte du bassin versant de la Bièvre			
	Commission de la présence postale de Paris			

Nom du mandataire : Gilles HENGOAT

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
	<b>Sociétés extérieures au groupe Logement Français</b>			
	CONVERGENCE	SASU	10 rue du Rungunay 29241 LOCQUIREC	Président

Nom du mandataire : Pierre-André PEYVEL

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercées
<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>				
MANDATS SOCIAUX	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2022
	Sollar	S.A. d'HLM	28, rue Garibaldi 69412 Lyon Cedex 06	Membre du conseil de surveillance
	Logis Méditerranée	S.A. d'HLM	Résidence Hyde Park 180, avenue de Cantini 13008 Marseille	Membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2022
	Le Logis Familial Varois	S.A. d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny - CS 60005 83107 Toulon Cedex	Membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2022
	Logis Familial	S.A. d'HLM	66/68, avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 Nice	Membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2022
<b>Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat</b>				
	Vilogia Premium Grand Est	SA Coopérative HLM	2-4 rue du Cardinal Tisserant 54000 Nancy	Président du Conseil d'administration
	Vilogia Premium Pays de Loire	SA Coopérative HLM	74, Boulevard Jean Jaurès 59664 Villeneuve d'Ascq	Président du Conseil d'administration
	Vilogia Prémium Auvergne Rhône Alpes	SA Coopérative HLM	74, Boulevard Jean Jaurès 59664 Villeneuve d'Ascq	Président du Conseil d'administration

Nom du mandataire : Axèle BASTIEN

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>				
MANDATS SOCIAUX	1001 Vies Habitat	SA d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
	<b>Sociétés françaises du groupe AXA</b>			
	Néant			
	<b>Sociétés étrangères du groupe AXA</b>			
	Néant			
	<b>Sociétés extérieures au groupe AXA</b>			
	Néant			

Nom du mandataire : Bruno BOUSSARD

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
<b>Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat</b>				
Néant				

Nom du mandataire : Antoine de Senneville

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	SA d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
	<b>Sociétés françaises du groupe AXA</b>			
	Néant			
	<b>Sociétés françaises extérieure au groupe AXA</b>			
MANDATS SOCIAUX	STE D'EXPLOITATION DES PARKINGS DU FORUM DES HALLES	SA		Représentant permanent de la SCI VENDOME COMMERCES
	HEALTH PROPERTY FUND 1	SA		Représentant permanent de la SCI AGIPIMMO1
	OPCI RAISE IMMOBILIER 1	SPPICAV SAS		Représentant permanent d'AXA ASSURANCES VIE MUTUELLE
	OPCI FLI 2	SPPICAV SAS		Représentant permanent de la SCI AGIPIMMO1
	OPCI FLI 2	SPPICAV SAS		Représentant permanent de COLISEE RESIDENTIEL

Sociétés étrangères du groupe AXA			
Cirrus SCA ( Luxembourg)			Directeur
Forest Clover 1 Limited (Irlande)			Directeur
AISELA 10 Sprl (Belgique)			Directeur
PYROTEX UK 1 COOPERATIVE COOP S.A. (UK)			Directeur A
MEDITERRANEO SVILUPPO (Italie)			Directeur
RAI HOTEL CV (Pays Bas)			Directeur
ALTOSTRATUS SARL (Luxembourg)			Directeur
BATTLEBELOTTE BV (Pays-Bas)			Directeur
ETTEN LEUR LOGISTICS INVESTMENT BV (Pays-Bas)			Directeur
LINDISFARNE SL (Espagne)			Directeur
MARSHEG 1 BV (Pays-Bas)			Directeur

	PRIME ITA MILAN-T SRL (Italie)		Directeur
	SOUZA GP BV (Pays-Bas)		Directeur
	TOUR DU SOMMEIL BV (Pays-Bas)		Directeur
	BRISTOL ALLIANCE GP LIMITED (UK)		Gérant
	RED GRAFTON SARL (Lux)		Gérant
	RED GRAFTON I SARL (Lux)		Gérant
	RED GRAFTON II SARL (Lux)		Gérant
	CRIMSON GRAFTON SARL (Lux)		Gérant
	LAMA RE 1 BV (Hollande)		Administrateur
	LAMA RE 2 BV (Hollande)		Administrateur
	LAMA RE 3 BV (Hollande)		Administrateur

Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise 1001 VIES HABITAT – Exercice 2022

	LAMA RE 4 BV (Hollande)			Administrateur
	LAMA RE 5 BV (Hollande)			Administrateur
	QUESTIA INTERMEDIATE SARL (Sarl Lux)			Gérant
	QUESTIA PROPERTIES SARL (Sarl Lux)			Gérant
	SIR OP BV (Hollande)			Administrateur
	22 BG BV(Pays Bas)			Directeur
	Top 22 BG BV (Pays Bas)			Directeur
	Krasnapolski II BV (Pays Bas)			Directeur
	Sociétés étrangères extérieures au groupe AXA			

Nom du mandataire : Josiane LAMOTTE, représentante élue des locataires

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercées
MANDATS SOCIAUX	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance, représentante élue des locataires
<b>Sociétés extérieures au 1001 Vies Habitat</b>				
Néant				

Nom du mandataire : Marieme N'DIAYE, représentante élue des locataires

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercées
MANDATS SOCIAUX	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance, représentante élue des locataires depuis le 06/12/2022
	<b>Sociétés extérieures au 1001 Vies Habitat</b>			
	I3F		159 rue Nationale 75013 PARIS	Membre du conseil d'administration
	3F RESIDENCE		159 rue Nationale 75013 PARIS	Membre du conseil d'administration

Nom du mandataire : Nora NASRI, représentante élue des locataires

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercées
MANDATS SOCIAUX	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance, représentante élue des locataires depuis le 06/12/2022
	<b>Sociétés extérieures au 1001 Vies Habitat</b>			
	Néant			

Nom du mandataire : Alvaro FERNANDEZ, représentant élu des locataires

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>				
	1001 VIES HABITAT	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance, élu représentant des locataires jusqu'au 23/11/2022
<b>Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat</b>				
MANDATS SOCIAUX	Union locale CLCV Goussainville			Secrétaire
	CLCV	Association		Administrateur titulaire

Nom du mandataire : Valérie Rodrigues de ARAUJO représentante élue des locataires

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>				
MANDATS SOCIAUX	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance, élu représentant élue des locataires jusqu'au 21/11/2022
	<b>Sociétés extérieures au 1001 Vies Habitat</b>			
Néant				

Nom du mandataire : Philippe BRY

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Président du directoire
	Sollar	S.A. d'HLM	28, rue Garibaldi 69412 Lyon Cedex 06	Membre et Président du conseil de surveillance
	Logis Méditerranée	S.A. d'HLM	Résidence Hyde Park 180, avenue Jules Cantini 13008 Marseille	Membre et Président du conseil de surveillance
	Le Logis Familial Varois	S.A. d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny CS 60005 83107 Toulon Cedex	Membre et Président du conseil de surveillance
	Logis Familial	S.A. d'HLM	66/68, avenue Giscard d'Estaing 06200 Nice	Membre et Président du conseil de surveillance
	<b>Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	AORIF	Association	15 rue de Chateaubriand 75008 Paris	Membre du conseil d'administration
	Fédération des ESH	Association	14 rue Lord Byron 75008 Paris	Membre du conseil fédéral

Nom du mandataire : Michel OGLIARO

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du directoire
	Logis Méditerranée	S.A. d'HLM	Résidence Hyde Park 180, avenue Jules Cantini 13008 Marseille	Représentant permanent de la société 1001 Vies Habitat, membre du conseil de surveillance
	Logis Familial	S.A. d'HLM	66/68, avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 Nice	Représentant permanent de la société 1001 Vies Habitat, membre du conseil de surveillance
	Logis Familial Varois	S.A. d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny 83000 Toulon	Représentant permanent de la société 1001 Vies Habitat, membre du conseil de surveillance depuis le 15/03/19
	<b>Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat</b>			
Fonction salariée au sein du groupe	Néant			
	GIE 1001 Vies Habitat	G.I.E.	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Contrôleur de gestion
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Directeur du Pôle Performance Economique et Financière

Nom du mandataire : Virginie CHABERT

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
<b>SOCIÉTÉS DU GROUPE 1001 VIES HABITAT</b>				
MANDATS SOCIAUX	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du directoire
	SOLLAR	S.A. d'HLM	28, rue Garibaldi 69006 Lyon	Représentante permanente de 1001 Vies Habitat
	Logis Méditerranée	S.A. d'HLM	Résidence Hyde Park 180, avenue Jules Cantini 13008 Marseille	Membre du conseil de surveillance
	Le Logis Familial Varois	S.A. d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny CS 60005 83107 Toulon Cedex	Membre du conseil de surveillance
	<b>SOCIÉTÉS EXTÉRIEURES AU GROUPE 1001 VIES HABITAT</b>			
FONCTION SALARIÉE AU SEIN DU GROUPE	Néant			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Directrice du Pôle Métiers

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>				
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du Directoire
	GIE 1001 Vies Habitat	GIE	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Représentant permanent de l'Administrateur unique
	Logis Méditerranée	S.A. d'HLM	Résidence Hyde Park 180, avenue Jules Cantini 13008 Marseille	Membre du Conseil de surveillance
	Logis Familial	S.A. d'HLM	66-68, avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 Nice	Membre du Conseil de surveillance
	Sollar	S.A. d'HLM	28, rue Garibaldi 69412 Lyon Cedex 06	Membre du conseil de surveillance
	Logis Familial Varois	S.A. d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny 83000 Toulon	Membre du Conseil de surveillance
<b>Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat</b>				
	Néant			
Fonction salariée au sein du groupe	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Directeur des affaires juridiques Directeur de l'audit interne Directeur du contrôle interne

Nom du mandataire : Edouard LECOEUR

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	<b>Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat</b>			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du Directoire depuis le 06/12/2022
	<b>Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat</b>			
Fonction salariée au sein du groupe	Néant			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Directeur du Pôle Stratégie et Transformation



# RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE

-

## EXERCICE 2022

**1001 VIES HABITAT**

Tout commence chez



Certifié conforme

Philippe BRY,  
Président du directoire de 1001 Vies Habitat

# **SOMMAIRE**

<b>I.</b>	<b>RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ANNUELS .....</b>	<b>3</b>
1.	<b>SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE .....</b>	<b>3</b>
1.1 – Activité de la société .....	3	
1.2 – Situation de la société au cours de l'exercice écoulé .....	14	
2.	<b>EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR .....</b>	<b>17</b>
3.	<b>ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>18</b>
4.	<b>FILIALES ET PARTICIPATIONS – SOCIETES CONTROLEES .....</b>	<b>22</b>
5.	<b>INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL.....</b>	<b>24</b>
6.	<b>SUCCURSALES.....</b>	<b>24</b>
7.	<b>PRESENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DES RESULTATS .....</b>	<b>25</b>
8.	<b>INFORMATIONS SUR LE DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS .....</b>	<b>28</b>
9.	<b>CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....</b>	<b>28</b>
10.	<b>PRETS INTERENTREPRISES.....</b>	<b>28</b>
11.	<b>SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....</b>	<b>29</b>
12.	<b>PRESENTATION DES POINTS INSCRITS A L'ORDRE DU JOUR – PROJET DES RESOLUTIONS.....</b>	<b>30</b>
13.	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE VISE A L'ARTICLE L. 225-68 DU CODE DE COMMERCE .....</b>	<b>30</b>
<b>II.</b>	<b>RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDES .....</b>	<b>35</b>
1.	<b>SITUATION ET ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE .....</b>	<b>35</b>
1.1 – Activité du groupe au cours de l'exercice écoulé .....	35	
1.2 – Situation du groupe au cours de l'exercice écoulé.....	61	
2.	<b>EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR .....</b>	<b>73</b>
3.	<b>PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS .....</b>	<b>74</b>
4.	<b>CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....</b>	<b>75</b>
5.	<b>DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIERE.....</b>	<b>75</b>
	<b>ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION EXERCICE 2022.....</b>	<b>76</b>
	<b>DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE GESTION - EXERCICE 2022 .....</b>	<b>81</b>

## **I. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ANNUELS**

### **1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

#### **1.1 – Activité de la société**

##### **Contexte externe**

L'année 2022 a été marquée par un contexte international tendu, qui a particulièrement impacté nos activités du fait d'un durcissement de l'environnement économique (inflation, rupture ou ralentissement des chaînes d'approvisionnement, baisse du pouvoir d'achat...). Cela s'est ressenti lors des retours d'appels d'offre, avec des prix à la hausse liés au renchérissement du coût des matières premières, et une attention forte vis-à-vis de la situation économique de nos locataires (prévention des impayés, révision des budgets prévisionnels de charges...).

Le développement est également toujours assez contraint en Ile-de-France, avec une concurrence importante entre bailleurs, une réticence des élus vis-à-vis de l'acte de construire, et le constat d'une ouverture de plus en plus forte vers des produits de type logements intermédiaires.

De plus, l'année 2022 marque, après deux ans de ralentissement dû à la pandémie et aux résultats des élections municipales, le redémarrage des projets NPNRU avec les signatures de conventions et d'avenants qui se traduiront par le lancement d'opérations en 2023 notamment en matière de démolitions (près de 678 logements concernés).

##### **Contexte interne**

Le début d'année 2022 a encore été marqué par une implication forte des équipes dans le cadre du plan de reprise des activités, suite à la cyber attaque survenue en 2021, qui s'est transformé en plan de remédiation, et plus particulièrement sur le traitement des difficultés de paiement des fournisseurs. Néanmoins, un retour progressif à la normale sur l'ensemble des activités opérationnelles a été constaté dès le second trimestre.

Un cycle de réunions contact entre les membres du COMEX, du CODIR Ile de France et l'ensemble des personnels de la DIDF a également été conduit en 2022 pour reconstruire des cadres d'échanges entre les collaborateurs, à la suite d'une période marquée par les crises sanitaire et informatique.

L'enveloppe annuelle consacrée au plan d'entretien du patrimoine a été engagée à 99,8 %, avec une part croissante des investissements dirigée vers les enjeux de rénovation thermique.

Les résultats du développement sont encourageants en 2022, malgré un contexte externe tendu, du fait notamment du renforcement des équipes (7 développeurs en poste depuis la fin du mois d'août) : ils se situent certes en deçà des objectifs mais, en progression de + 59% par rapport à 2021 en nombre de logements engagés, avec une proportion croissante de logements locatifs intermédiaires (LLI), représentant 186 logements engagés pour un objectif annuel de 170.

Malgré le contexte sociétal, le taux de recouvrement glissant 12 mois se situe, fin 2022, à un très bon niveau (99,96% pour un objectif de 98,5% à l'estimé 2) sous l'effet notamment des régularisations de charges créditrices de fin d'année.

##### **Le développement du patrimoine**

Le marché immobilier a connu une bascule à l'été 2022 en raison de la dégradation continue du contexte économique, qui s'est accentuée sur les 3 derniers mois de l'année.

Si la tendance annuelle reste positive pour les permis de construire accordés, avec 482 200 logements autorisés à la construction, soit tout de même 14 300 de plus qu'en 2021 (+ 3,1%), les mises en chantier

marquent le pas, avec 376 200 logements commencés, soit 14 200 de moins que sur l'année 2021 (- 3,7%). Sur l'ensemble de l'année 2022, la chute des ventes dans le neuf ressort de l'ordre de -25%.

Concernant le logement social, les agréments de logements en 2022 sont sensiblement au même niveau qu'en 2021 (+1%) avec 95 771 logements financés au niveau national (hors ANRU et hors DOM), pour un objectif de programmation de 125 000 LLS (soit 77%).

Ce résultat reste malgré tout inférieur à ceux des années 2018 et 2019, dans un contexte économique dégradé, générant des incertitudes sur le montage des opérations, en particulier dans des territoires où les financements et les plafonds de loyers appliqués, permettent difficilement de faire face à la hausse des coûts de construction. Ce contexte devrait perdurer en 2023, se traduisant par des objectifs nationaux en baisse de 12% avec 110 000 logements programmés.

En Ile-de-France, la production de logements sociaux pour 2022 (22 170 logements) est en légère baisse par rapport à 2021 (-2%). Elle représente 69% des objectifs du FNAP (31 377 agréments), avec une tendance à privilégier le PLS pour faire face à la hausse des prix de revient.

Les objectifs 2023 du FNAP pour l'Ile-de-France subissent aussi une baisse, passant de 32 000 à 25 000 logements, soit - 22%.

Pour la région Nouvelle Aquitaine, un objectif CRHH à hauteur de 11 443 logements LLS, soit répartis sur Bordeaux Métropole délégataire d'aide à la pierre, à hauteur de 3000 logements (PLH), et pour le département 33 délégataire d'aide à la pierre, à hauteur de 2000 logements, soit 43.6% des objectifs CRHH sur la région Nouvelle Aquitaine.

La programmation réalisée sur la région Nouvelle aquitaine s'est révélée être réalisée à hauteur de 62% de l'objectif régional, soit 7 119 logements LLS.

Une programmation comprenant :

- 75% de PLAI
- 80% de PLUS
- 94% de PLS

A l'échelle du département 33, une stabilisation de la production aux alentours de 1500 logements (soit 75% de l'objectif), et pour Bordeaux Métropole une baisse confirmée depuis deux ans, à 1813 logements (soit 60.4% de l'objectif). Nous observons donc un ralentissement confirmé de la production de logements LLS, sur les deux territoires de développements de l'activité de 1001 VIES HABITAT-DNA.

Nous observons aussi une baisse de la production en VEFA à 37% de la production.

#### • **La production neuve**

En ce qui concerne la production neuve, 1001 Vies Habitat a livré 312 logements en 2022, dont 265 en Ile-de-France et 47 en Nouvelle aquitaine.

La société 1001 Vies Habitat a obtenu en 2022 :

- 705 agréments en Ile-de-France pour 18 opérations ;
- 38 agréments pour deux opérations en Nouvelle Aquitaine pour 2 opérations :
  - Une opération de 32 logements LLS sur la commune de la TESTE DE BUCH. Cette opération est la première sur ce secteur pour la DNA, elle sera complétée par l'Acquisition amélioration de 72 logements déjà conventionnés auprès de CDC Habitat en cours de signature, en 2023.
  - Une opération de 6 PSLA sur la commune de PESSAC, sur laquelle nous ne sommes pas encore présent. Cette opération nous permet de rentrer sur cette commune et de compléter notre implantation sur Bordeaux Métropole.

Les chantiers de 793 logements ont été lancés en 2022, dont 681 en Ile-de-France et 112 logements en Nouvelle Aquitaine sur 2022.

Pas d'acquisition pour la Direction Nouvelle Aquitaine en 2022.

#### • **Les acquisitions**

En 2022, 1001 Vies Habitat a procédé au rachat de 22 logements :

- 3 logements dans le cadre d'un bail à réhabilitation à Villeneuve-la-Garenne, résidence La Noue, qui comprenait une levée possible d'option de vente à 1001 Vies Habitat avant le 30 juin 2022. Aucune autre vente n'est prévue dans ce cadre,
- 11 logts non conventionnés dans le cadre de DIA de la Ville à Le Mée sur Seine - « Le Circé ». Quatre logements supplémentaires devraient être signés avant la fin de l'année 2023.
- 8 logements rue du Marché dans le centre d'Enghien dans le cadre d'une DIA de l'EPFIF pour le compte de la Ville,

Elle a procédé à l'acquisition auprès de la Ville de St Michel sur Orge de la pleine propriété des résidences suivantes, actuellement sous bail emphytéotique :

- 273 logements rue Boieldieu,
- 80 logements 19 rue Hector Berlioz.

Le total des acquisitions pour l'année se porte alors à 375 logements.

#### • **La vente HLM**

En 2022, 46 logements ont été vendus et 15 compromis en cours en Ile-de-France dans le cadre de la vente HLM, pour un chiffre d'affaires de 7 159 K€ qui a permis de dégager une trésorerie de 6 318 K€, soit 57% de l'objectif annuel.

#### • **La vente en bloc**

A fin décembre, la société a signé l'ensemble des actes prévus à son plan de vente de l'année, soit 403 logements pour une marge de trésorerie de 44 226 K€ (soit 158% de l'objectif) :

• 1576 - CLICHY ZAC TROUILLET FOUQUET 2	6
• 1686 - TERRAIN RTE DE HOUDAN (PAVILLON DEMOLI EN OCT.)	0
• 1279 - PLAISIR - ZAC DE LA GARE	123
• 1623 - MORANGIS - WARABIOT	83
• 5015 - ST GERMAIN LES ARPAJON LE PRE AUX CANES	48
• 5025 - NOISY LE GRAND LE LOWENDAL	17
• 5174 - SAINTE GENEVIEVE DES BOIS PARC ST PIE	69
• 1602 - LA COURNEUVE JEAN JAURES	57

Deux promesses de vente pour un total de 41 logements et 8 locaux commerciaux restent en cours, générant potentiellement 3 303 K€ de marge de trésorerie. La promesse d'Evry fait l'objet de négociation pour la signature d'un avenant pour réduction du prix de vente soumise à un précédent Conseil.

Elle poursuit les études pour la préparation de son Plan de Vente 2023 comportant notamment la cession de 506 logements sur Villiers le Bel.

### **L'investissement sur le patrimoine**

#### • **La programmation**

En 2022, les honoraires et travaux liés à l'investissement s'élèvent à 65,88 m€, contre un budget de 66,02 m€.

La politique d'entretien en Ile-de-France et en Nouvelle Aquitaine répond aux objectifs suivants :

1. Respect des engagements pris au titre de la Convention d'Utilité Sociale ;
2. Respect du Plan Stratégique du Patrimoine ;
3. Traitement de la vétusté du patrimoine.

Plus de 40 % des investissements ont été consacrés aux études et aux travaux relatifs à la rénovation énergétique du patrimoine :

1. Réhabilitation thermique du patrimoine en étiquette D ;
2. Réhabilitation thermique du patrimoine en étiquette EFG hors copropriété et hors chauffage électrique ;
3. Réhabilitation thermique du patrimoine en étiquette EFG en copropriété ;
4. Réhabilitation thermique du patrimoine en étiquette EFG en chauffage électrique.

Soit près de 27 M€ concernent des opérations engagées permettant d'améliorer l'étiquette énergétique de 3318 logements, dont 6,8 M€ consacrés aux interventions sur 894 logements en étiquette F ou G.

Plus de 11 % des investissements ont été consacrés aux études et aux travaux relatifs à l'entretien des équipements (production de chauffage et ascenseurs).

Le reste des investissements a été consacré au traitement de la vétusté du patrimoine :

- Remplacement de composants ;
- Règlements des appels de fonds liés aux travaux d'investissement.

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, la programmation 2023 a été présentée et validée au Directoire.

Cette programmation est suivie dans Sesam Patrimoine en binôme entre le Pôle Métiers et la Direction Ile-de-France.

#### • **Le financement des opérations**

Le PEP 2022 a été financé à hauteur de 35m€ par deux emprunts à taux fixe, levés auprès de banques commerciales :

- 20m€ (dont 10m€ de Prêt à Impact) auprès de la CE IDF au taux fixe de 1,44% sur une durée de 20 ans et sans garantie
- 15m€ de Prêt Vert auprès de la Banque Postale au taux fixe de 1,40% sur une durée de 20 ans et sans garantie

Ces prêts, tirés à taux fixe, dans des conditions favorables et sans garantie, permettent de sécuriser financièrement sur le long terme du PEP de l'exercice 2022.

Enfin, MVH s'est engagé, au travers de ces financements durables, à atteindre des objectifs ambitieux d'amélioration énergétique de son parc.

Pas de notification de subvention en 2022, demandes faites auprès de la région IDF pour les réhabilitations thermiques E/F/G en cours d'instruction.

#### • **Le suivi de la programmation**

Les modalités suivantes de collaboration entre Direction Technique IDF et Direction Patrimoine Pôle Métiers ont été mises en place :

- Valider la recevabilité et l'éligibilité des dossiers : complétude des dossiers, possibilités offertes par le biais du SVI, étude de plusieurs scénarios techniques ;
- Statuer la répartition pluriannuelle des opérations afin de garantir qu'un accord du comité permette de maintenir les engagements pluriannuels ;
- S'assurer de l'établissement du budget d'investissement travaux N+1 sur la base d'études réalisées l'année N et d'un programme validé en comité ;
- Mise en place et suivi des indicateurs.

## • **Les projets de renouvellement urbain**

L'année 2022 a permis la consolidation des engagements de la société 1001 Vies Habitat pour traiter le parc situé dans les quartiers en rénovation urbaine et faisant l'objet d'une convention NPNRU.

Elle a été marquée par la signature des trois conventions ANRU dans lesquelles 1001 Vies Habitat intervient massivement sur la transformation de son patrimoine, à savoir :

- Convention Sartrouville les Indes, signée en date du 15 février 2022
- Convention Corbeil-Essonnes, les Tarterêts signée en date du 17 mai 2022
- Convention Savigny-sur-Orge, Grand Vaux, en date du 14 octobre 2022,

Ainsi que la signature de la convention d'Evry-Courcouronnes, en date du 03 novembre 2022.

Ainsi sur les 10 conventions NPNRU qui concernent le patrimoine de 1001 vies habitat, il ne reste que 3 conventions à signer en 2023.

Pour rappel, les 10 projets urbains dans lesquels s'inscrit le groupe sont :

1. Savigny / Grand Vaux ;
2. Sartrouville / Les Indes ;
3. Mantes-la-Jolie / Le Val Fourré ;
4. Corbeil-Essonnes / Les Tarterêts ;
5. Courcouronnes / Zac du canal ;
6. Creil / Le Rouher
7. Nevers / Le Banlay ;
8. Chennevières / Le Bois l'abbé ;
9. Villiers le bel / DLM
10. Evry-Courcouronnes / Pyramides.

Ce programme NPNRU représente pour le groupe un investissement ajusté à plus de 380 M€ dont 88 M€ subventionnés par l'ANRU. Cela représente :

- La démolition de 1935 logements ;
- La réhabilitation de 1635 logements ;
- La construction de 1059 logements neufs identifiés.

Le groupe intervient massivement sur les trois projets de Corbeil-Essonnes, Sartrouville et Savigny, par la démolition d'un nombre important de logements, permettant la restructuration viaire, l'aménagement d'un nouveau quartier et la création de mixité sociale par la construction de logements en accession libre.

Ces interventions lourdes nécessitent en amont le relogement des ménages occupant les bâtiments voués à la démolition, qui est piloté par les équipes des directions territoriales.

Grâce à la mobilisation des équipes des directions territoriales, en fin d'année 2022, 44 % des relogements pilotés par 1001 VIES HABITAT ont été réalisés. Ce taux de relogement sera à surveiller régulièrement car l'impact du relogement, sur l'avancée des opérations ANRU, a été identifié par l'ensemble des partenaires comme un risque majeur. C'est une des raisons pour lesquelles la date limite d'engagement des opérations ANRU a été repoussée de décembre 2024 à juin 2026.

Les premières démolitions ont démarré en 2022, sur le site de Nevers les Bas Montots, 151 logements répartis sur 2 tours et 2 barres et une consultation pour les travaux de démolition a été lancée pour 285 logements à Corbeil-Essonnes.

Les équipes de la direction de l'aménagement ont par ailleurs poursuivi leur action pour inscrire l'économie circulaire dans l'engagement sociétal de 1001 VIES HABITAT en signant un contrat avec Batirim pour développer un outil de digitalisation du traitement des déchets issus des démolitions et en intégrant les principes de réutilisation des matériaux dans les marchés à venir de démolition.

## L'activité de syndics, 40% des résidences de la DIDF sont en copropriétés.

L'activité de syndic interne a en charge la gestion de 26 062 lots de copropriétés, soit 105 résidences. La Direction Syndics gère également, pour le compte de la gérance, 327 résidences confiées à des syndics externes. Soit au total près de 40% des résidences franciliennes sont en copropriété.

L'activité de gestion de copropriété se répartie de la façon suivante :

	En gérance	Dont en copropriété		
		Syndic interne	Syndic externe	Total syndic
Nombre de résidences *	956	105	327	432

(\*) Résidences = ensemble immobilier (copropriétés, ASL, etc. ...)

Le nombre de lots de copropriétés gérés en syndic interne se répartit comme suit :

Propriétaires	Nbre de lots Principaux	Nombre de lots annexes	Total	Nombre de copropriétés
1001 Vies Habitat	8 821	8 750	17 571	105
Autres propriétaires	4 044	4 447	8 491	
Total	12 865	13 197	26 062	

Entre 2020 et 2022, les honoraires ont augmenté de 2 % entre 2020 et 2022.

	2020	2021	2022
Nombre de mandats	105	105	105
Honoraires votés	1 974 000 € HT	1 900 800 € HT	1 900 000 € HT
Honoraires facturés	1 919 950 € HT	1 905 956 € HT	1 954 758 € HT

Pour la 4<sup>ème</sup> année de suite, la Direction Syndics de 1001 Vies Habitat – Ile-de-France s'est engagée dans une démarche de certification qualité, délivrée par l'organisme CERQUAL. En sa qualité de gestionnaire, le syndic interne a obtenu au titre de l'année 2022, le renouvellement de son label, après un audit sur le périmètre du Grand Ouest/Grand Paris et des process du siège.

### **UNE ENQUETE SATISFACTION AUPRES DES CONSEILS SYNDICAUX POUR EVALUER NOTRE GESTION.**

En novembre 2022, dans le cadre de notre certification NF HABITAT EXPLOITATION COPROPRIETE, nous avons engagé avec le concours du service Qualité de la DPTP d'IDF, une enquête satisfaction auprès des membres de tous nos conseils syndicaux.

Sur 200 membres consultés nous avons reçu 94 réponses anonymes, soit un taux de participation de 47%.

**« De manière générale, quel est votre niveau de satisfaction vis-à-vis des prestations de service du syndic »**

● Pas du tout satisfait	10
● Peu satisfait	28
● Plutôt satisfait	47
● Tout à fait satisfait	9



**TAUX DE SATISFACTION DE 60%**

Pour rappel, en 2021, le Taux de Satisfaction était de 39 %

A titre indicatif la dernière enquête nationale menée par la CLCV en 2021 indiquait un taux de 49% de satisfaction globale à l'échelle nationale.

**SATISFACTION PAR THÉMATIQUES**

**Extranet Copropriété : 74% de satisfaction**

● Pas du tout satisfait	6
● Peu satisfait	18
● Plutôt satisfait	58
● Tout à fait satisfait	12



**Fonctionnement du CS avec le Syndic : 61 % de satisfaction**

● Pas du tout satisfait	7
● Peu satisfait	30
● Plutôt satisfait	48
● Tout à fait satisfait	9



**Entretien courant : 56% de satisfaction**

● Pas du tout satisfait	7
● Peu satisfait	34
● Plutôt satisfait	40
● Tout à fait satisfait	13



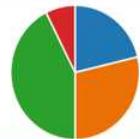
**Maîtrise des impayés : 54% de satisfaction**

● Pas du tout satisfait	8
● Peu satisfait	35
● Plutôt satisfait	44
● Tout à fait satisfait	7



**Gros Entretien: 50% d'insatisfaction**

● Pas du tout satisfait	20
● Peu satisfait	27
● Plutôt satisfait	40
● Tout à fait satisfait	7



P.9 | Résultats enquête satisfaction 2022

1001 Vies Habitat

**LA COMMUNICATION**

- Taux de satisfaction : 45%



Mais le syndic est considéré comme :  
 1- **A l'écoute** pour 45% des interrogés  
 2 - **Réactif** pour 31% des interrogés

- Les canaux de communication privilégiés:

✉ Mail pour 95% des interrogés

☎ Téléphone pour 55 % des interrogés

Reproches formulés :  
 - Difficultés à joindre l'interlocuteur  
 - Manque d'efficacité  
 - Relances suite aux travaux votés en AG et autres  
 - Pas assez de présence sur site

## LES DEMANDES ET RECLAMATIONS 1/2

« Quel est votre niveau de satisfaction sur le traitement des demandes ou réclamations concernant un dysfonctionnement technique ? »

● Pas du tout satisfait	9
● Peu satisfait	23
● Plutôt satisfait	53
● Tout à fait satisfait	9



**66% DE SATISFACTION**

## LES DEMANDES ET RECLAMATIONS 2/2

« Concernant le traitement des autres demandes et réclamations administratives, vous êtes ? »

● Pas du tout satisfait	6
● Peu satisfait	31
● Plutôt satisfait	52
● Tout à fait satisfait	5



**61% DE SATISFACTION**

## LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

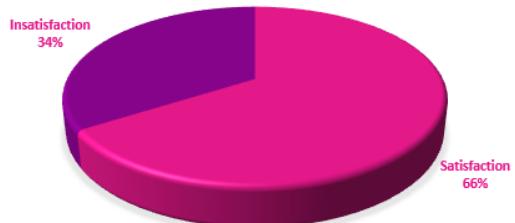
« Vous sentez-vous suffisamment informé sur les grands enjeux de la rénovation énergétique ? »



47 % des interrogés ne sentent pas suffisamment informés sur les grands enjeux de la rénovation énergétique

## LE SUIVI DES TRAVAUX

- « Comment qualifiez-vous votre implication en tant que membre du conseil syndical sur les petits travaux et le suivi des entreprises ? »



66 % des interrogés juge l'implication suffisante

### L'activité Gérance

En 2022, les produits locatifs de 1001 Vies Habitat s'établissent à 338 millions d'euros, avec un taux de recouvrement de 99,96%, soit un niveau supérieur à l'objectif budgétaire. Cette performance s'explique par le rattrapage des recouvrements sur les antennes et les commerces quittancés en 2021. La régularisation des charges 2019 et 2020 générant des soldes créditeurs a eu pour effet de baisser le quittancement du mois de décembre pour les locataires présents et d'apurer une partie de la dette globale.

La reprise de l'activité en 2022 a permis de relancer la relocation des logements vacants en 2021 pour atteindre un taux de vacance de 1,61%, soit une amélioration de 18 points par rapport à 2021. Les restrictions budgétaires en fin d'année a occasionné le gel des logements nécessitant de gros travaux de remise en état. La commercialisation de ces logements a été relancée début janvier 2023.

Unité	R 2021		B 2022		R 2022		R 2022 - B 2022	R 2022 - R 2021
		logements		logements		logements		
Gestion locative								
Taux de recouvrement	%	96,43		99,00		99,96	0,96	3,53
Evolution de la dette (horspassage en perte en K€)								
Locataires présents	K€	58 509		57 330		57 352	22	-1157
Locataires partis	K€	24 619		24 250		23 995	-255	-624
Taux de vacance Logement (12 mois)								
Commercialisable hors réservataires		1,79	1 087	1,61	971	1,61	1 133	0,00
Non commercialisable	%	2,34	1 408	2,30	1 357	2,63	1 685	0,33
Total logement			2 495		2 328		2 818	
			60 092		60 295		60 083	
Taux de vacance stationnement (12 mois)								
Commercialisable	%	26,65		25,50		25,32	9 064	-0,18
Non commercialisable	%	6,24		6,10		7,22	2 923	1,12
Total stationnement							11 987	0,98
Taux de récupérabilité des FP immeubles	%	31,1		35,7		23,3	-12,40	-7,80

### Le service aux habitants

#### • Satisfaction locataires

Du 28 octobre au 1<sup>er</sup> décembre 2022, 6575 locataires ont été interrogés dans le cadre de notre enquête de satisfaction. 72,8% d'entre eux ont fait part de leur satisfaction générale. Ce résultat présente une progression de 0,6% par rapport à l'année 2021.

L'enquête révèle que les locataires sollicitent fréquemment les collaborateurs : 37% d'entre eux déclarent avoir fait une demande de réparation dans les 6 derniers mois, 17% d'entre eux ont sollicité l'agence pour une demande administrative.

La restitution de cette enquête a été réalisée par le prestataire auprès des équipes des directions territoriales afin que des plans d'action soient affinés et permettent de poursuivre cette progression.

### • Concertation avec les résidents

Le conseil de concertation locative central a été réuni en distanciel et en présentiel à 9 reprises au cours de l'année 2022. Trois réunions supplémentaires se sont tenues afin de négocier et valider le protocole électoral. Enfin les élections de locataires se sont tenues le 23 novembre 2022.

En dehors des sujets classiques usuellement abordés, les thématiques spécifiques suivantes ont été traitées :

- Régularisations des charges (suivi, avancement, contrôle...).
- Evolution du prix du gaz en 2022
- Organisation des élections des représentants de locataires au conseil de surveillance ;
- Information sur l'appel d'offres « espaces verts » ;
- Point d'avancement de la Convention d'Utilité Sociale

Au niveau territorial et local les conseils de concertations ont été tenus à raison d'un conseil par territoire et un conseil par agence, ainsi 13 conseils de concertation locaux ont été tenus. Au cours de ces conseils les représentants des locataires ont pu échanger avec les directions territoriales et les agences sur l'avancement des régularisations de charges, la programmation des travaux et la satisfaction des locataires.

En 2022, les moyens financiers alloués aux associations représentatives des locataires, dans le cadre de la dotation annuelle de fonctionnement et conformément aux dispositions du PCL, ont représenté un total de 122 122 €.

Confédération	Résultat élection	Dotation
CNL	33,64%	41 081,84 €
CLCV	22,30%	27 233,21 €
CSF	18,26%	22 299,48 €
CGL	17,00%	20 760,74 €
AFOC	8,80%	10 746,74 €
-	100,00%	122 122,00 €

La contribution financière aux associations locales, prévue par le Plan de Concertation Locative pour aider au fonctionnement des amicales de locataires, a bénéficié à 36 associations en 2022 pour un montant total de 10 800 €.

## Chiffres clés Société

1001 Vies Habitat	Chiffres au 31/12/2022
Patrimoine géré au 31/12/2022	75 586
Nombre de logements locatifs	62 674
Nombre de lots de copropriété gérés pour des personnes physiques	12 912
Loyers quittancés (en M€)	338
Livrasons 2022	1 026
Construction neuve logements locatifs	439
Acquisition-amélioration	587
Financements 2022      ( <i>Demandés</i> )	751
Construction neuve de logements locatifs	743
Acquisition-amélioration	8
Réhabilitation	ND
Mises en chantier 2022	764
Logement locatif	755
Accession sociale	9
Ventes 2022	449
Nombre de logements vendus aux habitants	46
Nombre de logements vendus à des organismes HLM	403
Investissements 2022 sur le patrimoine (en k€) <i>(dont investissements travaux de réhabilitation en K€)</i>	179 036 30 405
Indicateurs de gestion	
Taux de vacance	1,61 %
Taux de recouvrement	99,96 %
ETP moyens annuels 2022	804
Dont gardiens et employés d'immeubles	366

## **1.2 – Situation de la société au cours de l'exercice écoulé**

### **Evolution de l'activité**

Marquée par une reprise forte de l'inflation, une envolée des prix de l'énergie et une remontée des taux d'intérêt sur fonds de guerre en Ukraine, l'année 2022 a amené la Société à réinterroger ses plans d'actions à court terme afin d'intégrer la précarité des ménages logés, le renchérissement des prix de revient et le ralentissement de l'activité de construction dû au manque d'acquéreurs solvables ainsi qu'au décalage et annulation des projets.

Dans ce contexte et grâce à des mesures adaptées pour mener une politique de sobriété énergétique et de prévention de l'impayé auprès des résidents, la Société a maintenu ses résultats de recouvrement à un haut niveau.

En matière d'entretien du patrimoine, la priorité de l'investissement a été orientée vers les enjeux de rénovation thermique et vers les projets de renouvellement urbain qui commenceront à entrer en phase opérationnelle, en 2023.

Le développement en production neuve a, quant à lui, connu une belle progression en 2022 par le renforcement du nombre de développeurs avec plus de 700 agréments obtenus alors que la production connaît un ralentissement historique.

### **Faits marquants de l'activité sociale**

#### **• Aménagement du nouveau site de Châtillon**

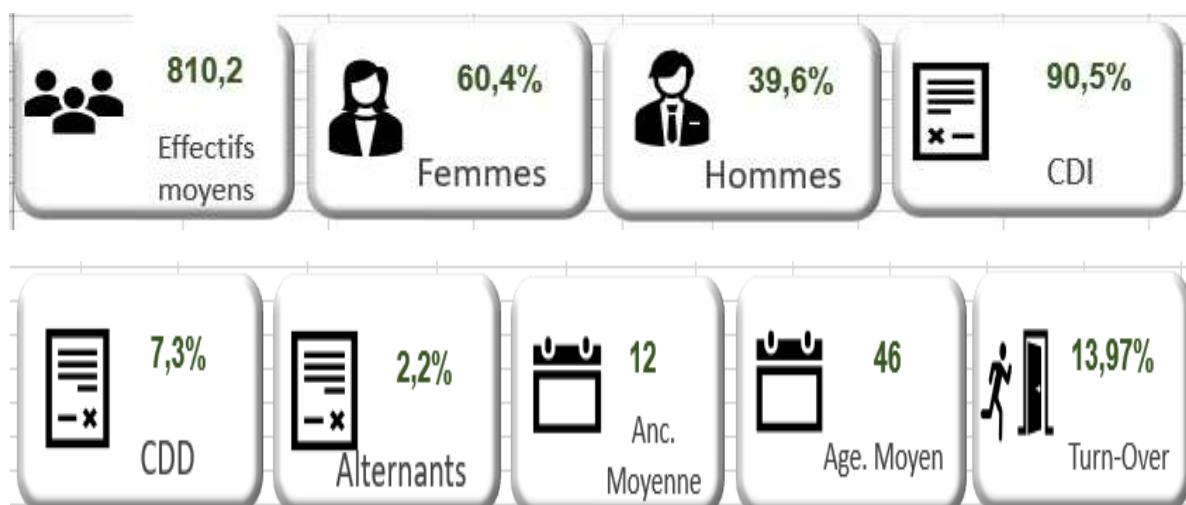
Après des travaux d'aménagement, les collaborateurs de l'agence des Hauts-de-Seine (DIDF/DTMGP), localisée précédemment à Malakoff, ont pu s'installer le 1er août 2022 dans leurs nouveaux locaux situés à Châtillon.

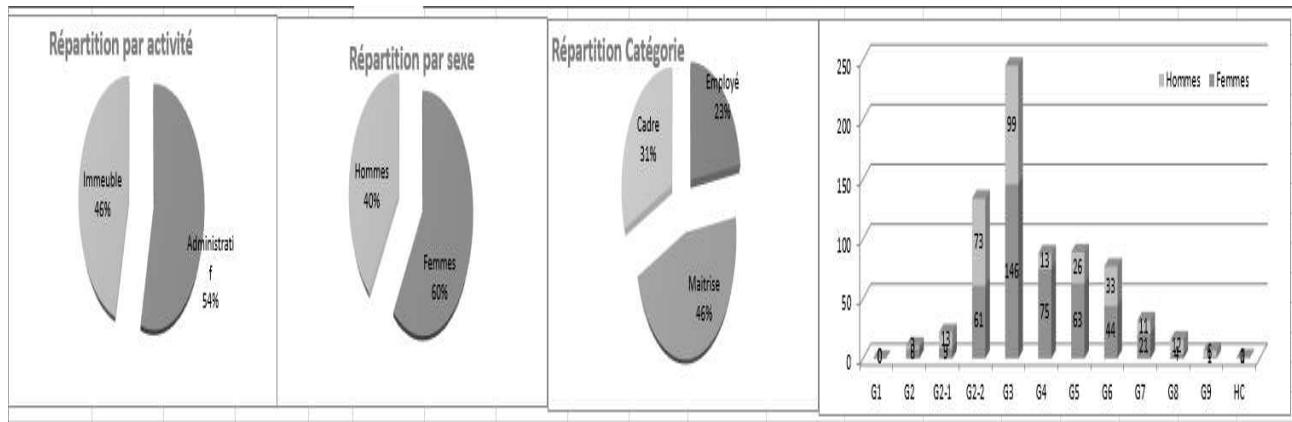
#### **• Rapprochement des agences de Paris 13 et de Juvisy**

Un projet de rapprochement et d'aménagement des agences de Paris 13 et de Juvisy a été initié dans l'objectif de réunir sur un même lieu de travail les 21 collaborateurs et de favoriser ainsi la cohésion d'équipe.

Sur la base de critères de confort, d'optimisation des espaces et de temps de transport pour les collaborateurs, le choix s'est porté sur un immeuble situé à Ivry-sur-Seine (94) où les équipes s'installeront au 1er trimestre 2023.

#### **• Chiffres clés RH 2022**





## Analyse objective et exhaustive de la situation financière de la société, de l'évolution des affaires et des résultats

Les produits d'exploitation s'élevaient à 493 231 K€ en 2022 contre 478 766 K€ au titre de l'exercice précédent soit une hausse de 14 465 K€ (+ 2,9 %). Cette variation est expliquée comme suit :

- Les produits des activités ont augmenté de 5 687 K€ (+1,3%) dont - 6 554 K€ au titre des ventes, + 8 261 K€ de récupération des charges locatives et 3 380 K€ de loyers supplémentaires, soit une évolution des recettes locatives de 1% par rapport à l'exercice précédent,
- La production stockée a augmenté de 5 409 K€. Deux nouvelles opérations d'accession étaient en cours de chantier à Montigny le Bretonneux et à Lognes. Une opération de PSLA a été lancée à Mérignac (Bordeaux),
- La production immobilisée a augmenté de 406 K€. Cette hausse est liée à l'évolution du montant des travaux immobilisés (PEP et amélioration sur les acquisitions) réalisés sur 2022,
- Les subventions d'exploitation ont baissé de 157 K€ par rapport à l'exercice précédent. Pour mémoire, MVH avait des subventions de la CGLLS au titre de deux exercices (2019/2020).
- Les autres produits, reprises et transferts de charges d'exploitation ont augmenté de 3 119 K€, hausse liée en partie aux dépréciations de créances et aux transferts de charges de travaux sur ventes affectés sur la marge des ventes.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 470 757 K€ contre 436 739 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 34 018 K€ (+7,8%). L'évolution des charges est due à

- Une augmentation des consommations de l'exercice en provenance des tiers de 15 304 K€, soit une hausse de 7,3%. L'impact de la hausse de l'énergie sur les provisions de charges de combustible et de chauffage a été de 9 m€ en 2022. La redevance Quote-part GIE a augmenté également de 4m€ par rapport à 2021, en raison de la hausse des frais de personnel, de la maintenance et de la téléphonie avec la mise en place du MFA. Une erreur d'imputation pour 2,7 m€ accentue l'écart sur ce poste. Les dépenses d'honoraires sont en hausse de 1,4 m€, due à l'accompagnement des prestataires dans le cadre de la mise en œuvre du projet BIM, de la digitalisation des métiers de la proximité et autres projets,
- Une augmentation des impôts, taxes et versements assimilés de 1 991 K€, notamment sur la TFPB. Le réalisé 2021 avait été impacté par des extournes de provisions sur des opérations vendues,
- Une évolution des autres charges, dotations et provisions de 16 722 K€. Les frais de personnel ont progressé de 8,77 m€, les dotations aux amortissements locatifs ont augmenté de 6 m€ dont

+4,89 m€ sur les immobilisations locatives (impact année pleine des livraisons 2021 et de l'acquisition de Créteil, des remplacements de composants), +2,55 m€ sur les dépréciations (démolition hors ANRU d'une résidence à Saulx Les Chartreux) et la hausse des autres charges de 1 865 K€ liée à l'augmentation des passages à pertes sur les créances irrécouvrables.

Le résultat d'exploitation s'est établi à 22 474 K€ en 2022 contre 42 026 K€ en 2021, soit une baisse de 19 820 K€ (-46,5%). Cette diminution du résultat d'exploitation s'explique par :

- Une faible hausse des produits locatifs (IRL à 0,43%)
- Une forte évolution des charges d'exploitation (combustible, entretien courant, frais de personnel, frais de gestion et honoraires des prestataires), et dotations aux amortissements (développement et travaux immobilisés) et dépréciations liées aux opérations de démolition.

L'impact de la RLS en 2022 était de 15 667 K€, soit une hausse de 525 K€ (+3,5%) par rapport à l'exercice 2021

Le résultat financier constitué essentiellement des charges d'intérêts des emprunts et des produits financiers est en forte augmentation, en passant de -25 909 K€ à -31 503 K€, soit une variation à la hausse de 5 593 K€ (+21,58%). Cette hausse est principalement due aux augmentations successives du taux du livret A, en passant de 0,5% en janvier 2022 à 1% en février 2022, puis à 2% en août 2022 ;

Ces hausses ont été contrebalancées en partie par la hausse des produits financiers placés sur le livret A et les comptes à terme pour +3 004 K€ ; notamment grâce à un effet taux et un effet volume (+54 923 K€ de trésorerie moyenne placée en 2022 par rapport à 2021).

En 2022, le résultat exceptionnel représentait 51 854 K€ contre 48 398 K€ en 2021, soit une progression de 7,1%. Cette amélioration du résultat exceptionnel est liée en partie à l'impact moindre des charges exceptionnelles relatives à l'intrusion informatique (2,3 m€ contre 4,8 m€ en 2021), à la baisse des pénalités et autres charges exceptionnelles sur les opérations de gestion.

Les produits de cession des éléments d'actifs sont stables avec 58 m€ de recettes sur les ventes et 2,4 m€ au titre des certificats d'économie d'énergie. La hausse des valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis s'explique par la sortie des fins de baux (Saint Michel Sous orge) pour 6 m€, compensée par un produit du même montant. La vente HLM est en retrait en 2022 due à l'inflation, à l'endurcissement des conditions d'octroi des prêts et à la réglementation sur l'éradication des passoires énergétiques qui ont eu pour effet de retarder la commercialisation des logements.

Le résultat net de la société 1001 Vies Habitat s'établit à 42 825 K€, soit une baisse de 21 690 K€ (-33,62%). Les produits ont évolué de 3,6% (+20,5 m€) et les charges de 8,5% (+42,3 m€). Les principaux écarts s'expliquent par la faible évolution de l'IRL, la baisse des produits liés au dégrèvement de TFPB, à l'évolution du taux du livret A, à la hausse des charges d'exploitation sur le patrimoine, aux honoraires des prestataires extérieurs liés au projet, à la hausse de la masse salariale, au coût du GIE. L'impact des régularisations 2019/2020 dans les comptes 2022 est estimé à 2,6 M€.

Concernant la situation financière de la société, les investissements de l'exercice ont augmenté de 179 050 K€ dont 43 852 K€ d'acquisition de terrains et travaux de VRD, 72 685 K€ pour la construction neuve et 62 499 K€ de travaux de réhabilitation (y compris les travaux sur les acquisitions) et de renouvellement de composant sur le parc existant. Au regard des sorties d'actifs liées aux dépréciations/amortissements, démolitions et ventes, l'actif immobilisé a augmenté de 42 m€.

L'année 2022 a été marquée par un contexte économique incertain et volatile. La guerre en Ukraine et la politique zéro Covid imposée en Chine, ont pesé sur les chaînes d'approvisionnement au niveau mondial.

Ce choc de l'offre a généré le retour à une forte inflation. En réponse à cette situation inflationniste, les banques centrales ont procédé à plusieurs augmentations de leurs taux directeurs, passant de 0% à 3,50% en quelques mois.

La conséquence immédiate pour MVH est l'augmentation significative de ces conditions de financements. Le taux du livret A est passé de 0,50% à 3% entre février 2022 et février 2023.

Cependant, 1001 Vies Habitat a continué sa dynamique de financement. Ainsi, sur l'exercice 2022, elle a contracté des financements à hauteur de 361 136 K€ dont :

- Des tirages à hauteur de 200 523 K€
- Des contrats de prêts CDC d'un montant total de 160 613 K€ en attente d'obtention de garanties collectivités locales.

Les levées de fonds principales sont :

- L'enveloppe de préfinancement de 130 m€ souscrit à :
  - o Taux fixe pour 90 m€ au taux moyen de 2,20% sur 12 mois (vs 172 m€ levés en 2021 à 0,0275%) et ;
  - o Taux révisable pour 40 m€ sur 12 mois (indexés sur EUR1M ou €ster)
- La signature d'un prêt à impact auprès de la CE IDF pour 20 m€ au taux fixe de 1,44% sur 20 ans (vs 0,70% sur 25 ans en 2021), dédié au financement du PEP 2022 (réhabilitation – amélioration énergétique du parc),
- Un financement hypothécaire mis en place pour l'acquisition de 77 logements LLI situés à Epinay-sur-Orge pour 18,95 m€, au taux fixe de 1,78% sur 32 ans.

L'endettement a augmenté de 38 125 K€ par rapport à l'exercice précédent, portant la dette totale de la société à 2 648 677 K€. La dette de la société est principalement constituée d'emprunts à long terme avec une durée résiduelle moyenne de 28,9 ans, cette dette est indexée à hauteur de 71,4 % sur le Livret A, 27 % à taux fixe et 1,5% à taux révisable (Euribor et €ster).

Le taux d'annuités locatives en 2022 était de 35,4% des loyers quittancés, soit 120 m€ de remboursement d'échéances d'emprunt sur l'exercice (charges d'intérêts + capital).

L'autofinancement net HLM de l'exercice 2022 est de 5 304 K€ (soit 1,53% des produits) contre 37 583 K€ (soit 10,84 % des produits) pour l'exercice précédent, soit une variation négative de 32 278 K€ s'expliquant par la baisse de la capacité d'autofinancement de 19 843 K€ et la hausse des remboursements d'emprunt de 12 434 K€.

## **2. EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

### **Contexte économique**

L'année 2022 a été marquée par un contexte économique incertain et volatile. La guerre en Ukraine et la politique zéro Covid imposée en Chine, ont pesé sur les chaînes d'approvisionnement au niveau mondial. Ce choc de l'offre a généré le retour à une forte inflation. En réponse à cette situation inflationniste, les banques centrales ont procédé à plusieurs augmentations de leurs taux directeurs, passant de 0% à 3,50% en quelques mois.

La conséquence immédiate pour MVH est l'augmentation significative de ces conditions de financements. Le taux du livret A est passé de 0,50% à 3% entre février 2022 et février 2023.

De leur côté, les marchés financiers ont subi une forte pentification de la courbe de taux, répercutant à l'économie réelle ces hausses de taux.

A la date d'arrêté des comptes annuels, les conséquences de cette crise sur l'activité du Groupe 1001 Vie Habitat sont difficilement chiffrables à ce stade. Toutefois, le principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause sur les douze prochains mois.

### **3. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT**

Conformément à l'article L. 232-1 du Code de commerce, il est exposé ci-après les activités de la société en matière de recherche et développement :

- **En matière de patrimoine**

#### **Convention BIM avec le CSTB**

Les études concernant la mise en place d'un BIM Gestion à l'échelle du groupe ont été finalisées, notamment sur la base d'une étude réalisée avec le CSTB (une première phase a porté sur l'étude des différents moyens d'acquisition des données et une deuxième sur le calcul du retour sur investissement du BIM Gestion à l'échelle du groupe).

Pour rappel, les aboutissements d'un tel projet, à forte valeur ajoutée, modifiera en profondeur la façon de travailler de nombreux métiers, de la maîtrise d'ouvrage à la gérance. Le BIM Gestion permettra à 1001 Vies Habitat d'avoir un accès facilité à toutes les informations techniques, ainsi qu'à l'historique de l'ensemble des ouvrages bâtis, de chacune de leurs pièces et de chacun de leurs composants, depuis leur conception jusqu'à leur exploitation. Le partage de toutes ces informations sur le bâtiment facilitera la gestion et la maintenance pour le Groupe comme pour ses partenaires.

Ce projet a été suspendu dans son déploiement global mais reste actif sur la production neuve et les grosses réhabilitations avec la création de maquettes numériques ainsi que sur la phase préparatoire des données avec le recensement des données patrimoniales nécessaires à la future bonne qualification des plans.

- **En matière de qualité de service**

#### **Expérimentation concernant les jets d'ordures ménagères par les fenêtres**

L'Union sociale pour l'habitat s'est associée à 4 organismes Hlm, la RIVP, CDC Habitat, Logis Méditerranée et Logirem, dans le cadre d'une commande groupée, pour concevoir et tester de nouvelles solutions, *in situ*, afin de lutter contre les jets de déchets par les fenêtres.

En effet, malgré les efforts des organismes Hlm, ces derniers sont confrontés sur certains sites, à des problématiques de jets de déchets par les fenêtres (déchets alimentaires, papiers, bouteilles, produits d'hygiène ou déchets plus volumineux tels que des équipements électroménagers...).

Ces dysfonctionnements sont sources de mécontentement des locataires, de découragement pour les équipes de proximité, de danger pour les passants, d'hygiène (nuISIBLES) et viennent neutraliser les actions relavant de l'attractivité du territoire.

De nombreux bailleurs sociaux mènent des actions préventives (affichage, dialogue, animations/actions de sensibilisation...) et des actions curatives sans que l'impact sur ces déviances d'usage ne produisent des effets tangibles. Face à cette problématique largement partagée dans le secteur, l'USH a souhaité sous l'égide de la Commission Qualité de service, mettre en place une démarche expérimentale et partenariale pour concevoir et tester des solutions sur 4 sites avec l'appui d'Okoni, prestataire spécialisé en design du service et dans le *nudge*<sup>1</sup>.

Cette expérimentation fera l'objet d'une capitalisation via une publication de l'USH. Des moments d'échanges et de partage des enseignements sont également prévus au sein de la branche professionnelle dans le courant de l'année 2023.

## **Renforcement des restes à vivre des locataires : signatures de deux partenariats**

### **1. Dispositif KLARO**

Primes, chèque énergie et autres dispositifs financiers ont été proposés ces derniers mois pour contrer les effets de l'inflation. Des mesures gouvernementales permettent de venir en aide aux ménages les plus fragilisés afin de limiter l'impact de la conjoncture actuelle sur leur budget ; toutefois, face au millefeuille administratif et à la pluralité des aides existantes, il est parfois difficile de s'y retrouver.

Partant du constat qu'une 1 aide sur 3 n'est jamais demandée, la start-up Klaro a mis en place une application pour regrouper toutes les aides auxquelles ont droit les résidents français. Les personnes qui en feraient la demande pourraient obtenir jusqu'à 110 euros de plus par mois.

Klaro propose un service permettant aux particuliers de disposer facilement des aides pour lesquelles ils sont éligibles. Cette solution repose sur un algorithme capable de simuler 1500 aides nationales et locales et leur montant exact. L'algorithme prend en compte les besoins, la situation et le foyer de chaque utilisateur, pour adapter ses recommandations de façon personnalisée.

L'utilisateur répond à plusieurs questions, ventilées sous forme de rubrique (logement, santé, transport...), permettant de tester son éligibilité. Grâce aux données enregistrées sur la plateforme, les formulaires permettant de solliciter les aides sont remplis automatiquement.

Le demandeur reçoit une notification à chaque fois qu'une nouvelle aide est disponible, selon les critères renseignés. Les aides sont mises à jour sous 24h. Dès qu'une aide est accordée, l'argent est versé directement sur le compte de l'utilisateur par l'organisme. Aucun montant perçu, aucun frais, aucune commission ne transitent par Klaro. 100% des revenus de la start-up proviennent des abonnements financés par les entreprises.

Deux communications ont été adressées aux locataires, par l'intermédiaire d'un document annexé à la quittance du locataire (communication appelée « 1001 Infos »), envoyée à la fin du mois.

### **1001 Infos – Communication quittance / Décembre 2022**

#### **Klaro !**

**Klaro est une application pour y voir plus « clair »  
parmi toutes les aides dont vous pourriez bénéficier.**

Habituellement payant, l'accès à cette application est gratuit grâce au partenariat que nous avons conclu avec Klaro. Ce simulateur d'aides en ligne va permettre de tester votre éligibilité à près de 1500 aides nationales, régionales, départementales ou locales.

**Comment faire ? C'est très facile !**

Il suffit de créer votre compte en vous connectant au site Klaro, dédié à 1001 Vies Habitat, grâce à l'adresse Url ou en scannant le QR Code ci-contre.

En fonction de votre situation, il ne vous reste plus qu'à renseigner le formulaire pour savoir si vous avez droit à des aides. **Testez votre éligibilité, vous avez tout à y gagner !**



## **1001 Infos – Communication quittance / Janvier 2023**

### **KLARO !**

En décembre, nous vous présentions Klaro, l'application qui vous permet de tester votre éligibilité à plus de 1500 aides nationales, régionales, départementales ou locales. Près de 1000 locataires se sont déjà inscrits. Pourquoi pas vous ?

**Comment faire ?**

**C'est très facile !**

Il suffit de créer votre compte en vous connectant au site Klaro, dédié à 1001 Vies Habitat, grâce à l'adresse Url: <http://url.me/H875x> ou en scannant le QR Code ci-contre.

A vous de jouer !

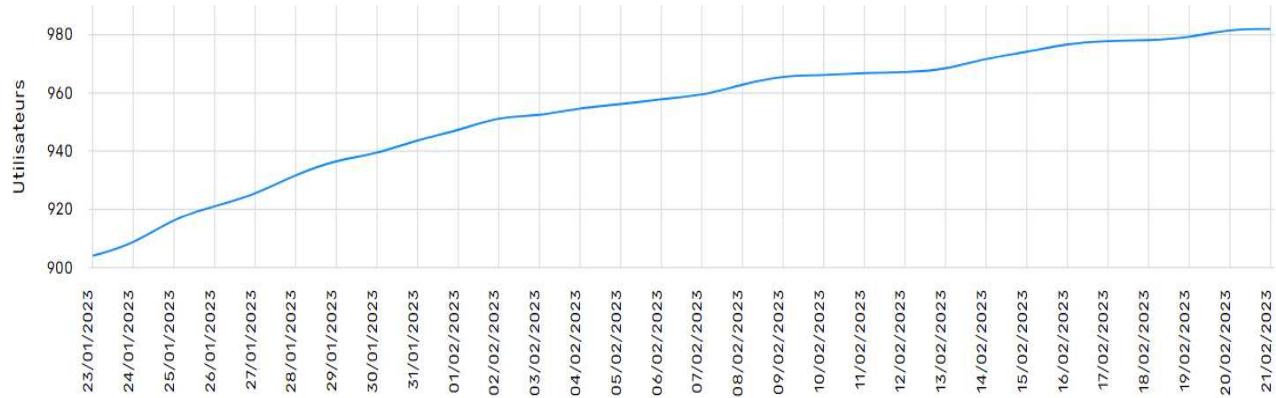


Les CESF et les Chargés Clientèle du Groupe ont assisté, fin 2022, à une présentation du dispositif. Animées par Klaro, ces réunions ont permis d'expliquer la structuration du dispositif, la fonctionnalité de l'algorithme et de répondre aux questions soulevées par les collaborateurs présents.

Au 21 février, nous enregistrons 982 inscrits. Chaque utilisateur s'est connecté en moyenne 3,2 fois.

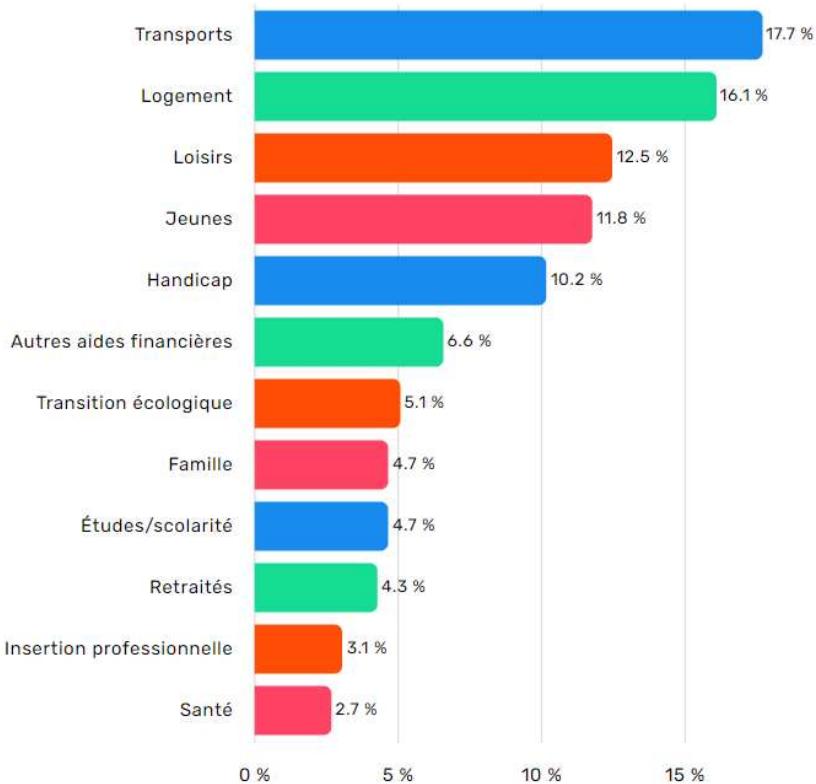
57 000 € d'aides éligibles ont été identifiées, en attente ou en cours de versement ; 133 aides encore à confirmer par utilisateur (donnée basée sur les champs non renseignés par les usagers).

Nombre d'inscrits (30 derniers jours)



La ventilation des aides éligibles par grandes thématiques se décompose comme suit :

### Aides éligibles par thèmes



Le démarrage est un peu timide au regard des attentes du Groupe. Nos premières observations reposent sur un problème d'appropriation par les utilisateurs, puisque plus de 80 rubriques sont à renseigner afin d'avoir une information exhaustive des aides auxquelles les locataires sont potentiellement éligibles. Au-delà de l'aspect fastidieux d'une telle complétude, nous nous interrogeons sur la capacité langagière des publics à maîtriser la technicité administrative de certaines données.

Il nous apparaît évident aujourd'hui qu'une communication plus massive (loges, halls, flyers) et un accompagnement plus appuyé auprès de certains publics est à envisager (exemple des permanences réalisées par les CESF de la DT GE).

#### Les 5 aides financières les plus obtenues :

- 1/ Logement social (FSL...)
- 2/ Chèque énergie - Agence de services et de paiement (ASP)
- 3/ Pension d'invalidité – Ameli
- 4/ Aide à la réparation des appareils électriques - Aide de l'Etat
- 5/ Aides au logement (APL, ALS, ALF) - Caisse d'allocations familiales (Caf) ou Mutualité sociale agricole (MSA)

## **2. Dispositif EDF – SOLIDARITÉ**

Parce que l'électricité est un produit de première nécessité, EDF s'engage à accompagner ses clients particuliers en situation d'impayés en mettant fin aux coupures d'alimentation en électricité tout au long de l'année. Avec cette mesure, EDF va plus loin que ses obligations réglementaires en dehors de la période de trêve hivernale, en remplaçant la coupure par une limitation de puissance à 1kVA.

La convention de partenariat liant le Groupe à EDF vise à :

- Cadrer, officialiser et préciser les relations avec le Groupe 1001 Vies Habitat.
- Sécuriser, conformément aux exigences du RGPD, les échanges de données relatives aux personnes accompagnées par le Groupe 1001 Vies Habitat.
- Permettre notamment l'accès aux numéros dédiés d'EDF Solidarité.

Les engagements pour le Groupe 1001 Vies Habitat :

- Informer les personnes accompagnées sur le dispositif du chèque énergie et sur son utilisation, et le cas échéant, les orienter vers le site du gouvernement ([chequeenergie.gouv.fr](http://chequeenergie.gouv.fr)) ou sur le numéro vert dédié.
- Travailler avec les équipes d'EDF Solidarité à la mise en œuvre des modalités de règlement global de la dette, adaptées à la situation financière des bénéficiaires.
- Informer l'équipe Solidarité des demandes d'aides en matière d'énergie effectuées par 1001 Vies Habitat concernant les clients d'EDF.

Les engagements pour EDF Solidarité :

- Informer 1001 Vies Habitat sur :
  - o Les dispositifs d'aides (Fonds de Solidarité Logement...)
  - o Le chèque énergie et son utilisation
  - o La lecture des éléments clés de la Facture EDF
  - o La Maîtrise De l'Energie (conseils sur les usages et éco-gestes)
- Maintenir la fourniture d'énergie, à compter de la date du traitement de l'information relative à la demande d'aide et jusqu'à la notification de la décision d'aide, pour un délai de deux (2) mois maximum
- Proposer des solutions de paiement de la dette plus souple, en cas de reliquat.

Les CESF et les Chargés Clientèle du Groupe ont assisté, fin 2022, à une présentation du dispositif. Animées par EDF Solidarité, ces réunions ont permis de présenter en détail la convention de partenariat, le fonctionnement de la plateforme d'échange entre EDF et 1001 Vies Habitat (plateforme PASS) et de répondre aux questions soulevées par les collaborateurs présents.

## **4. FILIALES ET PARTICIPATIONS – SOCIETES CONTROLEES**

**4.1** À la clôture de l'exercice, notre société détient les participations suivantes :

- Une participation de 64,60 % dans la société **LOGIS FAMILIAL, SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 5 616 888,88 euros, dont le siège est à Nice (Alpes Maritimes), 66-68 avenue Giscard d'Estaing – Immeuble Le Centaure ;
- Une participation de 79,44 % dans la société **SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE LE LOGIS FAMILIAL VAROIS**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 975 000 euros, dont le siège est à Toulon (Var), avenue de Lattre de Tassigny ;
- Une participation de 69,92 % dans la société **LOGIS MEDITERRANEE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 6.336.900 euros, dont le siège est à Marseille (Bouches du Rhône), 180 avenue Cantini – Résidence Hyde Park ;

- Une participation de 66,23 % dans la société **SOLLAR S.A. D'HLM LE LOGEMENT ALPES RHONE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 18 090 864 euros, dont le siège est à Lyon (Rhône), 28 avenue Garibaldi ;
- Une participation de 69,23 % dans le **GIE 1001 VIES HABITAT**, groupement d'intérêt économique constitué sans capital le 12 octobre 2006, avec toutes les S.A. d'HLM du groupe 1001 VIES HABITAT, et dont le siège social est situé depuis le 30 aout 2021 31-35, rue de la Fédération – Carré SUFFREN à Paris (75015),

Elle détient aussi :

- Une participation de 51 % dans la société **SCCV Aulnay Aquilon**, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros et dont le siège social est situé 92, Boulevard du Montparnasse – 75014 Paris,
- Une participation de 28% dans la société **SCCV Sartrouville Impulsion**, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros et dont le siège social est situé 3, Boulevard Gallieni – 92130 Issy-les-Moulineaux,
- Une participation de 6,23 % dans la **société Coprocoop Ile-de-France**, société anonyme coopérative de production au capital de 19 110 € et dont le siège social est situé 2 allée Eugène Mouchot - 91130 Ris -Orangis (Essonne),
- Une participation de 6,23 % dans la société « **Scientipole Aménagement** », société anonyme d'économie Mixte Locale au capital de 8 524 120 euros € et dont le siège social est situé Parc Gutenberg - 13 Voie la Cardon – 91 120 Palaiseau (Essonne),
- Une participation de 1 % dans la **SCCV Le Clos Valmar**, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros et dont le siège social est situé 28, rue Garibaldi à Lyon (Bouches du Rhône),

Aucune de ces sociétés et entités ne détient de participation dans notre société.

Le tableau des filiales et participations avec notamment, pour chacune d'entre elles, la quote-part de capital, le chiffre d'affaires et le résultat réalisés au cours du dernier exercice social est présenté en annexe aux comptes annuels 2022 la société.

Notre société est également membre de l'association suivante :

- **CHERS VOISINS** – association Loi 1901 avec les autres ESH du groupe et dont le siège social est situé 68 rue Montgolfier à Lyon 69006

#### **4.2** À la clôture de l'exercice, notre société contrôle les sociétés suivantes :

- **SOLLAR S.A. D'HLM LE LOGEMENT ALPES RHONE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 18 090 864 euros, dont le siège est 28 avenue Garibaldi -69006 Lyon (Rhône).
- **LOGIS MEDITERRANEE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 6 336 900 euros, dont le siège est 180, avenue Jules Cantini – Résidence Hyde Park - 13008 Marseille (Bouches du Rhône).
- **LOGIS FAMILIAL, SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 5 616 888,88 euros, dont le siège est 66-68 avenue Valéry Giscard D'Estaing – Immeuble Le Centaure – 06000 Nice (Alpes Maritimes),
- **SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE LE LOGIS FAMILIAL VAROIS**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 975 000 euros, dont le siège est Avenue de Lattre de Tassigny – 83000 Toulon (Var).

## **5. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL**

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du code de commerce et compte tenu des informations reçues en application de l'article L.233-12 dudit code, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant une participation significative dans la société au 31 décembre 2022, au sens de la loi.

	Au 31/12/22		Au 27/10/22 (dernière AG)	
	<b>Actions</b>		<b>Voix</b>	
	<b>Nombre</b>	<b>en %</b>	<b>Nombre</b>	<b>en %</b>
AXA France Vie	799 196	52,2350%	7 650 001	50,00001%
Département des Hauts-de-Seine	1	0,0001%	1 358 316	8,87788%
Département de Paris	1	0,0001%	1 070 293	6,99537%
Communauté d'agglomération de Saint Germain Boucles de Seine	1	0,0001%	887 961	5,80366%
Action Logement Immobilier	354 458	23,1672%	1 236 822	8,08380%
AXA France IARD	358 668	23,4424%	1 251 512	8,17981%

## **6. SUCCURSALES**

Les succursales existantes de la société sont :

- **Agence d'AULNAY**  
572 015 451 00089 RCS BOBIGNY  
13, rue Edgar Degas  
93600 AULNAY SOUS BOIS
- **Agence de BORDEAUX**  
572 015 451 00279 RCS BORDEAUX  
202, rue d'Ornano  
33000 BORDEAUX
- **Agence de CERGY**  
572 015 451 00170 RCS PONTOISE  
5, chemin des bourgognes  
95000 CERGY
- **Agence de CHATILLON**  
572 015 451 00295 RCS NANTERRE  
79 rue Pierre Semard  
92320 CHATILLON
- **Agence de CHELLES**  
572 015 451 00253 RCS MEAUX  
2 place de la République  
77500 CHELLES
- **Agence de COLOMBES**  
572 015 451 00261 RCS NANTERRE  
15-55, boulevard Charles de Gaulle  
92700 COLOMBES
- **Agence de CREIL**  
572 015 451 00162 RCS COMPIEGNE  
3, rue Winston Churchill  
60100 CREIL

- **Agence de HOUILLES**  
572 015 451 00246 RCS VERSAILLES  
2, rue Marceau  
78800 HOUILLES
- **Agence de LIEUSAINT**  
572 015 451 00097 RCS MELUN  
40, rue René Cassin  
77127 LIEUSAINT
- **Agence de MALAKOFF**  
572 015 451 00212 RCS NANTERRE  
102, Rue Estienne Dolet  
92240 MALAKOFF
- **Agence de PANTIN**  
572 015 451 00154 RCS BOBIGNY  
28, avenue Jean Lolive  
93500 PANTIN
- **Agence de POISSY**  
572 015 451 00238 RCS VERSAILLES  
83, Avenue Maurice Berteaux  
78300 POISSY
- **Agence de PONTOISE**  
572 015 451 00220 RCS  
2, boulevard de l'Oise  
95000 PONTOISE
- **Agence de PARIS 13**  
572 015 451 00204 RCS PARIS  
14, Villa d'Este  
75013 Paris

## **7. PRESENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DES RESULTATS**

### **• Précision des règles et méthodes comptables**

Les comptes sociaux des ESH sont établis en conformité avec le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social publié par l'ANC (Autorité des Normes Comptables) le 4 juin 2015, et appliqués à partir du 1er janvier 2016.

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

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

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

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société applique le règlement ANC n°2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

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

Au passif du bilan : le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Les organismes étant toutefois dispensés d'établir ces informations pour l'exercice précédent le premier exercice d'application, la société a rajouté une ligne « dont résultat des activités relevant du SIEG » sous le résultat de l'exercice 2021 uniquement.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG. S'agissant du résultat de l'exercice précédent, cette requête ne trouve pas à s'appliquer dans l'annexe des comptes annuels 2021 dans le contexte de la dispense mentionnée ci-avant.

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

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2021 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

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

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

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

- 1) Identification des charges et produits affectables à 100% à l'une ou l'autre des activités :
  - a. Activité SIEG :
    - Loyers des logements conventionnés nets de RLS,
    - Suppléments et réductions de loyer solidarité,
    - Loyers des logements en location accession,
    - Pénalités sur SLS.
  - b. Activité HORS SIEG :
    - Loyers des logements non conventionnés,
    - Loyers et charges relatifs aux commerces,
    - Locations d'emplacements publicitaires et d'antennes,
    - Loyers d'un parc de stationnement isolé ou les loyers de parkings non rattachés à un logement,
    - Revenus d'actions, et autres produits financiers,
    - Plus-values de cession d'autres immeubles, d'autres terrains, et d'immobilisations financières,
    - Impôts sur les sociétés.
- 2) Pour tous les autres produits et charges, 3 types d'affectation :
  - a. A analyser au cas par cas :
    - Opérations d'accessions : la qualification SIEG / HORS SIEG dépend de l'acquéreur :
      - ✓ SIEG si acquéreurs (pers physiques) avec Ressources < Plafond PLS + 11%
      - ✓ ou SIEG dans la limite de 25% des ventes comprises entre les plafonds PLS + 11% & PLI + 11%
    - Charges & revenus des parts SCCV : SIEG si SCCV constituées d'OLS & si son activité relève du SIEG
    - Gestion d'immeubles pour tiers : SIEG si
      - ✓ Gestion de logements locatifs sociaux pour le compte de tiers,
      - ✓ Gestion de logements dans des copropriétés en difficulté.
    - Plus-values de cession d'immobilisations :

- ✓ SIEG si ventes HLM ou ventes en bloc de logements SIEG,
- ✓ HORS SIEG si ventes de réserves foncières & terrains nus & si cessions de locaux d'activités.
- Autres produits accessoires : dépendent de la nature du produit :
  - ✓ Contribution des locataires aux taux d'éco d'énergie SIEG si concerne un logt SIEG,
  - ✓ Vente d'électricité issue de panneaux photovoltaïques : HORS SIEG.
- b. Affectation des charges directes aux opérations :
  - ✓ L'affectation des charges directes de patrimoine se fait suivant la nature SIEG HORS SIEG du patrimoine sur lequel les charges sont rattachées en comptabilité analytique.
- c. Affectation des charges communes en utilisant la clé de répartition recommandée dans le Guide des Fédérations décrite ci-dessous :
  - ✓ Ratio d'affectation aux activités SIEG

Comptes 70 (produits des activités SIEG sauf compte 703) + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM » entrant dans le SIEG / comptes 70 sauf compte 703 + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM ».

## **2. Traitement des produits de cessions de certificats d'économie d'énergie**

En application de la doctrine de la Commission des Etudes Comptables de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (EC 2020-35 du 1er juillet 2021), les cessions de certificats d'économie d'énergie sont comptabilisées en produits exceptionnels et non plus en produits d'exploitation à partir de l'exercice 2021.

### **• Exposé des comptes annuels**

La société a réalisé un chiffre d'affaires net de 459 811 K€ contre 454 123 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 1,3 %.

Compte tenu de reprises sur provisions et de transferts de charges pour 20 586 K€, d'autres produits pour 5 538 K€ et des subventions d'exploitation, production stockée et production immobilisée pour un montant total de 5 376,7 K€, le total des produits d'exploitation s'élève à 493 231 K€ au 31 décembre 2022 contre 478 766 K€ au titre de l'exercice antérieur, soit une variation positive de 3 %.

Les charges d'exploitation se sont établies pour leur part à 470 757 K€ contre 436 739 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 7,8 %.

Les différents postes sont les suivants :

- Consommation de l'exercice en provenance des tiers : 224 693 K€
- Impôts, taxes et versements assimilés : 58 072 K€
- Charges de personnel : 56 994 K€
- Dotations aux amortissements et provisions : 120 580 K€
- Autres charges : 10 417 K€

L'exploitation a ainsi engendré un résultat positif de 22 474 K€ contre 42 027 K€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de -31 502 K€ contre -25 909 K€ au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôts de l'exercice ressort à -9 028 K€ contre 16 117 K€ pour l'exercice antérieur.

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel de 51 854 K€, le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice après impôt de 42 825 K€ contre un bénéfice de 64 515 K€ au titre de l'exercice précédent.

Par ailleurs, le montant global au titre des dépenses et charges visées aux articles 39, 4<sup>e</sup> et 39, 5<sup>e</sup> du Code Général des Impôts, ainsi que le supplément correspondant d'impôt sur les sociétés s'élève à 4 152 €.

- **Résultat de l'exercice**

Pour la société 1001 Vies Habitat, l'exercice écoulé fait ressortir un solde créditeur de 42 825 583.29 euros (dont 20 490 296.49 euros relevant du SIEG et 22 335 286.80 euros hors SIEG) que nous proposons d'affecter de la façon suivante :

		Dont relevant du SIEG	Hors SIEG
- A la réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières	30 600 342.75	19 100 980.97	11 499 361.78
- Aux actionnaires à titre de dividendes	1 017 450	1 017 450	
Et le solde, soit	11 207 790.54	371 865.52	10 835 925.02
Au Report à nouveau.			

- **Distribution de dividendes**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice clos le :	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	
	Dividendes	Autres revenus	Dividendes	Autres revenus
31/12/2021			581 400 €	
31/12/2020			581 400 €	
31/12/2019			599 220,34 €	

- **Tableau des résultats des cinq derniers exercices**

Au présent rapport, est joint, conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article R.225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de notre société au cours des cinq derniers exercices.

## **8. INFORMATIONS SUR LE DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS**

En application des dispositions des articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce, nous vous précisons en annexe la décomposition à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance, selon le tableau annexé au présent rapport.

## **9. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de vos Commissaires aux comptes.

## **10. PRETS INTERENTREPRISES**

Sans objet.

## **11. SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### **• Examen des mandats**

Le Directoire a examiné la situation des mandats des membres du Conseil de surveillance et constate que les mandats suivants arrivent à expiration à l'issue de la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022 :

➤ **Conseil de surveillance**

• **Catégorie 1**

- AXA FRANCE VIE

• **Catégorie 4**

- AXA FRANCE IARD
- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
- REMI THUAU
- LAURENT LAVERGNE
- AXELE BASTIEN
- GILLES HENGOAT

➤ **Commissaires aux comptes**

- FCN (Cotitulaire)

➤ **Conseil de surveillance**

En application de l'article L. 422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'assemblée générale nomme les membres du conseil de surveillance parmi les candidats proposés par chacune des catégories d'actionnaires dont trois pour représenter la catégorie 2 des actionnaires.

Le directoire s'assure en conséquence des renouvellements ou des nominations qu'il doit proposer à l'assemblée générale en fonction des mandats venus à expiration.

Dans ce cadre, le président du directoire adresse à chacun des membres dont le mandat prenait fin, un courrier l'informant de l'échéance de son mandat et sollicite sa position quant à son éventuelle souhait de renouvellement. Puis afin de procéder à la sélection des candidatures aux postes de membres du conseil de surveillance des catégories concernées qui seront proposées au vote de l'assemblée générale, les actionnaires de ces catégories respectives sont informés des souhaits de renouvellement et leur position est sollicitée quant à une éventuelle proposition de représentation au sein du conseil de surveillance.

***Suite à cette concertation, le directoire proposera à l'assemblée générale, le renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance suivants :***

• **Catégorie 1**

- AXA FRANCE VIE

• **Catégorie 4**

- AXA FRANCE IARD
- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
- REMI THUAU
- LAURENT LAVERGNE
- AXELE BASTIEN
- GILLES HENGOAT

➤ **Commissaires aux comptes**

Conformément à l'article L 823-1 du Code de commerce, les commissaires aux comptes (CAC) sont désignés par l'assemblée générale ordinaire.

En sa qualité de pouvoir adjudicateur soumis aux règles de la commande publique, la société est tenue de faire une mise en concurrence pour l'attribution des marchés qui n'entrent pas dans les exclusions prévues et dont le montant est supérieur aux seuils européens de la Commande publique.

Le directoire constatant que le mandat de co-commissaire aux comptes titulaire du Cabinet FCN prendra fin à l'issue de la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022, a procédé au lancement d'un appel d'offres pour l'attribution de ce marché.

***À la suite de l'attribution du marché par la Commission d'attribution des marchés et sur avis favorable du Comité des comptes et de l'audit, le directoire proposera à l'assemblée générale de nommer le cabinet MAZARS en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire de la société.***

Le directoire a donné tous pouvoirs au président du directoire à l'effet de recueillir toutes candidatures relatives à la composition du conseil de surveillance, compléter le rapport de gestion en conséquence ainsi que le texte des projets de résolutions à présenter à l'assemblée générale.

**12. PRESENTATION DES POINTS INSCRITS A L'ORDRE DU JOUR – PROJET DES RÉSOLUTIONS**

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, l'assemblée générale ordinaire sera convoquée le mercredi 14 juin 2023 sur l'ordre du jour suivant :

1. Rapport de gestion du directoire et rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que des opérations de l'exercice et quitus du directoire et du conseil de surveillance
3. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022
5. Approbation des conventions visées aux articles L. 225-86 du code de commerce et L. 423-10 du code de la construction et de l'habitation
6. Renouvellement de mandat de membres du conseil de surveillance
7. Nomination de co-commissaire aux comptes titulaire
8. Pouvoirs en vue des formalités

Dans ce cadre, votre directoire vous invite à adopter les résolutions suivantes qu'il soumet à votre vote :

**PREMIERE RESOLUTION**

***Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que des opérations de l'exercice et quitus du directoire et du conseil de surveillance***

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion du directoire, du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise comprenant ses observations sur les comptes annuels, du rapport sur les comptes annuels des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés, se soldant par un bénéfice net comptable de 42 825 583.29 euros (dont 20 940 296.49 euros relevant du SIEG et 22 335 286.80 euros hors SIEG).

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle approuve spécialement le montant global s'élevant à 4 152 euros des dépenses et charges visées aux articles 39, 4<sup>e</sup> et 39, 5<sup>e</sup> du Code Général des Impôts, ainsi que le supplément correspondant d'impôt sur les sociétés.

En conséquence, elle donne quitus au directoire et au conseil de surveillance de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

## **DEUXIEME RESOLUTION**

### ***Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022***

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion du directoire et des rapports du commissaire aux comptes ainsi que du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise comprenant les observations du conseil sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve les comptes consolidés tels qu'ils ont été présentés ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

## **TROISIEME RESOLUTION**

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

L'assemblée générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 42 825 583.29 euros (dont 20 490 296.49 relevant du SIEG et 22 335 286.80 hors SIEG) de la façon suivante :

		Dont relevant du SIEG	Hors SIEG
- A la réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières	30 600 342.75	19 100 980.97	11 499 361.78
- Aux actionnaires à titre de dividendes	1 017 450	1 017 450	
Et le solde, soit	11 207 790.54	371 865.52	10 835 925.02
Au Report à nouveau.			

Le dividende global revenant à chaque action serait ainsi fixé à 0,66 €.

La date de mise en paiement serait fixée au 30 septembre 2023 sous réserve pour les personnes physiques domiciliées en France :

- de la déduction d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8%,
- auquel s'ajoutent, des prélèvements sociaux (dont CSG et CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 17,2 %,

Soit un prélèvement total de 30%.

Le PFU s'applique de plein droit sauf dispense pour certains contribuables.

Il est rappelé, en application de l'article 243 Bis du Code Général des Impôts, que les dividendes par action mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice clos le :	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	
	Dividendes	Autres revenus	Dividendes	Autres revenus
31/12/2021			581 400 €	
31/12/2020			581 400 €	
31/12/2019			599 220,34 €	

## **QUATRIÈME RESOLUTION**

***Approbation des conventions visées aux articles I. 225-86 du code de commerce et I. 423-10 du Code de la construction et de l'habitation***

*NB : Les actionnaires intéressés, directement ou indirectement aux différentes conventions concernées ne pourront prendre part au vote de cette résolution, leurs actions étant exclues du calcul de la majorité.*

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 225-86 du Code de Commerce et L. 423-10 du Code de la construction et de l'habitation, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution a été soumise à un vote auquel les actionnaires intéressés, directement ou indirectement, n'ont pas participé, leurs actions étant exclues du calcul de la majorité.

## **SIXIÈME RESOLUTION**

***Renouvellement de mandat de membre du conseil de surveillance***

L'assemblée générale, conformément à l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation, renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de la société AXA FRANCE VIE, pour une durée de trois exercices, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir au cours de l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

AXA FRANCE VIE a fait savoir qu'elle acceptait ce mandat.

## **SIXIÈME RESOLUTION**

***Renouvellement de mandat de membre du conseil de surveillance -***

L'assemblée générale, conformément à l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation, renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de la société AXA FRANCE IARD, pour une durée de trois exercices, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir au cours de l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

AXA FRANCE IARD a fait savoir qu'elle acceptait ce mandat.

## **SEPTIÈME RESOLUTION**

***Renouvellement de mandat de membre du conseil de surveillance -***

L'assemblée générale, conformément à l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation, renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de la société ACTION LOGEMENT, pour une durée de trois exercices, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir au cours de l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

ACTION LOGEMENT a fait savoir qu'elle acceptait ce mandat.

## **HUITIÈME RESOLUTION**

***Renouvellement de mandat de membre du conseil de surveillance -***

L'assemblée générale, conformément à l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation, renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de Laurent LAVERGNE, pour une durée de trois exercices, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir au cours de l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Laurent LAVERGNE a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait toujours aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

## **NEUVIÈME RESOLUTION**

### ***Renouvellement de mandat de membre du conseil de surveillance -***

L'assemblée générale, conformément à l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation, renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de Axèle BASTIEN, pour une durée de trois exercices, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir au cours de l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Axèle BASTIEN a fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat et qu'elle n'exerçait toujours aucune fonction et n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

## **DIXIÈME RESOLUTION**

### ***Renouvellement de mandat de membre du conseil de surveillance***

L'assemblée générale, conformément à l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation, renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de Gilles HENOAT, pour une durée de trois exercices, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir au cours de l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Laurent LAVERGNE a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait toujours aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

## **ONZIÈME RESOLUTION**

### ***Nomination de nouveau membre du conseil de surveillance***

L'assemblée générale, conformément à l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation, nomme la personne proposée par les actionnaires de catégorie 4, pour une durée de trois exercices, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir au cours de l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

## **DOUZIÈME RESOLUTION**

### ***Nomination de nouveau membre du conseil de surveillance***

L'assemblée générale nomme, à compter de ce jour, conformément à l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation, la personne proposée par les actionnaires de catégorie 4, pour une durée de trois exercices, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir au cours de l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

## **TREIZIÈME RESOLUTION**

### ***Nomination de co-commissaire aux comptes titulaire***

L'assemblé générale, suite à l'appel d'offres effectué dans le cadre de la fin du mandat de co-commissariat aux comptes titulaire du Cabinet FCN, connaissance prise de la décision de la CAM d'attribuer le marché au Cabinet MAZARS, et de l'avis favorable du Comité des comptes et de l'audit, décide de désigner en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire, le Cabinet MAZARS, dont le siège est situé 61, rue Henri Regnault – Tour Exaltis – 92400 Courbevoie, pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir au cours de l'année 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Le Cabinet MAZARS, a fait savoir par avance à la société qu'il accepterait la mission qui vient de lui être confiée et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction à cette nomination.

## **QUATORZIÈME RESOLUTION**

### ***Pouvoirs en vue des formalités***

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal des délibérations de la présente Assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes toutes formalités, y compris de publicité.

## **13. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE VISE A L'ARTICLE L. 225-68 DU CODE DE COMMERCE**

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le conseil de surveillance en application des dispositions de l'article L. 225-68 du code de commerce est joint au présent rapport.

## **II. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

### **1. SITUATION ET ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULE**

#### **1.1 – Activité du groupe au cours de l'exercice écoulé**

##### **Chiffres clés Groupe**

1001 VIES HABITAT	Chiffres au 31/12/2022
Patrimoine géré au 31/12/2022	90 217
Nombre de logements locatifs	85 811
Nombre de lots de copropriété gérés pour des personnes physiques et morales et mandats de gestion	4 406
Loyers quittancés (en M€)	460
Livraisons et Acquisitions 2022 (nb de logements)	930
Construction neuve logements locatifs	867
Acquisition-amélioration	63
Accession sociale	0
Demandes de financements publics obtenus en 2022	1 521
Construction neuve de logements locatifs	1 474
Acquisition-amélioration	47
Réhabilitation	0
Mises en chantier 2022 (nb de logements)	1 563
Logement locatif	1 529
Accession sociale	34
Ventes 2022 (en nb de logements)	496
Nombre de logements vendus aux habitants	93
Nombre de logements vendus à des organismes HLM	403
Investissements 2022 sur le patrimoine (en k€)	299 024
<i>(dont investissements travaux de réhabilitation en K€)</i>	36 372
Indicateurs de gestion	
Taux de vacance	1,39 %
Taux de recouvrement	99,82 %
ETP moyens annuels 2022 hors stagiaires	1 240
Dont gardiens et employés d'immeubles	455

## Activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé

### **Consultation du Comité Social Economique sur les orientations stratégiques du Groupe**

La consultation du Comité Social Economique sur les orientations stratégiques du Groupe 1001 Vies Habitat et leurs conséquences sur l'activité, l'emploi, l'organisation du travail, l'évolution des métiers et des compétences, la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences et les orientations de la formation professionnelle se déroule tous les 3 ans.

Les orientations stratégiques ont vocation à décrire la stratégie du groupe au cours des trois prochaines années et leur déclinaison en matière de gestion des emplois et des parcours professionnels. Elles fournissent dans le cadre du dialogue social une trajectoire financière au groupe sur la période 2022-2024 basé sur une extraction du Plan à Moyen et à Long Terme.

Pour la période triennale (2022-2024), elle a été engagée le 13 mai 2022 par l'envoi à la fois d'une présentation complète des orientations stratégiques qui a fait l'objet d'une présentation lors du Comité Stratégique du 21 juin 2022. Elle fait l'objet d'une présentation lors du Comité Social Economique extraordinaire du 17 mai 2022 qui s'est poursuivie lors du Comité Social Economique du 31 mai 2022. A l'issue de la première séance, les membres élus du Comité ont mandaté l'expert Syndex pour l'assister dans son rendu d'avis.

La consultation a par ailleurs donné lieu à la réponse à un questionnaire (32 questions) demandant des précisions sur les sujets financiers, gestion des emplois et évolution des métiers, patrimoniaux, de maîtrise des coûts, ainsi que sur l'environnement économique et législatif du groupe 1001 Vies Habitat.

Le Comité Social Economique a émis son avis lors de la réunion extraordinaire du 15 septembre 2022. Le Directoire a apporté une réponse à l'avis du Comité présenté en Conseil de Surveillance du 10 octobre 2022.

### **Activités dominantes en 2022**

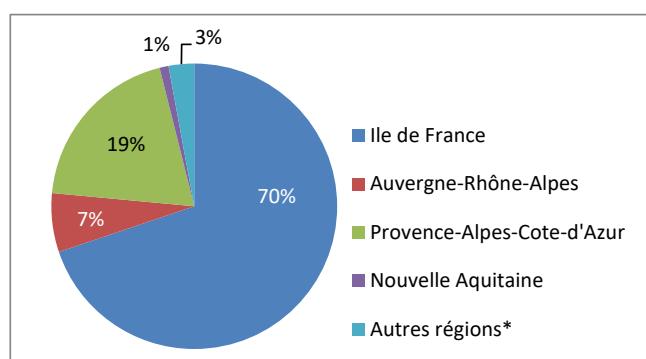
Le Groupe 1001 Vies Habitat développe son offre de logements sociaux selon une stratégie territoriale qui cible prioritairement les zones tendues des régions Ile-de-France, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur, ainsi que le département de la Gironde.

#### **• Part de marché en logement locatif social**

Le Groupe a poursuivi son développement sur les 4 territoires d'implantation de son patrimoine et plus particulièrement sur les communes qui avaient un fort retard dans leur engagement à réaliser du logement social et dans lesquelles le niveau de la demande de logement est élevé.

Le Groupe 1001 Vies Habitat est majoritairement représenté en Ile-de-France (70%) puis en PACA (19%). Et dans une moindre mesure en AURA (7%), en Nouvelle Aquitaine.

Le Groupe est présent également dans d'autres régions comme les Hauts-de-France et la Bourgogne-Franche-Comté mais ces régions ne figurent pas dans nos zones de développement.



- **Sur le « stock » de logement social**

### **A l'échelle nationale, une stabilisation de notre positionnement en part de marché**

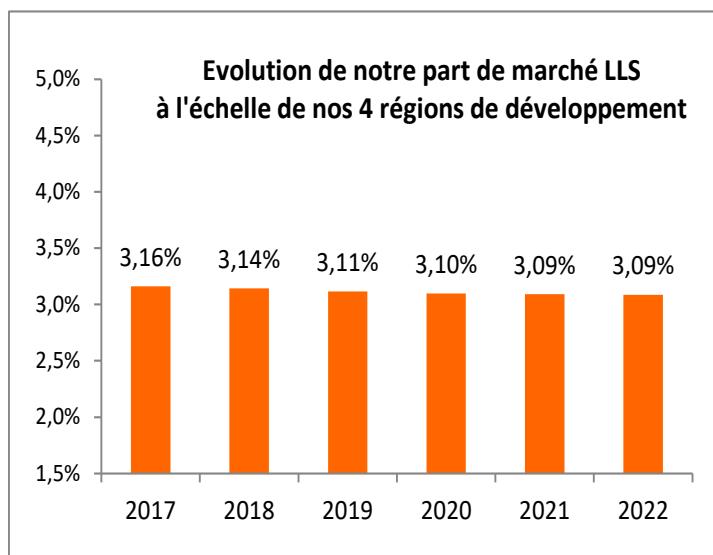
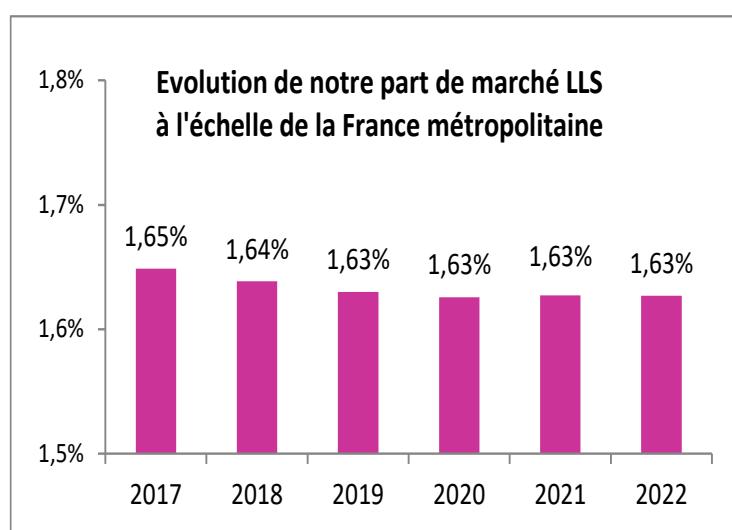
Au 1<sup>er</sup> janvier 2022<sup>2</sup>, la France métropolitaine compte 5 092 505 logements locatifs sociaux. Ce chiffre désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non des bailleurs : OPH, ESH ou associations agréées, ainsi que les résidences étudiantes et les logements conventionnés des SEM agréées.

Notre part de marché reste stable à 1,63% du parc social total, avec 82 857 logements au titre de RPLS 2022.

### **Stabilité également d'implantation régionale**

Sur les 4 régions sur lesquelles le Groupe se développe (IDF, AURA, PACA, NA), notre part de marché est de 3,09%, soit près de deux fois plus importante que celle au niveau national.

Elle reste stable cette année.



<sup>2</sup> Source : RPLS 2022 soit au 1<sup>er</sup> janvier 2022

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le Groupe 1001 Vies Habitat détient 82 857 logements et sa part de marché<sup>3</sup>, par région est :

- en légère hausse sur la région PACA, elle passe de 4,87% à 4,91% ;
- stable en Gironde et sur les Autres régions ;
- en très légère baisse en Ile-de-France de 4,26% à 4,24% et en Auvergne-Rhône-Alpes de 0,94% à 0,93%.

Les « autres régions » ne figurent pas dans nos zones de développement.

<b>Patrimoine 1001 Vies Habitat au 1er Janvier 2022 (Source RPLS 2022)</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>PdM en LLS</b>
Ile de France	57 848	4,24%
Auvergne-Rhône-Alpes	5 517	0,93%
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	16 255	4,91%
Nouvelle Aquitaine	840	0,26%
Autres régions*	2 397	0,31%
<b>Régions de dévpt du MVH</b>	<b>80 460</b>	<b>3,09%</b>
<b>Total MVH</b>	<b>82 857</b>	<b>1,63%</b>

\*Les « autres régions » regroupent les Hauts-de-France et la Bourgogne-Franche-Comté.

#### • Evolution 2021-2022 <sup>4</sup> du parc de LLS

##### **A l'échelle de la France Métropolitaine**

L'évolution du parc de logement locatif social à l'échelle de la France métropolitaine en 2022 est à la hausse de 1,06%, mais néanmoins de manière plus faible qu'en 2021 (1,09%).

Cela se traduit sur les quatre régions sur lesquelles le Groupe est présent de manière non homogène. Au niveau national, les progressions sont les suivantes :

- A la baisse en l'IDF : 1,19% contre 1,40% en 2021 et en AURA : 1,17% en contre 1,49% en 2021
- A la hausse en PACA : 1,72% contre 1,59% en 2021 et en Nouvelle Aquitaine avec 1,65% contre 1,18% en 2021.

Cela rend malgré tout bien compte de la volonté de ciblage de la part de l'Etat de produire du LLS en zones tendues et de la dynamique de ces régions.

<sup>3</sup> Selon RPLS 2022 au 1<sup>er</sup> janvier 2022

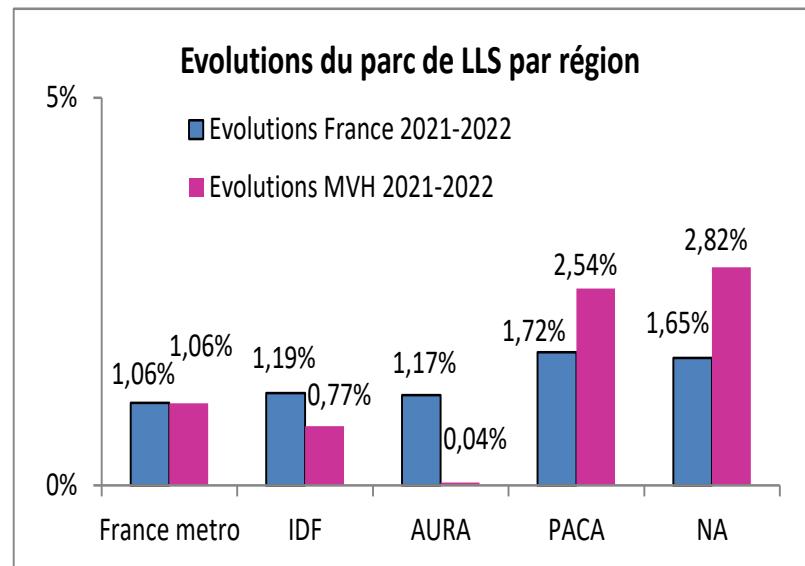
<sup>4</sup> Du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 1<sup>er</sup> janvier 2022

## A l'échelle du Groupe 1001 Vies Habitat, évolution identique au national mais avec des disparités régionales

Le patrimoine du groupe 1001 Vies Habitat s'établit au 1<sup>er</sup> janvier 2022 à 82 857 logements.

Le groupe connaît une augmentation globale de son parc de 1,06%, (soit 868 logements), égale à la hausse de LLS au niveau national qui représente 53 641 logements.

Les évolutions sont, pour le Groupe 1001 Vies Habitat, significatives en Nouvelle Aquitaine, avec une hausse de 2,82% soit 23 logements, en PACA la hausse est de 2,54% et représente 403 logements, en Auvergne-Rhône-Alpes le patrimoine est constant à 2 logements près. Elle est moindre en Ile-de-France avec une hausse de 0,77%, soit 440 logements.



## Part de marché en logement financé en 2022

### A l'échelle de la France Métropolitaine

L'Etat suit particulièrement chaque année le volume de logements financés à l'échelle nationale et plus particulièrement le volume de logements financés hors des reconstitutions ANRU.

Régions	2022		2021		Evolution 2021-2022
	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	
Ile de France	22 170	23,1%	22 992	24,3%	-3,6%
Auvergne-Rhône-Alpes	11 150	11,6%	11 314	11,9%	-1,4%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	8 354	8,7%	8 838	9,3%	-5,5%
Nouvelle Aquitaine	9 023	9,4%	8 742	9,2%	3,2%
Autres régions	45 074	47,1%	42 889	45,3%	5,1%
<b>Total national</b>	<b>95 771</b>	<b>100,0%</b>	<b>94 775</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,1%</b>

A l'échelle nationale, 95 771 logements sociaux ont été financés au 31 décembre 2022, contre 94 775 en 2021, soit une hausse de 1,1%.

Concernant les quatre régions sur lesquelles nous nous développons, le volume de logement financé a reculé de 2,3% avec des disparités importantes : baisse significative en PACA (-5,5%) et en Ile-de-France (-3,6%) et dans une moindre mesure en AURA (-1,4%).

Seule la Nouvelle Aquitaine a vu son volume de logement financé augmenté de 3,2%.

## A l'échelle du Groupe 1001 Vies Habitat

A l'échelle nationale, notre part de marché des LLS financés a augmenté sur l'année 2022 pour s'établir à 1,61%, contre 1,55% en 2021.

En valeur absolue, le nombre de logements financés a augmenté de 5,1%, il est de 1 545 logements en 2022 contre 1 470 en 2021, augmentation très supérieure à l'augmentation nationale.

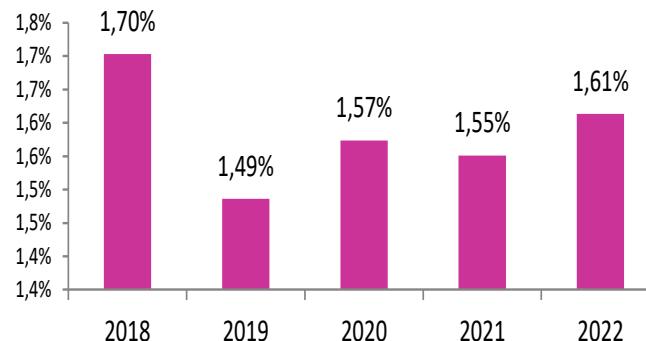
A l'échelle des quatre régions de développement du Groupe, la part de marché des LLS financés est en hausse sur l'année 2022, elle s'établit à 3,05% contre 2,83% en 2021.

Ce taux est le plus haut des 6 dernières années.

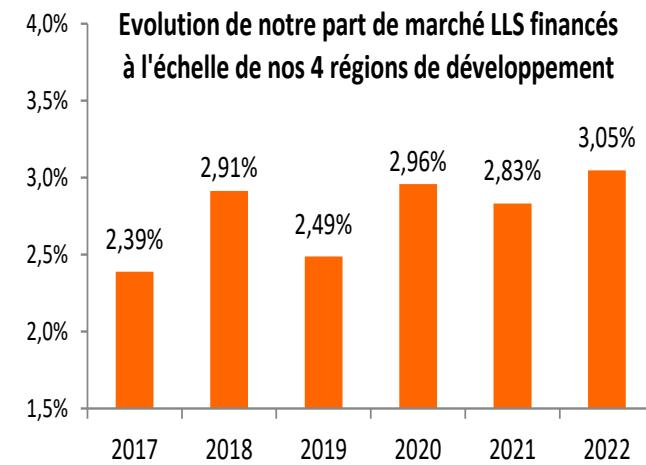
Les 1 545 logements financés correspondent à 68,3% de logements neufs (1 055 logements) et à 31,7% de logements acquis non conventionnés qui seront conventionnés par la suite (490 logements).

En 2021, les parts respectives étaient dans les mêmes proportions : 68,8% en construction neuve (1 011 logements) et de 31,2% (459 logements) de logements acquis.

Evolution de notre part de marché de LLS financés à l'échelle de la France métropolitaine



Evolution de notre part de marché LLS financés à l'échelle de nos 4 régions de développement



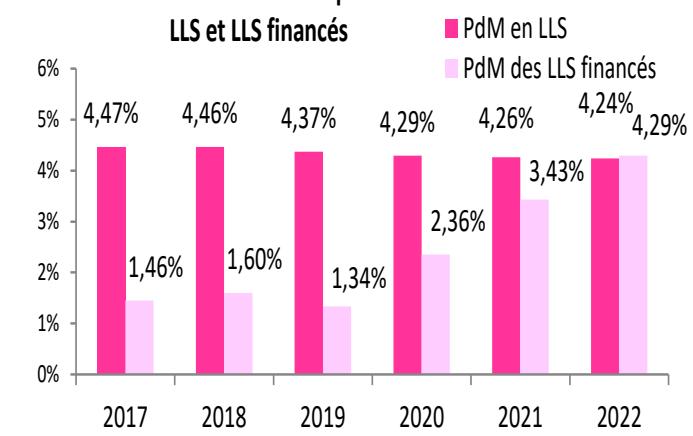
## Comparaison des parts de marché de notre « stock » de LLS et du flux de logements financés

Pour mieux apprécier l'évolution de nos parts de marché, sont mis en regard nos parts de marché sur le stock de logements sociaux et celles sur les flux des logements financés dans l'année.

Cette année, en Ile-de-France, notre Groupe connaît une part de logements financés (4,29%, soit 952 logements) et dépasse donc pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis plus de six ans à sa part de marché en LLS sur ce territoire (4,24%).

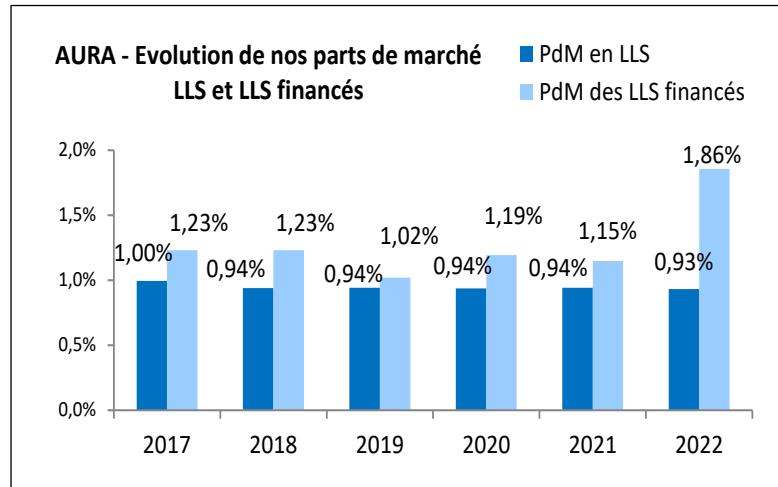
La reprise de notre activité qui s'est amorcée depuis 2019 porte ses fruits. Le Groupe devrait voir sa part de marché stabilisée sur cette région, voire en légère progression.

Ile-de-France - Evolution de nos parts de marché



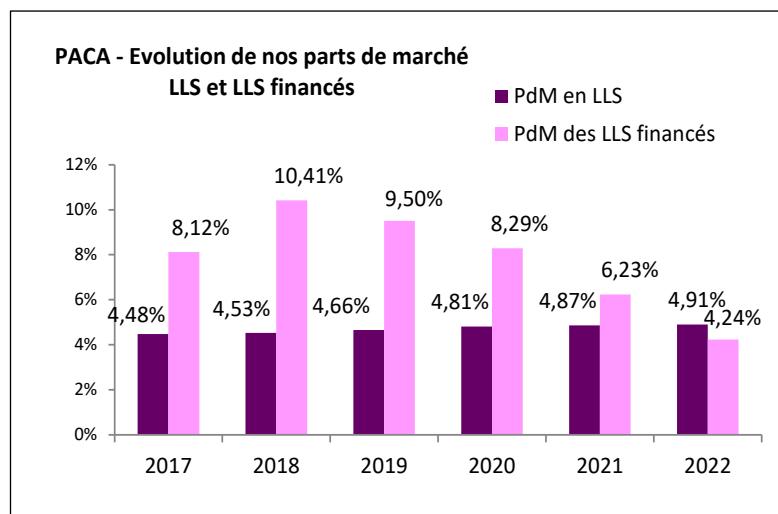
En région Auvergne-Rhône-Alpes, on constate en 2022 une part de marché de logements financés à 1,86% soit 297 logements, 2 fois supérieure à notre part de marché en logements sociaux (0,93%).

Le renforcement des équipes de développement chez SOLLAR, comme en Ile-de-France explique ces bons résultats.



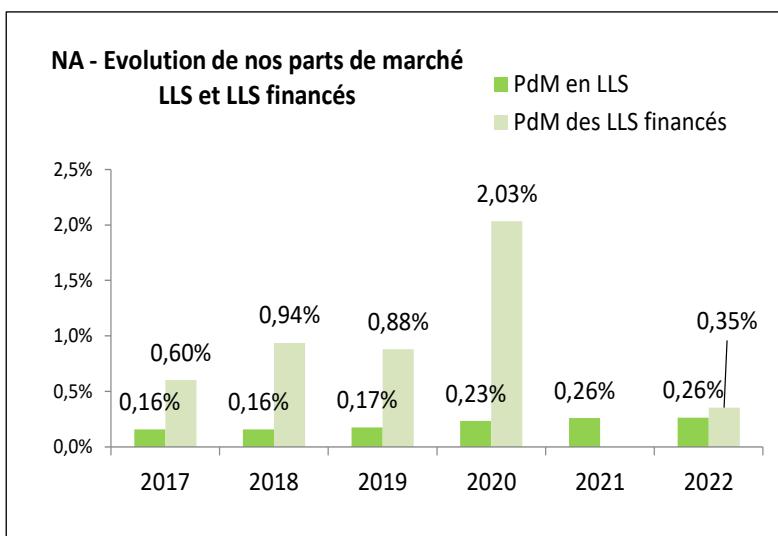
En PACA, pour la 1ère fois depuis six ans, la part de marché en logements financés à 4,24% soit 354 logements est inférieure à notre part de marché en logement social à 4,91%.

Si cette dernière augmente légèrement par rapport aux années précédentes, cela est dû aux livraisons qui interviennent avec un décalage généralement de deux ans. Notre part de marché sur le stock ne devrait pas pour autant, baisser l'année prochaine.



En nouvelle Aquitaine, il y a eu 32 logements financés en 2022 qui représentent 0,35% des logements financés.

Cette part est supérieure à notre part de marché, qui pour autant reste stable à 0,26% du parc social de cette région.



## Vision globale de l'activité de développement du Groupe

Cependant, cette analyse ne reflète pas entièrement l'activité de développement du Groupe puisqu'elle ne tient pas compte des autres filières de production de logement.

Quatre autres filières de production sont développées dans le Groupe à savoir :

1. Les LLS en reconstitution ANRU. Il s'agit là davantage d'une production de LLS qui vient en substitution des démolitions engagées dans le cadre des projets ANRU. Pour le Groupe il s'agit de reconstituer une offre nouvelle et mieux localisée. Cette filière s'intègre dans une politique de renouvellement du patrimoine à plus forte valeur patrimoniale ;

2. Les acquisitions de patrimoine déjà conventionné, qui viennent enrichir le volume global de logement du Groupe, renforcer nos positions sur un territoire et optimiser nos coûts de gestion ;
3. La production de LLI (Logements Locatifs Intermédiaires). Ces derniers viennent également enrichir le patrimoine du Groupe et répondre à un besoin des populations aux revenus intermédiaires ;
4. La production de logement en accession sociale, qui par nature, n'augmente pas le patrimoine du Groupe. Cependant ce type de produit répond à deux objectifs : d'une part, satisfaire les attentes des collectivités locales en diversifiant les statuts résidentiels et d'autre part contribuer au financement de LLS via la marge financière dégagée par ce produit.

Ces deux dernières filières contribuent à la diversification de notre offre de produits en résidentiel et permet au Groupe de mieux se positionner auprès des collectivités locales qui attendent de la part des bailleurs une offre plus globale et diversifiée en logement résidentiel.

En 2022, l'activité de développement du Groupe se répartit de la manière suivante :

	CN + AA			Engagés directoire		
Régions	LLS agréés (suivi par l'Etat)	LLS en reconstitution ANRU	Acquisitions déjà conventionnées	LLI (CN et Acquisition)	Accession sociale	Total par région
Ile de France	952	204	-	169	64	1 389
AURA	207	-	-	0	27	234
PACA	354	-	-	38	105	497
Nouvelle Aquitaine	32	-	-	0	0	32
<b>Total MVH</b>	<b>1 545</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>207</b>	<b>196</b>	<b>2 152</b>

L'ensemble de ces **4 autres filières** représentent **28,2% de l'activité globale**, soit une part bien plus importante qu'en 2021, 16%.

Ainsi, toutes filières confondues, l'activité de développement du Groupe 1001 Vies Habitat en 2022, a porté sur **2 152 logements**, contre 1 749 en 2021 (*1 724 logements en 2020*), **en hausse importante de 23%** par rapport à 2021.

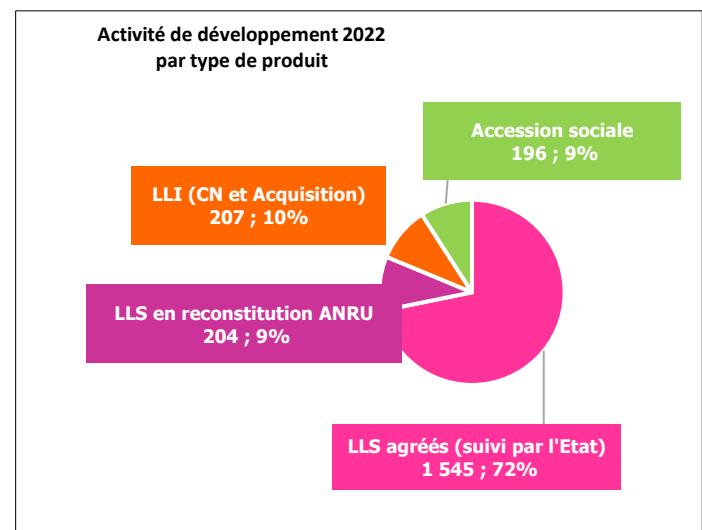
### Répartition par type de produit

On constate sur l'année 2022, que les trois filières :

- l'accession sociale,
- le LLI
- et la reconstitution ANRU

représentent près de 30% de notre production.

La part de production de LLS financés représente près des ¾ (72%) de l'ensemble de la production.



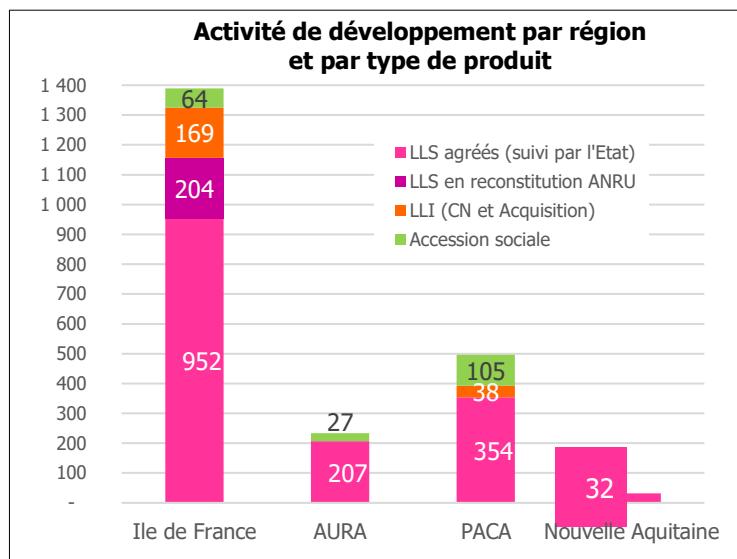
## Ventilation par région et type de produit

Cette production se ventile par région de la manière suivante :

- 64,5% en Ile-de-France
- 23,1% en PACA
- 10,9% en AURA
- 1,5% en NA.

Les trois régions principales ont développé de l'accession sociale.

Quant au LLI, il s'est concentré essentiellement sur l'Ile-de-France et la PACA.



## • Construction neuve locative

L'exercice 2022 est caractérisé par le prolongement de la hausse des coûts de construction et le ralentissement de l'activité de la promotion. Le groupe a engagé la production de 1521 logements en 2022 (-12%), dont 44% en Ile-de-France. Il a lancé la construction de 1496 logements et a procédé à la livraison de 862 nouveaux logements.

construction neuve locative (DC+ANRU)	engagés	agréments obtenus	mise en chantier	livraisons
MVH IDF	756	705	618	262
MVH DNA	46	32	103	47
Logis Méditerranée	166	70	155	31
Logis Familial	81	49	83	152
Logis Familial Varois	281	235	424	274
Sollar	191	168	113	96
<b>TOTAL</b>	<b>1 521</b>	<b>1 259</b>	<b>1 496</b>	<b>862</b>

## • Acquisition-amélioration

Le marché en 2022 reste encore très acheteur avec peu de produits à la vente et une forte concurrence.

Le groupe a acté l'acquisition de 401 logements en 2022 dont 353 logements en rachat de bail emphytéotique.

acquisition-amélioration	engagés	agréments obtenus	actés	livraisons
MVH IDF	365	451	375	375
MVH DNA	0	0	0	0
Logis Méditerranée	0	0	0	0
Logis Familial	0	0	0	0
Logis Familial Varois	0	0	0	0
Sollar	44	39	26	41
<b>TOTAL</b>	<b>409</b>	<b>490</b>	<b>401</b>	<b>416</b>

## • Vente à l'unité et vente en bloc

La vente représente un apport financier significatif pour 1001 VIES HABITAT lui permettant de financer en partie ses investissements en amélioration et développement de son patrimoine. La vente à l'unité (vente HLM) permet, par ailleurs, d'insuffler de la mobilité et de compléter le parcours résidentiel des locataires.

## Vente à l'unité

Le groupe 1001 VIES HABITAT a réalisé un chiffre d'affaires de 15 M€ de ventes y compris les lots de stationnements et commerces, générant une marge de trésorerie de 12,5 M€, en baisse de 14% par rapport à 2021.

Le groupe 1001 VIES HABITAT a cédé 91 logements en 2022, représentant 0,1% de son parc de logements. Les logements ont été vendus au prix moyen de 163 000 €. Les acquéreurs restent sécurisés au travers de la garantie de rachat et de la garantie de relogement, qu'ils peuvent faire jouer en cas d'accident de la vie, durant les cinq années suivant leur achat.

## Vente en bloc

Le Groupe poursuit son activité de vente en bloc venant compléter ses ressources financières tout en permettant le renouvellement et le repositionnement de son parc sur ses territoires cibles.

Il a procédé à la cession de 7 résidences totalisant 403 logements pour un chiffre d'affaires semblable à 2021 de 50,2 M€ et une marge de trésorerie de 44,2 M€ (+3,5%).

### • **Investissement sur le patrimoine – Elaboration de la stratégie sur 6 ans**

#### **Le Plan Stratégique de Patrimoine**

Les stratégies d'investissement sur le patrimoine du Groupe sont reprises dans un document de politique patrimoniale qui reprend les différentes orientations stratégiques : le P.S.P. (Plan Stratégique de Patrimoine)

Le PSP actuel date de 2018. Il a servi à la formalisation du cadre stratégique d'utilité sociale et à la structuration des stratégies d'investissements déclinées dans le PSP de chaque territoire.

*Pour rappel : La stratégie patrimoniale sur le patrimoine vise :*

- *à valoriser les actifs à travers une stratégie coordonnée : après avoir assuré nos obligations réglementaires et le maintien technique du patrimoine et des équipements, les investissements visant à améliorer le patrimoine sont affectés en priorité dans les zones en développement ou attractive et sur le patrimoine énergivore (objectif d'éradication de, a minima, 2 390 logements en étiquette EFG sur 6 ans). La stratégie d'investissement du groupe vise également la démolition du patrimoine obsolète notamment en zone ANRU ou en zone détendue,*
- *à maîtriser nos investissements par une meilleure affection des ressources financières : la sécurisation des plans d'investissements s'effectue à travers la réalisation d'un audit technique du patrimoine, la mise en place d'un outil de gestion technique de Patrimoine et par le déploiement progressif d'une démarche BIM à l'échelle du groupe,*
- *à innover dans nos produits et nos offres : le groupe s'engage dans une démarche d'innovation structurée autour des nouveaux services aux locataires et du mieux vivre ensemble.*

*Pour les PSP, les stratégies ont été regroupées en 4 catégories :*

- *Catégorie 1 : le maintien de l'état technique des bâtiments à un bon niveau d'habitabilité grâce :*
  - *A l'amélioration de la connaissance du patrimoine à travers des outils de Gestion technique de Patrimoine (GTP) et d'audits patrimoniaux,*
  - *Après avoir assuré nos obligations réglementaires, prioriser de façon objective les interventions sur résidences et dans les logements ainsi que les phasages d'intervention afin d'affecter au mieux les ressources,*
  - *Au maintien du niveau de qualité des équipements du patrimoine dans la continuité des investissements passés.*

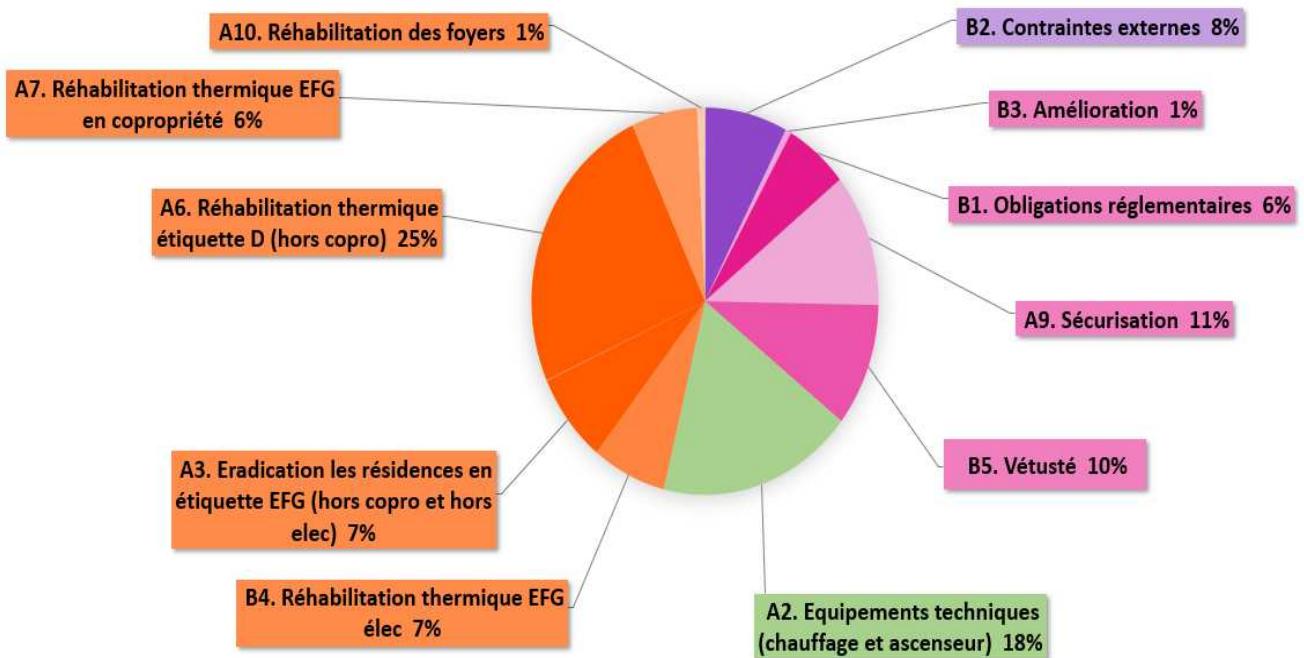
- *Catégorie 2 : L'amélioration de la Performance énergétique du parc à travers trois actions majeures :*
  - *Les rénovations permettant l'amélioration de la performance thermique des résidences,*
  - *Les actions améliorant la maîtrise de la quittance globale des clients,*
  - *L'accompagnement des locataires dans la transition énergétique pour permettre la réalisation concrète d'économies d'énergie,*
- *Catégorie 3 : L'engagement dans la réussite des opérations de renouvellement urbain*
  - *Poursuivre la démolition du patrimoine obsolète,*
  - *Finir la requalification du patrimoine bien conçu ou réhabiliter à minima le patrimoine pouvant être démolí à l'issu du NPNRU,*
  - *Bénéficier du NPNRU et des ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées) pour requalifier le patrimoine en copropriété très énergivore,*
  - *Prouver aux partenaires et aux élus que le groupe reste un partenaire innovant.*
- *Catégorie 4 : La prise en compte du mieux vivre ensemble et de la mixité à travers :*
  - *Le développement de l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite,*
  - *La poursuite de la mise en œuvre de label à destination des personnes âgées,*
  - *La mise en place d'une réflexion sur l'égalité Femme/Homme dans la conception des espaces communs et des logements,*
  - *La continuité de la mise en œuvre du programme de résidentialisation sur les résidences insécurisées,*
  - *L'engagement d'une démarche d'innovation structurée autour des nouveaux services aux locataires (Chers Voisins, Cocoon'Ages...),*
  - *La continuité de la mise en sécurité des halls et des parties communes.*

L'évolution du cadre législative (Loi Elan, RE2020, Loi Climat et Résilience, Loi AGEC...) et du contexte national et international (évolution des prix de l'énergie et des matériaux, ...) a conduit le groupe à réfléchir et à adapter sa stratégie patrimoniale au tour de 6 principes dans la continuité du PSP et de la CUS:

- 1- L'entretien et l'amélioration du patrimoine, permettant de maintenir l'état technique des bâtis à un bon niveau d'habitabilité dans la continuité des investissements passés.
- 2- L'amélioration de la performance énergétique du parc et la maîtrise de la quittance globale des clients
- 3- L'intégration de la biodiversité dans les réhabilitations et les programmes neufs
- 4- L'engagement sur la préservation des ressources naturelles et en particulier la gestion de l'eau
- 5- L'intégration formelle de la gestion des matériaux dans nos opérations
- 6- La prise en compte du mieux vivre ensemble, de la mixité sociale, de l'inclusion de tous et notamment des seniors
- 7- L'optimisation de nos coûts de construction neuves

Ainsi, l'année 2022 a permis de maintenir les engagements du PSP actuel tout en commençant à anticiper les futures stratégies du prochain PSP.

## Illustration de la stratégie du Groupe en Ile-de-France : Les principaux engagements 2022 par nature



### La Convention d'utilité sociale (CUS)

Le cadre du processus d'élaboration des CUS prévues par la Loi ELAN du 23 novembre 2018 précise que les groupes d'organismes de logement social doivent élaborer un cadre stratégique patrimonial (CSP) qui définit les orientations générales et des grands objectifs chiffrés de la politique patrimoniale, en s'appuyant sur les plans stratégiques de patrimoine (PSP) de chaque organisme du groupe ainsi que d'un cadre stratégique d'utilité sociale (CSUS).

Ce dernier définit des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur la qualité de service, la politique patrimoniale, la gestion locative, la concertation locative et le cas échéant, la politique d'accès sociale.

1001 Vies Habitat a fait le choix de produire un seul document intitulé « Cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale » qui s'articule autour de deux grands enjeux :

- 1. Ancrer 1001 vies habitat dans les territoires tendus en renforçant sa présence et en modernisant son parc**
  - Viser un développement d'environ 16 240 logements d'ici 2024
  - Maintenir le niveau d'investissements et la qualité du patrimoine
- 2. Se donner les moyens de répondre aux grandes évolutions en cours ou à venir**
  - Développer l'inclusion Sociale
  - Répondre aux nouveaux besoins des populations logées

Les CUS élaborées par les sociétés du Groupe, sur la base du cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale ont été présentés et adressés pour signature aux services l'Etat avant la date réglementaire du 31 décembre 2019.

Ces CUS ont pris effet avec effet rétroactif au 1er juillet 2019, pour des engagements élaborés et négociés sur la période 2019 – 2024.

### Suivi d'avancement de la CUS :

L'avancement de la CUS est suivi trimestriellement en comité patrimoine

Tableau de suivi des engagements d'investissement sur le patrimoine (dans le cadre du PEP)

Groupe : Indicateurs		objectif				Réalisé 2022	Total		Avancement fin 2024	
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021		Projeté 2023	Projeté 2024	2019/2024	
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	2 075	82	158	149	36	75	974	1474	71%
PP-2 -comp	Changement d'une étiquette	8 544	485	601	375	1475	383	1426	4745	56%
PP-3	Nombre de logements réhabilités	11 441	1173	1038	2091	3865	2286	3808	14261	125%
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	616	0	82	0	0	0	207	289	47%
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	708	234	82	0	0	33	224	573	81%

*A noter que le projeté n'inclut pas les logements vendus, démolis, acquis-améliorés ou en copropriété pour lesquels une décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires est nécessaire à la réalisation de travaux.*

Logement Méditerranée : Indicateurs		objectif				Réalisé 2022	Total		Avancement fin 2024	
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021		Projeté 2023	Projeté 2024	2019/2024	
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	5	0	5	0	0	0	0	5	100%
PP-2 -comp	Changement d'une étiquette	656	55	83	0	0	0	0	138	21%
PP-3	Nombre de logements réhabilités	1 517	55	83	218	193	208	373	1130	74%
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	0	0	0	0	0	0	0	0	100%
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	-	0	0	0	0	0	0	0	100%

Logement Familial Varois : Indicateurs		objectif				Réalisé 2022	Total		Avancement fin 2024	
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021		Projeté 2023	Projeté 2024	2019/2024	
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	-	0	0	0	0	0	0	0	100%
PP-2 -comp	Changement d'une étiquette	46	0	0	0	32	24	0	56	122%
PP-3	Nombre de logements réhabilités	319	0	0	74	271	122	0	467	146%
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	21	0	0	0	0	0	58	58	276%
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	21	0	0	0	0	0	75	75	357%

Logement Familial : Indicateurs		objectif				Réalisé 2022	Total		Avancement fin 2024	
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021		Projeté 2023	Projeté 2024	2019/2024	
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	45	0	0	0	0	0	0	0	0%
PP-2 -comp	Changement d'une étiquette	169	0	0	0	135	0	0	135	80%
PP-3	Nombre de logements réhabilités	360	142	0	0	135	0	0	277	77%
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	-	0	0	0	0	0	0	0	100%
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	-	0	0	0	0	0	0	0	100%

Sollar : Indicateurs		objectif				Réalisé 2022	Total		Avancement fin 2024	
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021		Projeté 2023	Projeté 2024	2019/2024	
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	192	40	126	0	0	0	4	170	89%
PP-2 -comp	Changement d'une étiquette	381	40	126	0	0	122	4	292	77%
PP-3	Nombre de logements réhabilités	1 953	140	455	821	82	363	222	2083	107%
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	-	0	0	0	0	0	0	0	100%
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	-	0	0	0	0	0	0	0	100%

MVH Idf et Aquitaine : Indicateurs		objectif 2019/2024				Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Projeté 2023	Projeté 2024	Total 2019/2024	Avancement fin 2024
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	1 833	42	27	149	36		75	970	1299		71%	
PP-2 -comp	Changement d'une étiquette	7 292	390	392	375	1308		237	1422	4124		57%	
PP-3	Nombre de logements réhabilités	7 292	836	500	978	3184		1593	3213	10304		141%	
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	595	0	82	0	0		0	149	231		39%	
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	687	234	82	0	0		33	149	498		72%	

Dans l'esprit de la CUS, l'objectif est l'éradication du patrimoine en classe F et G selon DPE 2018. La réhabilitation thermique de l'ensemble des résidences de ces classes hors copropriété, vente ou démolition a donc été initialement programmée.

Depuis 2018 (signature de la CUS), le patrimoine a évolué. Certaines résidences ont été démolies ou mises en vente. Elles ne seront pas réhabilitées par le groupe et n'entrent donc plus dans le réalisé ou le projeté.

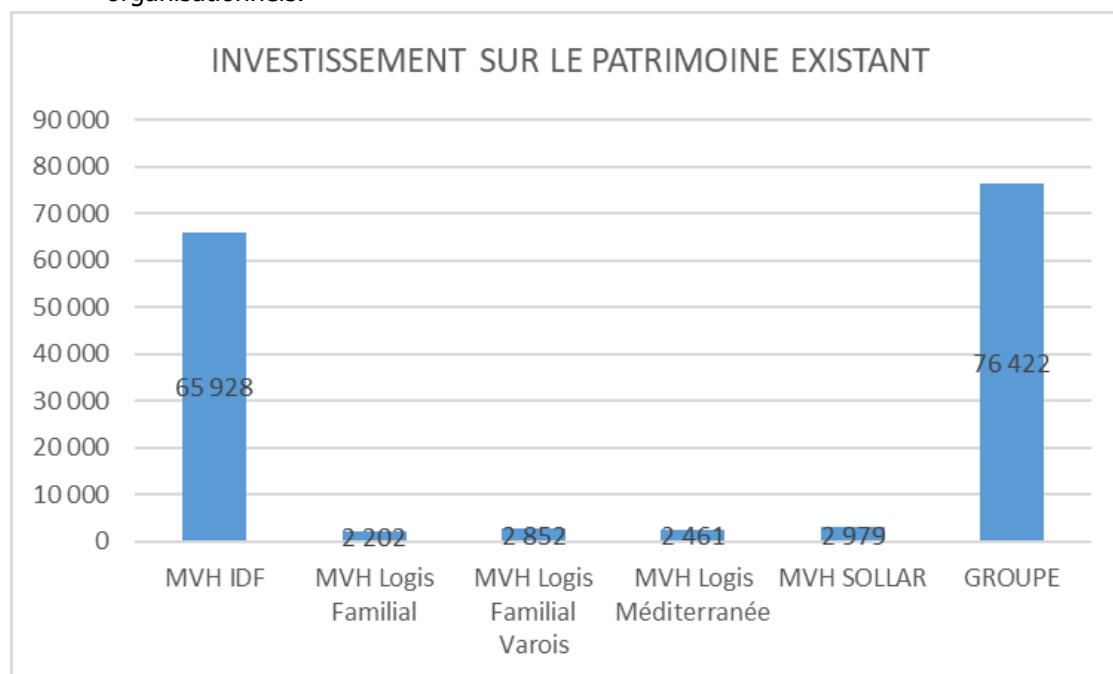
De plus, lorsque l'estimation du cout des travaux dépasse 80.000 euros par logement après études, un arbitrage est réalisé avant le lancement des appels d'offres.

En Ile-de-France, plusieurs résidences classées F sont en copropriété et ne pourront être réhabilitées qu'avec l'accord de l'Assemblée Générale.

La réglementation définissant le calcul des DPE ayant été modifiée, une nouvelle campagne de DPE sera lancée en 2023 et 2024. Des résidences pourront voir leur étiquette améliorée ou dégradée par cette nouvelle méthode de calcul et la programmation sera revue en conséquence.

## • Le pilotage des investissements

- Le PSP et la CUS définissant des objectifs annuels, ceux-ci sont repris dans le Plan d'Entretien du Patrimoine (PEP).
- Ces travaux d'amélioration ou de réhabilitation du patrimoine, réalisés dans le cadre du PEP, ont fait l'objet d'un suivi essentiellement budgétaire au cours de l'année
- Ces budgets concernent les études ou les travaux engagés dans l'année.
- L'ensemble de ces engagements sont pilotés à travers un Comité Patrimoine dont la mission est de valider chaque projet à chaque étape d'avancement sur les aspects techniques, financiers et organisationnels.



Les investissements autorisés en Comité Patrimoine en 2022 sur le patrimoine du Groupe s'élèvent à plus de 76 M€.

L'ensemble du budget a été engagé et une nouvelle programmation a été établie pour 2023 sur la base des études réalisées en 2022.

**Ces engagements ont été pilotés à compter de 2022 au sein du Comité Patrimoine.**

### • **Les outils de pilotage des investissements**

Les process de programmation des investissements et de pilotage des opérations ont été appliqués en 2022. Le retour d'expérience permettra quelques améliorations en 2023

Fin 2022, les équipes ont préparé la réouverture de Sesam Patrimoine Base Technique et Suivi du PEP

**L'outil de Gestion Technique de Patrimoine (GTP) « Sesam' Patrimoine » :**

Cet outil permet de décrire et de qualifier techniquement le patrimoine, de partager ces données avec l'ensemble des collaborateurs, de contribuer à la construction de la programmation de travaux (le PEP) par des préconisations et permet d'évoluer vers une base infographique de Type BIM « Gestion ».

L'intégration des audits qui alimentent cet outil de Gestion Technique de Patrimoine (ACTIVE 3D) nommé « Sesam' Patrimoine » suspendue par la crise informatique a repris :

- En Ile-de-France : sur 2 119 bâtiments (hors Nevers et Vente), 1 770 audits sont effectués soit environ 83%. Il reste à effectuer 349 audits. Ces derniers correspondent à des bâtiments en copropriété gérés soit par des syndics externes au Groupe, soit par notre syndic interne, des constructions neuves et des bâtiments réhabilités récemment.
- En PACA
  - SOLLAR : 265 bâtiments ont été audités soit 87% sur un total de 306 bâtiments (hors vente),
  - LOGIS MEDITERRANEE : 214 bâtiments ont été audités soit 87% sur un total de 245 bâtiments (hors démolition et vente),
  - LOGIS FAMILIAL : 234 bâtiments ont été audités soit 81% sur un total de 300 bâtiments (hors ventes),
  - LOGIS FAMILIAL VAROIS : 448 bâtiments ont été audités soit 81% sur un total de 555 bâtiments (hors vente).

En complément, une campagne de collecte et d'intégration de plans a eu lieu pour compléter la base de données techniques par des documents graphiques :

- Pour MVH : sur 2 119 bâtiments (hors Nevers et Vente), 692 disposent d'un jeu de plans complet et 320 d'un dossier partiel
- Pour Sollar : sur 306 bâtiments (hors Vente), 19 disposent d'un jeu de plans complet et 22 d'un dossier partiel. Mais une numérisation de plans archivés est en cours.
- Pour Logis Méditerranée : sur 245 bâtiments (hors démolition et vente), 103 disposent d'un jeu de plans complets et 97 d'un dossier partiel
- Pour Logis Familial : sur 300 bâtiments (hors vente), 19 disposent d'un jeu de plans complet et 21 d'un dossier partiel
- Pour Logis Familial Varois : sur 555 bâtiments (hors vente), 19 disposent d'un jeu de plans complet et 16 d'un dossier partiel. Une recherche de plans archivés est programmée.

En 2022, les premières maquettes BIM ont été fabriquées en vue de leur intégration future à la base et leur mise à disposition

- Pour MVH : 175 maquettes de bâtiment en cours de finalisation ou de vérification
- Pour Solar : 3 bâtiments
- Pour Logis Méditerranée : 56 bâtiments
- Pour Logis Familial : 2 bâtiments
- Pour Logis Familial Varois : 9 bâtiments

### **L'outil consacré au Plan d'Entretien du Patrimoine « PEP » :**

Cet outil, dont l'usage a été suspendu par la crise informatique durant toute cette année 2021, a été remis en service et redéployé dans toutes les filiales fin 2022. Il sera opérationnel en 2023. Il permettra de générer un Plan d'Entretien Prévisionnel (PEP) du patrimoine sur la base de trois approches complémentaires :

- Des stratégies patrimoniales du Groupe,
- D'un état et d'une durée de vie théorique des ouvrages,
- Des besoins identifiés par les équipes de gestion.

Il permet également d'effectuer des arbitrages sur :

- Les dates de programmation des travaux,
- Les budgets et les regroupements de travaux en fonction du PSP,
- Les engagements de la CUS et à travers elle, les enjeux du groupe.

Il donne une vision fiable des investissements à 5 ans et permet un pilotage fin des budgets annuels.

Associée à la mise en place de cet outil, une comitologie et des process ont également été harmonisés afin de clarifier, simplifier, fluidifier et rendre compte du suivi de cette programmation. Les process ont été intégrés au projet ATLAS.

### **L'outil de pilotage des opérations :**

Interfacé automatiquement avec Sesam 'Achats-Finances, manuellement puis automatiquement en 2023 au fur et à mesure du développement des interfaces avec Sesam' Patrimoine, Sesam' Gérance et Salvia Financement, Sesam Opération a pour objectif de gagner en productivité en évitant les ressaisies, d'offrir aux collaborateurs un outil métier dédié et de sécuriser l'emploi des ressources allouées en permettant des reporting fiables et harmonisés (suppression progressive des nombreux et disparates fichiers Excel) et des contrôles accrus.

Il peut également gérer la trésorerie des opérations et comporte un module de génération de plannings. Il permet également de commencer à harmoniser les pratiques de la Maîtrise d'ouvrage au sein du Groupe avec, comme effet collatéral, l'unification en une seule base des trois anciennes bases de données de Salvia SMO. Il a été mis en production le 6 janvier 2021, en même temps que Sesam 'Achats-Finances. Il a continué à fonctionner pendant la crise informatique.

L'outil a été déployé au cours de l'année 2021, pour gérer dans un premier temps la facturation des opérations. Il est progressivement utilisé par les responsables de programmes et responsables technique pour la partie financière et planning et technique. Une campagne de fiabilisation des données a été lancée en 2022 et sera poursuivie en 2023.

### **• Pilotage technique et réglementaire :**

#### **Les Diagnostics de Performance Energétique « DPE » :**

L'année 2022 a permis une consolidation des règles et méthodes de calculs par l'Etat, un recettage des logiciels par les éditeurs ainsi que la préparation de la consultation pour la mise en place d'un nouveau contrat avec des diagnostiqueurs.

Ces contrats de 4 ans couvriront la période 2023-2027, et incluront la réalisation de DPE au fil de l'eau (constructions neuves, rénovations thermiques) et une campagne de réalisation de nos DPE sur l'ensemble du patrimoine entre juillet 2023 et décembre 2024.

**A l'issue de cette campagne, nous pourrons définir notre stratégie de rénovations thermique pour les 6 ans à venir (CUS 2025-2030).**

## Amiante

La campagne triennale des DTA – Dossiers Techniques Amiante - s'est achevée en 2022.

Les DAPP – diagnostics amiante parties privatives – étaient réalisés à l'occasion de la relocation des logements et donc au rythme de leur rotation.

Pour 1001 VIES HABITAT hors Nouvelle-Aquitaine, Logis Familial et Logis Familial Varois, afin d'accélérer l'achèvement des DAPP, un nouveau marché a été contractualisé en novembre 2021 avec plusieurs prestataires pour réaliser des campagnes globales. Les campagnes s'achèveront en 2023.

Un nouveau contrat national de diagnostics immobiliers sera mis en place en avril 2023 pour 4 ans. Le démarrage du contrat sera l'occasion de définir la campagne triennale d'actualisation des DTA (référence réglementaire de surveillance des éléments amiantifères).

## • Qualité de service rendu aux locataires

### Mesure de la satisfaction clients

Comme chaque année, les locataires des sociétés du groupe 1001 Vies habitat ont été interrogés afin de mesurer la qualité du service rendu et l'évolution des principaux indicateurs de la satisfaction clients. Cette enquête a été réalisée par le cabinet d'études indépendant « Règle de 3 ».

Les enquêtes téléphoniques ont été réalisées du 27 octobre au 1er décembre 2022 sur la base d'un questionnaire de 40 questions couvrant les thématiques de la vie dans le logement et de la relation bailleur-locataire, notamment le logement et le cadre de vie, la propreté, le traitement des demandes, les contacts, la communication avec le bailleur etc. Ce questionnaire a été enrichi de questions spécifiques permettant d'approfondir certains thèmes de la satisfaction tels que le fonctionnement des équipements de la résidence ou encore notre joignabilité, en lien avec nos priorités et notre stratégie de relation client

8893 locataires ont été interrogés sur leur perception de la qualité de service délivré par 1001 VIES HABITAT, et répartis par la méthode des quotas définis sur la base du nombre de locataires selon 2 critères combinés : les divisions territoriales et les typologies d'habitat. L'ancienneté des locataires a également été prise en compte dans les quotas.

Le taux de satisfaction globale des locataires pour le Groupe est de 73,9% en progression de 0,6% par rapport à 2021. Ces résultats confirment une véritable dynamique au niveau de toutes les filiales du groupe et qui s'inscrit à contre-courant de la tendance actuelle plutôt orientée à la baisse (benchmark métier). On notera notamment les bons résultats de Logis Familial et logis Familial Varois dont les taux sont supérieurs à 81%.

La note obtenue laisse cependant une importante marge de progrès pour corréler avec notre démarche de labellisation LIVIA et notre politique Qualité de Service. On retiendra deux thématiques à travailler en priorité :

- La gestion des insatisfactions
- L'information et la communication envers nos locataires

Les plans d'actions mis en place pour améliorer nos résultats et tendre vers les résultats de la profession, seront articulés autour de ces 2 axes de progrès.

## Démarche Qualité « LIVIA »

Lors du congrès HLM de Lyon en septembre 2022, le groupe a officialisé son engagement dans le dispositif de qualité LIVIA. Cette nouvelle étape s'inscrit dans le prolongement du travail mené avec DELPHIS depuis 4 ans sur ce référentiel et des expérimentations conduites par SOLLAR et la DIDF.

Le Groupe s'engage ainsi dans une démarche globale et commune à toutes ses entités et fait de cette labellisation un pilier de ses stratégies Qualité de Service et Relation Clients.

Depuis septembre, plusieurs étapes ont été réalisées dans la mise en place de la démarche LIVIA au sein du groupe :

- Chaque filiale a identifié un référent LIVIA qui sera un véritable relai et porte drapeau de la démarche en territoire
- Des réunions de présentation de la démarche auprès des fonctions support ont été réalisées : Direction des Ressources Humaines, Direction des Achats, Pôle Métier ...
- La démarche LIVIA a été présentée et validée lors du CODIR Groupe du 5 janvier 2023
- Le socle commun des engagements fondamentaux et spécifiques a été validé. Ce socle commun vise à sécuriser un standard minimum de qualité de service pour l'ensemble des locataires du groupe
- Des groupes de travail sur les principes du référentiel sont déjà lancés (DRH, DMP...)
- Focus sur la DIDF :
  - o Les travaux engagés par les 8 groupes de travail composés des métiers de proximité IDF et Sollar ont été finalisés et sont en cours de déploiement
  - o Des réunions de présentation de la démarche auprès des équipes (réunions d'agences...) ont été réalisées en fin d'année et se poursuivent

Les travaux de déploiement de cette démarche qualité avec l'ensemble des équipes du groupe vont se poursuivre tout au long de l'année 2023.

## • Qualité de la relation client

### Election des représentants des locataires aux Conseils de Surveillance des sociétés du Groupe

En 2022, les représentants des locataires ont été élus pour quatre ans. Disposant d'une voix délibérative, les représentants de locataires (3 par filiale) sont les intermédiaires entre les locataires et le bailleur. Ils jouent un rôle important dans la défense des intérêts des locataires en ce qui concerne le logement, les espaces résidentiels et l'avenir des quartiers. Ils s'expriment principalement sur le budget, les augmentations de loyer, les réhabilitations, les travaux, les acquisitions...

Compte tenu des opérations nécessaires à l'organisation de ces élections, une délibération des Conseils de Surveillance a été établie pour arrêter la date et les modalités pratiques des élections, pour chaque entité du Groupe.

Piloté par la Direction Clients, un travail de coordination en lien avec l'ensemble des filiales a permis d'organiser et de séquencer les étapes essentielles permettant de mettre en dynamique le processus électoral :



A l'issue d'un accord concernant le contenu du protocole électoral, le Groupe 1001 Vies Habitat a effectué un appel d'offre afin de sélectionner un prestataire dont l'activité à consister à gérer et fiabiliser le processus des élections.

Les principales missions de PARAGON, prestataire retenu à l'issue de l'appel d'offres, se sont articulées autour des sujets suivants :

- La réception et le contrôle des fichiers locataires,
- Les impressions des matériels de vote ainsi que l'envoi postal de ces matériels de vote,
- L'ouverture du vote par Internet et / ou par correspondance,
- L'assistance téléphonique des locataires en cours de vote,
- La clôture du vote : dépouillement électronique des votes Internet et par correspondance,
- La génération des résultats officiels,
- L'attribution des sièges et statistiques.

En novembre 2022, le dépouillement des scrutins (votes par correspondance et votes électroniques), au sein de chaque filiale du Groupe, a permis d'élire les représentants suivants :

Nombre d'inscrits	55 595	5 441	4 146	7 371	4 327
Nombre de votants	5646	479	572	901	460
% participation	10,20%	8,80%	13,80%	12,22%	10,60%
Siège 1	Josiane LAMOTTE - CNL	Dominique GÉVAUDAN - CLCV	Angèle DE ROSSO LE FORT - CNL	Liliane ROBERTO - CNL	Monique BENETTI - UFC
Siège 2	Marieme N'DIAYE - CLCV	Magali FOLIGUET - CLCV	Pascale BOUDINOT - FLAM	Elisabeth BERRON - CLCV	Inès LAU - CGL
Siège 3	Nora NASRI - CGL	Samia BADACHE - CNL	Eliane DOLLET - CLCV	Bernard LAMBOTIN - LVH	Bernadette LOMBARDO - INDECOSA

Cette nouvelle mandature ouvre par ailleurs la voie à l'élaboration du nouveau protocole de concertation locative (PCL) 2023-2026. Celui-ci doit définir les modalités pratiques de la concertation (entre représentants locataires et bailleur social) et instaurer plusieurs Conseils de Concertation Locative par année. Il prévoit également des moyens matériels et financiers attribués aux représentants de locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

### **Mise en œuvre de la stratégie Relation Clients**

Dans la suite des travaux initiés les années précédentes, les projets de mise en œuvre de la stratégie Relation clients se sont poursuivis.

### **Le Centre de Relation Clients**

Le Groupe a fait le choix d'expérimenter un Centre de Relation Clients (CRC) de juin 2020 à juin 2022. L'expérimentation du Centre de Relation Client s'est poursuivie tout au long de l'année 2021.

Les éléments de bilan de cette expérimentation CRC ont été consolidés et présentés au CSE le 14 décembre 2021.

Ce bilan a permis au Groupe d'opter pour la pérennisation de cette activité en s'appuyant sur un partenaire externe pouvant prendre en charge cette activité pour le compte du Groupe.

A l'issue d'un appel d'offres, le Groupe a choisi la société Armatis comme partenaire. Ce nouveau CRC a démarré le 13 juin 2022.

Les principales étapes ayant conduit au choix d'externalisation de la prestation ont été les suivantes :

- Choix d'une externalisation de la prestation suite expérimentation menée avec la société ALTA ETIC entre le premier trimestre 2020 et le second semestre 2022
- Au regard de l'évaluation de ce dispositif expérimental, cible validée en termes d'activité : T3 2021.
- Consultation du CSE sur l'externalisation : T4 2021.
- Validation de l'externalisation : T1 2022.
- Choix de la société Armatis après consultation et appel d'offre pour le CRC cible : T2 2022.
- Attribution d'un marché de 4 ans à la société ARMATIS
- Démarrage du CRC : 13 juin 2022.
- Phase de lancement, d'observation et de stabilisation sur le second semestre 2022
- Elargissement de la trajectoire second semestre 2022 actée en COPIL en décembre 2022.

### **Sesam' Clients (outil de pilotage de la relation client - CRM)**

L'année 2022 a été consacrée à l'amélioration de Sesam' Clients avec une feuille de route organisée autour de cinq thématiques :

- Mise en œuvre du plan de mise en conformité.
- Développement des outils de pilotage au quotidien.
- Facilitation de l'utilisation en proximité.
- Facilitation de l'utilisation au CRC.
- Développement des flux sortants (Email et SMS).

C'est au global 7 mises en production pour un total de 36 évolutions qui ont pu être déployées en 2022.

### **• Inclusion sociale**

#### **« Logement d'abord » : bilan du partenariat avec le SAMU Social signé le 13 octobre 2021**

Le partenariat entre le Samu Social de Paris et 1001 Vies Habitat a pour objectif d'apporter, dans le cadre du plan quinquennal « Logement d'Abord », de nouvelles réponses permettant d'insérer durablement des ménages, en situation de mal logement, dans le parc social de 1001 Vies Habitat en Ile-de-France.

1001 Vies Habitat et le Samu Social de Paris se fixent pour objectif d'améliorer l'accès au logement social des publics les plus précaires pris en charge dans le champ de l'urgence sociale.

Plus spécifiquement, les objectifs de ce partenariat sont de :

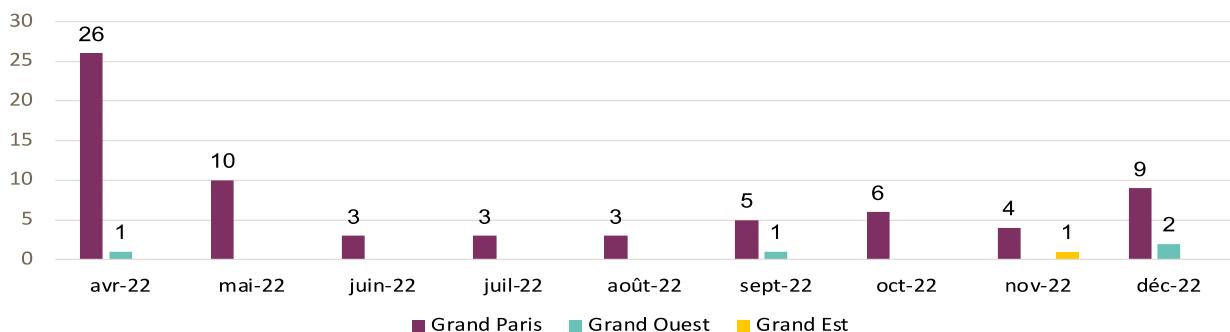
- Faciliter les transitions de parcours de l'hébergement à un logement ordinaire ;
- Assurer une plus grande efficacité dans le traitement des demandes de logement ;
- Travailler et rendre possible une orientation en adéquation avec le projet de vie des personnes ;
- Accompagner les ménages dans le « savoir habiter ».

Le projet se focalise sur le public suivant :

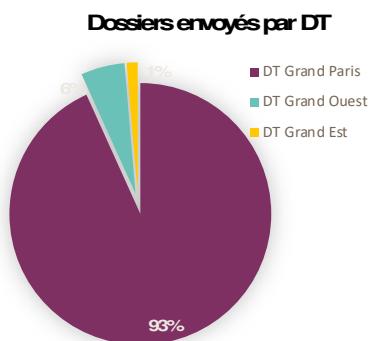
- Personnes issues du champ de l'urgence sociale (âgées de plus de 60 ans et/ou en situation de handicap et/ou hébergées à l'hôtel)
- Seules ou en famille

- Ayant une demande de logement social à jour et une reconnaissance DALO

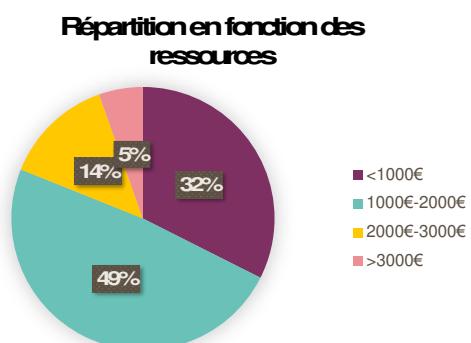
### Nombre de dossiers envoyés (par mois et par DT) sur 9 mois



74 dossiers ont été envoyés en 9 mois (soit 8 dossiers par mois en moyenne). Les travailleurs sociaux du Samu Social se sont plutôt bien saisis du partenariat et ont envoyé plus de 8 candidatures par mois depuis le déploiement opérationnel (février 2022).



Les dossiers ont été adressés principalement sur la DT MGP (forte demande des usagers et attractivité territoriale) : 69 dossiers, soit une moyenne de 7 candidatures par mois. La DT Grand Ouest a reçu 4 candidatures (soit moins de 1 dossier par mois) et la DT Grand Est, 1 dossier envoyé.



- La moitié de ménages perçoit **entre 1000 et 2000 €**
- 32% des ménages se situent au-dessous de 1000 € (minima sociaux)
- 19% au-dessus de 2000 €

Revenus moyens des candidats : **1435 €**

Depuis juin 2022, les chargées de commercialisation de la Direction IDF ont adressé 17 propositions de logement aux équipes du Samu Social (16 propositions de la DT Grand Paris, 1 proposition de la DT Grand Ouest).

16 logements sur 17 ont été acceptés par le ménage après la visite. Les propositions formulées par 1001 Vies sont adaptées aux souhaits d'ancrage des ménages.

Plus de la moitié des propositions ont abouti à l'attribution d'un logement, 9 sur 17 :

- Candidatures en attente de décision de la commission : 5 sur 17
- Candidatures ayant abouti à un refus : 3 sur 17 (Titre de séjour périmé, ménages déclarés divorcés mais n'ayant pas pu justifier du statut de divorcé).

La piste de travail identifiée afin d'améliorer l'efficacité du partenariat est de mettre en place des actions de sensibilisation des ménages concernant l'ancre résidentiel en grande couronne, afin de solliciter les autres DT et d'alléger la DT Grand Paris.

### **Bilan du dispositif Soli 'AIDE**

Afin de déployer des réponses mieux adaptées et plus opérationnelles auprès des locataires en situation de vulnérabilité sociale, 1001 Vies Habitat a signé le 8 décembre 2021 une convention de partenariat avec SOLIAL. Soli'AL abonde le budget du groupe 1001 Vies Habitat dédié à la prévention des risques d'impayés et à l'accompagnement social à hauteur de 200%, ce qui permet d'atteindre une enveloppe globale de plus de 1 500 000 euros.

<b>Organisme</b>	<b>Subvention de la filiale</b>	<b>Enveloppe globale net après abondement</b>
Direction Ile de France	375 000 €	1 035 000 €
Logis Méditerranée	30 000 €	82 800 €
Logis Familial	50 000 €	138 000 €
Logis Familial Varois	50 000 €	138 000 €
Sollar	50 000 €	138 000 €

Lorsque nos locataires font face à des difficultés conjoncturelles d'ordre financier, SOLIAL et les sociétés du Groupe interviennent en octroyant une aide financière exceptionnelle pour limiter les impayés locatifs. En plaçant au centre de ses dispositifs de soutien, un accompagnement économique sur-mesure pour les locataires rencontrant des accidents de la vie, le Groupe montre son implication dans la prévention des impayés, accentués par la crise sanitaire et ses conséquences douloureuses pour une partie des occupants de notre parc social.

#### **1. Consommation des enveloppes budgétaires par société en janvier 2023**

	Montants initiaux en €	Montants accordés en €	Consommation de l'enveloppe totale en %	Montants accordés en €	Consommation de l'enveloppe totale en %
				sept-22	janv-23
DIDF	1 035 000 €	173 756,19 €	16,80%	267 472,12 €	25,8%
LOGIS FAMILIAL	138 000 €	3 036,00 €	2,20%	17 555,00 €	12,7%
LOGIS FAMILIAL VAROIS	138 000 €	31 030,92 €	22,50%	63 141,92 €	45,8%
LOGIS MEDITERRANEE	82 800 €	6 490,68 €	7,80%	16 081,37 €	19,4%
SOLLAR	138 000 €	10 020,00 €	7,30%	25 903,58 €	18,8%
Total général	1 531 800 €	224 333,79 €	14,60%	390 153,99 €	25,5%

392 demandes d'aides sur quittance ont été sollicitées par les collaborateurs des 5 entités du Groupe, pour un montant total d'aides accordées de 390 154 € (25,5% de l'enveloppe globale).

Une fois formés à l'outil de saisie « Soli 'AIDE », les collaborateurs ont déclenché des ASQ de manière progressive, à partir de février 2022. On constate une adaptation au dispositif à partir du mois de septembre, avec un nombre régulier de saisies dans l'outil de gestion mis en place par Soli'AL.

Les collaborateurs du Groupe mobilisent une ASQ pour deux principales raisons : la baisse des revenus de remplacement (25%) et les problèmes relatifs à la santé (20%). Les problématiques relatives aux décès représentent 14% des situations observables.

Les revenus de remplacement sont destinés à compenser la perte de rémunération pendant une période d'inactivité partielle ou totale : maternité, invalidité, préretraite, retraite, réduction temporaire d'activité... Sont notamment considérés comme des revenus de remplacement, les indemnités journalières complémentaires à celles de la Sécurité sociale, les indemnités maternité, accidents du travail, maladies professionnelles, pensions

d'invalidité et rentes incapacité versées par les organismes de Sécurité sociale, les allocations de chômage, les allocations de préretraite, les pensions de retraite versées par les régimes de base de Sécurité sociale et par les organismes de retraite complémentaire.

L'aide sur quittance est alors déclenchée en prévention d'un impayé locatif, le temps pour le travailleur social de stabiliser le budget du ménage et d'engager l'ensemble des aides périphériques nécessaires à son maintien dans les lieux.

Les locataires salariés du secteur privé, les retraités et les chômeurs indemnisés sont les principaux bénéficiaires du dispositif financier. Il convient de mettre en exergue la fragilisation financière des locataires retraités, pour lesquels une diminution des revenus reste parfois conséquente lors du passage à la retraite. Par ailleurs, pour certains ménages retraités, il n'est plus possible de prendre financièrement en charge un décès : certaines personnes doivent faire le choix entre payer un loyer et financer des frais d'obsèques.

Notons également qu'un tiers des bénéficiaires sont des salariés. Cette catégorie de ménages est connue des travailleurs sociaux du Groupe ; ils sont ce qu'on appelle communément des « travailleurs pauvres » : des personnes vivant autour du seuil de pauvreté en France (850 euros par mois) ou d'1 SMIC. Ce sont celles et ceux qui travaillent à temps partiel ou alternent des périodes de travail précaire, d'intermittence et de chômage. Les ménages mono-actifs, les familles monoparentales, les familles nombreuses et les plus jeunes apparaissent surreprésentés dans le décompte de la pauvreté active.

## **2. Bilan sur 13 mois d'activités**

Les collaborateurs habilités à mobiliser ce fonds témoignent de leur satisfaction générale à l'égard de ce dispositif. Ils ont d'ailleurs pu en faire part lors d'une réunion, organisée par le pôle métiers, permettant à une sociologue du cabinet Fors, mandatée par Soli'AL, de rencontrer et d'interroger les utilisateurs du dispositif. Si la majorité des CESF et des collaborateurs en proximité, reproche la complexité – et de fait, la lourdeur dans le traitement administratif – de la saisie dans l'extranet Soli 'AIDE, tous conviennent de l'intérêt plus que bénéfique pour les locataires en situation de fragilité économique et budgétaire.

La pérennité d'un tel mécanisme financier est une requête majeure des travailleurs sociaux, confrontés à des histoires de vie souvent troublantes, pour lesquelles la crise sanitaire, couplée depuis peu à une hausse des prix des matières premières, ne fait qu'accroître la pénibilité des conditions d'existence.

## **Sencilia, la marque incarnant la politique « Séniors » du Groupe**

La politique « Séniors » a été définie en juillet 2022, s'en est suivi son déploiement opérationnel à travers les approches suivantes :

### **- La création de la marque Sencilia**

Afin de rendre opérantes les orientations stratégiques définies dans le cadre de l'élaboration de la Politique Séniors, 1001 Vies Habitat s'est doté d'une organisation dédiée : Sencilia. Il s'agit, au travers de la création de cette marque en 2022, d'engager une réflexion proactive, de prolonger ses prérogatives de bailleur auprès de ses locataires et de fédérer autour du sujet séniors. En complément, la production et diffusion d'une plaquette de présentation assurent une communication offrant une vision prospective de la Politique séniors au sein du groupe et dans l'écosystème auprès des partenaires potentiels. Ce document, présentant les grandes orientations stratégiques de Sencilia pour les prochaines années, permet de disposer d'un support à transmettre aux partenaires potentiels et d'un outil de développement de nos produits et services à destination des séniors.

### **- Le travail de communication mené auprès des ESH et des Directions Territoriales**

Afin d'offrir aux collaborateurs de 1001 Vies Habitat une vision concrète, détaillée et opérationnelle de Sencilia, un travail de communication a été mené auprès des ESH et des directions territoriales sur le 4ème trimestre 2022. Il s'agit de transmettre une information homogène auprès des collaborateurs par une présentation

détaillée des axes de la Politique Séniors, suivie d'un temps d'échanges permettant de répondre aux interrogations. Cette communication a constitué un premier temps d'appropriation de cette Politique par les collaborateurs, travail de communication qui se poursuivra de façon continue en 2023.

#### - **Préparation de la mise en œuvre opérationnelle de la politique d'adaptation PMR**

L'Axe Patrimoine de Sencilia prévoit une montée en charge de la réalisation de travaux d'adaptation des logements au vieillissement dès 2024. Afin de préparer cette trajectoire, nous avons mené, en partenariat avec les directions techniques des territoires, une étude comparative des Plans d'Entretien du Patrimoine (PEP) et de la base de données sur les séniors vivant au sein du parc de 1001 Vies Habitat. Ce travail a permis d'identifier des résidences dont la réhabilitation est prévue à compter de 2024 et dont les travaux prévus permettent une mise en œuvre d'adaptations PMR pour les séniors qui le souhaitent (à partir de 65 ans, habitant un T1, T2 ou T3) et l'intervention éventuelle d'un Mission d'œuvre Urbaine et sociale (MOUS).

#### - **Lien avec les CARSAT et les Gérontopôles**

Le souhait marqué des personnes âgées de vieillir à domicile engage les bailleurs sociaux à se positionner auprès des partenaires publics, comme des acteurs du bien-vieillir. C'est dans ce cadre que 1001 Vies Habitat a tissé des liens solides avec deux acteurs majeurs : les CARSAT et les gérontopôles. Afin de faire connaître notre Politique à l'égard des séniors, mais également dans une optique de relation partenariale, un travail de rencontre, de lien et de signature de convention a été engagé avec les CARSAT des territoires d'implantation de 1001 Vies Habitat. Toutes les ESH et directions territoriales ont signé ou sont en cours de signature de convention avec les CARSAT pour l'adaptation des logements et s'engagent dans la mise en place d'ateliers de prévention, portés par les CARSAT, pour les locataires séniors sur des thématiques variées (chutes, équilibre, alimentation...).

Les gérontopôles dont le rôle consiste à servir de centre-ressources pour répondre aux besoins des acteurs du secteur (institutionnels, chercheurs, entreprises, patients, familles, etc.) souhaitent se tourner vers les bailleurs sociaux pour les intégrer à cette dynamique partenariale. Les rencontres engagées avec les gérontopôles donnent lieu à des partenariats variés : prêt de gérontotechnologies à titre d'expérimentation pour nos locataires séniors, inclusion dans des groupes de travail et de réflexion autour du bien vieillir à domicile, mise en lien avec des acteurs du secteur, actions de formation à destination des collaborateurs de proximité.

#### - **Les rencontres organisées avec les potentiels partenaires**

Sencilia se construit au cœur d'un écosystème riche en innovations. De nombreuses entreprises, start-up et associations développent des produits ou des services innovants pour les séniors. Nous menons une démarche prospective d'identification de partenaires de la Silver Economy, au niveau départemental et national. Une prise de contact a été engagée auprès d'associations œuvrant à lutter contre l'isolement des personnes âgées, et qui pourront intervenir auprès des locataires identifiés ou qui en émettent le besoin. En parallèle, des entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire qui innovent dans le secteur ont été rencontrées (à la fois dans le domaine du service aux locataires séniors, mais également en matière d'adaptation de logements) menant à des réponses conjointes dans le cadre d'appels à projets départementaux ou permettant d'envisager de futures collaborations.

### **Redéploiement du dispositif « Chers Voisins » :**

En 2013 le Groupe a lancé le dispositif « Chers Voisins », dispositif de gestion intergénérationnel qui vise à lutter contre l'isolement des ménages et améliorer leur pouvoir d'achat. Une grande enquête d'évaluation de ce service lancé en 2019-2020 (plus de 400 ménages ont répondu) a montré l'intérêt de ce dispositif : plus de 10 points de satisfaction par rapport aux ménages habitant des résidences ne bénéficiant pas de ce service.

En 2021 le Groupe a décidé de restructurer ce dispositif en profondeur : révision de la gouvernance, refonte du modèle économique, réorganisation de sa gestion, définition d'un plan de déploiement à 3 ans (2022-2024).

L'activité de l'année 2022 a porté sur la mise en place d'un dispositif de gestion plus efficient de l'association et sur le déploiement d'outils de communication en direction de nos partenaires prescripteurs les élus (plaquette, présence sur un stand au congrès avec notre partenaire Récipro-cité, réalisation de films promotionnels, diffusion sur les réseaux sociaux...).

Les chiffres clé pour 2022 sont :

- Livraison de 2 nouvelles maisons des projets à Gex et à Moissy-Cramayel
- 1 996 logements sur 45 résidences
- 11 maisons des projets
- 56 clubs et activités récurrentes
- 160 participants aux accords collectifs
- 51 partenaires locaux
- Obtention de subventions « Aide à la vie partagée »



L'association a répondu à des appels à projets auprès de conseils départementaux pour obtenir des subventions d'« Aide à la Vie Partagée » destinée à lutter contre l'isolement des personnes âgées et des personnes handicapés.

Il s'agit d'une nouvelle source de financement mise en place par les pouvoirs publics. Cette subvention est allouée à des personnes physiques pour un montant annuel donné et pour une durée de sept ans.

Elle est versée, non pas au bénéficiaire du service mais à un « porteur de projet ». Via ce dispositif « Chers Voisins », a déposé des demandes auprès de cinq conseils départementaux et quatre conseils départementaux<sup>5</sup> ont fait confiance à ce dispositif :

- Le Val d'Oise
- La Seine-Saint-Denis,
- Le Rhône,
- Les Bouches-du-Rhône.

Les subventions allouées concernent cinq futures maisons des projets qui seront réalisées dans des futures résidences neuves. Ces futures résidences sont sur les communes suivantes :

- Cergy (95)
- Aulnay-sous-Bois (93),
- Saint Germain au Mont d'Or (69)
- Sainte Foy Les Lyon (69)
- Vitrolles<sup>6</sup> (13)

Sur l'ensemble de ces projets, les sociétés du Groupe ont pu remporter ces opérations auprès des élus grâce à la mise en place de ce service « Chers Voisins ».

79 bénéficiaires dont 7 personnes handicapées bénéficieront de cette « Aide à la vie partagée ».

L'ensemble de ces subventions représente sur la durée des 7 ans : 2 332 600 €, soit un montant annuel de plus de 330 000 €. Ces subventions viendront diminuer la charge financière de ce dispositif portée par chacune des sociétés du Groupe.

<sup>5</sup> Seul le conseil départemental du Var n'a pas accordé de subvention car sa politique d'attribution de ces subventions vise directement les associations d'aide aux personnes handicapées

<sup>6</sup> Pour Vitrolles, il s'agit d'un programme de réhabilitation d'une résidence déjà existante

## Gestion locative : performance opérationnelle

### Poursuite du déploiement du contrat visant à commercialiser les places de Parking

En 2020, un contrat est signé concernant l'externalisation de la commercialisation de places de stationnements vacantes pour 4 ans. Cette concession de 3 000 places de stationnement est gérée par Yes Park. La mise à disposition de ces places concerne l'ensemble des programmes du Groupe M1VH, avec un déploiement en 2022 sur l'ensemble des filiales. Ce contrat vise d'une part à optimiser la vacance de nos parkings et d'autre part de générer un chiffre d'affaires pour le groupe.

L'objectif de déploiement atteint en 2022 est de 95 % ; ce qui correspond à un revenu annuel HT de 895 716 €. Le contrat a ainsi permis de générer un revenus de 1 437 777€ depuis septembre 2020.

### Déploiement de la Collecte des attestations d'assurance des locataires

En partenariat avec AXA (KinousAssur), un projet d'externalisation de la gestion des attestations d'assurances locataires a été élaboré :

Ce projet consiste à confier à un partenaire externe :

- La collecte, les relances et la saisie des attestations d'assurance dans notre système d'information ;
- La proposition auprès des locataires d'une assurance adaptée à leur profil et leurs besoins.

Le déploiement de ce projet innovant a débuté au 4ème trimestre 2022 chez Sollar, et se poursuit en 2023 au sein des autres filiales. Cette phase d'expérimentation devrait permettre d'optimiser la gestion des attestations d'assurance en libérant les collaborateurs de proximité de tâches administratives de collecte et de relance et de proposer dans le même temps une assurance « concurrentielle » contributive d'une amélioration de leur pouvoir d'achat.

### Impacts de la hausse du prix du gaz

Compte tenu du contexte géopolitique et économique, le tarif du gaz a connu une forte inflation depuis 2021. Pour les sociétés du Groupe MVH, cette augmentation a été globalement maîtrisée grâce à une politique Achat qui a permis de lisser ces achats et d'acheter par anticipation aux cours les plus avantageux. Pour l'exercice 2022, le prix du gaz se traduit par une hausse de 64% pour les locataires MVH, impact toutefois mesuré inférieur au tarif réglementé.

Un ajustement du montant des provisions de charges a été réalisé dès mars 2022 pour les locataires concernés. Une analyse d'impact sociale a été concomitamment menée afin d'identifier et accompagner les locataires, parmi les 27 477 ménages en chauffage collectif.

La révision des provisions :

- A fait basculer 687 nouveaux ménages en fragilité accrue impactant leur solvabilité. Leur taux d'effort a dépassé les 40% après l'augmentation. Le nombre de ménages avec un taux d'effort supérieur à 40% évolue à hauteur de 8148 représentant 30% des ménages en chauffage collectif.
- Accentue la précarité dans laquelle se trouvent 802 ménages. Leur taux d'effort passe de 31-35% à 35-39% après l'augmentation.

Ces locataires seront susceptibles de bénéficier de dispositifs d'accompagnement pour faire face à l'augmentation des prix de l'énergie.

### Attribution des logements : préparation au passage à la gestion en flux

Officiellement décalée en février 2022 avec la loi 3DS, la gestion en flux entrera en vigueur le 24 novembre 2023. A partir de cette date, hormis pour la Défense, la Sécurité intérieure et l'APHP, les réservations de logements porteront désormais sur un flux annuel de logements en pourcentage et non plus sur un stock de logements physiquement identifiés par programme.

L'objectif principal de cette mesure est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande. Pour 1001 Vies qui se caractérise par une implantation sur les territoires tendus marqués par une forte pression de la demande et des enjeux forts de financement liés aux contraintes pesant sur la production, les enjeux du passage à la gestion en flux sont importants en termes de modèle économique, d'enjeux de mixité, d'équilibre entre les différents réservataires et donc de concertation avec les partenaires.

Après avoir fiabilisés et transmis aux réservataires les états des lieux de leurs réservations, le Groupe s'est attaché en 2022 à construire un outil de conversion des droits. L'objectif d'un tel outil est de maîtriser les engagements des futures conventions, mesurer les impacts de projets patrimoniaux sur les droits de réservation et d'accompagner les équipes dans les négociations territoriales. Par ailleurs, l'année 2022 a aussi été marquée par la contribution à la conception de la fonctionnalité du logiciel de gestion qui permettra aux équipes de mettre en œuvre la gestion en flux.

Au-delà de la date butoir du 24 novembre, de nombreuses étapes restent à franchir en 2023 et notamment la rédaction et la signature des nouvelles conventions de réservation, la révision des process métiers et la finalisation de la fonctionnalité « gestion en flux » dans notre logiciel de gestion.

## Outils de mobilité

Depuis le second trimestre 2019 Logis Familial Varois utilise, sur ses 2 unités de gestion, la solution de Novamap.

Ce sont 30 collaborateurs parmi les gardiens, GDR et RGH qui utilisent cette application nomade disponible sur tablette afin :

- D'accéder simplement aux informations sur le patrimoine et les locataires.
- De réaliser les états des lieux et visites de site.

Le contrôle qualité des prestations d'entretien est venu compléter cette offre de services fin novembre 2021. En moyenne, chaque collaborateur réalise plus d'une vingtaine d'actes métiers par mois sur la tablette.

Une solution adaptée aux besoins du métier, appréciée pour sa praticité, sa facilité de prise en main et qui rencontre également un bon accueil de la part de nos locataires.

## **1.2 – Situation du groupe au cours de l'exercice écoulé**

### **Faits marquants de l'activité**

### **Faits marquants de l'activité sociale**

Proactivité, proximité, co-responsabilité, telles sont les trois valeurs de 1001 Vies Habitat qui ont guidé la politique des Ressources Humaines tout au long de l'année 2022.

En effet, afin de faire face aux évolutions sociétales et réglementaires, aux défis environnementaux, ou encore aux tensions sur le marché de l'emploi, la Direction des Ressources Humaines a souhaité s'appuyer davantage sur les valeurs du Groupe, sources de cohésion et d'une culture commune.

Autour de la feuille de route stratégique du Groupe, des outils et des référentiels communs ont été construits afin d'« embarquer » les managers dans une nouvelle dynamique et les encourager, quel que soit le niveau hiérarchique, à adopter des pratiques managériales alignées avec les valeurs du Groupe.

C'est avec eux que la Direction des Ressources Humaines relève au quotidien les défis de l'attractivité du Groupe, de l'intégration des nouveaux collaborateurs, du développement des compétences et de la fidélisation des talents.

Rendre les salariés acteurs de leur développement professionnel, favoriser et valoriser l'engagement des équipes, mais aussi renforcer la qualité de vie et des conditions de travail, en premier lieu en écoutant ce que les collaborateurs ont exprimé dans différentes enquêtes internes, ont constitué la ligne conductrice de la Direction des Ressources Humaines en 2022 et le restera en 2023.

### **Crise sanitaire**

En 2022, les mesures de prévention dans le cadre de la crise sanitaire ont été poursuivies et adaptées suivant l'évolution de l'épidémie, en conformité avec les mesures gouvernementales et en association avec les Instances Représentatives du Personnel (IRP). Tout au long de l'année, les mesures de prévention ont été communiquées aux collaborateurs et relayées par les managers auprès de leurs équipes.

### **Gestion des talents et des compétences**

La Direction des Ressources Humaines a poursuivi sa Gestion des Emplois et Parcours Professionnels (GEPP, ex GPEC), s'attachant, dans la continuité des années précédentes, à développer les expertises et à valoriser les talents individuels au service de la performance collective.

Elle a également donné un nouvel élan à son programme de développement managérial (PDM) et a mis en œuvre différents dispositifs d'accompagnement des salariés.

#### **• Plan de développement des compétences**

Les systèmes informatiques ayant été fragilisés, l'effort de formation s'est beaucoup axé sur la sécurisation des outils existants et la mise en place de nouveaux modes de travail collaboratifs. Des actions de formation de remise à niveau sur les outils Sesam ont été effectuées pour notre personnel de proximité en privilégiant un accompagnement en présentiel. Par ailleurs, un dispositif de grande ampleur a été déployé pour former en présentiel l'ensemble des collaborateurs à l'utilisation des nouveaux outils collaboratifs.

Outre les formations métiers classiquement déployées au sein du Groupe, l'accent a également été mis sur la suite du déploiement du plan de développement managérial (PDM), en parallèle de la construction d'un référentiel managérial. Ces deux outils visent à renforcer la culture et la performance managériale du Groupe en s'appuyant sur nos valeurs. Entre pairs, entre équipes ou en groupes mixtes, les managers ont eu l'opportunité d'expérimenter différents modes d'apprentissage sur des thématiques variées, en lien avec les problématiques soulevées dans le cadre du baromètre social et l'intelligence collective.

En complément, le Groupe a continué d'étoffer son offre de formations digitales en libre accès via le catalogue disponible sur Sesam RH Développement. Les nouvelles thématiques proposées en 2022 portent sur des sujets d'importance majeure tels que les risques psychosociaux, les gestes qui sauvent ou encore le droit à la déconnexion.

Au regard des enjeux, une formation sur la cybersécurité et une autre sur l'anticorruption ont été rendues obligatoires.

De nouveaux modules réalisés sur mesure sont également apparus afin d'enrichir les parcours métiers et les formations à suivre pendant le parcours d'intégration.

Au cours de l'année 2022, 1 117 salariés ont bénéficié d'au moins une formation, soit 94 % de l'effectif, ce qui est un taux record pour le Groupe.

	 Employé	 Maîtrise	 Cadre	 - de 5 ans	 5 à 9 ans	 10 à 14 ans	 + de 15 ans
salariés	227	<b>487</b>	403	514	136	196	271
% salariés formés	20%	<b>44%</b>	36%	<b>46%</b>	12%	18%	24%
% sur effectif groupe	<b>97%</b>	90%	<b>97 %</b>	<b>100%</b>	72 %	<b>100%</b>	79%

Cela a représenté au total 2 967 journées de formation, soit une moyenne de 2,7 jours de formation par salarié formé. 84 % de ces formations ont été dispensées en présentiel.

En complément, 1 125 collaborateurs se sont connectés au moins une fois à la plateforme de e-learning, et un total de 2 620 heures de connexion ont été enregistrées, ce qui représente une augmentation significative par rapport à 2021. Certains modules ayant été rendus obligatoires, les collaborateurs ont découvert cette offre de formation jusqu'alors méconnue.

Au total, le Groupe a consacré en 2022 près de 2 millions d'euros à la formation, soit 4 % de la masse salariale. L'investissement en coûts pédagogiques (conception et animation d'actions de formation) est en hausse par rapport à 2021 en raison de la reprise des formations qui avaient été interrompues par les crises successives.

#### Parcours métiers :

Tout nouveau Gardien, Gestionnaire de résidence ou Responsable Habitat continue de bénéficier d'un parcours de formation adapté à son métier. Un nouveau CQP (certificat de qualification professionnelle) « Gestionnaire de résidence » est expérimenté depuis la fin de l'année 2022 dans l'une de nos directions territoriales franciliennes.

- **Parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs et parcours métiers**

Un parcours d'intégration pour les nouveaux collaborateurs est déployé depuis le mois de septembre 2022.

S'appuyant sur les valeurs du Groupe, il a pour ambitions de :

- développer un sentiment d'appartenance ;
- favoriser l'appropriation des piliers culturels, de l'organisation et des métiers de 1001 Vies Habitat ;
- développer la performance du Groupe et des équipes ;
- renforcer la notoriété et l'attractivité du Groupe en tant qu'employeur.

Le parcours d'intégration comprend :

- une phase de pré-boarding dès la signature du contrat de travail ;
- une journée d'intégration collective, en présentiel ;
- un parcours individuel co-construit avec le manager.

Enfin, plusieurs supports d'information visant à favoriser la connaissance et la compréhension du fonctionnement du Groupe sont mis à la disposition des nouveaux arrivants.

- **Tutorat : un dispositif d'accompagnement pour les Gardiens, Chargé(e)s de Gestion Locative et Chargé(e)s de Clientèle**

Le tutorat s'adresse aux Gardiens, Chargés de Gestion Locative et Chargés de Clientèle, nouvellement embauchés ou évoluant vers un nouveau poste.

Les tuteurs sont chargés, sur une durée d'au moins 3 mois, de transmettre aux bénéficiaires à la fois la culture de l'entreprise et leurs compétences professionnelles et techniques, indispensables à l'exercice du métier. Ces dernières font l'objet d'une évaluation à la fin de l'accompagnement.

#### • **Campagne des entretiens annuels**

En phase avec la politique salariale du Groupe, les campagnes annuelles d'entretiens d'évaluation et d'entretiens professionnels se sont déroulées du 12 janvier au 11 mars 2022.

Depuis 2020, des formulaires sont mis à la disposition des collaborateurs dans l'outil Sesam' RH Développement qui permet de piloter, outre les entretiens annuels, la revue des « talents », la formation et le recrutement, et de consolider les données pour un suivi plus pointu des parcours professionnels.

Parallèlement à ces deux campagnes, la revue des salaires a également été menée par les équipes RH, en lien étroit avec les managers.

#### • **Revue des talents**

La gestion des talents est un processus visant à établir un diagnostic des compétences et de la performance des collaborateurs afin d'identifier les « talents » et les actions à mettre en œuvre pour promouvoir leur développement au sein de 1001 Vies Habitat.

La revue des talents a ainsi pour objectifs de :

- identifier les potentiels ;
- retenir, fidéliser, motiver et faire évoluer ces collaborateurs grâce à une gestion adaptée de leurs compétences ;
- gérer les plans de succession ;
- promouvoir une dynamique managériale afin d'attirer de nouveaux talents.

Une première campagne « expérimentale » a été réalisée en 2022.

Les collaborateurs, identifiés comme « talent », voire comme (haut) potentiel, ont pu bénéficier d'actions d'accompagnement spécifiques afin de promouvoir leur développement, telles que du coaching individuel ou du mentorat par l'un des membres du Comité Exécutif. Lancées en 2022, ces actions se poursuivent au 1<sup>er</sup> semestre 2023 et feront l'objet d'un retour sur expérience.

#### • **Construction d'un référentiel managérial**

Afin de créer une culture managériale commune et renforcer l'appropriation des valeurs du Groupe, un référentiel managérial, co-construit par les managers, a vu le jour en décembre 2022.

Il contient un langage commun de référence pour tous les managers du Groupe, une boîte à outils pour homogénéiser les pratiques managériales et comporte des illustrations pour traduire en actions les valeurs de 1001 Vies Habitat.

En 2023, un plan d'action sera déployé afin de faire vivre ce référentiel et d'aider chaque manager à incarner au quotidien les valeurs du Groupe.

## **Dialogue social**

### **• Organisation du dialogue social**

L'organisation du dialogue social permet de structurer l'écoute et les échanges, contribuant ainsi à l'équilibre du climat social au sein de 1001 Vies Habitat et au développement de la qualité de vie au travail.

Le dialogue social s'appuie sur le Comité Social Economique (CSE) du Groupe mis en place en 2018 (et renouvelé en décembre 2022 à la suite des élections professionnelles), mais aussi sur les représentants de proximité qui constituent un relai « local » entre les salariés et les élus au CSE et sont, localement, des interlocuteurs privilégiés pour les managers de proximité sur des sujets individuels et/ou collectifs.

Le dialogue social repose en effet également sur les managers qui sont encouragés à partager régulièrement avec leurs équipes les informations qu'ils reçoivent, en y associant les représentants de proximité, afin d'améliorer la communication ascendante et descendante.

Dans le cadre de la cartographie des risques et du plan d'audit, un audit sur le dialogue social a été mené en 2022, piloté par la Direction de l'Audit Interne et réalisé par un cabinet externe.

### **• Accords signés en 2022**

#### **a) Accord télétravail**

Des négociations sur le télétravail menées au printemps 2022 entre la Direction et les organisations syndicales ont permis d'aboutir à la signature d'un accord majoritaire applicable au 1er juin 2022.

Cet accord apporte davantage de souplesse dans les modalités d'application du dispositif et en améliore les conditions financières.

#### **b) Evolution des dispositifs de retraite supplémentaire**

Afin de se conformer à la réglementation définie par la loi PACTE, 1001 Vies Habitat a fait évoluer ses dispositifs conventionnels liés à la retraite supplémentaire.

Après plusieurs réunions avec les organisations syndicales et la conduite d'un appel d'offres (auquel deux Représentants du Personnel désignés par le CSE ont été associés), le choix s'est porté sur la proposition d'AXA.

Le PERECO a été mis en place dès le 1<sup>er</sup> décembre 2022 afin de conserver les tarifs préférentiels. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les salariés bénéficient du dispositif retraite PERO qui remplace l'Article 83.

#### **c) Accord frais de santé/ prévoyance**

Conformément au code des marchés publics, 1001 Vies Habitat a lancé en février 2022 un appel d'offres relatif aux régimes complémentaires obligatoires « Frais de santé » et « Prévoyance » pour les collaborateurs du Groupe.

La Mutuelle Générale a été retenue pour la qualité de son dispositif de gestion de référence et l'étendue de son offre de services, et remplace AXA depuis le 1er janvier 2023.

Un accord collectif portant sur le régime de Frais de Santé/Prévoyance a été signé en décembre 2022.

#### **d) Négociations annuelles obligatoires (NAO)**

La loi du 16 août 2022 portant sur des mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat offrant la possibilité aux parties prenantes du dialogue social d'échanger sur des mesures salariales complémentaires, des négociations ont été engagées en septembre 2022 entre la Direction Générale et les organisations syndicales.

A l'issue de plusieurs réunions de négociation, la Direction a entériné différentes mesures salariales en faveur des salariés de 1001 Vies Habitat (augmentation collective, prime de Partage de la Valeur, revalorisation des titres restaurant).

Les prochains NAO ont eu lieu en début d'année 2023.

**e) Avenant n°1 à l'accord relatif à la mise en place et au fonctionnement du comité social et économique de l'UES**

En amont des élections professionnelles 2022, 1001 Vies Habitat et les organisations syndicales représentatives ont souhaité, afin d'améliorer l'organisation du dialogue social, renouveler l'accord relatif à la mise en place et au fonctionnement du CSE.

Dans le cadre de cet avenant, la composition du CSE a évolué, comptant désormais 20 titulaires et 20 suppléants. Le nombre de représentants de proximité a également été réduit à 13 mandats.

D'autres dispositions ont été adoptées, telles que la suppression du poste de trésorier-adjoint, le recours à la visioconférence sans limitation, l'attribution de 4 heures de délégation supplémentaires à chaque titulaire, l'augmentation des heures de délégation pour le trésorier.

Les négociations ont abouti à une signature le 13 décembre 2022.

**f) Ensemble des accords et avenants signés en 2022**

<b>Accord / Avenant</b>	<b>Date de signature</b>	<b>Durée d'application</b>
Accord télétravail	29/04/2022	Indéterminée
Accord d'intéressement au sein de l'UES 1001 Vies Habitat Exercice 2022	29/06/2022	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022
Accord relatif à la prorogation des mandats des membres du comité social et économique de l'UES 1001 Vies Habitat	08/07/2022	Du 8 juillet 2022 au 31 décembre 2022
Avenant n°3 au plan d'épargne pour la retraite collective du 12 juin 2010 de l'UES 1001 Vies Habitat	06/10/2022	Indéterminée
Accord collectif portant sur la mise en place d'un système de retraite supplémentaire – Plan d'épargne retraite entreprise obligatoire (PERO)	06/10/2022	Du 1 <sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2027
Accord collectif portant sur le régime de Frais de Santé/Prévoyance au sein de l'UES 1001 Vies Habitat	09/12/2022	Du 1 <sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023
Avenant n°1 à l'accord relatif à la mise en place et au fonctionnement du comité sociale et économique de l'UES	13/12/2022	Indéterminée

**• 2022, année des élections professionnelles**

Les mandats des représentants du personnel arrivant à échéance le 31 décembre 2022, des élections professionnelles au sein de l'UES (Unité Economique et Sociale) de 1001 Vies Habitat se sont tenues du 29 novembre 2022 au 16 décembre 2022.

Ces élections ont permis de désigner pour 4 ans les représentants au Comité Social et Economique (CSE).

A la suite de cela, le 26 janvier 2023, les membres du CSE et la Direction ont désignés les 13 représentants de proximité qui constituent un relai « local » entre les salariés et les élus au CSE.

## **Déploiement du plan d'action à la suite du baromètre social**

A la suite du baromètre social réalisé fin 2021, le Groupe a mis en œuvre des plans d'action dont il convient de mesurer régulièrement la portée, notamment sur les quatre thématiques les plus structurantes : compréhension de la stratégie et pilotage, qualité de vie et des conditions de travail, contexte et environnement de travail, outils informatiques.

A cette fin, le Groupe a d'une part réalisé une enquête dédiée à la qualité de vie au travail, d'autre part décidé d'interroger trimestriellement l'ensemble des collaborateurs à travers une enquête « Pulse » (ou micro-enquête), les résultats permettant, si nécessaire, d'ajuster les plans d'actions.

Les résultats de la première enquête « Pulse », menée du 21 novembre au 2 décembre 2022 (50 % de répondants), montrent une amélioration des indicateurs par rapport au baromètre social de 2021 mais aussi la nécessité de continuer à mener les plans d'actions déployés afin de conforter durablement cette tendance.

Le baromètre social sera mené tous les deux ans (le prochain est donc prévu en fin d'année 2023), complété par des enquêtes « Focus » (sur une thématique identifiée comme sensible) et des enquêtes « Pulse » trimestrielles afin de mesurer la portée des actions mises en œuvre.

## **Des temps d'échanges entre la direction générale et les équipes**

En réponse à une attente identifiée dans le cadre du baromètre social, la Direction du Groupe a renforcé le lien direct avec les équipes, initié en 2021, tant au siège que dans les filiales et directions territoriales.

La Direction est ainsi allée à la rencontre de collaborateurs de différents services et sites locaux, afin d'échanger sur l'actualité du Groupe et expliciter les orientations stratégiques définies pour les prochaines années.

## **Santé, prévention et qualité de vie et conditions de travail**

La Qualité de Vie et des Conditions de Travail étant un levier majeur de bien-être et de performance, elle a fait l'objet en 2022 d'une démarche structurée et réfléchie s'appuyant sur les besoins exprimés par les collaborateurs, notamment dans le baromètre social et l'enquête Focus dédiée à la QVCT.

Le Groupe a ainsi étendu son offre en termes de prévention avec le déploiement de différents dispositifs d'accompagnement qui concourent au bien-être des salariés.

### **• Teale : plateforme de santé mentale**

Depuis avril 2022, le Groupe met à la disposition de ses collaborateurs une plateforme de santé mentale, *Teale*, qui propose à la fois une approche individuelle (ressources, outils pratiques, rendez-vous avec un psychologue ou un coach) et une approche collective (ateliers, groupes de parole et, plus récemment, webinaires).

Fin 2022, 18 % des collaborateurs de 1001 Vies Habitat utilisaient *Teale*.

- **Accompagnement psychologique et prévention des risques psycho-sociaux**

- a) **Adhésion aux services de l’Institut d’Accompagnement Psychologique et de Ressources (IAPR)**

Adhérent depuis de nombreuses années aux services de l’Institut d’Accompagnement Psychologique et de Ressources (IAPR), le Groupe a ouvert pour ses collaborateurs deux numéros : un premier d’appel direct pour l’ensemble des salariés (échanges confidentiels et anonymes avec un psychologue soumis au secret professionnel), un second qui permet aux managers d’alerter sur la situation d’un salarié nécessitant une prise en charge.

Les données recueillies à date révèlent que le personnel administratif et immeuble contacte l’IAPR pour être conseillé lors de situations de conflit ou de difficultés rencontrées dans la sphère professionnelle. L’IAPR est également fortement sollicité sur des sujets d’agression physique ou verbale.

Les données recueillies à date révèlent que le personnel administratif et immeuble contacte l’IAPR pour être conseillé lors de situations de conflit ou de difficultés rencontrées dans la sphère professionnelle. L’IAPR est également fortement sollicité sur des sujets d’agression physique ou verbale.

- b) **Modules de formation en e-learning**

Par ailleurs, 1001 Vies Habitat propose à ses collaborateurs, en libre accès, deux modules e-learning de sensibilisation aux risques psychosociaux :

Le premier module a pour objectif d'aider les managers à identifier les signes précurseurs des RPS pour agir plus rapidement, mais aussi les responsabiliser en leur faisant prendre conscience des risques et en leur donnant les moyens d'agir et de protéger leurs équipes.

Le second, pour tous, vise à faire connaître et prévenir les risques psychosociaux, ainsi qu'à partager des conseils pour une meilleure qualité de vie au travail.

- c) **Mise à jour du DUERP**

Le Document Unique d’Evaluation des Risques Professionnels (DUERP), document de référence en matière de prévention des risques, permet à l’employeur de consigner le résultat de l’évaluation des risques pour la santé et la sécurité auxquels peuvent être exposés ses salariés. L’objectif est d’assurer la sécurité et de protéger la santé des collaborateurs.

Comme chaque année, le DUERP a été mis à jour, avec les membres de la CSSCT, en tenant notamment compte de l’évolution de la loi Santé au travail (promulguée en août 2021) et du décret du 18 mars 2022 détaillant le nouveau contenu du DUERP. Il a fait l’objet d’un avis favorable du CSE.

En 2023, 1001 Vies Habitat a pour objectif de faire évoluer la gestion du Document Unique (aujourd’hui sur Excel) en se dotant d’un outil informatique moderne qui permettra de mieux piloter la prévention des risques.

- d) **Prise en compte de signalements de harcèlement moral**

A la suite de signalements effectués par des collaborateurs de faits de harcèlement moral, des enquêtes externes ont été lancées et sont, début 2023, toujours en cours.

La prévention des risques psycho-sociaux fait l’objet en 2023 d’un plan d’action concret.

## **Diversité et égalité**

Au-delà de la responsabilité de tout employeur d'assurer une équité de traitement et de prévenir toute forme de discrimination, 1001 Vies Habitat traite cet enjeu sous l'angle de l'inclusion sociale, de l'égalité professionnelle femmes-hommes, de l'emploi des personnes en situation de handicap et de l'accès à l'emploi des jeunes.

### **• Egalité professionnelle femmes-hommes**

Dans le cadre de l'accord conclu en 2018 sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, qui porte sur quatre domaines d'action (Embauche / Formation et promotion professionnelle / Rémunération / Articulation entre activité professionnelle et vie personnelle et familiale), le Groupe procède chaque année à une analyse des écarts de rémunération.

Le cas échéant, des ajustements de salaires sont effectués afin de traiter les écarts non justifiés, au moyen d'une enveloppe budgétaire dédiée.

Par ailleurs, grâce à son engagement et ses actions en faveur de l'égalité professionnelle femmes/hommes, le Groupe obtient pour 2022 la note de 94 points /100 (75/100 en 2018, 94/100 en 2019 et 93/100 en 2020 et 2021), décomposés de la façon suivante :

- Ecart de rémunération (base et variable + primes individuelles) entre les femmes et les hommes à poste et âge comparables : 39 points/40.
- Ecart de répartition des augmentations individuelles : 20 points/20.
- Ecart de répartition des promotions : 15 points/15.
- Pourcentage de salariées augmentées à leur retour d'un congé maternité dès lors que des augmentations ont été données en leur absence : 15 points/15.
- Parité dans les 10 plus hautes rémunérations : 5 points/10.

Cet index est publié sur le site Internet de 1001 Vies Habitat et communiqué, avec le détail des différents indicateurs, au CSE ainsi qu'à l'inspection du travail (DREETS).

### **• Intégration de personnes en situation de handicap**

En matière d'emploi de personnes en situation de handicap, 1001 Vies Habitat, sans disposer encore d'une politique formalisée, concentre son action sur le maintien dans l'emploi, invitant les salariés à faire reconnaître leur situation de travailleur handicapé, ou, le cas échéant, à renouveler leur déclaration.

*Les Données collectées dans le cadre de la Déclaration Obligatoire d'Emploi des Travailleurs Handicapés (DOETH) pour 2022 ne sont pas encore connues à date.*

### **• Emploi des jeunes : recours à l'alternance**

En 2022, 1001 Vies Habitat a poursuivi ses efforts en faveur de l'alternance (contrat de professionnalisation ou d'apprentissage), en mettant notamment en place une campagne dédiée afin de promouvoir ce dispositif vertueux auprès des collaborateurs du Groupe.

Ainsi, 43 nouveaux alternants ont été accueillis chez 1001 Vies Habitat en 2022, permettant à des étudiants de bénéficier d'une expérience professionnelle enrichissante et de se familiariser avec la culture d'entreprise, et à des collaborateurs devenus tuteurs de développer leurs compétences relationnelles, pédagogiques et organisationnelles.

1001 Vies Habitat ne s'est pas donné pour ambition de réaliser des recrutements « de masse » mais de mettre l'accent sur la qualité des profils embauchés et l'accompagnement.

Plus de la moitié de ces alternants ayant été accueillis pour une durée de deux, voire trois ans, ils ont l'opportunité de développer leurs compétences professionnelles et leur employabilité future.

En outre, en 2022, 3 « jeunes », arrivés au terme de leur contrat d'alternance, ont été recrutés en contrat à durée indéterminée.

1001 Vies Habitat a pour ambition de poursuivre cette démarche en 2023, en travaillant non seulement sur le recrutement des alternants, mais également sur leur accueil au sein du Groupe.

## **Déménagements et aménagements**

Afin de réduire l'empreinte environnementale, toute recherche immobilière est désormais axée sur des bâtiments éco-responsables ou bénéficiant d'une certification environnementale, et sur la proximité des transports en commun.

Par ailleurs, en matière d'aménagement, des dispositifs permettant la réduction d'énergie sont mis en place, tels que des éclairages Led ou des capteurs de mouvement déclenchant l'éclairage des espaces.

Les trois sites indiqués ci-dessous ont été sélectionnés sur ces critères environnementaux et ont fait l'objet d'un aménagement visant à réduire la consommation énergétique.

- **Déménagement du Service Support de la DSi à Colombes**

Un espace a été aménagé à Colombes pour accueillir les équipes supports de la Direction des Services d'Information. Le déménagement et l'installation des équipes ont eu lieu à la fin du mois de juin.

Ces mouvements ont permis de créer un espace de support informatique au 3<sup>ème</sup> étage du siège (Carré Suffren) destiné à la préparation du matériel et à l'accueil des collaborateurs pour la maintenance de leurs équipements informatiques.

## **Mesures complémentaires visant à réduire notre empreinte environnementale**

Outre ses exigences en termes d'immobilier et d'aménagement de ses locaux, et ses actions en faveur du télétravail, 1001 Vies Habitat a pris en 2022 diverses mesures en matière environnementale :

- **Fournitures du bureau éco-responsables**

Au cours de l'année 2022, le catalogue de fournitures de bureau (incluant le papier) a évolué progressivement pour inclure une plus grande proportion de produits éco-responsables. Ainsi, à fin décembre 2022, il contenait 70 % de produits éco-responsables.

Les efforts seront poursuivis en 2023.

- **Migration du parc auto automobile**

Depuis 2022, tout nouveau véhicule intégrant dans le parc automobile de 1001 Vies Habitat est un véhicule essence.

Par ailleurs, deux véhicules électriques ont été commandés pour le siège (livraison attendue au printemps 2023).

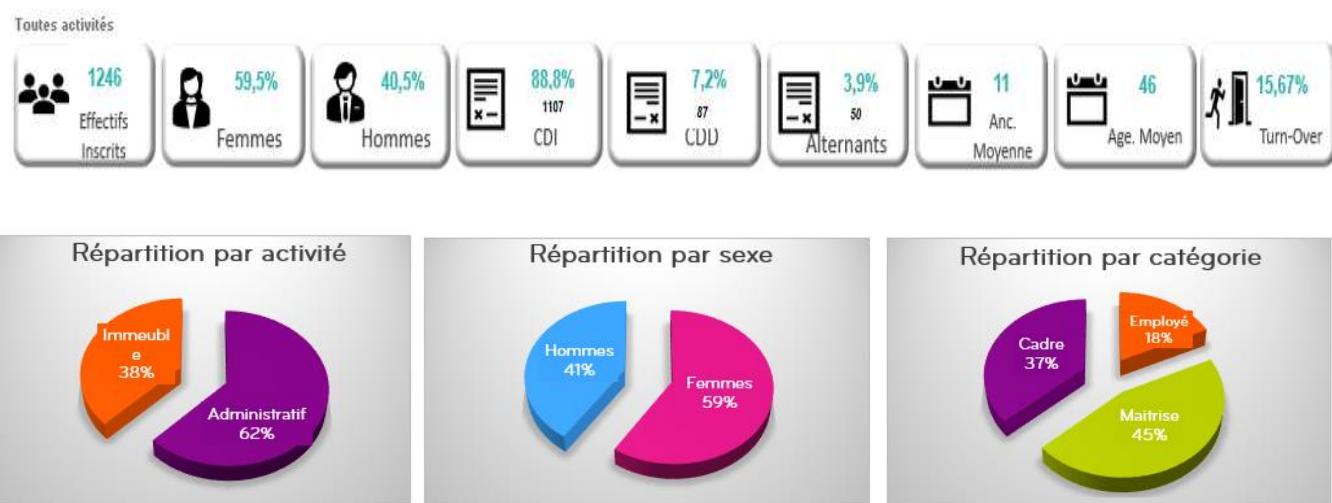
## • Actions en faveur de la sobriété énergétique

Pleinement engagé dans la démarche de sobriété énergétique initiée par le gouvernement, le Groupe a travaillé sur un plan d'action visant à réduire la consommation énergétique sur ses lieux de travail.

Les premières mesures ont pris effet dès la fin du mois de janvier, notamment au siège à Carré Suffren et à Colombes (fermeture tous les vendredis du 4ème étage de Carré Suffren, abaissement de la consigne de température des ventilo-convection à 19°C et réduction de la durée de l'éclairage automatique).

## • Chiffres clés RH 2022

*Effectifs à fin décembre 2022*



Les effectifs du groupe sont composés de personnels administratifs (64 %) et de personnels d'immeuble (36 %).

## Analyse objective et exhaustive de la situation financière du groupe, de l'évolution des affaires et des résultats

Les produits d'exploitation se sont élevés à 658 390 K€ contre 636 315 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 22 074 K€ (+3.47 %).

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 617 342 K€ contre 571 111 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 46 231 K€ (+8.09 %).

En conséquence, le résultat d'exploitation ressort à 41 047 K€ contre 65 204 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une diminution de 24 157 K€.

Le résultat financier est négatif, car constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts, et passe de 40 301 K€ pour l'exercice 2021 à -50 084 K€ au titre de l'exercice 2022, soit une variation de + 9 783 K€.

Le résultat exceptionnel représente 73 699 K€, contre 62 330 K€ au titre de l'exercice précédent. Les marges comptables sur cessions d'actifs augmentent de 4 810 K€ en 2022 par rapport à l'année 2021 suite à l'augmentation du prix des logements vendus en bloc.

Le résultat d'ensemble consolidé se solde par un bénéfice de 64 432 K€ contre un bénéfice de 87 201 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une diminution de 22 769 K€.

Le résultat d'ensemble consolidé 2022 se décompose en Résultat part Groupe pour 59 675 K€ et en Résultat part Tiers pour 4 757 K€.

Concernant la situation financière de la société, les investissements de l'exercice ont été de 305 188 K€ dont 299 022 K€ de Terrains et constructions encours, 1 508 K€ d'autres immobilisations corporelles, 4 555 K€ d'immobilisations incorporelles et de 103 K€ d'immobilisations financières. L'endettement a augmenté de 133 972 K€ par rapport à l'exercice précédent, portant la dette totale du groupe à 4 102 801 K€.

La dette du groupe est principalement constituée d'emprunts à long terme. Le Groupe a contracté 433 m€ de nouveaux emprunts sur l'exercice dont 361 m€ en Ile de France (83% des émissions). Le recours aux financements bancaires a été soutenu en 2022, principalement en Ile de France, avec des levées portant notamment sur le préfinancement des opérations d'acquisitions (130 m€), le financement hypothécaire d'une opération LLI située à Epinay-sur-Orge (18,95 m€), la signature d'un prêt à Impact et d'un prêt Vert pour le financement des remplacements de composants (35 m€) ou encore le financement d'opérations de promotion ou d'acquisition-amélioration en attente d'obtention des garanties collectivités locales (161m€).

L'autofinancement net HLM de l'exercice est de 13 335 K€ (soit 2,90 % des loyers) contre 53 846 K€ (soit 11,9 % des loyers) pour l'exercice précédent.

## **Principaux risques et incertitudes financiers et extra-financiers auxquels le groupe est confronté et mesures prises pour gérer ces risques – Politique de gestion des risques mises en place dans chacun des domaines**

### • **Risque climatique**

Le contexte externe global des acteurs économiques en France, l'environnement réglementaire et les enjeux de notre secteur d'activité conduisent à présenter les enjeux climatiques comme générateur de risques significatifs pour l'activité de l'ensemble des filiales du Groupe.

L'année 2022 a conduit à actualiser le positionnement du risque climatique malgré la présence en 2021 d'une section sur la performance énergétique des bâtiments et Gaz à effet de serre (ne couvrant pas l'intégralité du sujet Climat) dans la Déclaration de la Performance Extra-Financière. Une politique spécifique pour réduire les émissions de CO2 s'avère nécessaire avec la réalisation d'un bilan Carbone en novembre 2022.

Le Groupe émet 231 000 tonnes équivalents CO2 selon l'indice introduit dans l' « IPCC First Assessment Report » du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, soit 2,7 tonne équivalents CO2 par logement. Ce bilan se décompose en trois parts : 69% lié à notre patrimoine, 26% pour les livraisons de logement et 5% pour nos activités internes.

Grâce à ce bilan, l'actualisation du positionnement du risque climatique est désormais intégré dans la Déclaration de la Performance Extra-Financière et se verra apporter une réponse concrète à travers le Plan Climat Groupe en 2023.

### • **Risque de non-atteinte des objectifs de la transformation du Groupe**

La Transformation du Groupe a fait l'objet en 2022 d'un diagnostic réalisé par le Pôle Stratégie et Transformation sur son fonctionnement, son organisation et ses modalités de déploiement après les deux années de crise sanitaire et d'attaque informatique.

Afin d'accompagner la prise de décision dans l'arbitrage des projets par les Dirigeants du Groupe, de faciliter le déploiement opérationnels des projets, de fournir une meilleure compréhension à l'ensemble des salariés du Groupe de la Transformation, des clarifications ont été opérées dans les instances du Groupe :

- une nouvelle segmentation de l'ensemble des projets du Groupe par catégorie (stratégique, transformation et métiers) selon un ordre de priorité en fonction des orientations stratégiques ;
- la clarification et simplification du suivi et des jalons de validation des projets en fonction de la nouvelle segmentation ;
- une meilleure articulation avec les outils et les processus budgétaires (annuel ou plans à 15 ans) ;

- un recentrage de la Direction de la Transformation sur les missions et les projets à plus forte valeur ajoutée pour le Groupe.

Plus globalement, le Groupe a mis en place une politique de maîtrise des risques basée sur l'existence de trois lignes de défense et reposant sur une démarche d'amélioration continue par les processus (la démarche ATLAS), le déploiement d'un référentiel de contrôle interne sur les processus majeurs et la réalisation d'audit interne selon un plan annuel d'audit.

Ces démarches, qui s'appuient et enrichissent la cartographie des risques majeurs du Groupe, sont régulièrement présentées au Comité des comptes et de l'audit du Conseil de surveillance de la société 1001 vies habitat.

En 2022, et suite à la cyber-attaque subie en 2021, le Groupe n'a pas été en mesure de souscrire une police couvrant le risque « cyber ».

Ce risque est toutefois assuré par le programme d'assurance mis en place par AXA pour le compte de ses filiales, programme qui comporte une franchise, en cas de sinistre, de 5M€.

Le Groupe a pour objectif de souscrire en 2023 une assurance spécifique couvrant ce risque .

## **2. EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

### **Evénements importants survenus entre date de clôture de l'exercice et date à laquelle le rapport est établi**

#### **Contexte économique**

L'année 2022 a été marquée par un contexte économique incertain et volatile. La guerre en Ukraine et la politique zéro Covid imposée en Chine, ont pesé sur les chaînes d'approvisionnement au niveau mondial.

Ce choc de l'offre a généré le retour à une forte inflation. En réponse à cette situation inflationniste, les banques centrales ont procédé à plusieurs augmentations de leurs taux directeurs, passant de 0% à 3,50% en quelques mois.

La conséquence immédiate pour MVH est l'augmentation significative de ces conditions de financements. Le taux du livret A est passé de 0,50% à 3% entre février 2022 et février 2023.

De leur côté, les marchés financiers ont subi une forte pentification de la courbe de taux, répercutant à l'économie réelle ces hausses de taux.

A la date d'arrêté des comptes annuels, les conséquences de cette crise sur l'activité du Groupe 1001 Vie Habitat sont difficilement chiffrables à ce stade. Toutefois, le principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause sur les douze prochains mois.

### **Evolution prévisible à court terme de la situation du groupe et perspectives d'avenir**

#### **• Anticipation et Pragmatisme : les deux mots de l'évolution de notre stratégie pour 2023**

Dans un contexte géopolitique, social et économique et financier incertain, les membres du Comité de Direction ont présenté les cinq axes de la feuille de route de l'année 2023 auprès des managers lors d'une conférence le 18 janvier 2023 puis à l'ensemble des salariés lors d'un dialogue interactif avec l'ensemble des salariés le 27 janvier 2023.

L'ambition du Groupe « Inclure chacun en luttant contre les inégalités sociales, économiques, environnementales et territoriales » a une très grande résonance dans l'évolution actuelle de notre environnement. Ce dernier nous constraint à nous adapter collectivement face à la crise économique, à répondre aux fortes attentes pesant sur les opérateurs de l'habitat liées à la crise du logement en France et à se réinventer face à une forte tension sur le modèle économique et les risques des organismes de logement.

Elle a pour objectif en 2023 de sécuriser la performance générale au sens de nos activités et parties prenantes à travers trois critères : la pérennité financière, la satisfaction client et l'adhésion des collaborateurs. Elle a vocation à anticiper la réponse à des enjeux de court terme liés à l'évolution de notre environnement et de préparer l'avenir à travers le début d'un cycle d'opportunités.

Soutenir l'amélioration de la performance de l'ensemble des activités du groupe se déclinera à travers cinq axes : maintenir la performance en gestion locative, poursuivre l'investissement dans notre patrimoine, réorienter la transformation du Groupe, conforter notre organisation intégrée et placer la communauté managériale au cœur de notre action.

Ces axes ont vocation à se décliner de manière opérationnelle à travers des actions portées par les membres du Comité de Direction et leurs équipes. Pour déployer ses axes, un dispositif d'accompagnement spécifique sera mis en place pour poursuivre l'exécution du budget et approfondir la maîtrise des risques et un plan d'amélioration des activités soutiendra l'efficacité opérationnelle.

### **3. PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS**

Conformément aux dispositions de l'article L.233-16 du code de commerce, 1001 Vies Habitat a établi des comptes consolidés avec les sociétés d'HLM LOGIS FAMILIAL à Nice (06), LE LOGIS FAMILIAL VAROIS à Toulon (83), LOGIS MEDITERRANEE à Marseille (13), SOLLAR à Lyon (69), selon les méthodes prévues à l'article L.233-18 du code de commerce.

- Précision des règles et méthodes comptables**

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis en conformité avec les principes français prévus par les dispositions du règlement 99-02 du Comité de la réglementation comptable du 29 avril 1999, relatives aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

L'Autorité des Normes Comptables a adopté le 1er décembre 2017 le règlement ANC n°2017-04 modifiant ce règlement n°99-02 du 29 avril 1999 du Comité de la réglementation comptable relatif aux comptes consolidés, dont les dispositions ont été appliquées par anticipation au 1er janvier 2017.

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- principe de prudence,
- coûts historiques.

- Exposé des comptes consolidés**

Le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires net de 609 047 K€ contre 598 352 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation positive de 1.79 %.

Compte tenu de reprises sur provisions de 22 814 K€, de transferts de charges pour 3 474 K€, d'autres produits pour 8 971 K€, et de productions stockées et immobilisées pour 14 083 K€, le total des produits d'exploitation s'élève à 658 390 K€ au 31 décembre 2022 contre 636 315 K€ au titre de l'exercice antérieur.

Les charges d'exploitation se sont établies pour leur part à 617 342 K€ contre 571 111 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation positive de +8.09 %.

Les différents postes sont les suivants :

Consommation de l'exercice en provenance des tiers 265 709 K€

Impôts, taxes et versements assimilés 75 843 K€  
Charges de personnel 89 038 K€  
Dotations aux amortissements et provisions 174 364 K€  
Autres charges 12 388 K€

L'exploitation a ainsi engendré un résultat positif de 41 047 K€ contre 65 204 K€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier négatif de 50 084 K€ contre un résultat négatif de 40 301 K€ au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôts de l'exercice ressort à -9 037 K€ contre 24 902 K€ pour l'exercice antérieur.

Compte tenu des éléments ci-dessus, d'un résultat exceptionnel de 73 699 K€ et d'un impôt sur les sociétés de 122 K€, le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice consolidé après impôt de 64 432 K€ contre un bénéfice de 87 201 K€ au titre de l'exercice précédent.

#### **4. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de vos Commissaires aux comptes.

#### **5. DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIERE**

Conformément aux dispositions réglementaires, il vous est transmis joint au présent rapport, le rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration de performance extra-financière.

Fait à Paris,  
Le 11 mai 2023



Le Directoire  
Philippe BRY



## **ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION EXERCICE 2022**

- **Annexe 1 : Tableau des résultats des cinq derniers exercices**
- **Annexe 2 : Tableau sur les délais de paiement des fournisseurs**



## **Annexe 1 : TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERES ANNÉES**

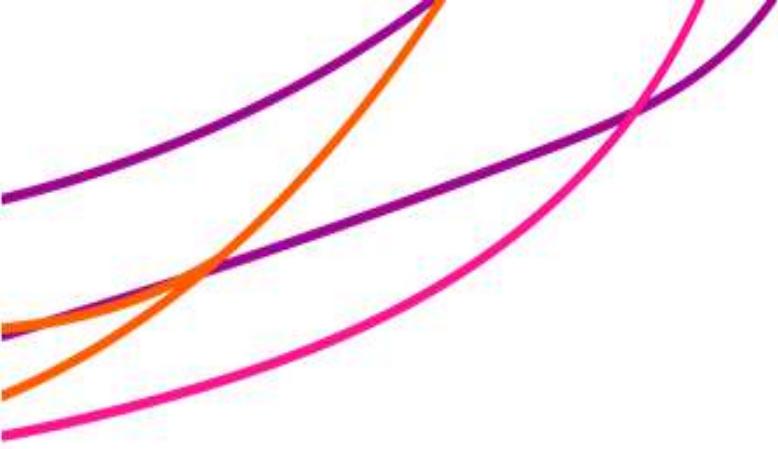
## TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERES ANNEES

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

ANNEXE II

Fiche n°2

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	439 705 439,34	432 609 452,35	434 710 331,44	454 123 380,23	459 810 907,08
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	160 710 347,55	137 820 878,92	149 409 968,98	165 974 835,65	145 215 098,92
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	65 564 396,18	50 286 456,94	56 873 585,97	64 515 486,33	42 825 583,29
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	28,00	833,00	824,00	813,00	812,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	34 194 350,40	34 182 986,47	34 351 697,76	32 681 980,90	39 429 975,01
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	16 598 384,08	16 078 904,76	15 590 939,37	15 540 344,48	17 564 297,22



## **Annexe 2 : TABLEAU SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT**

## **INFORMATION SUR LE DÉLAI D'ENCAISSEMENTS**

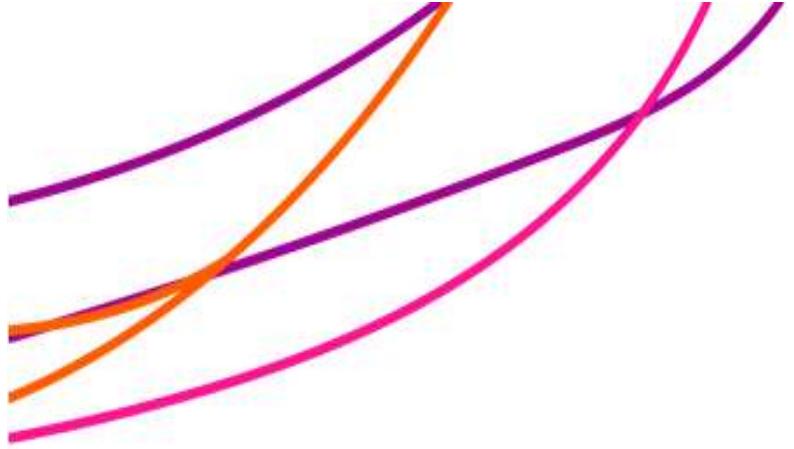
Le Code de Commerce dispose qu'une société, dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes et qui doit établir un rapport de gestion, est tenue d'y faire apparaître les délais de paiement concernant ses fournisseurs et ses clients (articles D.441-4 et L.441-6-1 du Code de Commerce et Avis technique de la CNCC publié en juillet 2017).

L'obligation de renseigner les délais de paiements des clients peut être circonscrite dans la mesure où les articles L441-4 et suivants du code de Commerce n'envisagent, au titre des délais des paiement, que les relations entre professionnels.

En application de la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, les informations qui fuguent ci-dessous n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privée.

### ***Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu au 31 décembre 2022***

		Article D. 441 I.-2 : factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>							
Nbre de factures concernées							
Montant total des factures concernées (préciser : TTC)	0€ ttc	281 949€ ttc	395 653€ ttc	347 985€ ttc	3 070 198€ ttc		4 095 784€ ttc
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser : TTC) *	0,00%	0,08%	0,00%	0,00%	0,88%		1,17%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>							
Nombre des factures	sans objet						



**DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE GESTION**

**-**

**EXERCICE 2022**

- ✓ Rapport sur le gouvernement d'entreprise
- ✓ Déclaration de performance extra financière + Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration de performance extra-financière

## **IV - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS**

**Chiffres présentés en milliers d'euros (K€)**

### **1 - EVENEMENTS SIGNIFICATIFS**

#### **1.1 Mouvements du périmètre de consolidation**

Les variations de périmètre sur l'exercice 2022 ont été les suivantes :

- Sortie de la SCCV Clos Valmar
- Entrée de la SCCV Sartrouville Impulsion.

#### **1.2 Autres faits significatifs**

##### **1.2.1 Impacts de la crise sanitaire du COVID-19**

En 2022, les mesures de prévention/protection et des dispositifs salariaux dans le cadre de la crise sanitaire Covid-19 ont continué d'être adaptées et mises en place suivant l'évolution de la pandémie, en conformité avec les mesures gouvernementales. La crise sanitaire n'a pas d'impact significatif sur l'activité de la société en 2022.

##### **1.2.2 Indisponibilité des systèmes d'information**

Le 12 février 2021, 1001 Vies Habitat a été victime d'une intrusion malveillante qui a entraîné plusieurs conséquences significatives. Pendant plusieurs mois, les collaborateurs ont dû recourir à des modes opératoires dégradés pour assurer les missions de l'entreprise.

Toute l'infrastructure SI a dû être reconstruite ; le plan de sécurisation initialement prévu a été mis en œuvre dans un délai plus court et a été considérablement renforcé. Ce n'est que progressivement, à partir de la fin de l'été 2021, que les différentes solutions logicielles et leurs interfaces ont été redéployées.

Le recours à des ressources externes s'est avéré indispensable pour renforcer les équipes afin de rattraper les retards accumulés et recourir à des expertises techniques appropriées nécessaires à la remédiation.

Les moyens relatifs à la sécurité des SI sont sanctuarisés et une gouvernance renforcée permet de s'assurer que le plan de sécurisation se met en œuvre conformément aux engagements et que les arbitrages relatifs aux enjeux de sécurité SI sont faits aux niveaux adéquats de l'entreprise.

Le Groupe a présenté en début d'exercice 2022 à ses assureurs, au titre des polices Cyber-attaque et fraude, une réclamation visant à indemniser les préjudices subis suite à la cyber-attaque. Ces préjudices correspondent tant aux frais engagés pour la poursuite d'activité et à ceux de reconstruction du SI qu'aux pertes d'exploitation résultant de l'augmentation de la vacance et des impayés.

De nombreux échanges et ateliers ont eu lieu avec les experts des assureurs tout le long de l'exercice et se sont poursuivis en début 2023.

A la clôture de l'exercice 2022, aucun produit n'a été comptabilisé.

Le 4 avril 2023, le Groupe a reçu la proposition d'indemnisation des assureurs d'un montant de 4 695 000 €, soit le montant maximum des garanties des polices concernées, déduction faite des franchises.

Le Groupe ayant accepté cette indemnisation, son paiement devrait intervenir au cours du 1er semestre 2023. Ce paiement s'effectuera déduction faite de l'acompte de 700 000 €, préalablement versé par les assureurs en février 2023.

##### **1.2.3 Solde des régularisations de charges et provisions sur lots vacants**

Le Groupe a comptabilisé en charges et produits divers courants les soldes des régularisations de charges (comptes 418) et de provisions sur lots vacants (comptes 419) des exercices prescrits au 31/12/2022, soit les millésimes 2019 pour les montants suivants :

- Produits divers de gestion courante : 4 704 K€
- Autres charges de gestion courante : 3 474 K€

## **2 - REFERENTIEL COMPTABLE ET MODALITES DE CONSOLIDATION**

### **2.1 Référentiel comptable**

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les comptes sociaux de la société sont établis en conformité avec le règlement ANC (Autorité des Normes Comptables) n°2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Par avis du 16 février 2023, modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III, et V des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré, une actualisation des commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine ont été apportées par l'arrêté du 14 décembre 2022.

Les commentaires des comptes, les schémas d'écritures comptables et les notes de doctrine s'appliquent pour les comptes de l'exercice comptable ouvert au 1er janvier 2022.

Les comptes présentés sont établis dans le respect des principes généraux et des dispositions particulières applicables aux sociétés et fondations d'HLM en vertu de l'Instruction Comptable

Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2021, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec les principes français prévus par les dispositions du règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020 modifiant le règlement 99-02 du CRC relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

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

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

### **2.2 Modalités de consolidation**

#### **2.2.1 Méthodes de consolidation**

**La méthode d'intégration globale** consiste à substituer, dans le bilan de la société mère au coût d'acquisition des titres de participation détenus, l'ensemble des éléments actifs et passifs constitutifs des capitaux propres de ces sociétés. A cette occasion, les intérêts minoritaires sont isolés des capitaux propres correspondant aux intérêts de la société consolidante.

Cette méthode est appliquée à l'ensemble des filiales sur lesquelles la société 1001 Vies Habitat exerce en droit (directement ou indirectement) ou de fait, un contrôle exclusif à la date d'établissement de ces comptes.

**La méthode de mise en équivalence** consiste à substituer à la valeur des titres des sociétés consolidées présents à l'actif de la société consolidante, la quote-part des capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice) du passif des sociétés consolidées revenant à la société consolidante.

Lorsque le Groupe exerce une influence notable sur une société, les comptes de celle-ci sont mis en équivalence

#### **2.2.2 Traitement de l'écart d'acquisition**

Conformément au règlement ANC n°2017-04, dont les dispositions ont été appliquées par anticipation dès l'exercice 2017 ;

- les actifs sont évalués à leur valeur nette comptable pour la détermination de l'écart d'acquisition,
- les écarts d'acquisition relatifs aux titres des sociétés d'Habitation à Loyer Modéré sont ajoutés s'ils sont négatifs, ou retranchés s'ils sont positifs, des capitaux propres consolidés.

En l'absence d'écart d'acquisition, le Groupe 1001 Vies Habitat n'est pas visé par les dispositions relatives à la présentation des écarts d'acquisition du nouveau règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020.

### 2.2.3 Retraitements de consolidation et opérations réciproques

Toutes les opérations réciproques, ainsi que les résultats internes sur cession d'actifs entre sociétés du groupe (résultant notamment d'opérations de remembrements), sont éliminées des comptes consolidés.

### 2.2.4 Homogénéisation

Les comptes des sociétés du groupe sont établis selon les règles comptables applicables et sont, le cas échéant, retraités afin d'être en harmonie avec les principes comptables du groupe.

### 2.2.5 Date de clôture des comptes

La société consolidante clôture ses comptes au 31 décembre. Il en est de même pour l'ensemble des autres sociétés appartenant au périmètre de consolidation.

## 3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

### 3.1 Immobilisations et amortissements

#### 3.1.1 Immobilisations incorporelles

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

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

#### 3.1.2 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

### a) Terrains

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

### b) Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

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

Le tableau ci-dessous présente les composants retenus.

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

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

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

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

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

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

#### 3.1.3 Immobilisations en cours

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

Leur valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçus à cette date.

### 3.1.4 Immobilisations financières

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

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

### 3.1.5 Amortissements des immobilisations

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

#### c) Immobilisations incorporelles

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

Les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur une durée de 5 à 7 ans, excepté le Système d'information Portail immo qui est amorti sur 15 ans.

#### d) Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

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

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

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

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

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

### e) Autres immobilisations corporelles

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

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

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

#### 3.1.6 Dépréciations des immobilisations

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

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

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

Pour les opérations ANRU devant être démolies, une dépréciation est constituée lorsque la valeur nette comptable des immobilisations est supérieure à la subvention ANRU pour remboursement des capitaux restant dus. La dépréciation est calculée de manière à ce que la valeur nette comptable de l'immobilisation soit nulle au 31 décembre précédent l'ordre de service de la démolition de la construction.

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

En cas de moins-values de cession intra-groupe d'immeubles, une dépréciation sur construction est enregistrée en consolidation pour tenir compte de sa perte de valeur latente.

## 3.2 Stocks et en-cours

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

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

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

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

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

### 3.3 Créances sur les locataires

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.

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

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

Il en résulte les taux de provisionnement suivant :

Ancienneté de la dette du locataire	2022	2021
	Taux de provisionnement	Taux de provisionnement
Dette < 1 mois	4%	4%
De 1 à 2 mois	4%	4%
De 2 à 3 mois	4%	4%
De 3 à 6 mois	20%	20%
De 6 à 9 mois	40%	40%
De 9 à 12 mois	40%	40%
Dette > 12 mois	100%	100%
Dettes des locataires partis	100%	100%

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

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

### 3.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

#### 3.4.1 Valeurs mobilières de placement

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

#### 3.4.2 Disponibilités

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

En application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014, les copropriétés de plus de 15 lots administrés par un syndic professionnel ont ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. Cette trésorerie est donc exclue des comptes consolidés.

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

## 3.5 Subventions

### 3.5.1 Engagements de subventions d'investissement reçus :

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

### 3.5.2 Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat :

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

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

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

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

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

### 3.5.3 Subventions d'exploitation

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

## 3.6 Provisions

### 3.6.1 Provisions pour gros entretien

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

Au sein du Groupe 1001 Vies Habitat, la provision pour gros entretien n'est pas constituée du fait du caractère non significatif des travaux éligibles décrits ci-dessous :

- Travaux de Gros Entretien programmé :

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

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

Dans la pratique, lors des travaux de réhabilitation effectués au sein du groupe 1001 Vies Habitat, les dépenses de Gros entretien restent accessoires (moins de 20% de la totalité du programme) et sont donc immobilisées.

- Cas particulier des foyers :

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

### 3.6.2 Provisions pour départ à la retraite

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

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

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

Les hypothèses retenues pour le calcul de cette provision au 31 décembre 2022 sont les suivantes :

	Cadre supérieur	Cadre	Maîtrise	Employé
Taux d'actualisation		3,77%		
Taux de revalorisation		1,90%		
Charges sociales		60%		
Age de départ à la retraite		63		
Mode de départ		Départ volontaire		
Tables de mortalité		INED 2018-2020		
Turnover				
<i>Moins de 25 ans</i>	0,00%	25,00%	20,00%	50,00%
<i>25-29 ans</i>	0,00%	30,00%	25,00%	0,00%
<i>30-34 ans</i>	0,00%	28,00%	6,00%	23,00%
<i>35-39 ans</i>	12,00%	16,00%	9,00%	15,00%
<i>40-44 ans</i>	16,00%	18,00%	10,00%	8,00%
<i>45-49 ans</i>	10,00%	12,00%	2,00%	6,00%
<i>50-54 ans</i>	0,00%	5,00%	6,00%	8,00%
<i>55-59 ans</i>	0,00%	5,00%	5,00%	3,00%
<i>60-64 ans</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>A partir de 65 ans</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

### 3.6.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme

Le Groupe applique la méthode à l'achèvement pour la comptabilisation des opérations relatives à des contrats à long terme. Dans le cadre de ce type d'opérations, une marge prévisionnelle est déterminée pour chaque contrat. Dans le cas où cette marge serait négative, la perte globale est provisionnée pour sa totalité :

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

### 3.6.4 Provisions pour litiges

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

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

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

## 3.7 Charges différées d'intérêts compensateurs

Les intérêts compensateurs apparaissent au passif du bilan ; ils ne sont pas annulés à l'actif par un compte de charges différées.

## 3.8 Produits constatés d'avance

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

Il comprend également le produit des ventes (VEFA) aux accédants, dans l'attente de l'acte définitif.

## 3.9 Divers postes du compte de résultat

### 3.9.1 Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels.

### 3.9.2 Frais de fusion

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

### 3.9.3 Frais d'émission d'emprunts

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

### 3.9.4 Surcoûts liés à l'amiante

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

Au regard de cette réglementation :

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

### 3.9.5 Frais d'appareils de comptage de chaleur

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

## 3.10 Résultat exceptionnel

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

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

Ils peuvent comprendre par exemple :

- Les plus-values ou moins-values de cession,
- Les dépréciations importantes et inhabituelles d'actifs non courants, corporels ou incorporels,
- Les provisions pour charges ou litiges d'une matérialité très significative,
- Les subventions d'investissement virées au compte de résultat suivant le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées, et étalées sur 10 ans pour les subventions affectées à la surcharge foncière,
- Les subventions pour perte d'exploitation (PAF) notifiées dans le cadre des conventions de renouvellement urbain qui sont étalées sur une durée de sept ans (15% de reprise par an), à partir de l'année de notification. Le solde de la subvention pour PAF est repris l'année de la démolition définitive.
- Les subventions notifiées pour démolition et relogement, qui sont reprises chaque année pour couvrir les coûts réels engagés de démolition et relogement.
- Les subventions notifiées pour remboursement du capital restant dû qui sont reprises en une seule fois, l'année de la clôture de l'opération de démolition.
- Le passage en perte du coût des opérations abandonnées...

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

En application de la doctrine de la Commission des Etudes Comptables de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (EC 2020-35 du 1er juillet 2021), les cessions de certificats d'économie d'énergie sont comptabilisées en produits exceptionnels et non plus en produits d'exploitation à partir de l'exercice 2021.

## 3.11 Modalités de calcul du résultat consolidé par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice-part du groupe, par le nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice.

## 4 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 4.1 Détermination du périmètre de consolidation

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Dénomination sociale exacte	Forme juridique	Siège social	Capital social	SIREN	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Nombre de logements
SOLLAR	SA d'HLM	28, rue Garibaldi 69412 LYON Cedex 06	18 090 864 €	057 501 702	66,22%	Intégration globale	5 958
LOGIS MEDITERRANEE	SA d'HLM	180 avenue Jules CANTINI – 13008 MARSEILLE	6 336 900 €	314 046 004	69,93%	Intégration globale	4 776
LE LOGIS FAMILIAL VAROIS	SA d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny Case n°11 83107 TOULON Cedex	975 000 €	619 500 796	79,50%	Intégration globale	8 057
LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM	66-68, Avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 NICE	5 616 889 €	969 802 321	64,60%	Intégration globale	4 346
GIE 1001 VIES HABITAT	GIE	18, avenue d'Alsace - Tour Between - Bâtiment C - CS 40091 92091 PARIS LA DEFENSE	0 €	492 644 323	100,00%	Intégration globale	0
SARTROUVILLE IMPULSION	SCCV	3, boulevard Galliéni 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 €	914 593 207	28,00%	Mise en équivalence	0
LE CLOS VALMAR	SCI	28, rue Garibaldi 69006 LYON	1 000 €	821 163 581	66,56%	Intégration globale	0

Toutes les sociétés du groupe font l'objet d'une intégration globale, hormis la SCCV Sartrouville Impulsion qui est mise en équivalence.

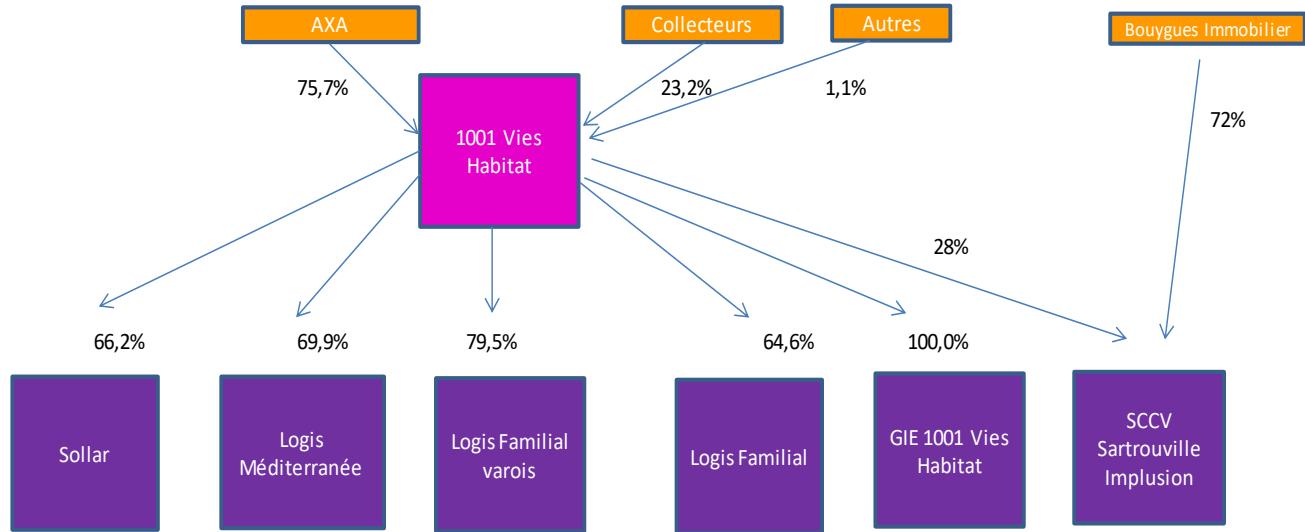
Les variations du périmètre de consolidation sont exposées ci-dessous :

Sociétés	% 31/12/2021	% variation	% 31/12/2022
Sollar	66,225%		66,225%
Logis Méditerranée	69,925%		69,925%
Logis Familial Varois	79,504%		79,504%
Logis Familial	64,602%		64,602%
Gie Logement Français	100,000%		100,000%
Sartrouville Impulsion	0,000%	28,000%	28,000%
SCI Le Clos Valmar	100,000%	-100,000%	0,000%

La SA consolidante est 1001 Vies Habitat.

## 4.2 Organigramme du Groupe

**ORGANIGRAMME DU GROUPE 1001 VIES HABITAT AU 31 DECEMBRE 2022**



## **5. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉS**

### **5.1 Postes d'actifs immobilisés**

#### **5.1.1 Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles se répartissent comme suit :

En K€	2022				2021
	Brut	Amort.	Prov.	Net	Net
Ecart d'acquisition	0			0	0
Baux long terme et droits d'usufruit	56 485	-18 650		37 835	39 301
Logiciels	22 132	-12 782		9 350	9 017
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>78 617</b>	<b>-31 432</b>		<b>47 185</b>	<b>48 318</b>

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2022				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Baux long terme et droits d'usufruit	62 938	1 772	-13 067	4 842	56 485
Logiciels	19 448	2 783		-99	22 132
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES BRUT</b>	<b>82 386</b>	<b>4 555</b>	<b>-13 067</b>	<b>4 743</b>	<b>78 617</b>
Baux long terme et droits d'usufruit	-23 638	-1 362	6 350		-18 650
Logiciels	-10 431	-2 351			-12 782
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AMORT</b>	<b>-34 069</b>	<b>-3 713</b>	<b>6 350</b>		<b>-31 432</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES</b>	<b>48 317</b>	<b>842</b>	<b>-6 717</b>	<b>4 743</b>	<b>47 185</b>

#### **5.1.2 Immobilisations corporelles**

L'analyse des principaux soldes des immobilisations corporelles est la suivante :

En K€	2022				2021
	Brut	Amort.	Prov.	Net	Net
<b>Terrains aménagés, loués, bâtis</b>	<b>1 328 053</b>			<b>1 328 053</b>	<b>1 276 649</b>
Constructions locatives sur sols propres	5 737 639	-2 118 116	-49 834	3 569 689	3 499 912
Constructions locatives sur sols d'autrui	431 850	-231 710		200 140	206 557
<b>Constructions</b>	<b>6 169 489</b>	<b>-2 349 826</b>	<b>-49 834</b>	<b>3 769 829</b>	<b>3 706 469</b>
Terrains en cours	140 479			140 479	113 298
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours	298 797		-753	298 044	315 664
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	<b>439 276</b>		<b>-753</b>	<b>438 523</b>	<b>428 962</b>
Batiments et installations administratives	28 612	-9 750	-1 543	17 319	19 153
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	22 884	-13 469		9 415	10 385
Immeubles en location vente	72			72	72
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>51 568</b>	<b>-23 219</b>	<b>-1 543</b>	<b>26 806</b>	<b>29 610</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>7 988 386</b>	<b>-2 373 045</b>	<b>-52 130</b>	<b>5 563 211</b>	<b>5 441 690</b>

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2022				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
<b>Terrains aménagés, loués, bâti Brut</b>	<b>1 276 649</b>		<b>-512</b>	<b>51 916</b>	<b>1 328 053</b>
Constructions locatives sur sols propres	5 548 414	5	-37 787	227 007	5 737 639
Constructions locatives sur sols d'autrui	428 713		-1 210	4 347	431 850
<b>Constructions Brut</b>	<b>5 977 127</b>	<b>5</b>	<b>-38 997</b>	<b>231 354</b>	<b>6 169 489</b>
Terrains en cours	113 298	65 747		-38 566	140 479
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours	316 010	233 275		-249 545	298 797
Avances et acomptes			-943		
<b>Immobilisations corporelles en cours Brut</b>	<b>429 308</b>	<b>299 022</b>	<b>-943</b>	<b>-288 111</b>	<b>439 276</b>
Batiments et installations administratives	30 281		-1 669		28 612
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	21 406	1 503	-123	98	22 884
Immeubles en location vente	72				72
<b>Autres immobilisations corporelles Brut</b>	<b>51 759</b>	<b>1 503</b>	<b>-1 792</b>	<b>98</b>	<b>51 568</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUT</b>	<b>7 734 843</b>	<b>300 530</b>	<b>-42 244</b>	<b>-4 743</b>	<b>7 988 386</b>
Constructions locatives sur sols propres	-2 000 008	-138 233	20 125		-2 118 116
Constructions locatives sur sols d'autrui	-222 156	-10 506	952		-231 710
<b>Constructions Amort.</b>	<b>-2 222 164</b>	<b>-148 739</b>	<b>21 077</b>		<b>-2 349 826</b>
Batiments et installations administratives	-9 585	-679	514		-9 750
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	-11 021	-2 694	246		-13 469
Immeubles en location vente					
Autres immobilisations corporelles Amort	-20 606	-3 373	760		-23 219
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORT.</b>	<b>-2 242 770</b>	<b>-152 112</b>	<b>21 837</b>		<b>-2 373 045</b>
Constructions locatives sur sols propres Prov.	-48 494	-2 273	933		-49 834
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours Prov.	-346	-705	298		-753
Batiments et installations administratives	-1 543			0	-1 543
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES PROV.</b>	<b>-50 383</b>	<b>-2 978</b>	<b>1 231</b>		<b>-52 130</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES</b>	<b>5 441 690</b>	<b>145 440</b>	<b>-19 176</b>	<b>-4 743</b>	<b>5 563 211</b>

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs immobilisés durant l'exercice s'élèvent à 853 K€.

### 5.1.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières se présentent comme suit :

En K€	2022			2021
	Brut	Prov.	Net	Net
Participations - apports, avances	1 711	-133	1 578	1 480
Créances rattachées à des participations	8		8	8
Titres immobilisés (droit de créances)	3 718		3 718	3 718
Autres immobilisations financières	1 256	-111	1 145	1 887
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>6 693</b>	<b>-244</b>	<b>6 449</b>	<b>7 093</b>

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	2022			
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Participations - apports, avances	1 613	98		1 711
Créances rattachées à des participations	8			8
Titres immobilisés (droit de créances)	3 718			3 718
Autres immobilisations financières	1 997	5	-746	1 256
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES BRUT</b>	<b>7 336</b>	<b>103</b>	<b>-746</b>	<b>6 693</b>
Participations - apports, avances	-133			-133
Autres immobilisations financières	-110	-1		-111
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES PROV.</b>	<b>-243</b>	<b>-1</b>		<b>-244</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>7 093</b>	<b>102</b>	<b>-746</b>	<b>6 449</b>

Les titres immobilisés sont des titres de placement en OAT, nantis, détenus par 1001 Vies Habitat.

Le détail des participations non consolidées est le suivant :

Sociétés détentrices	En K€	2022				2021
		Brut	Provisions	Net	%	Net
1001 Vies Habitat	Caisse d'Epargne de Paris	506		506		506
	Sem du Plateau de Saclay	400		400	4,78%	400
	Sem Nièvre aménagement	87	-87	0	2,68%	0
	SCI Coprocoop Ile-de-France	45	-45	0	6,23%	0
	Sem (Pantin, Vitrolles, Hyères...)	36		36	2,00%	36
	Saiem Malakoff Habitat	9		9		9
	Autres	8		8		8
	Sem Aulnay-développement (Semad)	5		5	1,50%	5
	Crédit Coopératif	47		47		0
<b>Sous-total</b>		<b>1 143</b>	<b>-132</b>	<b>1 011</b>		<b>964</b>
Logis familial varois	Sem Fréjus aménagement	230		230	15,66%	230
	Sem de la Londe-les-Maures	150		150	13,87%	150
	Sacicap du Var	3		3	9,59%	3
	Unilog	2		2	0,84%	2
	Del & coop	3		3	1,69%	3
	SCIC Losfor	1	-1	0	5,28%	
	Crédit Coopératif	51		51		0
<b>Sous-total</b>		<b>440</b>	<b>-1</b>	<b>439</b>		<b>388</b>
Logis familial	Crédit Coopératif	19		19		19
	Caisse d'Epargne de Côte-d'Azur	15		15		15
	Unilog	3		3		3
<b>Sous-total</b>		<b>37</b>	<b>0</b>	<b>37</b>		<b>37</b>
Sollar	Banque française de crédit coopérati	75		75		75
	Autres	16		16		16
	<b>Sous-total</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>91</b>		<b>91</b>
<b>TOTAL PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES</b>		<b>1 711</b>	<b>-133</b>	<b>1 578</b>		<b>1 480</b>

## 5.2 Autres postes de l'actif

### 5.2.1 Stocks et en-cours

En K€	2022			2021
	Brut	Provisions	Net	Net
Terrains à aménager	2 887	-508	2 379	2 989
Immeubles en cours	10 157	-865	9 292	6 373
Immeubles disponibles à la vente	2 027	-371	1 656	873
Immeubles temporairement loués	342		342	607
<b>TOTAL STOCKS ET EN-COURS</b>	<b>15 413</b>	<b>-1 744</b>	<b>13 669</b>	<b>10 842</b>

Aucun coût d'emprunt n'a été incorporé dans le coût des stocks et en cours durant l'exercice 2022.

### 5.2.2 Crédits

En K€	2022			2021
	Brut	Provisions	Net	Net
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE :</b>	<b>1 264</b>	<b>-110</b>	<b>1 154</b>	<b>1 895</b>
- Crédits rattachés à des participations	8		8	8
- Autres immobilisations financières	1 256	-110	1 146	1 887
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT :</b>	<b>247 608</b>	<b>-56 848</b>	<b>190 760</b>	<b>228 159</b>
- Crédits sur acquéreurs	804		804	1 579
- Crédits douteuses	49 440	-49 440	0	0
- Autres créances clients	67 203	-7 408	59 795	60 775
<b>Crédits Locataires et Acquéreurs</b>	<b>117 447</b>	<b>-56 848</b>	<b>60 599</b>	<b>62 354</b>
<b>Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir</b>	<b>89 169</b>		<b>89 169</b>	<b>94 979</b>
- Fournisseurs débiteurs	7 531		7 531	5 935
- Autres créances d'exploitation	20 647		20 647	27 445
- Opérations pour le compte de tiers	2 179		2 179	2 949
- Autres créances diverses	7 668		7 668	27 884
- Charges constatées d'avance	2 967		2 967	6 613
<b>Autres créances d'exploitation, créances diverses &amp; comptes de régularisation</b>	<b>40 992</b>		<b>40 992</b>	<b>70 826</b>
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>248 872</b>	<b>-56 958</b>	<b>191 914</b>	<b>230 054</b>

La décomposition des créances brutes par échéance est la suivante :

En K€	BRUT	A un an au plus	A plus d'un an
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE :</b>	<b>1 264</b>	<b>155</b>	<b>1 110</b>
- Crédit aux personnes physiques et morales	8	8	
- Autres immobilisations financières	1 256	155	1 102
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT :</b>	<b>247 608</b>	<b>167 140</b>	<b>80 467</b>
- Crédit aux personnes physiques et morales	804	804	
- Crédits douteux	49 440	49 440	
- Autres créances clients	67 203	67 200	3
<b>Créances Locataires et Acquéreurs</b>	<b>117 447</b>	<b>117 444</b>	<b>3</b>
<b>Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir</b>	<b>89 169</b>	<b>23 715</b>	<b>65 454</b>
- Fournisseurs débiteurs	7 531	7 531	
- Autres créances d'exploitation	20 647	5 636	15 011
- Opérations pour le compte de tiers	2 179	2 179	
- Autres créances diverses	7 668	7 668	
- Charges constatées d'avance	2 967	2 967	
<b>Autres créances d'exploitation, créances diverses &amp; comptes de régularisation</b>	<b>40 992</b>	<b>25 981</b>	<b>15 011</b>
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>248 872</b>	<b>167 295</b>	<b>81 577</b>

La variation des provisions sur créances est la suivante :

En K€	Ouverture	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Clôture
Provisions sur locataires	7 755	46	- 393		7 408
Provision sur clients douteux ou litigieux	49 001	14 962	- 14 523		49 440
Provision sur créances diverses					
<b>TOTAL PROVISIONS SUR CREANCES</b>	<b>56 756</b>	<b>15 008</b>	<b>- 14 916</b>		<b>56 848</b>

### 5.2.3 Disponibilités

Le détail du poste Disponibilités évolue comme suit :

En K€	2022			2021
	Brut	Provisions	Net	Net
Valeurs mobilières de placement	189	0	189	189
Valeurs à l'encaissement	0		0	0
Intérêts courus à recevoir	146		146	79
Banques, établissements financiers et assimilés	458 460		458 460	341 405
Caisse et régie d'avance	8		8	8
<b>TOTAL DISPONIBILITES ET VMP</b>	<b>458 803</b>	<b>0</b>	<b>458 803</b>	<b>341 681</b>

## 5.3 Postes du passif

### 5.3.1 Variation des capitaux propres consolidés – Part Groupe

En K€	Réserves consolidées	Subventions d'investissement	Capital social	Résultat	Total
Capitaux propres - part groupe au 31/12/21	1 048 745	593 199	29 070	80 480	1 751 494
Affectation du résultat 2021	79 899			-79 899	0
Résultat consolidé part groupe 2022				59 675	59 675
Distribution de dividendes				-581	-581
Variation des subventions d'investissement		-12 215			-12 215
<b>Capitaux propres - part groupe au 31/12/22</b>	<b>1 128 644</b>	<b>580 984</b>	<b>29 070</b>	<b>59 675</b>	<b>1 798 373</b>

### 5.3.2 Variation des intérêts minoritaires

En K€	Intérêts minoritaires	Subventions d'investissement	Total
<b>Intérêts minoritaires au 31/12/21</b>	<b>104 107</b>	<b>65 099</b>	<b>169 206</b>
Résultat 2022 part minoritaires	4 757		4 757
Distribution de dividendes	-203		-203
Variation des subventions d'investissement		674	674
<b>Intérêts minoritaires au 31/12/22</b>	<b>108 661</b>	<b>65 773</b>	<b>174 434</b>

### 5.3.3 Explication du résultat consolidé – part groupe et part tiers

En K€	Total	Part groupe	Part minoritaires
<b>Résultats sociaux :</b>			
1001 Vies Habitat	42 825	100,00%	42 825
Sollar	3 684	66,22%	2 440
Logis familial	5 315	64,60%	3 434
Logis familial varois	3 170	79,50%	2 520
Logis Méditerranée	3 264	69,93%	2 282
SCCV Sartrouville Impulsion	-108	100,00%	-108
<b>Total des résultats sociaux</b>	<b>58 150</b>	<b>53 393</b>	<b>4 757</b>
Retraitements des amortissements et reprises de subventions sur cessions intra-groupe	1001 Vies Habitat	100,00%	6 698
Elimination des dividendes intragroupe	1001 Vies Habitat	100,00%	-416
<b>TOTAL RESULTAT CONSOLIDÉ</b>	<b>64 432</b>	<b>59 675</b>	<b>4 757</b>
Total répartition résultats sociaux	58 150	53 393	4 757
Total écritures de consolidation	6 282	6 282	0
	<b>64 432</b>	<b>59 675</b>	<b>4 757</b>

### 5.3.4 Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement portées au passif ont évolué comme suit :

En K€	Ouverture	Mouvements	Clôture
Subventions Brutes	1 132 977	13 591	1 146 568
Reprises de subventions	- 474 679	- 25 132	- 499 811
<b>TOTAL SUBVENTIONS NETTES</b>	<b>658 298</b>	<b>- 11 541</b>	<b>646 757</b>
Subventions part groupe	593 199		580 984
Subventions part tiers	65 099		65 773
<b>Total des subventions nettes</b>	<b>658 298</b>		<b>646 757</b>

Les mouvements de subventions brutes proviennent principalement des notifications, des sorties de subventions brutes liées aux cessions, des démolitions et des sorties de composants.

### 5.3.5 Provisions pour risques et charges

En K€	Ouverture	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres mouvements	Clôture
Provisions des surcoûts de démolition	3 588		- 68			3 520
Provisions sur litiges prudhomme	725	41	- 205	- 228		333
Provisions sur litiges locataires	1 335	144	- 131	- 124		1 224
Provisions sur litiges sous-traitant	825	465				1 290
Autres provisions	34				108	142
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>	<b>6 507</b>	<b>650</b>	<b>- 404</b>	<b>- 352</b>	<b>108</b>	<b>6 509</b>
Provisions pour départ à la retraite	11 663		- 4 380	- 1 474		5 809
Provisions pour restructuration	1 084		- 721	- 36		327
<b>PROVISIONS POUR CHARGES</b>	<b>12 747</b>		<b>- 5 101</b>	<b>- 1 510</b>		<b>6 136</b>
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>19 254</b>	<b>650</b>	<b>- 5 505</b>	<b>- 1 862</b>	<b>108</b>	<b>12 645</b>

Les dotations et reprises de provision ont un impact net de + 6 650 K€ sur le résultat d'exploitation de l'exercice et de + 67 K€ sur le résultat exceptionnel.

### 5.3.6 Dettes financières

Les dettes financières se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Action Logement Service	333 122	332 283
CDC et autres établissements de crédit	3 570 094	3 404 214
Dépôts et cautionnements reçus	36 655	36 013
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	130 386	172 313
Autres emprunts et dettes assimilés	6 092	6 205
Concours bancaires courants	237	613
Intérêts courus non échus	26 196	17 151
Intérêts compensateurs	20	36
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>4 102 802</b>	<b>3 968 828</b>

L'échéancier des dettes financières au 31/12/2022 est le suivant :

En K€	2022	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Action Logement Service	333 122	24 425	72 784	235 913
CDC et autres établissements de crédit	3 570 094	91 456	358 197	3 120 441
Dépôts et cautionnements reçus	36 655	0	0	36 655
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	130 386	130 000	0	386
Autres emprunts et dettes assimilés	6 092	228	1200	4664
Concours bancaires courants	237	237		
Intérêts courus non échus	26 196	26 196		
Intérêts compensateurs	20	0	0	20
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>4 102 802</b>	<b>272 542</b>	<b>432 181</b>	<b>3 398 079</b>

### 5.3.7 Autres dettes

En K€	2022	2021
<b>Clients créditeurs</b>	<b>41 446</b>	<b>41 339</b>
Fournisseurs d'exploitation	55 830	59 249
Fournisseurs de stocks immobiliers	517	769
Fournisseurs d'immobilisations	25 889	16 256
<b>TOTAL FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>82 236</b>	<b>76 274</b>
Personnel et comptes rattachés	16 366	12 592
Organismes sociaux	12 211	9 321
Etat et autres collectivités publiques	18 561	16 612
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>47 138</b>	<b>38 525</b>
Droits sur immobilisations	72	72
Opérations pour le compte de tiers	1 190	1 064
Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E	49	49
Autres dettes	7 945	7 048
Produits constatés d'avance	11 748	4 630
<b>TOTAL AUTRES DETTES &amp; COMPTES DE REGULARISATIONS</b>	<b>21 004</b>	<b>12 863</b>
<b>TOTAL PASSIF CIRCULANT</b>	<b>191 824</b>	<b>169 001</b>

L'échéancier du passif circulant est le suivant :

En K€	2022	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Clients créditeurs	41 446	41 446		
Fournisseurs d'exploitation	55 830	55 830		
Fournisseurs de stocks immobiliers	517	517		
Fournisseurs d'immobilisations	25 889	25 889		
Personnel et comptes rattachés	16 366	16 366		
Organismes sociaux	12 211	12 211		
Etat et autres collectivités publiques	18 561	8 438	9 513	610
Droits sur immobilisations	72	72		
Opérations pour le compte de tiers	1 190	179	1011	
Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E	49	49		
Autres dettes	7 945	91	7053	801
Produits constatés d'avance	11 748	11 202	193	353
<b>TOTAL PASSIF CIRCULANT</b>	<b>191 824</b>	<b>172 290</b>	<b>17 770</b>	<b>1 764</b>

## 5.4 Postes du compte de résultat

### 5.4.1 Loyers

Les loyers perçus se répartissent de la façon suivante :

En K€	2022	2021
Loyers des logements non conventionnés	32 197	23 217
Loyers des logements conventionnés	369 870	373 338
Suppléments de loyers	4 824	5 048
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	11 559	11 248
Logements en location - accessions et accessions invendues	9	36
Autres loyers	36 331	35 329
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>454 790</b>	<b>448 216</b>

### 5.4.2 Marge d'accession

En K€	2022	2021
Ventes	1 791	11 415
Coûts de revient	-2 385	-9 574
<b>MARGE D'ACCESSION</b>	<b>-594</b>	<b>1 841</b>

La marge d'accession de l'exercice concerne essentiellement la cession des programmes « Andresy » de 1001 Vies Habitat et le programme « Le Revard » de SOLLAR (dont la marge négative de – 230 K€ est compensée par une reprise de provision de 300 K€).

### 5.4.3 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se détaillent de la manière suivante :

En K€	2022	2021
Achats terrains	1 676	301
Variation de stock de terrains	610	
Frais liés à la production de stocks immobiliers	5 793	5 397
Achats non stockés de matières et fournitures	60 807	56 173
<b>Achats et variations de stocks</b>	<b>68 886</b>	<b>61 871</b>
Entretiens et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	20 164	17 740
Dépenses de gros entretiens sur biens immobiliers locatifs	25 991	28 893
Maintenance - Autres travaux	1 815	1 319
<b>Entretien courant et gros entretien</b>	<b>47 970</b>	<b>47 952</b>
<b>Sous-traitance générale</b>	<b>49 277</b>	<b>42 674</b>
Autres charges d'exploitation	66 866	63 955
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	1 318	960
Primes d'assurance	3 243	3 114
Personnel extérieur à la société	481	-8
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	17 600	16 795
Publicité, publications, relations publiques	1 412	1 140
Déplacements, missions et réceptions	1 861	1 293
Redevances	6 795	3 072
Pertes sur créances irrécouvrables	8 118	5 889
Redevances et charges diverses de gestion	4 270	6 784
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>111 964</b>	<b>102 994</b>
Impôts et taxes sur rémunérations	5 393	5 898
Taxes foncières	53 263	50 453
Autres taxes	17 187	16 497
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>75 843</b>	<b>72 848</b>
Salaires et traitements	61 302	51 666
Charges sociales	27 736	24 528
<b>Charges de personnel</b>	<b>89 038</b>	<b>76 194</b>
Dotations aux amort. Des Immobilisations locatives	150 246	143 583
Dotations aux amort. des Autres immobilisations	5 580	5 486
Dotations aux amort. des écarts d'acquisition	0	0
<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>155 826</b>	<b>149 069</b>
Dépréciations des immobilisations	2 857	346
Dépréciations des stocks et en-cours	23	
Dépréciations des créances	15 008	15 955
Provisions pour risques et charges	650	1 208
<b>Dotations aux provisions</b>	<b>18 538</b>	<b>17 509</b>
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>617 342</b>	<b>571 111</b>

#### 5.4.4 Effectifs moyens

	31/12/2022	31/12/2021
Cadres	375	390
Maîtrises	71	64
Employés	291	308
<b>Administratifs</b>	<b>737</b>	<b>762</b>
<i>Variation annuelle</i>	-3,24%	3,16%
<b>Gardiens</b>	<b>422</b>	<b>476</b>
<i>Variation annuelle</i>	-11,45%	0,71%
<b>Total</b>	<b>1 159</b>	<b>1 239</b>
<i>Variation annuelle</i>	-6,40%	2,20%

#### 5.4.5 Résultat financier

En K€	2022	2021	Variation
Intérêts sur opérations locatives	-53 582	-40 556	-13 026
Autres intérêts et charges financières	-1 733	-1 189	-544
<b>Charges d'intérêts</b>	<b>-55 315</b>	<b>-41 745</b>	<b>-13 570</b>
Revenus d'immobilisations financières	10	9	1
Produits d'autres créances et valeurs mobilières de placement	5 289	1 484	3 805
<b>Produits nets des prêts et des placements de trésorerie</b>	<b>5 299</b>	<b>1 493</b>	<b>3 806</b>
Dotations aux provisions	-1	-22	21
Reprises sur provisions	263	46	217
<b>Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières</b>	<b>262</b>	<b>24</b>	<b>238</b>
Autres produits financiers	51	-23	74
Autres charges financières	-382	-50	-332
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>-331</b>	<b>-73</b>	<b>-258</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-50 085</b>	<b>-40 301</b>	<b>-9 784</b>

Le taux du livret A est passé de 0,50% à 3% entre février 2022 et février 2023.

#### 5.4.6 Résultat exceptionnel

En K€	2022	2021	Variation
Produits de cession des éléments d'actif cédés	75 795	72 607	3 188
Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés	-26 169	-27 360	1 191
<b>Résultat net des cessions d'éléments d'actif</b>	<b>49 626</b>	<b>45 247</b>	<b>4 379</b>
<b>Subventions d'investissements virées en compte de résultat</b>	<b>27 225</b>	<b>27 935</b>	<b>-710</b>
Dotations aux amortissements et provisions	-122	-3 138	3 016
Reprises sur provisions	1 001	218	783
<b>Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles</b>	<b>879</b>	<b>-2 920</b>	<b>3 799</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 391	4 455	-2 064
Autres produits exceptionnels	1 855	1 844	11
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-5 032	-9 991	4 959
Autres charges exceptionnelles	-3 245	-4 240	995
<b>Autres charges et produits exceptionnelles</b>	<b>-4 031</b>	<b>-7 932</b>	<b>3 901</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>73 699</b>	<b>62 330</b>	<b>11 369</b>

Le résultat net des cessions d'éléments d'actifs correspond :

- En 2022 : à une plus-value totale de 49 626 K€ dégagée principalement par la vente en bloc de 403 logements et la vente HLM de 91 logements. Ce résultat comprend également des produits de cession de Certificats d'Economie d'Energie pour 3 122 K€.
- En 2021 : à une plus-value totale de 45 247 K€ dégagée principalement par la vente en bloc de 607 logements et la vente HLM de 115 logements. Ce résultat comprend également des produits de cession de Certificats d'Economie d'Energie pour 2 816 K€.

Les produits et charges exceptionnels sur opérations de gestion se détaillent de la manière suivante :

En K€	2022	2021
Pénalités diverses	828	31
Régularisations de charges	0	0
Dégrèvements d'impôts & taxes foncières	1 509	4 392
Recouvrements sur créances locataires passées en pertes antérieurement	0	0
Solde d'opérations de promotion	0	0
Divers	54	32
<b>Total des produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>2 391</b>	<b>4 455</b>
Indémnités diverses	3 032	8 498
Régularisation de charges	0	0
Frais de commercialisation	1 250	686
Subventions accordées	661	184
Pénalités et amendes	74	623
Divers	15	0
<b>Total des charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>5 032</b>	<b>9 991</b>
<b>Total des charges et produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>-2 641</b>	<b>-5 536</b>

La décomposition des autres charges et produits exceptionnels est la suivante :

En K€	2022	2021
Sinistres immeubles & construction	1 415	1 699
Subventions ANRU sur démolitions	138	25
Divers	302	120
<b>Total des autres produits exceptionnels</b>	<b>1 855</b>	<b>1 844</b>
Sinistres sur immeubles & constructions	1 826	1 803
Coût des démolitions	464	25
Indémnités de remboursements anticipés sur prêts refinancés	0	0
Projets de construction abandonnés	956	2 412
Divers	0	0
<b>Total des autres charges exceptionnelles</b>	<b>3 245</b>	<b>4 240</b>
<b>Total des autres charges et produits exceptionnels</b>	<b>-1 391</b>	<b>-2 396</b>

## 6. AUTRES INFORMATIONS

### 6.1 Informations sectorielles

Pour les besoins de l'information sectorielle, un secteur d'activité ou une zone géographique est défini comme un ensemble homogène de produits, services, métiers ou pays qui est individualisé au sein de l'entreprise, de ses filiales ou de ses divisions opérationnelles. La segmentation adoptée pour l'analyse sectorielle est issue de celle qui prévaut en matière d'organisation interne du Groupe. Les secteurs d'activités ou les zones géographiques représentant moins de 10% du total consolidé ont été regroupés.

La ventilation du Chiffres d'affaires, du résultat d'exploitation et des immobilisations nettes par zone géographique est la suivante :

En K€	2022			2021		
	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes
Ile de France	333 967	20 140	3 748 459	330 586	41 806	3 702 748
Provence-Alpes-Côte d'Azur	88 450	15 246	1 360 172	85 681	17 753	1 301 876
Auvergne-Rhône-Alpes	32 373	5 661	508 215	31 949	5 645	492 477
<b>Total</b>	<b>454 790</b>	<b>41 047</b>	<b>5 616 846</b>	<b>448 216</b>	<b>65 204</b>	<b>5 497 101</b>

Le Groupe n'ayant qu'un seul secteur d'activité, la répartition par secteur d'activité n'est pas pertinente.

### 6.2 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun événement postérieur à la clôture n'a été identifié.

## 6.3 Engagements hors bilan

<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>	
<b>En K€</b>	<b>2022</b>
Avals, cautions, garanties	239 588
<b>Garanties données</b>	<b>239 588</b>
Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (accessions)	
Compromis de vente	202 679
Reste à payer sur marchés signés	380 816
Engagements divers	28 804
<b>Autres engagements donnés</b>	<b>612 299</b>
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>851 887</b>

<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>	
<b>En K€</b>	<b>2022</b>
Emprunts locatifs et autres	2 165 210
Emprunts d'accession	
Avals, cautions, garanties	634 015
Engagements divers	1 207
Engagements reçus hors commercialisation en cours	2 800 432
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	13 780
Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
Dépôts de garantie bloqués - location accession	
Engagements reçus sur commercialisation en cours	13 780
<b>TOTAL ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>2 814 212</b>

## 6.4 Transactions avec les parties liées

### 6.4.1 Transactions avec les parties liées

L'ensemble des transactions effectuées avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

### 6.4.2 Rémunération des organes de direction

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

## 6.5 Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes figurant au compte de résultat se détaillent de la manière suivante :

<b>En K€</b>	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Commissariat aux comptes</b>	<b>Services accessoires à la certification des comptes</b>	<b>Commissariat aux comptes</b>	<b>Services accessoires à la certification des comptes</b>
EY FCN	624 281	0 0	494 344	0 0
<b>Total des honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>905</b>	<b>0</b>	<b>838</b>	<b>0</b>

FCN

ERNST & YOUNG et Autres

**1001 Vies Habitat**  
Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Certifié conforme



Philippe BRY,  
Président du directoire de 1001 Vies Habitat

**FCN**  
83-85, boulevard de Charonne  
75011 Paris  
S.A. au capital de € 10 758 176  
337 080 089 R.C.S. Reims

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de l'Est

**ERNST & YOUNG et Autres**  
Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense cedex  
S.A.S. à capital variable  
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

## 1001 Vies Habitat

Exercice clos le 31 décembre 2022

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société 1001 Vies Habitat,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société 1001 Vies Habitat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

#### Fondement de l'opinion

##### ■ Référentiel d'audit

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

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

##### ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> 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, 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 consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

## **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

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

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

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

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

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris et Paris-La Défense, le 14 juin 2023

Les Commissaires aux Comptes

FCN

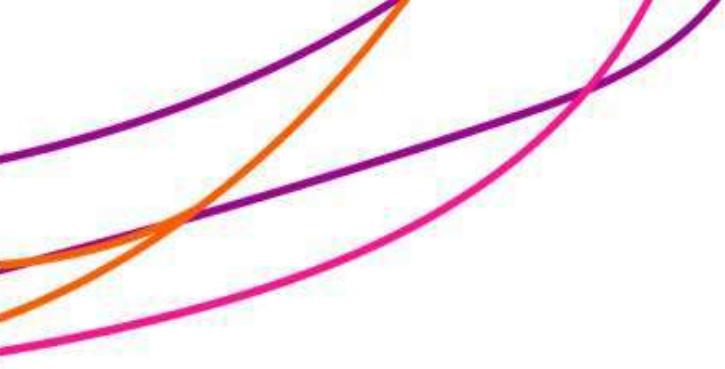


Hervéan Le Faou

ERNST & YOUNG et Autres



Jean-Philippe Bertin



# **ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**

## **EXERCICE 2022**

### **GROUPE 1001 VIES HABITAT**



**Tout commence chez vous**

# SOMMAIRE

<b>I - <u>BILAN CONSOLIDE</u></b> .....	<b>4</b>
<b>II - <u>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</u> .....</b>	<b>5</b>
<b>III - <u>TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE</u> .....</b>	<b>6</b>
<b>IV - <u>ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDÉS</u> .....</b>	<b>7</b>
<b>1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS .....</b>	<b>7</b>
1.1 Mouvements du périmètre de consolidation .....	7
1.2 Autres faits significatifs .....	7
<b>2. REFERENTIEL COMPTABLE ET MODALITES DE CONSOLIDATION.....</b>	<b>8</b>
2.1 Référentiel comptable.....	8
2.2 Modalités de consolidation .....	8
2.2.1 Méthodes de consolidation .....	8
2.2.2 Traitement de l'écart d'acquisition.....	8
2.2.3 Retraitements de consolidation et opérations réciproques.....	9
2.2.4 Homogénéisation.....	9
2.2.5 Date de clôture des comptes.....	9
<b>3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION .....</b>	<b>9</b>
3.1 Immobilisations et amortissements.....	9
3.1.1 Immobilisations incorporelles.....	9
3.1.2 Immobilisations corporelles.....	9
3.1.3 Immobilisations en cours .....	10
3.1.4 Immobilisations financières.....	11
3.1.5 Amortissements des immobilisations.....	11
3.1.6 Dépréciations des Immobilisations.....	12
3.2 Stocks et en-cours.....	12
3.3 Créances sur les locataires.....	13
3.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités.....	13
3.4.1 Valeurs mobilières de placement .....	13
3.4.2 Disponibilités .....	13
3.5 Subventions.....	14
3.5.1 Engagements de subventions d'investissement reçus.....	14
3.5.2 Quote-part de subventions d'invest. virée au cpte de résultat.....	14
3.5.3 Subventions d'exploitation .....	14
3.6 Provisions .....	14
3.6.1 Provisions pour gros entretien .....	14
3.6.2 Provisions pour départ à la retraite .....	15
3.6.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme .....	16
3.6.4 Provisions pour litiges.....	16
3.7 Charges différées d'intérêts compensateurs .....	16

3.8 Produits constatés d'avance .....	16
3.9 Divers postes du compte de résultat .....	16
3.9.1 Degrèvements de taxes foncières .....	16
3.9.2 Frais de fusion .....	16
3.9.3 Frais d'émission d'emprunts .....	16
3.9.4 Surcoûts liés à l'amiante.....	17
3.9.6 Frais d'appareils de comptage de chaleur .....	17
 3.10 Résultat exceptionnel .....	17
3.11 Modalités de calcul du résultat consolidé par action .....	17
 <b>4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>18</b>
4.1 Détermination du périmètre de consolidation .....	18
4.2 Organigramme du Groupe .....	19
 <b>5. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉS</b>	
5.1 Postes d'actifs immobilisés .....	20
5.1.1 Immobilisations incorporelles .....	20
5.1.2 Immobilisations corporelles .....	20
5.1.3 Immobilisations financières .....	22
5.2 Autres postes de l'actif .....	24
5.2.1 Stocks et en-cours .....	24
5.2.2 Créances.....	24
5.2.3 Disponibilités .....	25
5.3 Postes du passif .....	26
5.3.1 Variation des capitaux propres consolidés – Part Groupe .....	26
5.3.2 Variation des intérêts minoritaires .....	26
5.3.3 Explication du résultat consolidé – part groupe et part tiers .....	26
5.3.4 Subventions d'investissement .....	27
5.3.5 Provisions pour risques et charges .....	27
5.3.6 Dettes financières .....	28
5.3.7 Autres dettes .....	29
5.4 Postes du compte de résultat .....	30
5.4.1 Loyers .....	30
5.4.2 Marge d'accession .....	30
5.4.3 Charges d'exploitation .....	31
5.4.4 Effectifs moyens .....	32
5.4.5 Résultat financier .....	32
5.4.6 Résultat exceptionnel .....	33
 <b>6. AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>35</b>
6.1 Informations sectorielles .....	35
6.2 Evénements postérieurs à la clôture .....	35
6.3 Engagements hors bilan .....	36
6.4 Transactions avec les parties liées .....	36
6.4.1 Transactions avec les parties liées.....	36
6.4.2 Rémunération des organes de direction.....	36
 6.5 Honoraires des commissaires aux comptes .....	36

## I - BILAN CONSOLIDE 2022

ACTIF (en K€)	Ref Annexe	31/12/2022		31/12/2021
		Amort. &	Net	Net
		Brut	Dépréciat°	Net
<b>Immobilisations incorporelles (*)</b>	5.1.1	<b>78 617</b>	<b>31 432</b>	<b>47 185</b>
Baux long terme et droits d'usufruit		56 485	18 650	37 835
Autres immobilisations incorporelles		22 132	12 782	9 350
<b>Immobilisations corporelles</b>	5.1.2	<b>7 988 386</b>	<b>2 425 175</b>	<b>5 563 211</b>
Terrains		1 328 053	0	1 328 053
Constructions		6 169 489	2 399 659	3 769 830
Immobilisations corporelles en cours		439 276	753	438 523
Autres immobilisations corporelles		51 568	24 763	26 805
<b>Immobilisations financières</b>	5.1.3	<b>6 693</b>	<b>243</b>	<b>6 450</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>8 073 696</b>	<b>2 456 850</b>	<b>5 616 846</b>
Stocks et en-cours	5.2.1	15 413	1 744	13 669
Créances locataires et acquéreurs	5.2.2	117 447	56 848	60 599
Subventions à recevoir	5.2.2	89 169	0	89 169
Autres créances d'exploitation, créances diverses & comptes de régularisation	5.2.2	40 992	0	40 992
Disponibilités et VMP	5.2.3	458 803	0	458 803
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>721 824</b>	<b>58 592</b>	<b>663 232</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>8 795 520</b>	<b>2 515 442</b>	<b>6 280 078</b>
(*) Dont écart d'acquisition		0	0	0

PASSIF (en K€)	Ref Annexe	31/12/2022	31/12/2021
Capital		29 070	29 070
Réserves consolidées		1 128 644	1 048 745
<b>Résultat consolidé - part du groupe</b>	5.3.3	<b>59 675</b>	<b>80 480</b>
Subventions d'investissement - part du groupe	5.3.4	580 984	593 199
<b>CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE</b>	5.3.1	<b>1 798 373</b>	<b>1 751 494</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	5.3.2	<b>174 434</b>	<b>169 206</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	5.3.5	<b>12 645</b>	<b>19 254</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>	5.3.6	<b>4 102 802</b>	<b>3 968 828</b>
Clients créditeurs		41 446	41 339
Fournisseurs et comptes rattachés		82 236	76 274
Dettes fiscales et sociales		47 138	38 525
Autres dettes et comptes de régularisations		21 004	12 863
<b>PASSIF CIRCULANT</b>	5.3.7	<b>191 824</b>	<b>169 001</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>6 280 078</b>	<b>6 077 783</b>

## **II - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2022**

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Ref Annexe	31/12/2022	31/12/2021
<b>Loyers</b>	5.4.1	<b>454 790</b>	<b>448 216</b>
Récupération de charges locatives		143 754	132 524
Ventes d'accession	5.4.2	1 791	11 415
Autres revenus		8 712	6 197
Reprises de provisions		22 814	18 468
Autres produits d'exploitation		26 528	19 495
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>658 389</b>	<b>636 315</b>
Achats et variations de stocks		-68 886	-61 871
Entretien courant et gros entretien		-47 970	-47 952
Sous-traitance générale		-49 277	-42 674
Autres achats et charges externes		-111 964	-102 994
Impôts, taxes et versements assimilés		-75 843	-72 848
Charges de personnel		-89 038	-76 194
Dotations aux amortissements (*)		-155 826	-149 069
Dotations aux provisions		-18 538	-17 509
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	5.4.3	<b>-617 342</b>	<b>-571 111</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>41 047</b>	<b>65 204</b>
Charges d'intérêts		-55 314	-41 745
Produits nets des prêts et des placements de trésorerie		5 299	1 493
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières		262	24
Autres produits et charges financières		-331	-73
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	5.4.5	<b>-50 084</b>	<b>-40 301</b>
Résultat net des cessions d'éléments d'actif		49 626	45 247
Subventions d'investissements virées en compte de résultat		27 225	27 935
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles		879	-2 920
Autres produits et charges exceptionnels		-4 031	-7 932
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	5.4.6	<b>73 699</b>	<b>62 330</b>
Impôts sur les sociétés		-122	-32
<b>RESULTAT DES SOCIETES INTEGRES</b>		<b>64 540</b>	<b>87 201</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence		-108	
<b>RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>		<b>64 432</b>	<b>87 201</b>
<b>RESULTAT GROUPE</b>		<b>59 675</b>	<b>80 480</b>
<b>RESULTAT HORS GROUPE</b>		<b>4 757</b>	<b>6 721</b>
<b>Résultat consolidé par action</b>		<b>39</b>	<b>53</b>
(*) Dont dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		0	0

### III - TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE 2022

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en K€)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	64 433	87 201
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
- amortissements et provisions	150 519	151 004
- plus-values de cession	-48 670	-42 832
- quote-part de subventions d'investissement virées en résultat	-27 225	-27 935
- impacts de sortie des prêts structurés non liés à l'activité	0	0
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>139 057</b>	<b>167 438</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	51 179	-30 540
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>190 236</b>	<b>136 898</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :		
- acquisitions d'immobilisations	-305 188	-370 111
- variation des dettes sur immobilisations	9 633	-6 877
- cessions d'immobilisations	76 541	72 729
- incidence des variations de périmètre	0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-219 014</b>	<b>-304 259</b>
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement :		
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-581	-581
- dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-204	-204
- augmentations ou diminutions de capital en numéraire	0	0
- augmentations ou diminutions de subventions d'investissement	21 493	10 334
- émissions d'emprunts	433 026	413 774
- remboursements d'emprunts	-307 721	-246 499
- impacts de sortie des prêts structurés liés à l'activité de financement	0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>146 013</b>	<b>176 824</b>
<b>Variations de trésorerie (A)</b>	<b>117 235</b>	<b>9 463</b>
Trésorerie d'ouverture (B)	341 331	331 868
Trésorerie de clôture (C)	458 566	341 331
Ecart ( A - (C - B) )	0	0

## **IV - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS**

**Chiffres présentés en milliers d'euros (K€)**

### **1 - EVENEMENTS SIGNIFICATIFS**

#### **1.1 Mouvements du périmètre de consolidation**

Les variations de périmètre sur l'exercice 2022 ont été les suivantes :

- Sortie de la SCCV Clos Valmar
- Entrée de la SCCV Sartrouville Impulsion.

#### **1.2 Autres faits significatifs**

##### **1.2.1 Impacts de la crise sanitaire du COVID-19**

En 2022, les mesures de prévention/protection et des dispositifs salariaux dans le cadre de la crise sanitaire Covid-19 ont continué d'être adaptées et mises en place suivant l'évolution de la pandémie, en conformité avec les mesures gouvernementales. La crise sanitaire n'a pas d'impact significatif sur l'activité de la société en 2022.

##### **1.2.2 Indisponibilité des systèmes d'information**

Le 12 février 2021, 1001 Vies Habitat a été victime d'une intrusion malveillante qui a entraîné plusieurs conséquences significatives. Pendant plusieurs mois, les collaborateurs ont dû recourir à des modes opératoires dégradés pour assurer les missions de l'entreprise.

Toute l'infrastructure SI a dû être reconstruite ; le plan de sécurisation initialement prévu a été mis en œuvre dans un délai plus court et a été considérablement renforcé. Ce n'est que progressivement, à partir de la fin de l'été 2021, que les différentes solutions logicielles et leurs interfaces ont été redéployées.

Le recours à des ressources externes s'est avéré indispensable pour renforcer les équipes afin de rattraper les retards accumulés et recourir à des expertises techniques nécessaires à la remédiation.

Les moyens relatifs à la sécurité des SI sont sanctuarisés et une gouvernance renforcée permet de s'assurer que le plan de sécurisation se met en œuvre conformément aux engagements et que les arbitrages relatifs aux enjeux de sécurité SI sont faits aux niveaux adéquats de l'entreprise.

Le Groupe a présenté en début d'exercice 2022 à ses assureurs, au titre des polices Cyber-attaque et fraude, une réclamation visant à indemniser les préjudices subis suite à la cyber-attaque. Ces préjudices correspondent tant aux frais engagés pour la poursuite d'activité et à ceux de reconstruction du SI qu'aux pertes d'exploitation résultant de l'augmentation de la vacance et des impayés.

De nombreux échanges et ateliers ont eu lieu avec les experts des assureurs tout le long de l'exercice et se sont poursuivis en début 2023.

A la clôture de l'exercice 2022, aucun produit n'a été comptabilisé.

Le 4 avril 2023, le Groupe a reçu la proposition d'indemnisation des assureurs d'un montant de 4 695 000 €, soit le montant maximum des garanties des polices concernées, déduction faite des franchises.

Le Groupe ayant accepté cette indemnisation, son paiement devrait intervenir au cours du 1er semestre 2023.

Ce paiement s'effectuera déduction faite de l'acompte de 700 000 €, préalablement versé par les assureurs en février 2023.

##### **1.2.3 Solde des régularisations de charges et provisions sur lots vacants**

Le Groupe a comptabilisé en charges et produits divers courants les soldes des régularisations de charges (comptes 418) et de provisions sur lots vacants (comptes 419) des exercices prescrits au 31/12/2022, soit les millésimes 2019 pour les montants suivants :

- Produits divers de gestion courante : 4 704 K€
- Autres charges de gestion courante : 2 120 K€

## **2 - REFERENTIEL COMPTABLE ET MODALITES DE CONSOLIDATION**

### **2.1 Référentiel comptable**

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les comptes sociaux de la société sont établis en conformité avec le règlement ANC (Autorité des Normes Comptables) n°2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Par avis du 16 février 2023, modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III, et V des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré, une actualisation des commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine ont été apportées par l'arrêté du 14 décembre 2022.

Les commentaires des comptes, les schémas d'écritures comptables et les notes de doctrine s'appliquent pour les comptes de l'exercice comptable ouvert au 1er janvier 2022.

Les comptes présentés sont établis dans le respect des principes généraux et des dispositions particulières applicables aux sociétés et fondations d'HLM en vertu de l'Instruction Comptable

Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2021, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec les principes français prévus par les dispositions du règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020 modifiant le règlement 99-02 du CRC relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

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

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

### **2.2 Modalités de consolidation**

#### **2.2.1 Méthodes de consolidation**

**La méthode d'intégration globale** consiste à substituer, dans le bilan de la société mère au coût d'acquisition des titres de participation détenus, l'ensemble des éléments actifs et passifs constitutifs des capitaux propres de ces sociétés. A cette occasion, les intérêts minoritaires sont isolés des capitaux propres correspondant aux intérêts de la société consolidante.

Cette méthode est appliquée à l'ensemble des filiales sur lesquelles la société 1001 Vies Habitat exerce en droit (directement ou indirectement) ou de fait, un contrôle exclusif à la date d'établissement de ces comptes.

**La méthode de mise en équivalence** consiste à substituer à la valeur des titres des sociétés consolidées présents à l'actif de la société consolidante, la quote-part des capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice) du passif des sociétés consolidées revenant à la société consolidante.

Lorsque le Groupe exerce une influence notable sur une société, les comptes de celle-ci sont mis en équivalence

#### **2.2.2 Traitement de l'écart d'acquisition**

Conformément au règlement ANC n°2017-04, dont les dispositions ont été appliquées par anticipation dès l'exercice 2017 :

- les actifs sont évalués à leur valeur nette comptable pour la détermination de l'écart d'acquisition,
- les écarts d'acquisition relatifs aux titres des sociétés d'Habitation à Loyer Modéré sont ajoutés s'ils sont négatifs, ou retranchés s'ils sont positifs, des capitaux propres consolidés.

En l'absence d'écart d'acquisition, le Groupe 1001 Vies Habitat n'est pas visé par les dispositions relatives à la présentation des écarts d'acquisition du nouveau règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020.

### 2.2.3 Retraitements de consolidation et opérations réciproques

Toutes les opérations réciproques, ainsi que les résultats internes sur cession d'actifs entre sociétés du groupe (résultant notamment d'opérations de remembrements), sont éliminées des comptes consolidés.

### 2.2.4 Homogénéisation

Les comptes des sociétés du groupe sont établis selon les règles comptables applicables et sont, le cas échéant, retraités afin d'être en harmonie avec les principes comptables du groupe.

### 2.2.5 Date de clôture des comptes

La société consolidante clôture ses comptes au 31 décembre. Il en est de même pour l'ensemble des autres sociétés appartenant au périmètre de consolidation.

## 3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

### 3.1 Immobilisations et amortissements

#### 3.1.1 Immobilisations incorporelles

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

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

#### 3.1.2 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

### a) Terrains

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

### b) Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

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

Le tableau ci-dessous présente les composants retenus.

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

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

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

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

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

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

#### 3.1.3 Immobilisations en cours

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

Leur valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçus à cette date.

### 3.1.4 Immobilisations financières

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

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

### 3.1.5 Amortissements des immobilisations

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

#### c) Immobilisations incorporelles

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

Les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur une durée de 5 à 7 ans, excepté le Système d'information Portail immo qui est amorti sur 15 ans.

#### d) Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

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

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

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

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

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

### e) Autres immobilisations corporelles

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

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

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

#### 3.1.6 Dépréciations des immobilisations

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

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

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

Pour les opérations ANRU devant être démolies, une dépréciation est constituée lorsque la valeur nette comptable des immobilisations est supérieure à la subvention ANRU pour remboursement des capitaux restant dus. La dépréciation est calculée de manière à ce que la valeur nette comptable de l'immobilisation soit nulle au 31 décembre précédent l'ordre de service de la démolition de la construction.

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

En cas de moins-values de cession intra-groupe d'immeubles, une dépréciation sur construction est enregistrée en consolidation pour tenir compte de sa perte de valeur latente.

## 3.2 Stocks et en-cours

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

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

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

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

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

### 3.3 Créances sur les locataires

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.

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

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

Il en résulte les taux de provisionnement suivant :

Ancienneté de la dette du locataire	2022	2021
	Taux de provisionnement	Taux de provisionnement
Dette < 1 mois	4%	4%
De 1 à 2 mois	4%	4%
De 2 à 3 mois	4%	4%
De 3 à 6 mois	20%	20%
De 6 à 9 mois	40%	40%
De 9 à 12 mois	40%	40%
Dette > 12 mois	100%	100%
Dettes des locataires partis	100%	100%

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

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

### 3.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

#### 3.4.1 Valeurs mobilières de placement

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

#### 3.4.2 Disponibilités

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

En application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014, les copropriétés de plus de 15 lots administrés par un syndic professionnel ont ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. Cette trésorerie est donc exclue des comptes consolidés.

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

## 3.5 Subventions

### 3.5.1 Engagements de subventions d'investissement reçus :

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

### 3.5.2 Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat :

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

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

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

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

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

### 3.5.3 Subventions d'exploitation

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

## 3.6 Provisions

### 3.6.1 Provisions pour gros entretien

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

Au sein du Groupe 1001 Vies Habitat, la provision pour gros entretien n'est pas constituée du fait du caractère non significatif des travaux éligibles décrits ci-dessous :

- Travaux de Gros Entretien programmé :

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

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

Dans la pratique, lors des travaux de réhabilitation effectués au sein du groupe 1001 Vies Habitat, les dépenses de Gros entretien restent accessoires (moins de 20% de la totalité du programme) et sont donc immobilisées.

- Cas particulier des foyers :

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

### 3.6.2 Provisions pour départ à la retraite

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

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

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

Les hypothèses retenues pour le calcul de cette provision au 31 décembre 2022 sont les suivantes :

	Cadre dirigeant	Cadre supérieur	Cadre	Maîtrise	Employé
Taux d'actualisation			3,77%		
Taux de revalorisation			3,40%		
Charges sociales			60%		
Age de départ à la retraite			63		
Mode de départ			Départ volontaire		
Tables de mortalité			INSEE 2018-2020		
Turnover					
Moins de 25 ans	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
25-29 ans	0,00%	0,00%	35,71%	32,50%	25,00%
30-34 ans	0,00%	0,00%	15,96%	23,08%	8,33%
35-39 ans	0,00%	50,00%	27,05%	7,76%	18,75%
40-44 ans	0,00%	0,00%	11,76%	12,50%	9,26%
45-49 ans	0,00%	0,00%	12,96%	9,62%	20,31%
50-54 ans	50,00%	20,00%	15,09%	8,57%	4,17%
55-59 ans	0,00%	7,14%	5,56%	3,49%	5,32%
60-64 ans	0,00%	16,67%	19,23%	19,09%	16,67%
A partir de 65 ans	0,00%	0,00%	25,00%	12,50%	9,09%

### 3.6.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme

Le Groupe applique la méthode à l'achèvement pour la comptabilisation des opérations relatives à des contrats à long terme. Dans le cadre de ce type d'opérations, une marge prévisionnelle est déterminée pour chaque contrat. Dans le cas où cette marge serait négative, la perte globale est provisionnée pour sa totalité :

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

### 3.6.4 Provisions pour litiges

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

- Le groupe est tenu par une obligation légale ou implicite découlant d'évènements passés ;

- Il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- Et le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

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

### 3.7 Charges différées d'intérêts compensateurs

Les intérêts compensateurs apparaissent au passif du bilan ; ils ne sont pas annulés à l'actif par un compte de charges différées.

### 3.8 Produits constatés d'avance

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

Il comprend également le produit des ventes (VEFA) aux accédants, dans l'attente de l'acte définitif.

### 3.9 Divers postes du compte de résultat

#### 3.9.1 Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels.

#### 3.9.2 Frais de fusion

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

#### 3.9.3 Frais d'émission d'emprunts

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

### 3.9.4 Surcoûts liés à l'amiante

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

Au regard de cette réglementation :

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

### 3.9.5 Frais d'appareils de comptage de chaleur

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

## 3.10 Résultat exceptionnel

Les produits et charges exceptionnels ne sont alimentés que dans le cas où un évènement majeur intervient pendant la période comptable est de nature à fausser la lecture de la performance du Groupe. Ce sont des éléments peu nombreux, bien identifiés, non récurrents et significatifs au niveau de la performance consolidée.

Ils peuvent comprendre par exemple :

- Les plus-values ou moins-values de cession,
- Les dépréciations importantes et inhabituelles d'actifs non courants, corporels ou incorporels,
- Les provisions pour charges ou litiges d'une matérialité très significative,
- Les subventions d'investissement virées au compte de résultat suivant le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées, et étalées sur 10 ans pour les subventions affectées à la surcharge foncière,
- Les subventions pour perte d'exploitation (PAF) notifiées dans le cadre des conventions de renouvellement urbain qui sont étalées sur une durée de sept ans (15% de reprise par an), à partir de l'année de notification. Le solde de la subvention pour PAF est repris l'année de la démolition définitive.
- Les subventions notifiées pour démolition et relèvement, qui sont reprises chaque année pour couvrir les coûts réels engagés de démolition et relèvement.
- Les subventions notifiées pour remboursement du capital restant dû qui sont reprises en une seule fois, l'année de la clôture de l'opération de démolition.
- Le passage en perte du coût des opérations abandonnées...

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

En application de la doctrine de la Commission des Etudes Comptables de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (EC 2020-35 du 1er juillet 2021), les cessions de certificats d'économie d'énergie sont comptabilisées en produits exceptionnels et non plus en produits d'exploitation à partir de l'exercice 2021.

## 3.11 Modalités de calcul du résultat consolidé par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice-part du groupe, par le nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice.

## **4 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

### **4.1 Détermination du périmètre de consolidation**

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Dénomination sociale exacte	Forme juridique	Siège social	Capital social	SIREN	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Nombre de logements
<b>SOLLAR</b>	SA d'HLM	28, rue Garibaldi 69412 LYON Cedex 06	18 090 864 €	057 501 702	66,22%	Intégration globale	5 958
<b>LOGIS MEDITERRANEE</b>	SA d'HLM	180 avenue Jules CANTINI – 13008 MARSEILLE	6 336 900 €	314 046 004	69,93%	Intégration globale	4 776
<b>LE LOGIS FAMILIAL VAROIS</b>	SA d'HLM	Avenue de Latre de Tassigny Case n°11 83107 TOULON Cedex	975 000 €	619 500 796	79,50%	Intégration globale	8 057
<b>LOGIS FAMILIAL</b>	SA d'HLM	66-68, Avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 NICE	5 616 889 €	969 802 321	64,60%	Intégration globale	4 346
<b>GIE 1001 VIES HABITAT</b>	GIE	18, avenue d'Alsace - Tour Between - Bâtiment C - CS 40091 92091 PARIS LA DEFENSE	0 €	492 644 323	100,00%	Intégration globale	0
<b>SARTROUVILLE IMPULSION</b>	SCCV	3, boulevard Galliéni 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 €	914 593 207	28,00%	Mise en équivalence	0
<b>LE CLOS VALMAR</b>	SCI	28, rue Garibaldi 69006 LYON	1 000 €	821 163 581	66,56%	Intégration globale	0

Toutes les sociétés du groupe font l'objet d'une intégration globale, hormis la SCCV Sartrouville Impulsion qui est mise en équivalence.

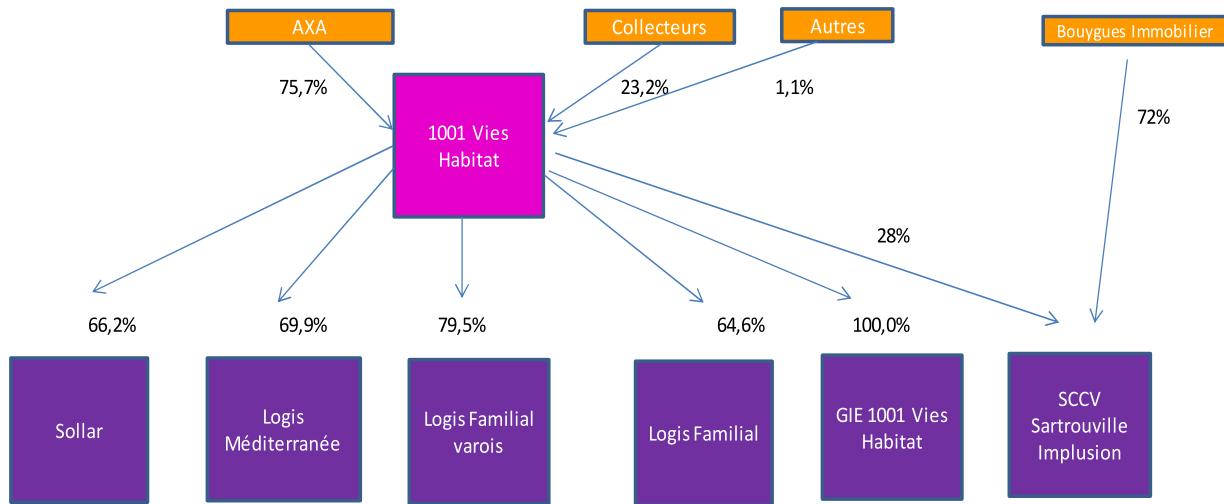
Les variations du périmètre de consolidation sont exposées ci-dessous :

Sociétés	% 31/12/2021	% variation	% 31/12/2022
Sollar	66,225%		66,225%
Logis Méditerranée	69,925%		69,925%
Logis Familial Varois	79,504%		79,504%
Logis Familial	64,602%		64,602%
Gie Logement Français	100,000%		100,000%
Sartrouville Impulsion	0,000%	28,000%	28,000%
SCI Le Clos Valmar	100,000%	-100,000%	0,000%

La SA consolidante est 1001 Vies Habitat.

## 4.2 Organigramme du Groupe

**ORGANIGRAMME DU GROUPE 1001 VIES HABITAT AU 31 DECEMBRE 2022**



## **5. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT**

### **CONSOLIDÉS**

#### **5.1 Postes d'actifs immobilisés**

##### **5.1.1 Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles se répartissent comme suit :

En K€	2022				2021
	Brut	Amort.	Prov.	Net	Net
Ecart d'acquisition	0			0	0
Baux long terme et droits d'usufruit	56 485	-18 650		37 835	39 301
Logiciels	22 132	-12 782		9 350	9 017
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>78 617</b>	<b>-31 432</b>		<b>47 185</b>	<b>48 318</b>

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2022				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Baux long terme et droits d'usufruit	62 938	1 772	-13 067	4 842	56 485
Logiciels	19 448	2 783		-99	22 132
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES BRUT</b>	<b>82 386</b>	<b>4 555</b>	<b>-13 067</b>	<b>4 743</b>	<b>78 617</b>
Baux long terme et droits d'usufruit	-23 638	-1 362	6 350		-18 650
Logiciels	-10 431	-2 351			-12 782
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AMORT</b>	<b>-34 069</b>	<b>-3 713</b>	<b>6 350</b>		<b>-31 432</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES</b>	<b>48 317</b>	<b>842</b>	<b>-6 717</b>	<b>4 743</b>	<b>47 185</b>

##### **5.1.2 Immobilisations corporelles**

L'analyse des principaux soldes des immobilisations corporelles est la suivante :

En K€	2022				2021
	Brut	Amort.	Prov.	Net	Net
<b>Terrains aménagés, loués, bâtis</b>	<b>1 328 053</b>			<b>1 328 053</b>	<b>1 276 649</b>
Constructions locatives sur sols propres	5 737 639	-2 118 116	-49 834	3 569 689	3 499 912
Constructions locatives sur sols d'autrui	431 850	-231 710		200 140	206 557
<b>Constructions</b>	<b>6 169 489</b>	<b>-2 349 826</b>	<b>-49 834</b>	<b>3 769 829</b>	<b>3 706 469</b>
Terrains en cours	140 479			140 479	113 298
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours	298 797		-753	298 044	315 664
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	<b>439 276</b>		<b>-753</b>	<b>438 523</b>	<b>428 962</b>
Batiments et installations administratives	28 612	-9 750	-1 543	17 319	19 153
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	22 884	-13 469		9 415	10 385
Immeubles en location vente	72			72	72
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>51 568</b>	<b>-23 219</b>	<b>-1 543</b>	<b>26 806</b>	<b>29 610</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>7 988 386</b>	<b>-2 373 045</b>	<b>-52 130</b>	<b>5 563 211</b>	<b>5 441 690</b>

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2022				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
<b>Terrains aménagés, loués, bâtis Brut</b>	<b>1 276 649</b>		<b>-512</b>	<b>51 916</b>	<b>1 328 053</b>
Constructions locatives sur sols propres	5 548 414	5	-37 787	227 007	5 737 639
Constructions locatives sur sols d'autrui	428 713		-1 210	4 347	431 850
<b>Constructions Brut</b>	<b>5 977 127</b>	<b>5</b>	<b>-38 997</b>	<b>231 354</b>	<b>6 169 489</b>
Terrains en cours	113 298	65 747		-38 566	140 479
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours	316 010	233 275	-943	-249 545	298 797
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations corporelles en cours Brut</b>	<b>429 308</b>	<b>299 022</b>	<b>-943</b>	<b>-288 111</b>	<b>439 276</b>
Batiments et installations administratives	30 281		-1 669		28 612
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	21 406	1 503	-123	98	22 884
Immeubles en location vente	72				72
<b>Autres immobilisations corporelles Brut</b>	<b>51 759</b>	<b>1 503</b>	<b>-1 792</b>	<b>98</b>	<b>51 568</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUT</b>	<b>7 734 843</b>	<b>300 530</b>	<b>-42 244</b>	<b>-4 743</b>	<b>7 988 386</b>
Constructions locatives sur sols propres	-2 000 008	-138 233	20 125		-2 118 116
Constructions locatives sur sols d'autrui	-222 156	-10 506	952		-231 710
<b>Constructions Amort.</b>	<b>-2 222 164</b>	<b>-148 739</b>	<b>21 077</b>		<b>-2 349 826</b>
Batiments et installations administratives	-9 585	-679	514		-9 750
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	-11 021	-2 694	246		-13 469
Immeubles en location vente					
Autres immobilisations corporelles Amort	-20 606	-3 373	760		-23 219
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORT.</b>	<b>-2 242 770</b>	<b>-152 112</b>	<b>21 837</b>		<b>-2 373 045</b>
Constructions locatives sur sols propres Prov.	-48 494	-2 273	933		-49 834
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours Prov.	-346	-705	298		-753
Batiments et installations administratives	-1 543			0	-1 543
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES PROV.</b>	<b>-50 383</b>	<b>-2 978</b>	<b>1 231</b>		<b>-52 130</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES</b>	<b>5 441 690</b>	<b>145 440</b>	<b>-19 176</b>	<b>-4 743</b>	<b>5 563 211</b>

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs immobilisés durant l'exercice s'élèvent à 853 K€.

### 5.1.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières se présentent comme suit :

En K€	2022			2021
	Brut	Prov.	Net	Net
Participations - apports, avances	1 711	-133	1 578	1 480
Créances rattachées à des participations	8		8	8
Titres immobilisés (droit de créances)	3 718		3 718	3 718
Autres immobilisations financières	1 256	-111	1 145	1 887
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>6 693</b>	<b>-244</b>	<b>6 449</b>	<b>7 093</b>

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	2022			
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Participations - apports, avances	1 613	98		1 711
Créances rattachées à des participations	8			8
Titres immobilisés (droit de créances)	3 718			3 718
Autres immobilisations financières	1 997	5	-746	1 256
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES BRUT</b>	<b>7 336</b>	<b>103</b>	<b>-746</b>	<b>6 693</b>
Participations - apports, avances	-133			-133
Autres immobilisations financières	-110	-1		-111
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES PROV.</b>	<b>-243</b>	<b>-1</b>		<b>-244</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>7 093</b>	<b>102</b>	<b>-746</b>	<b>6 449</b>

Les titres immobilisés sont des titres de placement en OAT, nantis, détenus par 1001 Vies Habitat.

Le détail des participations non consolidées est le suivant :

Sociétés détentrices	En K€	2022				2021
		Brut	Provisions	Net	%	Net
1001 Vies Habitat	Caisse d'Epargne de Paris	506		506		506
	Sem du Plateau de Saclay	400		400	4,78%	400
	Sem Nièvre aménagement	87	-87	0	2,68%	0
	SCI Coprocoop Ille-de-France	45	-45	0	6,23%	0
	Sem (Pantin, Vitrolles, Hyères...)	36		36	2,00%	36
	Saiem Malakoff Habitat	9		9		9
	Autres	8		8		8
	Sem Aulnay-développement (Semad)	5		5	1,50%	5
	Crédit Coopératif	47		47		0
	<b>Sous-total</b>	<b>1 143</b>	<b>-132</b>	<b>1 011</b>		<b>964</b>
Logis familial varois	Sem Fréjus aménagement	230		230	15,66%	230
	Sem de la Londe-les-Maures	150		150	13,87%	150
	Sacicap du Var	3		3	9,59%	3
	Unilog	2		2	0,84%	2
	Del & coop	3		3	1,69%	3
	SCIC Losfor	1	-1	0	5,28%	
	Crédit Coopératif	51		51		0
	<b>Sous-total</b>	<b>440</b>	<b>-1</b>	<b>439</b>		<b>388</b>
Logis familial	Crédit Coopératif	19		19		19
	Caisse d'Epargne de Côte-d'Azur	15		15		15
	Unilog	3		3		3
	<b>Sous-total</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>37</b>		<b>37</b>
Sollar	Banque française de crédit coopérati	75		75		75
	Autres	16		16		16
	<b>Sous-total</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>91</b>		<b>91</b>
<b>TOTAL PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES</b>		<b>1 711</b>	<b>-133</b>	<b>1 578</b>		<b>1 480</b>

## 5.2 Autres postes de l'actif

### 5.2.1 Stocks et en-cours

En K€	2022			2021
	Brut	Provisions	Net	Net
Terrains à aménager	2 887	-508	2 379	2 989
Immeubles en cours	10 157	-865	9 292	6 373
Immeubles disponibles à la vente	2 027	-371	1 656	873
Immeubles temporairement loués	342		342	607
<b>TOTAL STOCKS ET EN-COURS</b>	<b>15 413</b>	<b>-1 744</b>	<b>13 669</b>	<b>10 842</b>

Aucun coût d'emprunt n'a été incorporé dans le coût des stocks et en cours durant l'exercice 2022.

### 5.2.2 Crédits

En K€	2022			2021
	Brut	Provisions	Net	Net
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE :</b>	<b>1 264</b>	<b>-110</b>	<b>1 154</b>	<b>1 895</b>
- Crédits rattachés à des participations	8		8	8
- Autres immobilisations financières	1 256	-110	1 146	1 887
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT :</b>	<b>247 608</b>	<b>-56 848</b>	<b>190 760</b>	<b>228 159</b>
- Crédits sur acquéreurs	804		804	1 579
- Crédits douteuses	49 440	-49 440	0	0
- Autres créances clients	67 203	-7 408	59 795	60 775
<b>Crédits Locataires et Acquéreurs</b>	<b>117 447</b>	<b>-56 848</b>	<b>60 599</b>	<b>62 354</b>
<b>Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir</b>	<b>89 169</b>		<b>89 169</b>	<b>94 979</b>
- Fournisseurs débiteurs	7 531		7 531	5 935
- Autres créances d'exploitation	20 647		20 647	27 445
- Opérations pour le compte de tiers	2 179		2 179	2 949
- Autres créances diverses	7 668		7 668	27 884
- Charges constatées d'avance	2 967		2 967	6 613
<b>Autres créances d'exploitation, créances diverses &amp; comptes de régularisation</b>	<b>40 992</b>		<b>40 992</b>	<b>70 826</b>
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>248 872</b>	<b>-56 958</b>	<b>191 914</b>	<b>230 054</b>

La décomposition des créances brutes par échéance est la suivante :

En K€	BRUT	A un an au plus	A plus d'un an
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE :</b>	<b>1 264</b>	<b>155</b>	<b>1 110</b>
- Crédit aux personnes physiques	8		8
- Autres immobilisations financières	1 256	155	1 102
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT :</b>	<b>247 608</b>	<b>167 140</b>	<b>80 467</b>
- Crédits sur acquéreurs	804	804	
- Crédits douteux	49 440	49 440	
- Autres créances clients	67 203	67 200	3
<b>Crédits Locataires et Acquéreurs</b>	<b>117 447</b>	<b>117 444</b>	<b>3</b>
<b>Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir</b>	<b>89 169</b>	<b>23 715</b>	<b>65 454</b>
- Fournisseurs débiteurs	7 531	7 531	
- Autres créances d'exploitation	20 647	5 636	15 011
- Opérations pour le compte de tiers	2 179	2 179	
- Autres créances diverses	7 668	7 668	
- Charges constatées d'avance	2 967	2 967	
<b>Autres créances d'exploitation, créances diverses &amp; comptes de régularisation</b>	<b>40 992</b>	<b>25 981</b>	<b>15 011</b>
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>248 872</b>	<b>167 295</b>	<b>81 577</b>

La variation des provisions sur créances est la suivante :

En K€	Ouverture	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Clôture
Provisions sur locataires	7 755	46	- 393		7 408
Provision sur clients douteux ou litigieux	49 001	14 962	- 14 523		49 440
Provision sur créances diverses					
<b>TOTAL PROVISIONS SUR CREANCES</b>	<b>56 756</b>	<b>15 008</b>	<b>- 14 916</b>		<b>56 848</b>

### 5.2.3 Disponibilités

Le détail du poste Disponibilités évolue comme suit :

En K€	2022			2021
	Brut	Provisions	Net	Net
Valeurs mobilières de placement	189	0	189	189
Valeurs à l'encaissement	0		0	0
Intérêts courus à recevoir	146		146	79
Banques, établissements financiers et assimilés	458 460		458 460	341 405
Caisse et régie d'avance	8		8	8
<b>TOTAL DISPONIBILITES ET VMP</b>	<b>458 803</b>	<b>0</b>	<b>458 803</b>	<b>341 681</b>

## 5.3 Postes du passif

### 5.3.1 Variation des capitaux propres consolidés – Part Groupe

En K€	Réerves consolidées	Subventions d'investissement	Capital social	Résultat	Total
<b>Capitaux propres - part groupe au 31/12/21</b>	<b>1 048 745</b>	<b>593 199</b>	<b>29 070</b>	<b>80 480</b>	<b>1 751 494</b>
Affectation du résultat 2021	79 899			-79 899	0
Résultat consolidé part groupe 2022				59 675	59 675
Distribution de dividendes				-581	-581
Variation des subventions d'investissement		-12 215			-12 215
<b>Capitaux propres - part groupe au 31/12/22</b>	<b>1 128 644</b>	<b>580 984</b>	<b>29 070</b>	<b>59 675</b>	<b>1 798 373</b>

### 5.3.2 Variation des intérêts minoritaires

En K€	Intérêts minoritaires	Subventions d'investissement	Total
<b>Intérêts minoritaires au 31/12/21</b>	<b>104 107</b>	<b>65 099</b>	<b>169 206</b>
Résultat 2022 part minoritaires	4 757		4 757
Distribution de dividendes	-203		-203
Variation des subventions d'investissement		674	674
<b>Intérêts minoritaires au 31/12/22</b>	<b>108 661</b>	<b>65 773</b>	<b>174 434</b>

### 5.3.3 Explication du résultat consolidé – part groupe et part tiers

En K€	Total	Part groupe	Part minoritaires
<b>Résultats sociaux :</b>			
1001 Vies Habitat	42 825	100,00%	42 825
Sollar	3 684	66,22%	2 440
Logis familial	5 315	64,60%	3 434
Logis familial varois	3 170	79,50%	2 520
Logis Méditerranée	3 264	69,93%	2 282
SCCV Sartrouville Impulsion	-108	100,00%	-108
<b>Total des résultats sociaux</b>	<b>58 150</b>	<b>53 393</b>	<b>4 757</b>
Retraitements des amortissements et reprises de subventions sur cessions intra-groupe	1001 Vies Habitat	6 698	0,00%
Elimination des dividendes intragroupe	1001 Vies Habitat	-416	0
<b>TOTAL RESULTAT CONSOLIDÉ</b>	<b>64 432</b>	<b>59 675</b>	<b>4 757</b>
Total répartition résultats sociaux	58 150	53 393	4 757
Total écritures de consolidation	6 282	6 282	0
	<b>64 432</b>	<b>59 675</b>	<b>4 757</b>

### 5.3.4 Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement portées au passif ont évolué comme suit :

En K€	Ouverture	Mouvements	Clôture
Subventions Brutes	1 132 977	13 591	1 146 568
Reprises de subventions	- 474 679	- 25 132	- 499 811
<b>TOTAL SUBVENTIONS NETTES</b>	<b>658 298</b>	<b>- 11 541</b>	<b>646 757</b>
Subventions part groupe	593 199		580 984
Subventions part tiers	65 099		65 773
<b>Total des subventions nettes</b>	<b>658 298</b>		<b>646 757</b>

Les mouvements de subventions brutes proviennent principalement des notifications, des sorties de subventions brutes liées aux cessions, des démolitions et des sorties de composants.

### 5.3.5 Provisions pour risques et charges

En K€	Ouverture	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres mouvements	Clôture
Provisions des surcoûts de démolition	3 588		- 68			3 520
Provisions sur litiges prudhomme	725	41	- 178	- 255		333
Provisions sur litiges locataires	1 335	144	- 117	- 138		1 224
Provisions sur litiges sous-traitant	825	465				1 290
Autres provisions	34				108	142
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>	<b>6 507</b>	<b>650</b>	<b>- 363</b>	<b>- 393</b>	<b>108</b>	<b>6 509</b>
Provisions pour départ à la retraite	11 663		- 430	- 5 424		5 809
Provisions pour restructuration	1 084		- 721	- 36		327
<b>PROVISIONS POUR CHARGES</b>	<b>12 747</b>		<b>- 1 151</b>	<b>- 5 460</b>		<b>6 136</b>
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>19 254</b>	<b>650</b>	<b>- 1 514</b>	<b>- 5 853</b>	<b>108</b>	<b>12 645</b>

Les dotations et reprises de provision ont un impact net de + 6 650 K€ sur le résultat d'exploitation de l'exercice et de + 67 K€ sur le résultat exceptionnel.

### 5.3.6 Dettes financières

Les dettes financières se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Action Logement Service	333 122	332 283
CDC et autres établissements de crédit	3 570 094	3 404 214
Dépôts et cautionnements reçus	36 655	36 013
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	130 386	172 313
Autres emprunts et dettes assimilés	6 092	6 205
Concours bancaires courants	237	613
Intérêts courus non échus	26 196	17 151
Intérêts compensateurs	20	36
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>4 102 802</b>	<b>3 968 828</b>

L'échéancier des dettes financières au 31/12/2022 est le suivant :

En K€	2022	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Action Logement Service	333 122	24 425	72 784	235 913
CDC et autres établissements de crédit	3 570 094	91 456	358 197	3 120 441
Dépôts et cautionnements reçus	36 655	0	0	36 655
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	130 386	130 000	0	386
Autres emprunts et dettes assimilés	6 092	228	1200	4664
Concours bancaires courants	237	237		
Intérêts courus non échus	26 196	26 196		
Intérêts compensateurs	20	0	0	20
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>4 102 802</b>	<b>272 542</b>	<b>432 181</b>	<b>3 398 079</b>

### 5.3.7 Autres dettes

	En K€	2022	2021
<b>Clients créditeurs</b>		<b>41 446</b>	<b>41 339</b>
Fournisseurs d'exploitation	55 830	59 249	
Fournisseurs de stocks immobiliers	517	769	
Fournisseurs d'immobilisations	25 889	16 256	
<b>TOTAL FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>82 236</b>	<b>76 274</b>	
Personnel et comptes rattachés	16 366	12 592	
Organismes sociaux	12 211	9 321	
Etat et autres collectivités publiques	18 561	16 612	
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>47 138</b>	<b>38 525</b>	
Droits sur immobilisations	72	72	
Opérations pour le compte de tiers	1 190	1 064	
Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E	49	49	
Autres dettes	7 945	7 048	
Produits constatés d'avance	11 748	4 630	
<b>TOTAL AUTRES DETTES &amp; COMPTES DE REGULARISATIONS</b>	<b>21 004</b>	<b>12 863</b>	
<b>TOTAL PASSIF CIRCULANT</b>	<b>191 824</b>	<b>169 001</b>	

L'échéancier du passif circulant est le suivant :

	En K€	2022	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Clients créditeurs	41 446	41 446			
Fournisseurs d'exploitation	55 830	55 830			
Fournisseurs de stocks immobiliers	517	517			
Fournisseurs d'immobilisations	25 889	25 889			
Personnel et comptes rattachés	16 366	16 366			
Organismes sociaux	12 211	12 211			
Etat et autres collectivités publiques	18 561	8 438		9 513	610
Droits sur immobilisations	72	72			
Opérations pour le compte de tiers	1 190	179		1011	
Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E	49	49			
Autres dettes	7 945	91		7053	801
Produits constatés d'avance	11 748	11 202		193	353
<b>TOTAL PASSIF CIRCULANT</b>	<b>191 824</b>	<b>172 290</b>	<b>17 770</b>	<b>1 764</b>	

## 5.4 Postes du compte de résultat

### 5.4.1 Loyers

Les loyers perçus se répartissent de la façon suivante :

En K€	2022	2021
Loyers des logements non conventionnés	32 197	23 217
Loyers des logements conventionnés	369 870	373 338
Suppléments de loyers	4 824	5 048
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	11 559	11 248
Logements en location - accessions et accessions invendues	9	36
Autres loyers	36 331	35 329
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>454 790</b>	<b>448 216</b>

### 5.4.2 Marge d'accession

En K€	2022	2021
Ventes	1 791	11 415
Coûts de revient	-2 385	-9 574
<b>MARGE D'ACCESSION</b>	<b>-594</b>	<b>1 841</b>

La marge d'accession de l'exercice concerne essentiellement la cession des programmes « Andrey » de 1001 Vies Habitat et le programme « Le Revard » de SOLLAR (dont la marge négative de – 230 K€ est compensée par une reprise de provision de 300 K€).

### 5.4.3 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se détaillent de la manière suivante :

En K€	2022	2021
Achats terrains	1 676	301
Variation de stock de terrains	610	
Frais liés à la production de stocks immobiliers	5 793	5 397
Achats non stockés de matières et fournitures	60 807	56 173
<b>Achats et variations de stocks</b>	<b>68 886</b>	<b>61 871</b>
Entretiens et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	20 164	17 740
Dépenses de gros entretiens sur biens immobiliers locatifs	25 991	28 893
Maintenance - Autres travaux	1 815	1 319
<b>Entretien courant et gros entretien</b>	<b>47 970</b>	<b>47 952</b>
<b>Sous-traitance générale</b>	<b>49 277</b>	<b>42 674</b>
Autres charges d'exploitation	66 866	63 955
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	1 318	960
Primes d'assurance	3 243	3 114
Personnel extérieur à la société	481	-8
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	17 600	16 795
Publicité, publications, relations publiques	1 412	1 140
Déplacements, missions et réceptions	1 861	1 293
Redevances	6 795	3 072
Pertes sur créances irrécouvrables	8 118	5 889
Redevances et charges diverses de gestion	4 270	6 784
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>111 964</b>	<b>102 994</b>
Impôts et taxes sur rémunérations	5 393	5 898
Taxes foncières	53 263	50 453
Autres taxes	17 187	16 497
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>75 843</b>	<b>72 848</b>
Salaires et traitements	61 302	51 666
Charges sociales	27 736	24 528
<b>Charges de personnel</b>	<b>89 038</b>	<b>76 194</b>
Dotations aux amort. Des Immobilisations locatives	150 246	143 583
Dotations aux amort. des Autres immobilisations	5 580	5 486
Dotations aux amort. des écarts d'acquisition	0	0
<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>155 826</b>	<b>149 069</b>
Dépréciations des immobilisations	2 857	346
Dépréciations des stocks et en-cours	23	
Dépréciations des créances	15 008	15 955
Provisions pour risques et charges	650	1 208
<b>Dotations aux provisions</b>	<b>18 538</b>	<b>17 509</b>
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>617 342</b>	<b>571 111</b>

#### 5.4.4 Effectifs moyens

	31/12/2022	31/12/2021
Cadres	375	390
Maîtrises	71	64
Employés	291	308
<b>Administratifs</b>	<b>737</b>	<b>762</b>
Variation annuelle	-3,24%	3,16%
<b>Gardiens</b>	<b>422</b>	<b>476</b>
Variation annuelle	-11,45%	0,71%
<b>Total</b>	<b>1 159</b>	<b>1 239</b>
Variation annuelle	-6,40%	2,20%

#### 5.4.5 Résultat financier

En K€	2022	2021	Variation
Intérêts sur opérations locatives	-53 582	-40 556	-13 026
Autres intérêts et charges financières	-1 733	-1 189	-544
<b>Charges d'intérêts</b>	<b>-55 315</b>	<b>-41 745</b>	<b>-13 570</b>
Revenus d'immobilisations financières	10	9	1
Produits d'autres créances et valeurs mobilières de placement	5 289	1 484	3 805
<b>Produits nets des prêts et des placements de trésorerie</b>	<b>5 299</b>	<b>1 493</b>	<b>3 806</b>
Dotations aux provisions	-1	-22	21
Reprises sur provisions	263	46	217
<b>Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières</b>	<b>262</b>	<b>24</b>	<b>238</b>
Autres produits financiers	51	-23	74
Autres charges financières	-382	-50	-332
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>-331</b>	<b>-73</b>	<b>-258</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-50 085</b>	<b>-40 301</b>	<b>-9 784</b>

Le taux du livret A est passé de 0,50% à 3% entre février 2022 et février 2023.

#### 5.4.6 Résultat exceptionnel

En K€	2022	2021	Variation
Produits de cession des éléments d'actif cédés	75 795	72 607	3 188
Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés	-26 169	-27 360	1 191
<b>Résultat net des cessions d'éléments d'actif</b>	<b>49 626</b>	<b>45 247</b>	<b>4 379</b>
<b>Subventions d'investissements virées en compte de résultat</b>	<b>27 225</b>	<b>27 935</b>	<b>-710</b>
Dotations aux amortissements et provisions	-122	-3 138	3 016
Reprises sur provisions	1 001	218	783
<b>Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles</b>	<b>879</b>	<b>-2 920</b>	<b>3 799</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 391	4 455	-2 064
Autres produits exceptionnels	1 855	1 844	11
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-5 032	-9 991	4 959
Autres charges exceptionnelles	-3 245	-4 240	995
<b>Autres charges et produits exceptionnelles</b>	<b>-4 031</b>	<b>-7 932</b>	<b>3 901</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>73 699</b>	<b>62 330</b>	<b>11 369</b>

Le résultat net des cessions d'éléments d'actifs correspond :

- En 2022 : à une plus-value totale de 49 626 K€ dégagée principalement par la vente en bloc de 403 logements et la vente HLM de 91 logements. Ce résultat comprend également des produits de cession de Certificats d'Economie d'Energie pour 3 122 K€.
- En 2021 : à une plus-value totale de 45 247 K€ dégagée principalement par la vente en bloc de 607 logements et la vente HLM de 115 logements. Ce résultat comprend également des produits de cession de Certificats d'Economie d'Energie pour 2 816 K€.

Les produits et charges exceptionnels sur opérations de gestion se détaillent de la manière suivante :

En K€	2022	2021
Pénalités diverses	828	31
Régularisations de charges	0	0
Degrèvements d'impôts & taxes foncières	1 509	4 392
Recouvrements sur créances locataires passées en pertes antérieurement	0	0
Solde d'opérations de promotion	0	0
Divers	54	32
<b>Total des produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>2 391</b>	<b>4 455</b>
Indémnités diverses	3 032	8 498
Régularisation de charges	0	0
Frais de commercialisation	1 250	686
Subventions accordées	661	184
Pénalités et amendes	74	623
Divers	15	0
<b>Total des charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>5 032</b>	<b>9 991</b>
<b>Total des charges et produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>-2 641</b>	<b>-5 536</b>

La décomposition des autres charges et produits exceptionnels est la suivante :

En K€	2022	2021
Sinistres immeubles & construction	1 415	1 699
Subventions ANRU sur démolitions	138	25
Divers	302	120
<b>Total des autres produits exceptionnels</b>	<b>1 855</b>	<b>1 844</b>
Sinistres sur immeubles & constructions	1 826	1 803
Coût des démolitions	464	25
Indémnités de remboursements anticipés sur prêts refinancés	0	0
Projets de construction abandonnés	956	2 412
Divers	0	0
<b>Total des autres charges exceptionnels</b>	<b>3 245</b>	<b>4 240</b>
<b>Total des autres charges et produits exceptionnels</b>	<b>-1 391</b>	<b>-2 396</b>

## **6. AUTRES INFORMATIONS**

### **6.1 Informations sectorielles**

Pour les besoins de l'information sectorielle, un secteur d'activité ou une zone géographique est défini comme un ensemble homogène de produits, services, métiers ou pays qui est individualisé au sein de l'entreprise, de ses filiales ou de ses divisions opérationnelles. La segmentation adoptée pour l'analyse sectorielle est issue de celle qui prévaut en matière d'organisation interne du Groupe. Les secteurs d'activités ou les zones géographiques représentant moins de 10% du total consolidé ont été regroupés.

La ventilation du Chiffres d'affaires, du résultat d'exploitation et des immobilisations nettes par zone géographique est la suivante :

<b>En K€</b>	<b>2022</b>			<b>2021</b>		
	<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>Immobilisations nettes</b>	<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>Immobilisations nettes</b>
Île de France (*)	333 967	20 140	3 748 459	330 586	41 806	3 702 748
Provence-Alpes-Côte d'Azur	88 450	15 246	1 360 172	85 681	17 753	1 301 876
Auvergne-Rhône-Alpes	32 373	5 661	508 215	31 949	5 645	492 477
<b>Total</b>	<b>454 790</b>	<b>41 047</b>	<b>5 616 846</b>	<b>448 216</b>	<b>65 204</b>	<b>5 497 101</b>

(\*) Dont Bordeaux

Le Groupe n'ayant qu'un seul secteur d'activité, la répartition par secteur d'activité n'est pas pertinente.

### **6.2 Evénements postérieurs à la clôture**

Aucun événement postérieur à la clôture n'a été identifié.

## 6.3 Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES	
En K€	2022
Avals, cautions, garanties	242 427
<b>Garanties données</b>	<b>242 427</b>
Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (accession)	1 064
Compromis de vente	202 679
Reste à payer sur marchés signés	380 816
Engagements divers	28 804
<b>Autres engagements donnés</b>	<b>613 363</b>
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>855 790</b>

ENGAGEMENTS RECUS	
En K€	2022
Emprunts locatifs et autres	2 165 210
Emprunts d'accession	
Avals, cautions, garanties	634 015
Engagements divers	1 207
Engagements reçus hors commercialisation en cours	2 800 432
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	13 780
Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
Dépôts de garantie bloqués - location accession	
Engagements reçus sur commercialisation en cours	13 780
<b>TOTAL ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>2 814 212</b>

## 6.4 Transactions avec les parties liées

### 6.4.1 Transactions avec les parties liées

L'ensemble des transactions effectuées avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

### 6.4.2 Rémunération des organes de direction

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

## 6.5 Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes figurant au compte de résultat se détaille de la manière suivante :

En K€	2022		2021	
	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes
EY	584	0	494	0
FCN	279	0	344	0
<b>Total des honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>863</b>	<b>0</b>	<b>838</b>	<b>0</b>