

Bordereau attestant l'exactitude des informations - ORLEANS - 4502 - Documents comptables (B-S) - Dépôt le 24/07/2024 - 7125 - 1989 B 00024 - 673 720 744 - SOCIETE ANONYME D'H.L.M.
FRANCE LOIRE

certifié conforme
à l'original

France Loire
Assemblée Générale Ordinaire du 21 mai 2024

SA D'HLM FRANCE LOIRE
au capital de 13 108 080 euros
Siège social : 33 rue du Faubourg de Bourgogne à Orléans
RCS Orléans : 673 720 744

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 21 MAI 2024

0305002

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi vingt-et-un mai, à neuf heures trente, les actionnaires de la Société Anonyme d'Hlm France Loire, au capital de 13 108 080 euros divisé en 873 872 actions de 15 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, à Orléans, 33, rue du Faubourg de Bourgogne, sur convocation faite par le Président du Conseil d'Administration par lettres simples individuelles en date du 3 mai 2024 et par voie d'avis inséré dans le journal d'annonces légales, "Le Journal de Gien".

Il est établi une feuille de présence qui est émargée, lors de son entrée, par chaque actionnaire présent, soit en son nom personnel, soit comme mandataire. Les formulaires de vote par correspondance ou par procuration y sont également annexés.

M. Christian Bande, représentant le cabinet Grant Thornton, Commissaire aux comptes titulaire, convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception, est absent. Toutefois, **M. Cyril Hervé**, représentant le cabinet, participe par voie de visioconférence.

Mme Sandrine Queffelec, désignée par le Comité Social et Economique, assiste également à l'Assemblée.

L'Assemblée procède ensuite à la composition de son Bureau :

- **M. Philippe Vareilles** préside l'Assemblée, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration,
- **M. Thierry Heyvang**, représentant la SA d'Hlm **Aiguillon Construction** et **Mme Françoise Bouvet**, élue des locataires, deux actionnaires présents et acceptant sont appelés comme Scrutateurs,
- **M. Morgan Blin**, Directeur Général, est désigné comme Secrétaire.

Le Bureau ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte, puis communique la feuille de présence aux membres du Bureau ; ceux-ci, après l'avoir certifiée sincère et véritable, constatent que :

- 22 actionnaires, représentant 296 031 actions, et ayant droit de vote, sont présents ou représentés,
- 8 actionnaires, représentant 574 716 actions, ont retourné un formulaire de vote par correspondance,

soit un total de 870 747 actions sur les 873 872 actions composant le capital social, correspondant à 99,64 % du capital social.

Le Président constate que l'Assemblée réunissant au moins le **cinquième des actions ayant le droit de vote**, est légalement constituée et peut valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire.

Le Président indique qu'il est déposé sur le bureau à disposition des actionnaires les documents suivants :

- un exemplaire de la convocation individuelle adressée à chaque actionnaire, et en recommandé avec accusé de réception au Commissaire aux comptes ;
- l'avis de publication de la convocation dans un journal d'annonces légales ;
- la feuille de présence de l'Assemblée, revêtue de la signature des membres du bureau ;
- la liste des actionnaires ainsi que la liste des membres du Conseil d'Administration ;
- l'ordre du jour de la présente Assemblée ;
- le rapport annuel de gestion et de gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire et ses annexes ;
- les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance ;
- les rapports du Commissaire aux comptes ;
- les statuts de la Société.

Le Président fait en outre observer que tous les documents qui, en application des dispositions législatives, doivent être communiqués à l'Assemblée, ont été tenus à la disposition des actionnaires, dans les délais et conditions requis.

L'Assemblée lui donne acte de ces déclarations.



Après énumération des informations générales et réglementaires, le Président rappelle que la présente Assemblée a été convoquée à ces jour, heure et lieu à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- rapport de gestion et de gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration, ainsi que le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
- examen et approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023, et quitus aux Administrateurs,
- proposition de versement de dividendes et affectation du résultat,
- rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux Articles L.225-38 et suivants du Code de commerce,
- approbation des nouvelles conventions conformément à l'Article L.225-40 du Code de commerce,
- renouvellement du mandat de **CPH Arcade-Vyv**, en qualité d'Administrateur,
- renouvellement du mandat de **Madame Isabelle Baranger**, en qualité d'Administrateur,
- renouvellement du mandat de la **Sacicap SCCI-Arcade**, en qualité d'Administrateur,
- renouvellement du mandat de **Habitat Développement**, en qualité d'Administrateur,
- renouvellement du mandat de l'**ALFI**, en qualité d'Administrateur,
- renouvellement du mandat de **VYV INVEST**, en qualité d'Administrateur,
- renouvellement du mandat de **UMG GROUPE VYV**, en qualité d'Administrateur,
- pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

Puis, le Président donne lecture du rapport du Conseil d'Administration.

Il est ensuite donné lecture des rapports du Commissaire aux comptes à **M. Cyril Hervé**, représentant le cabinet Grant Thornton.

Enfin, le Président déclare la discussion ouverte. Aucune question n'ayant été reçue par écrit ou posée en séance, et personne ne demandant la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour.



PREMIÈRE RÉOLUTION : APPROBATION DES COMPTES 2023

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, **approuve les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023** tels qu'ils ont été présentés, et faisant ressortir un **bénéfice de 1 430 126,38 €**, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

DEUXIÈME RÉOLUTION : QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, donne **quitus entier et sans réserve** aux Administrateurs de l'exécution de leur mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

TROISIÈME RÉOLUTION : AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide **d'affecter le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2023**, s'élevant à **1 430 126,38 € (dont 715 225,38 € SIEG et 714 901,00 € hors SIEG)** de la manière suivante :

▪ **Au titre des réserves sur cessions immobilières**

Le surplus dégagé en 2023 sur les opérations de cessions de biens patrimoniaux s'élève à **3 799 525,53 €** :

- au titre de l'activité SIEG ⇨ 2 697 926,40 €,
- au titre de l'activité hors SIEG ⇨ 1 101 599,13 €.

En outre, le résultat de l'activité hors SIEG étant insuffisant pour doter le montant du surplus des ventes patrimoine, l'Assemblée Générale, décide de **prélever sur le compte Report à nouveau (solde créditeur) la somme de 2 954 893,39 €**.

▪ **Au titre des dividendes**

Au plafond réglementaire $\Rightarrow$ Livret A (au 31/12/N-1) + 1,5% = 4,5% du capital social, soit **585 494,24 €** :

- au titre de l'activité SIEG $\Rightarrow$ 292 813,52 €
- au titre de l'activité hors SIEG $\Rightarrow$ 292 680,72 €

En synthèse :

	Affectation du résultat 2023	Affectation du report à nouveau créditeur	Dividendes	Réserves sur cessions immobilières
Affectation du résultat 2023 :				
Résultat de l'exercice (bénéfice) - Activités SIEG	715 225,38			715 225,38
Résultat de l'exercice (bénéfice) - Activités hors SIEG	714 901,00			714 901,00
Affectation du Report à nouveau créditeur :				
Activités SIEG		2 275 514,54	292 813,52	2 275 514,54
Activités hors SIEG		679 378,85	292 680,72	679 378,85
	1 430 126,38	2 954 893,39	585 494,24	3 799 525,53

= Surplus ventes
patrimoine 2023

Après cette affectation, le compte Report à nouveau créditeur s'élève à **16 214 054,60 €**.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercices	Dividendes	Montant éligible à l'abattement de 40% dont bénéficient les personnes physiques
2021	262 161,60 €	44,70 €
2022	262 161,60 €	45,00 €
2023	454 413,44 €	79,00 €

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

QUATRIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DES CONCLUSIONS DU RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

CINQUIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE L'AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES ENTRE FRANCE LOIRE ET LA RUCHE HABITAT (Convention réglementée nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve l'avenant n°1 à la convention de prestations de services entre France Loire et La Ruche Habitat. Cet avenant, à effet du 1^{er} janvier 2024, a pour objet de proroger jusqu'au 31 décembre 2024 l'assistance commerciale apportée par La Ruche Habitat à France Loire dans l'exercice des activités locatives et ventes Hlm sur le Loiret.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).

SIXIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE L'AVENANT N°3 A LA CONVENTION-CADRE ENTRE FRANCE LOIRE ET LA RUCHE HABITAT (Convention réglementée nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve l'avenant n°3 à la convention-cadre entre France Loire et La Ruche Habitat. Cet avenant, à effet du 1^{er} janvier 2024, a pour objet d'une part, d'ajouter des prestations de contrôle interne dans les missions confiées à France Loire en matière d'assistance administrative dans le cadre de l'activité de La Ruche Habitat et d'autre part, de faire évoluer la répartition de la Rémunération de la Maîtrise d'Ouvrage (RMO) locative versée par France Loire à La Ruche Habitat.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).

SEPTIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA TACITE RECONDUCTION DU CONTRAT DE SOUS-LICENCE D'EXPLOITATION DU LABEL "MON LOGEMENT SANTÉ ENTRE LA SA GROUPE ARCADE-VYV ET LA SA D'HLM FRANCE LOIRE (Convention réglementée nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve la tacite reconduction du contrat de sous-licence d'exploitation du label "Mon logement Santé" entre la SA Groupe Arcade-Vyv et la SA d'Hlm France Loire. Ce contrat, prenant fin le 31 mai 2023, a été renouvelé par tacite reconduction annuelle.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).

HUITIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA CONVENTION TERRITORIALE ENTRE LA SA D'HLM FRANCE LOIRE ET VYV3 CENTRE-VAL DE LOIRE (Convention réglementée nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve la convention territoriale entre la SA d'Hlm France Loire et VYV3 Centre-Val de Loire, conclue en déclinaison du cadre de coopération nationale signé entre le Groupe Arcade-Vyv et Vyv3 afin d'encadrer les modalités de mise en œuvre des synergies communes (publics, produits, services). Cette convention prend effet à compter du 23 mai 2023 pour une durée de trois ans.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).

NEUVIÈME RÉSOLUTION : DES AVANTAGES OCTROYÉS AU DIRECTEUR GENERAL DANS LE CADRE DE SON MANDAT (Convention réglementée nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve l'octroi au Directeur Général, Monsieur Morgan Blin, élu le 8 octobre 2021, renouvelé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal du 2 juin 2023, des avantages suivants liés à son mandat social :

- garantie sociale du Chef d'Entreprise,
- indemnité en cas de perte de mandat,
- indemnité en cas de départ en retraite.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).

W

DIXIÈME RÉSOLUTION : RENOUELEMENT DE MANDAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de **CPH Arcade-Vyv** arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2026.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

ONZIÈME RÉSOLUTION : RENOUELEMENT DE MANDAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de la **Sacicap SCCI-Arcade** arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2026.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

DOUZIÈME RÉSOLUTION : RENOUELEMENT DE MANDAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de **Habitat Développement** arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2026.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

TREIZIÈME RÉSOLUTION : RENOUELEMENT DE MANDAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de **ALFI** arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2026.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION : RENOUELEMENT DE MANDAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de **Madame Isabelle Baranger** arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2026.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

QUINZIÈME RÉSOLUTION : RENOUELEMENT DE MANDAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de **VYV INVEST** arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2026.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

SEIZIÈME RÉSOLUTION : RENOUVELLEMENT DE MANDAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de **UMG GROUPE VYV** arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2026.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION : POUVOIRS POUR L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES LEGALES

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

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Rien n'étant plus à l'ordre du jour, et personne ne demandant la parole, le Président lève la séance.

~~~~~

Le Président de Séance  
**M. Philippe Vareilles**

Le Secrétaire  
**M. Morgan Blin**

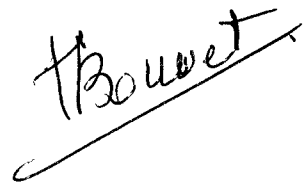


Les Scrutateurs

**M. Thierry Heyvang**  
Représentant la SA D'Hlm  
Aiguillon Construction



**Mme Françoise Bouvet**



## BILAN - ACTIF

2.1 Actif

Exercice au : 31/12/2023

|                                                | N° de compte                    | ACTIF                                                                 | 31/12/2023     |                                 |                |                 | 31/12/2022     |
|------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                                |                                 |                                                                       | Brut           | Amortissements et dépréciations | Net            | Totaux partiels | Net            |
|                                                | 1                               | 2                                                                     | 3              | 4                               | 5              | 6               | 7              |
| A<br>C<br>T<br>I<br>F                          |                                 | <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>                                  |                |                                 |                | 874 534,96      | 977 248,67     |
|                                                | 201                             | Frais d'établissement                                                 |                |                                 | 0,00           |                 |                |
|                                                | 2082-2083-2084-2085             | Baux long terme et droits d'usufruit                                  | 195 328,76     | 69 379,08                       | 125 949,68     |                 | 132 418,67     |
|                                                | 203-205-206-207-2088-232-237    | Autres (1)                                                            | 3 509 158,63   | 2 760 573,35                    | 748 585,28     |                 | 844 830,00     |
|                                                | 21                              | <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                                    |                |                                 |                | 540 200 215,41  | 510 521 399,91 |
|                                                |                                 | <b>Terrains et constructions</b>                                      | 778 521 764,79 | 243 472 374,13                  | 535 049 390,66 |                 |                |
|                                                | 2111                            | Terrains nus                                                          | 154 046,37     | 94 551,58                       | 59 494,79      |                 | 59 494,79      |
|                                                | 2112-2113-2115                  | Terrains aménagés, loués, bâtis                                       | 54 977 516,22  |                                 | 54 977 516,22  |                 | 53 152 661,40  |
|                                                | 212                             | Agencements et aménagements de terrains                               |                |                                 | 0,00           |                 |                |
|                                                | 213 (sauf 21315, 2135 et 21318) | Constructions locatives (sur sol propre)                              | 653 960 257,10 | 214 507 974,44                  | 439 452 282,66 |                 | 410 242 663,21 |
| I<br>M<br>M<br>O<br>B<br>I<br>L<br>I<br>S<br>E | 214 (sauf 21415, 2145 et 21418) | Constructions locatives sur sol d'autrui                              | 13 452 723,07  | 4 800 158,61                    | 8 652 564,46   |                 | 9 079 467,98   |
|                                                | 21318-21418                     | Autres ensembles immobiliers                                          | 55 977 222,03  | 24 069 689,50                   | 31 907 532,53  |                 | 32 356 517,32  |
|                                                |                                 | <b>Autres immobilisations corporelles</b>                             | 12 209 379,88  | 7 058 555,13                    | 5 150 824,75   |                 |                |
|                                                | 21315-2135-21415-2145           | Bâtiments et installations administratifs                             | 7 804 038,92   | 3 400 033,09                    | 4 404 005,83   |                 | 4 494 714,55   |
|                                                | 215-218                         | Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.      | 4 405 340,96   | 3 658 522,04                    | 746 818,92     |                 | 1 135 880,66   |
|                                                | 221-222-223                     | Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation        |                |                                 | 0,00           |                 |                |
|                                                | 23                              | <b>Immobilisations corporelles en cours</b>                           |                |                                 |                | 62 144 038,28   | 66 363 500,02  |
|                                                | 2312                            | Terrains                                                              | 764 780,97     |                                 | 764 780,97     |                 | 1 619 469,78   |
|                                                | 2313-2314-2318-235              | Constructions et autres immobilisations corporelles en cours          | 61 379 257,31  |                                 | 61 379 257,31  |                 | 64 744 030,24  |
|                                                | 238                             | Avances et acomptes                                                   |                |                                 | 0,00           |                 |                |
| C<br>R<br>E<br>A<br>N<br>C<br>E<br>S           |                                 | <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>                                |                |                                 |                | 12 542 086,98   | 12 848 462,93  |
|                                                | 261-266-2675-2676               | Participations - Apports, avances                                     | 52 597 409,44  | 40 853 299,20                   | 11 744 110,24  |                 | 11 744 110,24  |
|                                                | 2671-2674                       | Créances rattachées à des participations                              |                |                                 | 0,00           |                 |                |
|                                                | 272                             | Titres immobilisés (droit de créances)                                |                |                                 | 0,00           |                 |                |
|                                                | 2741                            | Prêts participatifs                                                   |                |                                 | 0,00           |                 |                |
|                                                | 278                             | Prêts pour accession et aux SCCC                                      |                |                                 | 0,00           |                 |                |
|                                                | 271-274 (sauf 2741) -275-2761   | Autres                                                                | 802 566,74     | 4 590,00                        | 797 976,74     |                 | 1 104 352,69   |
|                                                | 2678-2768                       | Intérêts courus                                                       |                |                                 | 0,00           |                 |                |
|                                                |                                 |                                                                       |                |                                 |                |                 |                |
|                                                |                                 | (I)                                                                   | 909 979 646,52 | 294 218 770,89                  | 615 760 875,63 | 615 760 875,63  | 590 710 611,53 |
| S<br>T<br>O<br>C<br>K<br>S                     | 3 (net du 319, 339, 359)        | <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                                             |                |                                 |                | 1 835 202,22    | 1 026 021,36   |
|                                                | 31                              | Terrains à aménager                                                   | 949 525,40     | 237 263,90                      | 712 261,50     |                 | 17 000,00      |
|                                                | 33                              | Immeubles en cours                                                    | 225 458,27     |                                 | 225 458,27     |                 | 111 538,91     |
|                                                |                                 | <b>Immeubles achevés :</b>                                            |                |                                 |                |                 |                |
|                                                | 35 sauf 358                     | Disponibles à la vente                                                | 897 482,45     |                                 | 897 482,45     |                 | 897 482,45     |
|                                                | 358                             | Temporairement loués                                                  |                |                                 | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 37                              | Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat |                |                                 | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 32                              | Approvisionnements                                                    |                |                                 | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 409                             | <b>Fournisseurs débiteurs</b>                                         | 1 826 806,62   |                                 | 1 826 806,62   | 1 826 806,62    | 1 624 048,43   |
| C<br>R<br>E<br>A<br>N<br>C<br>E<br>S           |                                 | <b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>                                        |                |                                 |                | 32 305 695,30   | 30 913 999,49  |
|                                                |                                 | <b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)</b>          |                |                                 |                |                 |                |
|                                                | 411                             | Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.                             | 1 569,25       |                                 | 1 569,25       |                 | 573,09         |
|                                                | 412                             | Créances sur acquéreurs                                               |                |                                 | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 414                             | Clients - autres activités                                            | 81 612,53      |                                 | 81 612,53      |                 | 86 241,00      |
|                                                | 415                             | Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires                  | 1 818,53       | 1 818,53                        | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 416                             | Clients douteux ou litigieux                                          | 9 687 740,47   | 4 616 372,82                    | 5 071 367,65   |                 | 4 634 965,52   |
|                                                | 418                             | Produits non encore facturés                                          | 544 153,19     |                                 | 544 153,19     |                 | 345 588,74     |
|                                                | 42-43-44 (sauf 441)-4675-4678   | Autres                                                                | 1 130 625,53   |                                 | 1 130 625,53   |                 | 1 293 568,18   |
|                                                | 441                             | Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir       | 25 476 367,15  |                                 | 25 476 367,15  |                 | 24 553 062,96  |
| C<br>R<br>E<br>A<br>N<br>C<br>E<br>S           |                                 | <b>CREANCES DIVERSES (3)</b>                                          |                |                                 |                | 8 632 344,92    | 8 287 359,88   |
|                                                | 454                             | Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC                                 | 75 806,66      |                                 | 75 806,66      |                 | 3 092,86       |
|                                                | 451-458                         | Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E                 | 1 787 775,91   |                                 | 1 787 775,91   |                 | 1 752 989,99   |
|                                                | 46 (sauf 4611)-4675-4678)       | Débiteurs divers                                                      | 6 877 972,35   | 109 210,00                      | 6 768 762,35   |                 | 6 531 277,03   |
|                                                | 461 (sauf 4615)                 | Opérations pour le compte de tiers                                    |                |                                 | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 4615                            | Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers     |                |                                 | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 455-4562 (sociétés)             | Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé   |                |                                 | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 478 (OPH)                       | Autres comptes transitoires                                           |                |                                 | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                |                                 |                                                                       |                |                                 |                |                 |                |
|                                                | 50                              | <b>Valeurs mobilières de placement</b>                                |                |                                 | 0,00           | 0,00            | 0,00           |
| C<br>O<br>M<br>P<br>T<br>E<br>S                |                                 | <b>DISPONIBILITES</b>                                                 |                |                                 |                | 12 890 088,50   | 17 992 245,17  |
|                                                | 511                             | Valeur à l'encaissement                                               |                |                                 | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 515 (OPH)                       | Compte au Trésor                                                      |                |                                 | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 516                             | Comptes de placement court terme                                      | 5 900 006,33   |                                 | 5 900 006,33   |                 | 12 665 330,09  |
|                                                | 5188                            | Intérêts courus à recevoir                                            | 24 120,00      |                                 | 24 120,00      |                 | 0,00           |
|                                                | Autres 51                       | Banques, établissements financiers et assimilés                       | 6 965 962,17   |                                 | 6 965 962,17   |                 | 5 326 915,08   |
|                                                | 53-54                           | Caisse et régies d'avances                                            |                |                                 | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 488                             | <b>Charges constatées d'avance</b>                                    | 655 327,56     |                                 | 655 327,56     | 655 327,56      | 639 337,66     |
|                                                |                                 |                                                                       |                |                                 |                |                 |                |
|                                                |                                 | (II)                                                                  | 63 110 130,37  | 4 964 665,25                    | 58 145 465,12  | 58 145 465,12   | 60 483 011,99  |
| C<br>H<br>A<br>R<br>G<br>E<br>S                |                                 | <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>               | 1 795,55       |                                 | 1 795,55       | 1 795,55        | 4 573,28       |
|                                                | 169                             | <b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>                   |                |                                 | 0,00           | 0,00            | 0,00           |
|                                                | 476                             | <b>Différences de conversion Actif (V)</b>                            |                |                                 | 0,00           | 0,00            | 0,00           |
|                                                |                                 |                                                                       |                |                                 |                |                 |                |
|                                                |                                 | <b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>                          | 973 091 572,44 | 299 183 436,14                  | 673 908 136,30 | 673 908 136,30  | 651 198 196,80 |
|                                                |                                 |                                                                       |                |                                 |                |                 |                |
|                                                |                                 |                                                                       |                |                                 |                |                 |                |
|                                                |                                 |                                                                       |                |                                 |                |                 |                |
|                                                |                                 |                                                                       |                |                                 |                |                 |                |
|                                                |                                 |                                                                       |                |                                 |                |                 |                |

(1) dont droit au bail  
 (2) dont à moins d'un an 699 782,73 835 714,60  
 (3) dont à plus d'un an 2 360 000,00 12 596 076,41

## BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif  
Exercice au : 31/12/2023

| N° de compte<br>1                                                           | PASSIF<br>2                           | 31/12/2023                                                                                           |                            | 31/12/2022<br>5 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|
|                                                                             |                                       | Détail<br>3                                                                                          | Totaux partiels<br>4       |                 |
| C<br>A<br>P<br>I<br>T<br>A<br>U<br>X<br><br>P<br>R<br>O<br>P<br>R<br>E<br>S | 10                                    | <b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>                                                                |                            | 126 986 046,56  |
|                                                                             | 101-104-105 (sociétés)                | <b>Capital</b>                                                                                       |                            | 14 647 635,14   |
|                                                                             | 10133-1014                            | <b>Capital (actions simples)</b>                                                                     |                            | 13 108 080,00   |
|                                                                             | 10134                                 | <b>Capital : actions d'attribution</b>                                                               |                            |                 |
|                                                                             | 104                                   | <b>Primes d'émissions, de fusion et d'apport</b>                                                     |                            | 1 539 555,14    |
|                                                                             | 105                                   | <b>Ecarts de réévaluation</b>                                                                        |                            |                 |
|                                                                             | 102-103 (OPH)                         | <b>Dotations</b>                                                                                     |                            | 0,00            |
|                                                                             | 102                                   | <b>Dotations</b>                                                                                     |                            |                 |
|                                                                             | 103                                   | <b>Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital</b>                  |                            |                 |
|                                                                             | 106                                   | <b>Reserves</b>                                                                                      |                            | 112 338 411,42  |
|                                                                             | 1061 (sociétés)                       | <b>Réserves légales</b>                                                                              |                            | 1 310 808,00    |
|                                                                             | 1063 (sociétés)                       | <b>Reserves statutaires ou contractuelles</b>                                                        |                            | 2 182 959,42    |
|                                                                             | 1067 (OPH)                            | <b>Excédents d'exploitation affectés à l'investissement</b>                                          |                            |                 |
|                                                                             | 10671                                 | <b>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</b>                                                           |                            |                 |
|                                                                             | 10683 (SEM)                           | <b>Reserves - Activité agréée</b>                                                                    |                            |                 |
|                                                                             | 10685                                 | <b>Reserves sur cessions immobilières</b>                                                            |                            | 8 401 972,35    |
|                                                                             | 106851                                | <b>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</b>                                                           |                            | 6 640 626,26    |
|                                                                             | 10688                                 | <b>Reserves diverses</b>                                                                             |                            | 100 442 671,65  |
|                                                                             | 106881                                | <b>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</b>                                                           |                            | 2 348 302,87    |
|                                                                             | 11                                    | <b>Report à nouveau (a)</b>                                                                          |                            | 19 168 947,99   |
|                                                                             | (SEM)                                 | <b>dont relevant de l'activité agréée depuis 2016</b>                                                |                            |                 |
|                                                                             |                                       | <b>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</b>                                                           |                            |                 |
|                                                                             | 12                                    | <b>Résultat de l'exercice (a)</b>                                                                    |                            | 1 430 126,38    |
|                                                                             | (SEM)                                 | <b>dont relevant de l'activité agréée</b>                                                            |                            |                 |
|                                                                             |                                       | <b>dont relevant du SIEG</b>                                                                         |                            | 715 225,38      |
|                                                                             |                                       | <b>Montant brut</b>                                                                                  | <b>Inscrit au résultat</b> |                 |
|                                                                             | 13                                    | <b>Subventions d'investissement</b>                                                                  | 62 874 458,89              | 16 032 651,14   |
| P<br>R<br>O<br>V<br>I<br>S<br>I<br>O<br>N<br>S                              | 14                                    | <b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>                                                                       |                            | 0,00            |
|                                                                             | 145                                   | <b>Amortissements dérogatoires</b>                                                                   |                            |                 |
|                                                                             | 146 (sociétés)                        | <b>Provision spéciale de réévaluation</b>                                                            |                            |                 |
|                                                                             | 1671                                  | <b>Titres participatifs</b>                                                                          |                            | 0,00            |
|                                                                             |                                       | <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>                                                                    |                            | 194 426 928,68  |
|                                                                             |                                       | <b>PROVISIONS</b>                                                                                    |                            | 9 293 587,65    |
|                                                                             | 15                                    | <b>Provisions pour risques</b>                                                                       |                            | 7 867 034,57    |
|                                                                             | 151                                   | <b>Provisions pour gros entretien</b>                                                                |                            | 851 970,75      |
|                                                                             | 1572                                  | <b>Autres provisions pour charges</b>                                                                |                            | 574 582,33      |
|                                                                             | 153-158                               | <b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>                                                                         |                            | 9 293 587,65    |
| D<br>E<br>T<br>T<br>E<br>S                                                  |                                       | <b>DETTES FINANCIERES (1)</b>                                                                        |                            | 429 118 792,73  |
|                                                                             | 162                                   | <b>Participation des employeurs à l'effort de construction</b>                                       |                            | 10 943 891,81   |
|                                                                             | 163                                   | <b>Emprunts obligataires</b>                                                                         |                            |                 |
|                                                                             | 164                                   | <b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>                                                  |                            |                 |
|                                                                             | 1641                                  | <b>Caisse des Dépôts et Consignations</b>                                                            |                            | 359 369 796,23  |
|                                                                             | 1642                                  | <b>C.G.L.L.S.</b>                                                                                    |                            | 121 910,53      |
|                                                                             | 1647                                  | <b>Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM</b>                                                            |                            |                 |
|                                                                             | 1648                                  | <b>Autres établissements de crédit</b>                                                               |                            | 34 322 120,89   |
|                                                                             | 165                                   | <b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>                                                              |                            |                 |
|                                                                             | 1651                                  | <b>Dépôts de garantie des locataires</b>                                                             |                            | 3 599 178,62    |
|                                                                             | 1654                                  | <b>Redevances (location-accession)</b>                                                               |                            |                 |
|                                                                             | 1658                                  | <b>Autres dépôts</b>                                                                                 |                            |                 |
|                                                                             |                                       | <b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>                                                     |                            |                 |
|                                                                             | 166-1672-1673-1674-1677-1678          | <b>Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières</b> |                            |                 |
|                                                                             | 1675                                  | <b>Emprunts participatifs</b>                                                                        |                            |                 |
|                                                                             | 1676                                  | <b>Avances d'organismes HLM</b>                                                                      |                            | 10 000 000,00   |
|                                                                             | 168                                   | <b>Autres emprunts et dettes assimilées</b>                                                          |                            | 3 940 598,43    |
|                                                                             | 1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181 | <b>Intérêts courus</b>                                                                               |                            | 6 819 500,67    |
|                                                                             | 16883                                 | <b>Intérêts compensateurs</b>                                                                        |                            | 1 795,55        |
|                                                                             | 17                                    | <b>Dettes rattachées à des participations</b>                                                        |                            |                 |
|                                                                             | 519                                   | <b>Concours bancaires courants</b>                                                                   |                            |                 |
|                                                                             | 229                                   | <b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>              |                            | 0,00            |
|                                                                             | 2291-2292                             | <b>Autres droits</b>                                                                                 |                            |                 |
|                                                                             | 2293                                  | <b>Droits des locataires attributaires</b>                                                           |                            |                 |
|                                                                             | 419                                   | <b>Clients créditeurs</b>                                                                            |                            | 2 143 091,84    |
|                                                                             | 4195                                  | <b>Locataires-Excédents d'acomptes</b>                                                               |                            | 1 909 779,67    |
|                                                                             | Autres 419                            | <b>Autres</b>                                                                                        |                            | 233 312,17      |
|                                                                             |                                       | <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>                                                                         |                            | 14 763 608,72   |
|                                                                             | 401-4031-4081-4088 partiel            | <b>Fournisseurs</b>                                                                                  |                            | 6 700 352,77    |
|                                                                             | 402-4032-4082-4088 partiel            | <b>Fournisseurs de stocks immobiliers</b>                                                            |                            | 592 718,36      |
|                                                                             | 42-43-44-4675                         | <b>Dettes fiscales, sociales et autres</b>                                                           |                            | 7 470 537,59    |
|                                                                             |                                       | <b>DETTES DIVERSES</b>                                                                               |                            | 6 182 759,39    |
|                                                                             |                                       | <b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>                                             |                            |                 |
|                                                                             | 404-405-4084-4088 partiel             | <b>Fournisseurs d'immobilisations</b>                                                                |                            | 2 699 884,64    |
|                                                                             | 269-279                               | <b>Versements restant à effectuer sur titres non libérés</b>                                         |                            |                 |
|                                                                             |                                       | <b>Autres dettes :</b>                                                                               |                            |                 |
|                                                                             | 4563                                  | <b>Associés - Versements reçus sur augmentation de capital</b>                                       |                            |                 |
|                                                                             | 454                                   | <b>Sociétés Civiles Immobilières</b>                                                                 |                            | 11 746,28       |
|                                                                             | 451-438                               | <b>Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.</b>                                 |                            | 2 304 359,72    |
|                                                                             | 461 (sauf 4615)                       | <b>Opérations pour le compte de tiers</b>                                                            |                            | 14 759,19       |
|                                                                             | 4615                                  | <b>Opérations d'aménagement</b>                                                                      |                            |                 |
|                                                                             | 455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478     | <b>Autres</b>                                                                                        |                            | 1 152 009,56    |
| R<br>E<br>G<br>U<br>L<br>E                                                  | 487                                   | <b>Produits constatés d'avance</b>                                                                   |                            | 17 979 967,29   |
|                                                                             | 4871-4878                             | <b>Au titre de l'exploitation et autres</b>                                                          |                            |                 |
|                                                                             | 4872                                  | <b>Produits des ventes sur lots en cours</b>                                                         |                            |                 |
|                                                                             |                                       | <b>TOTAL DETTES FINANCIERES (III)</b>                                                                |                            | 470 187 619,97  |
| 477                                                                         |                                       | <b>Différences de conversion Passif (IV)</b>                                                         |                            | 0,00            |
|                                                                             |                                       | <b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>                                                             |                            | 673 908 136,30  |
| (a) Montant précède du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.            |                                       |                                                                                                      |                            |                 |
| (1) Dont à plus d'un an                                                     |                                       |                                                                                                      | 412 454 381,68             | 388 267 962,10  |
| à moins d'un an                                                             |                                       |                                                                                                      | 16 664 411,05              | 17 071 702,47   |

## COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1 Charges  
Exercice au : 31/12/2023

| N° de compte<br>1                                                                                    | CHARGES<br>2                                                                        | 31/12/2023                   |                            |                       |                                | 31/12/2022           |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|
|                                                                                                      |                                                                                     | Charges<br>récupérables<br>3 | Charges<br>non récup.<br>4 | Totaux partiels<br>5  | Dont secteur<br>agréé<br>(SEM) | Totaux partiels<br>6 | Dont secteur<br>agréé<br>(SEM) |
|                                                                                                      | <b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>                                                   |                              |                            | <b>71 169 919,34</b>  |                                | <b>69 723 315,45</b> |                                |
| 60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)                                                                   | Consommations de l'exercice en provenance des tiers                                 |                              |                            | <b>27 732 738,78</b>  |                                | <b>28 771 044,91</b> |                                |
| 60 (net de 609)                                                                                      | Achats stockés :                                                                    |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 601                                                                                                  | Terrains                                                                            |                              | 695 261,50                 | 695 261,50            |                                |                      |                                |
| 602                                                                                                  | Approvisionnementnements                                                            |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 607                                                                                                  | Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat      |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 603                                                                                                  | Variation des stocks :                                                              |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 6031                                                                                                 | Terrains                                                                            |                              | -695 261,50                | -695 261,50           |                                |                      |                                |
| 6032                                                                                                 | Approvisionnementnements                                                            |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 6037                                                                                                 | Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat        |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 604                                                                                                  | Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires               |                              | 113 919,36                 | 113 919,36            |                                | 44 418,91            |                                |
| 6053 (SEM)                                                                                           | Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière) |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 6055 (SEM)                                                                                           | Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)            |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| Autres 605-608                                                                                       | Achats liés à la production de stocks immobiliers                                   |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 606                                                                                                  | Achats non stockés de matières et fournitures                                       | 5 926 012,19                 | 654 785,26                 | 6 580 797,45          |                                | 5 841 890,02         |                                |
| 61-62 (nets de 619 et 629)                                                                           | Services extérieurs :                                                               |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 611                                                                                                  | Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)                         | 4 068 187,38                 | 1 161 407,57               | 5 229 594,95          |                                | 5 670 125,33         |                                |
| 612                                                                                                  | Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme                           |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 613                                                                                                  | Locations                                                                           |                              | 48 111,54                  | 48 111,54             |                                | 87 459,92            |                                |
| 614                                                                                                  | Charges locatives et de copropriétés                                                |                              | 297,66                     | 297,66                |                                |                      |                                |
| 6151 (OHLM) / 61521 (SEM)                                                                            | Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs                    | 280 015,74                   | 2 453 747,87               | 2 733 763,61          |                                | 4 184 703,09         |                                |
| 6152 (OHLM) / 61523 (SEM)                                                                            | Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs                           |                              | 5 938 481,06               | 5 938 481,06          |                                | 5 553 967,47         |                                |
| 6156                                                                                                 | Maintenance                                                                         |                              | 559 628,59                 | 559 628,59            |                                | 483 987,54           |                                |
| 6158                                                                                                 | Autres travaux d'entretien                                                          |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 616                                                                                                  | Primes d'assurances                                                                 |                              | 610 768,88                 | 610 768,88            |                                | 520 611,71           |                                |
| 621                                                                                                  | Personnel extérieur à l'organisme                                                   |                              | 45 089,65                  | 45 089,65             |                                | 23 737,49            |                                |
| 622                                                                                                  | Rémunérations d'intermédiaires et honoraires                                        |                              | 1 930 866,79               | 1 930 866,79          |                                | 2 660 417,23         |                                |
| 623                                                                                                  | Publicité, publications, relations publiques                                        |                              | 162 439,33                 | 162 439,33            |                                | 174 740,74           |                                |
| 625                                                                                                  | Déplacements, missions et réceptions                                                |                              | 117 210,40                 | 117 210,40            |                                | 127 896,74           |                                |
| 6283                                                                                                 | Cotisations et prélèvements CGLLS                                                   |                              | 228 667,00                 | 228 667,00            |                                | 192 484,00           |                                |
| 6285                                                                                                 | Redevances                                                                          |                              | 2 546 492,18               | 2 546 492,18          |                                | 2 170 868,97         |                                |
| Autres comptes 61 et 62                                                                              | Autres                                                                              |                              | 886 610,33                 | 886 610,33            |                                | 1 033 735,75         |                                |
| 63                                                                                                   | Impôts, taxes et versements assimilés                                               |                              |                            | <b>10 978 979,54</b>  |                                | <b>10 297 909,21</b> |                                |
| 631-633                                                                                              | Sur rémunérations                                                                   | 48 415,42                    | 989 741,95                 | 1 038 157,37          |                                | 1 008 932,05         |                                |
| 63512                                                                                                | Taxes foncières                                                                     |                              | 7 528 457,80               | 7 528 457,80          |                                | 7 125 214,44         |                                |
| Autres 635-637                                                                                       | Autres                                                                              | 1 875 772,44                 | 536 591,93                 | 2 412 364,37          |                                | 2 163 762,72         |                                |
| 64                                                                                                   | Charges de personnel                                                                |                              |                            | <b>10 681 494,88</b>  |                                | <b>10 614 251,09</b> |                                |
| 641-6481                                                                                             | Salaires et traitements                                                             | 347 529,56                   | 7 612 666,71               | 7 960 196,27          |                                | 7 803 463,31         |                                |
| 645-647-6485                                                                                         | Charges sociales                                                                    | 111 743,14                   | 2 609 555,47               | 2 721 298,61          |                                | 2 810 787,78         |                                |
| 681                                                                                                  | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                           |                              |                            | <b>21 110 406,08</b>  |                                | <b>19 342 473,89</b> |                                |
| 6811-6812-6816-6817                                                                                  | Dotations aux amortissements et dépréciations :                                     |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 68111 (sauf 681118) - 681112 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245) | Immobilisations locatives                                                           |                              | 17 963 256,41              | 17 963 256,41         |                                | 16 931 948,99        |                                |
| Autres 6811                                                                                          | Autres immobilisations                                                              |                              | 994 115,44                 | 994 115,44            |                                | 920 118,51           |                                |
| 6812                                                                                                 | Charges d'exploitation à répartir                                                   |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 6816                                                                                                 | Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles                               |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 68173                                                                                                | Dépréciations des stocks et en-cours                                                |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 68174                                                                                                | Dépréciations des créances                                                          |                              | 1 317 744,13               | 1 317 744,13          |                                | 1 279 049,32         |                                |
| 6815                                                                                                 | Dotations aux provisions d'exploitation :                                           |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 68157                                                                                                | Provisions pour gros entretien                                                      |                              | 719 542,18                 | 719 542,18            |                                | 57 214,29            |                                |
| Autres 6815                                                                                          | Autres provisions                                                                   |                              | 115 747,92                 | 115 747,92            |                                | 154 142,78           |                                |
| 65 (sauf 655)                                                                                        | Autres charges de gestion courante                                                  |                              |                            | <b>666 300,06</b>     |                                | <b>697 636,35</b>    |                                |
| 654                                                                                                  | Pertes sur créances irrécouvrables                                                  |                              | 450 382,39                 | 450 382,39            |                                | 448 076,38           |                                |
| 651-658                                                                                              | Redevances et charges diverses de gestion courante                                  |                              | 215 917,67                 | 215 917,67            |                                | 249 559,97           |                                |
| 655                                                                                                  | Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun                            |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 66                                                                                                   | CHARGES FINANCIERES                                                                 |                              |                            | <b>10 959 945,59</b>  |                                | <b>6 321 501,28</b>  |                                |
| 686                                                                                                  | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières     |                              | 2 777,73                   | 2 777,73              |                                | 6 771,81             |                                |
|                                                                                                      | Charges d'intérêts (2)                                                              |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 661121                                                                                               | Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances                       |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 661122                                                                                               | Intérêts sur opérations locatives - financement définitif                           |                              | 10 566 643,55              | 10 566 643,55         |                                | 6 159 815,22         |                                |
| 661123                                                                                               | Intérêts compensateurs                                                              |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 661124                                                                                               | Intérêts de préfinancement consolidables                                            |                              | 78 574,01                  | 78 574,01             |                                | 13 242,54            |                                |
| 66114                                                                                                | Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers                       |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 66115                                                                                                | Gestion de prêts - Accession                                                        |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| Autres 661                                                                                           | Intérêts sur autres opérations                                                      |                              | 48 217,29                  | 48 217,29             |                                | 24 914,57            |                                |
| 667                                                                                                  | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                      |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 664-665-666-668                                                                                      | Autres charges financières                                                          |                              | 263 733,01                 | 263 733,01            |                                | 116 757,14           |                                |
| 67                                                                                                   | CHARGES EXCEPTIONNELLES                                                             |                              |                            | <b>16 759 565,50</b>  |                                | <b>9 867 534,09</b>  |                                |
| 671                                                                                                  | Sur opérations de gestion                                                           |                              | 710 250,83                 | 710 250,83            |                                | 708 901,17           |                                |
|                                                                                                      | Sur opérations en capital :                                                         |                              |                            | <b>13 943 483,55</b>  |                                | <b>7 367 138,09</b>  |                                |
| Autres 675                                                                                           | Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut               |                              | 5 384 278,06               | 5 384 278,06          |                                | 4 516 047,96         |                                |
| 678                                                                                                  | Autres charges exceptionnelles                                                      |                              | 8 559 205,49               | 8 559 205,49          |                                | 2 851 090,13         |                                |
| 687                                                                                                  | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :                         |                              |                            | <b>2 105 831,12</b>   |                                | <b>1 791 494,83</b>  |                                |
| 6871-6876                                                                                            | Dotations aux amortissements et dépréciations                                       |                              | 601 739,86                 | 601 739,86            |                                | 748 899,79           |                                |
| 6872                                                                                                 | Dotations aux provisions réglementées                                               |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 6875                                                                                                 | Dotations aux provisions                                                            |                              | 1 504 091,26               | 1 504 091,26          |                                | 1 042 595,04         |                                |
| 691                                                                                                  | PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)                                 |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
| 695                                                                                                  | IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES                                               |                              |                            |                       |                                |                      |                                |
|                                                                                                      | TOTAL DES CHARGES                                                                   | <b>12 657 675,87</b>         | <b>86 231 754,56</b>       | <b>98 889 430,43</b>  |                                | <b>85 912 350,82</b> |                                |
|                                                                                                      | Solde créditeur = bénéfice                                                          |                              |                            | <b>1 430 126,38</b>   |                                | <b>5 309 910,37</b>  |                                |
|                                                                                                      | dont relevant du SIEG                                                               |                              |                            | <b>715 225,38</b>     |                                | <b>4 820 859,33</b>  |                                |
|                                                                                                      | dont ne relevant pas du SIEG                                                        |                              |                            | <b>714 901,00</b>     |                                | <b>489 051,04</b>    |                                |
|                                                                                                      | TOTAL GENERAL                                                                       | <b>100 319 556,81</b>        |                            | <b>100 319 556,81</b> |                                | <b>91 222 261,19</b> |                                |
|                                                                                                      | (1) Dont charges sur exercices antérieurs                                           |                              |                            | 3 820,80              |                                | 4 175,00             |                                |
|                                                                                                      | (2) Dont intérêts s/ entreprises liées                                              |                              |                            |                       |                                |                      |                                |

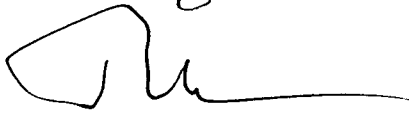
## 3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2 Produits

Exercice au : 31/12/2023

| N° de compte<br>1                            | PRODUITS<br>2                                                              | 31/12/2023            |                       |                             | 31/12/2022           |                       |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                              |                                                                            | Détail<br>3           | Totaux partiels<br>4  | Dont secteur<br>agréé (SEM) | Totaux partiels<br>5 | Dont secteur<br>agréé |
|                                              | <b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>                                         |                       | <b>76 015 152,37</b>  |                             | <b>74 222 416,05</b> |                       |
| 70 (net de 709)                              | <b>Produits des activités</b>                                              |                       | 69 663 078,18         |                             | 68 371 388,29        |                       |
| 7011                                         | Ventes de terrains lotis                                                   |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7012-7013                                    | Ventes d'immeubles bâtis                                                   |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7014                                         | Ventes de maisons individuelles (CCMI)                                     |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7017-7018                                    | Ventes d'autres immeubles                                                  |                       |                       |                             |                      |                       |
| 703                                          | Récupération des charges locatives                                         | 11 201 799,08         |                       |                             | 11 955 470,80        |                       |
| 702 / 704                                    | Loyers :                                                                   |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7021 (SEM) / 7041 (OHLM)                     | Loyers des logements non conventionnés                                     | 5 272 543,82          |                       |                             | 4 906 312,29         |                       |
| 7023 (SEM) / 7043 (OHLM)                     | Loyers des logements conventionnés                                         | 45 400 969,94         |                       |                             | 44 463 947,46        |                       |
| 7022 (SEM) / 7042 (OHLM)                     | Suppléments de loyers                                                      | 121 257,08            |                       |                             | 87 790,36            |                       |
| 7026 (SEM) / 7046 (OHLM)                     | Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales                     | 2 929 848,72          |                       |                             | 2 834 014,11         |                       |
| 7027 (SEM) / 7047 (OHLM)                     | Logements en location - accession et invendus                              |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) | Autres                                                                     | 3 695 599,92          |                       |                             | 3 522 522,31         |                       |
| 705                                          | <b>Produits de concession d'aménagement</b>                                |                       |                       |                             |                      |                       |
| 706                                          | Prestations de services :                                                  |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7061-7062                                    | Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)                   |                       |                       |                             |                      |                       |
| 70631 (OHLM)                                 | Sociétés sous égide                                                        | 10 165,52             |                       |                             | 38 094,34            |                       |
| 70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)              | Prestations de services à personnes physiques, et autres produits          |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7064                                         | Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation                  |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7065                                         | Syndic de copropriétés                                                     |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7063 (SEM) / 7066 (OHLM)                     | Gestion d'immeubles appartenant à des tiers                                |                       |                       |                             |                      |                       |
| 70671                                        | Gestion des S.C.C.C.                                                       |                       |                       |                             |                      |                       |
| 70672                                        | Gestion des prêts                                                          |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7068                                         | Autres prestations de services                                             | 153 956,88            |                       |                             | 85 762,45            |                       |
| 708                                          | <b>Produits des activités annexes :</b>                                    |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7086                                         | Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M. |                       |                       |                             |                      |                       |
| Autres 708                                   | Autres                                                                     | 876 937,22            |                       |                             | 477 474,17           |                       |
| 71                                           | <b>Production stockée ( ou destockage )</b>                                |                       | 113 919,36            |                             | 44 418,91            |                       |
| 7133                                         | Immeubles en cours                                                         | 113 919,36            |                       |                             | 44 418,91            |                       |
| 7135                                         | Immeubles achevés                                                          |                       |                       |                             |                      |                       |
| 72                                           | <b>Production immobilisée</b>                                              |                       | 2 387 441,26          |                             | 2 076 732,12         |                       |
| 7222                                         | Immeubles de rapport (frais financiers externes)                           | 41 446,18             |                       |                             | 13 356,93            |                       |
| 721- Autres 722                              | Autres productions immobilisées                                            | 2 345 995,08          |                       |                             | 2 063 375,19         |                       |
| 74                                           | <b>Subventions d'exploitation</b>                                          |                       | 274 634,57            |                             | 273 557,27           |                       |
| 742                                          | Primes à la construction                                                   |                       |                       |                             |                      |                       |
| 743                                          | Subventions d'exploitation diverses                                        | 274 634,57            |                       |                             | 273 557,27           |                       |
| 744                                          | Subventions pour travaux d'entretien                                       |                       |                       |                             |                      |                       |
| 781-782                                      | <b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>            |                       | 1 665 045,08          |                             | 1 289 202,22         |                       |
| 78157                                        | Provisions pour gros entretien                                             | 79 200,00             |                       |                             | 34 302,22            |                       |
| 78174                                        | Dépréciations de créances                                                  | 1 149 470,52          |                       |                             | 1 080 096,92         |                       |
| Autres 781                                   | Autres reprises                                                            | 436 374,56            |                       |                             | 174 803,08           |                       |
| 791                                          | <b>Transferts de charges d'exploitation</b>                                | 1 259 166,35          | 1 259 166,35          |                             | 1 218 507,86         |                       |
| 7583                                         | <b>Produits du dispositif de lissage de la CGLLS</b>                       |                       |                       |                             |                      |                       |
| 751-754-7581-7582-7588                       | <b>Autres produits</b>                                                     | 651 867,57            | 651 867,57            |                             | 948 609,38           |                       |
| 755                                          | <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>            |                       |                       |                             |                      |                       |
|                                              | <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                                 |                       | <b>585 038,83</b>     |                             | <b>283 106,47</b>    |                       |
| 761                                          | <b>De participations (2)</b>                                               |                       | 75 806,66             |                             | 3 092,86             |                       |
| 7611                                         | Revenus des actions                                                        |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7612                                         | Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente               | 75 806,66             |                       |                             | 3 092,86             |                       |
| 7613-7618                                    | Revenus des avances, prêts participatifs et autres                         |                       |                       |                             |                      |                       |
| 762                                          | <b>D'autres immobilisations financières (2)</b>                            |                       | 1 242,66              |                             | 824,66               |                       |
| 76241-76242                                  | Prêts accession                                                            |                       |                       |                             |                      |                       |
| Autres 762                                   | Autres                                                                     | 1 242,66              |                       |                             | 824,66               |                       |
| 763-764                                      | <b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>                | 311 560,51            | 311 560,51            |                             | 255 033,53           |                       |
| 765-766-768                                  | <b>Autres (2)</b>                                                          | 196 429,00            | 196 429,00            |                             | 24 155,42            |                       |
| 786                                          | <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>                            |                       |                       |                             |                      |                       |
| 796                                          | <b>Transfert de charges financières</b>                                    |                       |                       |                             |                      |                       |
| 767                                          | <b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>       |                       |                       |                             |                      |                       |
|                                              | <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                              |                       | <b>23 719 365,61</b>  |                             | <b>16 716 738,67</b> |                       |
| 771                                          | <b>Sur opérations de gestion</b>                                           | 3 514 891,77          | 3 514 891,77          |                             | 3 279 771,86         |                       |
|                                              | <b>Sur opérations en capital :</b>                                         |                       | 15 458 299,33         |                             | 11 810 643,79        |                       |
| 775                                          | Produits des cessions d'éléments d'actif                                   | 7 322 306,83          |                       |                             | 7 317 505,67         |                       |
| 777                                          | Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice             | 1 198 821,87          |                       |                             | 1 040 866,88         |                       |
| 778                                          | Autres                                                                     | 6 937 170,63          |                       |                             | 3 452 271,24         |                       |
| 787                                          | <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>                            | 4 746 174,51          | 4 746 174,51          |                             | 1 626 323,02         |                       |
| 797                                          | <b>Transferts de charges exceptionnelles</b>                               |                       |                       |                             |                      |                       |
|                                              | <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                                  | <b>100 319 556,81</b> | <b>100 319 556,81</b> |                             | <b>91 222 261,19</b> |                       |
|                                              | <b>Solde débiteur = perte</b>                                              |                       |                       |                             |                      |                       |
|                                              | dont relevant du SIEG                                                      |                       |                       |                             |                      |                       |
|                                              | dont ne relevant pas du SIEG                                               |                       |                       |                             |                      |                       |
|                                              | <b>TOTAL GENERAL</b>                                                       |                       | <b>100 319 556,81</b> |                             | <b>91 222 261,19</b> |                       |
|                                              | (1) Dont produits sur exercices antérieurs                                 |                       | 176 708,26            |                             | 332 521,00           |                       |
|                                              | (2) Dont produits concernant les entreprises liées                         |                       |                       |                             |                      |                       |

*copie certifiée et  
original*



SA d'HLM France Loire

Rapport du commissaire aux comptes sur  
les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

**Grant Thornton SAS**

SAS d'Expertise Comptable et de

Commissariat aux Comptes

29 rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine

**SA d'HLM France Loire**

33 rue du Fg de Bourgogne  
45000 Orléans  
RCS : 673.720.744

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**  
**Exercice clos le 31 décembre 2023**

A l'assemblée générale de la SA d'HLM France Loire

**OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale nous avons effectué l'audit des comptes annuels de SA d'HLM France Loire relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

**FONDEMENT DE L'OPINION*****Référentiel d'audit***

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

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

***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

## VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

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

### ***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

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

## RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

## **RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le 2 mai 2024 à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton SAS

Membre français de Grant Thornton International



Christian BANDE

Associé

BILAN - ACTIF

2.1 Actif

Exercice au : 31/12/2023

| N° de compte                                   |                                 | ACTIF                                                                 | 31/12/2023     |                                    |                | 31/12/2022      |                |
|------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                                |                                 |                                                                       | Brut           | Amortissements<br>et dépréciations | Net            | Totaux partiels | Net            |
| 1                                              | 2                               | 3                                                                     | 4              | 5                                  | 6              | 7               |                |
| A<br>C<br>T<br>I<br>F                          |                                 | IMMOBILISATIONS INCORPORELLES                                         |                |                                    | 874 534,96     | 977 248,67      |                |
|                                                | 201                             | Frais d'établissement                                                 |                | 0,00                               |                |                 |                |
|                                                | 2082-2083-2084-2085             | Baux long terme et droits d'usufruit                                  | 195 328,76     | 69 379,08                          | 125 949,68     |                 | 132 418,67     |
|                                                | 203-205-206-207-2088-232-237    | Autres (1)                                                            | 3 509 158,63   | 2 760 573,35                       | 748 585,28     |                 | 844 830,00     |
|                                                | 21                              | IMMOBILISATIONS CORPORELLES                                           |                |                                    | 540 200 215,41 | 510 521 399,91  |                |
|                                                |                                 | Terrains et constructions                                             | 778 521 764,79 | 243 472 374,13                     | 535 049 390,66 |                 |                |
|                                                | 2111                            | Terrains nus                                                          | 154 046,37     | 94 551,58                          | 59 494,79      |                 | 59 494,79      |
|                                                | 2112-2113-2115                  | Terrains aménagés, loués, bâtis                                       | 54 977 516,22  |                                    | 54 977 516,22  |                 | 53 152 661,40  |
|                                                | 212                             | Agencements et aménagements de terrains                               |                |                                    | 0,00           |                 |                |
|                                                | 213 (sauf 21315, 2135 et 21318) | Constructions locatives (sur sol propre)                              | 653 960 257,10 | 214 507 974,44                     | 439 452 282,66 |                 | 410 242 663,21 |
|                                                | 214 (sauf 21415, 2145 et 21418) | Constructions locatives sur sol d'autrui                              | 13 452 723,07  | 4 800 158,61                       | 8 652 564,46   |                 | 9 079 467,98   |
|                                                | 21318-21418                     | Autres ensembles immobiliers                                          | 55 977 222,03  | 24 069 689,50                      | 31 907 532,53  |                 | 32 356 517,32  |
|                                                |                                 | Autres immobilisations corporelles                                    | 12 209 379,88  | 7 058 555,13                       | 5 150 824,75   |                 |                |
|                                                | 21315-2135-21415-2145           | Bâtiments et installations administratifs                             | 7 804 038,92   | 3 400 033,09                       | 4 404 005,83   |                 | 4 494 714,55   |
|                                                | 215-218                         | Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.      | 4 405 340,96   | 3 658 522,04                       | 746 818,92     |                 | 1 135 880,66   |
|                                                | 221-222-223                     | Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation        |                |                                    | 0,00           |                 |                |
|                                                | 23                              | Immobilisations corporelles en cours                                  |                |                                    |                | 62 144 038,28   | 66 363 500,02  |
|                                                | 2312                            | Terrains                                                              | 764 780,97     |                                    | 764 780,97     |                 | 1 619 469,78   |
|                                                | 2313-2314-2318-235              | Constructions et autres immobilisations corporelles en cours          | 61 379 257,31  |                                    | 61 379 257,31  |                 | 64 744 030,24  |
|                                                | 238                             | Avances et acomptes                                                   |                |                                    | 0,00           |                 |                |
| I<br>M<br>M<br>O<br>B<br>I<br>L<br>I<br>S<br>E |                                 | IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)                                       |                |                                    | 12 542 086,98  | 12 848 462,93   |                |
|                                                | 261-266 - 2675-2676             | Participations - Apports, avances                                     | 52 597 409,44  | 40 853 299,20                      | 11 744 110,24  |                 | 11 744 110,24  |
|                                                | 2671-2674                       | Créances rattachées à des participations                              |                |                                    | 0,00           |                 |                |
|                                                | 272                             | Titres immobilisés (droit de créances)                                |                |                                    | 0,00           |                 |                |
|                                                | 2741                            | Prêts participatifs                                                   |                |                                    | 0,00           |                 |                |
|                                                | 278                             | Prêts pour accession et aux SCCC                                      |                |                                    | 0,00           |                 |                |
|                                                | 271-274 (sauf 2741) - 275-2761  | Autres                                                                | 802 566,74     | 4 590,00                           | 797 976,74     |                 | 1 104 352,69   |
|                                                | 2678-2768                       | Intérêts courus                                                       |                |                                    | 0,00           |                 |                |
|                                                |                                 | (I)                                                                   | 909 979 646,52 | 294 218 770,89                     | 615 760 875,63 | 615 760 875,63  | 590 710 611,53 |
|                                                | 3 (net du 319, 339, 359)        | STOCKS ET EN-COURS                                                    |                |                                    |                | 1 835 202,22    | 1 026 021,36   |
|                                                | 31                              | Terrains à aménager                                                   | 949 525,40     | 237 263,90                         | 712 261,50     |                 | 17 000,00      |
|                                                | 33                              | Immeubles en cours                                                    | 225 458,27     |                                    | 225 458,27     |                 | 111 538,91     |
|                                                | 35 sauf 358                     | Immeubles achevés :                                                   |                |                                    |                |                 |                |
|                                                | 358                             | Disponibles à la vente                                                | 897 482,45     |                                    | 897 482,45     |                 | 897 482,45     |
|                                                | 37                              | Temporairement loués                                                  |                |                                    | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 32                              | Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat |                |                                    | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 409                             | Approvisionnements                                                    |                |                                    | 0,00           |                 | 0,00           |
| A<br>C<br>T<br>I<br>F                          |                                 | Fournisseurs débiteurs                                                | 1 826 806,62   |                                    | 1 826 806,62   | 1 826 806,62    | 1 624 048,43   |
|                                                |                                 | CREANCES D'EXPLOITATION                                               |                |                                    |                | 32 305 695,30   | 30 913 999,49  |
|                                                | 411                             | Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)                 |                |                                    |                |                 |                |
|                                                | 412                             | Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.                             | 1 569,25       |                                    | 1 569,25       |                 | 573,09         |
|                                                | 414                             | Créances sur acquéreurs                                               |                |                                    | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 415                             | Clients - autres activités                                            | 81 612,53      |                                    | 81 612,53      |                 | 86 241,00      |
|                                                | 416                             | Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires                  | 1 818,53       |                                    | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 418                             | Clients douteux ou litigieux                                          | 9 687 740,47   | 4 616 372,82                       | 5 071 367,65   |                 | 4 634 965,52   |
|                                                | 42-43-44 (sauf 441)-4675-4678   | Produits non encore facturés                                          | 544 153,19     |                                    | 544 153,19     |                 | 345 588,74     |
|                                                | 441                             | Autres                                                                | 1 130 625,53   |                                    | 1 130 625,53   |                 | 1 293 568,18   |
|                                                |                                 | Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir       | 25 476 367,15  |                                    | 25 476 367,15  |                 | 24 553 062,96  |
|                                                |                                 | CREANCES DIVERSES (3)                                                 |                |                                    |                | 8 632 344,92    | 8 287 359,88   |
|                                                | 454                             | Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC                                 | 75 806,66      |                                    | 75 806,66      |                 | 3 092,86       |
|                                                | 451-458                         | Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E                 | 1 787 775,91   |                                    | 1 787 775,91   |                 | 1 752 989,99   |
|                                                | 46 (sauf 4611-4675-4678)        | Débiteurs divers                                                      | 6 877 972,35   | 109 210,00                         | 6 768 762,35   |                 | 6 531 277,03   |
|                                                | 461 (sauf 4615)                 | Opérations pour le compte de tiers                                    |                |                                    | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 4615                            | Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers     |                |                                    | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 455-4562 (sociétés)             | Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé   |                |                                    | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 478 (OPH)                       | Autres comptes transitoires                                           |                |                                    | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 50                              | Valeurs mobilières de placement                                       |                |                                    | 0,00           | 0,00            | 0,00           |
| C<br>O<br>M<br>P<br>T<br>E<br>S                |                                 | DISPONIBILITES                                                        |                |                                    |                | 12 890 088,50   | 17 992 245,17  |
|                                                | 511                             | Valeur à l'encaissement                                               |                |                                    | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 515 (OPH)                       | Compte au Trésor                                                      |                |                                    | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 516                             | Comptes de placement court terme                                      | 5 900 006,33   |                                    | 5 900 006,33   |                 | 12 665 330,09  |
|                                                | 5188                            | Intérêts courus à recevoir                                            | 24 120,00      |                                    | 24 120,00      |                 | 0,00           |
|                                                | Autres 51                       | Banques, établissements financiers et assimilés                       | 6 965 962,17   |                                    | 6 965 962,17   |                 | 5 326 915,08   |
|                                                | 53-54                           | Caisse et régies d'avances                                            |                |                                    | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                                | 486                             | Charges constatées d'avance                                           | 655 327,56     |                                    | 655 327,56     | 655 327,56      | 639 337,66     |
|                                                |                                 | (II)                                                                  | 63 110 130,37  | 4 964 665,25                       | 58 145 465,12  | 58 145 465,12   | 60 483 011,99  |
|                                                | 481                             | Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)                      | 1 795,55       |                                    | 1 795,55       | 1 795,55        | 4 573,28       |
|                                                | 169                             | Primes de remboursement des obligations (IV)                          |                |                                    | 0,00           | 0,00            | 0,00           |
|                                                | 476                             | Différences de conversion Actif (V)                                   |                |                                    | 0,00           | 0,00            | 0,00           |
|                                                |                                 | TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)                                 | 973 091 572,44 | 299 183 436,14                     | 673 908 136,30 | 673 908 136,30  | 651 198 196,80 |
| R<br>E<br>G<br>U<br>L                          |                                 | (1) dont droit au bail                                                |                |                                    |                |                 |                |
|                                                |                                 | (2) dont à moins d'un an                                              |                |                                    | 699 782,73     |                 | 835 714,60     |
|                                                |                                 | (3) dont à plus d'un an                                               |                |                                    | 2 360 000,00   |                 | 12 596 076,41  |

## BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2023

| N° de compte<br>1                                                                                   |                                                | PASSIF<br>2                                                                                   | 31/12/2023                                     |                      | 31/12/2022<br>5 |                |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|---------------|
|                                                                                                     |                                                |                                                                                               | Détail<br>3                                    | Totaux partiels<br>4 |                 |                |               |
| C<br>A<br>P<br>I<br>T<br>A<br>L<br><br>U<br>X<br><br>P<br>R<br>O<br>P<br>R<br>I<br>E<br>T<br>E<br>S | 10                                             | CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES                                                                |                                                |                      | 126 986 046,56  | 121 748 998,58 |               |
|                                                                                                     | 101-104-105 (sociétés)                         | Capital                                                                                       |                                                |                      | 14 647 635,14   | 14 647 635,14  |               |
|                                                                                                     | 10133-1014                                     | Capital (actions simples)                                                                     |                                                |                      | 13 108 080,00   | 13 108 080,00  |               |
|                                                                                                     | 10134                                          | Capital : actions d'attribution                                                               |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 104                                            | Primes d'émissions, de fusion et d'apport                                                     |                                                |                      | 1 539 555,14    | 1 539 555,14   |               |
|                                                                                                     | 105                                            | Ecarts de réévaluation                                                                        |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 102-103 (OPH)                                  | Dotation                                                                                      |                                                |                      | 0,00            | 0,00           |               |
|                                                                                                     | 102                                            | Dotations                                                                                     |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 103                                            | Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital                  |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 106                                            | Réserves                                                                                      |                                                |                      | 112 338 411,42  | 107 101 363,44 |               |
|                                                                                                     | 1061 (sociétés)                                | Réserve légale                                                                                |                                                |                      | 1 310 808,00    | 1 310 808,00   |               |
|                                                                                                     | 1063 (sociétés)                                | Réserves statutaires ou contractuelles                                                        |                                                |                      | 2 182 959,42    | 2 182 959,42   |               |
|                                                                                                     | 1067 (OPH)                                     | Excédents d'exploitation affectés à l'investissement                                          |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 10671                                          | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                           |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 10683 (SEM)                                    | Réserves - Activité agréée                                                                    |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 10685                                          | Réserves sur cessions immobilières                                                            |                                                |                      | 8 401 972,35    | 4 118 164,21   |               |
|                                                                                                     | 106851                                         | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                           |                                                |                      | 6 640 626,26    |                |               |
|                                                                                                     | 10688                                          | Réserves diverses                                                                             |                                                |                      | 100 442 671,65  | 99 489 431,81  |               |
|                                                                                                     | 106881                                         | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                           |                                                |                      | 2 348 302,87    |                |               |
|                                                                                                     | P<br>R<br>O<br>P<br>R<br>I<br>E<br>T<br>E<br>S | 11                                                                                            | Report à nouveau (a)                           |                      |                 | 19 168 947,99  | 19 168 947,99 |
|                                                                                                     |                                                | (SEM)                                                                                         | dont relevant de l'activité agréée depuis 2016 |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     |                                                | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                           |                                                |                      |                 |                |               |
| 12                                                                                                  |                                                | Résultat de l'exercice (a)                                                                    |                                                |                      | 1 430 126,38    | 1 430 126,38   |               |
| (SEM)                                                                                               |                                                | dont relevant de l'activité agréée                                                            |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     |                                                | dont relevant du SIEG                                                                         |                                                |                      | 715 225,38      | 4 820 859,33   |               |
|                                                                                                     |                                                | Montant brut                                                                                  | Inscrit au résultat                            |                      |                 |                |               |
| 13                                                                                                  |                                                | Subventions d'investissement                                                                  | 62 874 458,89                                  | 16 032 651,14        | 46 841 807,75   | 46 841 807,75  |               |
| 14                                                                                                  |                                                | PROVISIONS REGLEMENTEES                                                                       |                                                |                      |                 | 0,00           |               |
| 145                                                                                                 |                                                | Amortissements dérogatoires                                                                   |                                                |                      |                 | 0,00           |               |
| 146 (sociétés)                                                                                      | Provision spéciale de réévaluation             |                                                                                               |                                                |                      |                 |                |               |
| 1671                                                                                                | Titres participatifs                           |                                                                                               |                                                |                      | 0,00            |                |               |
|                                                                                                     | TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)                     |                                                                                               |                                                | 194 426 928,68       | 194 426 928,68  |                |               |
| P<br>R<br>O<br>V<br>I<br>S<br>I<br>O<br>N<br>S                                                      | 15                                             | PROVISIONS                                                                                    |                                                |                      | 9 293 587,65    | 10 679 238,26  |               |
|                                                                                                     | 151                                            | Provisions pour risques                                                                       |                                                |                      | 7 867 034,57    | 9 778 732,17   |               |
|                                                                                                     | 1572                                           | Provisions pour gros entretien                                                                |                                                |                      | 851 970,75      | 211 628,57     |               |
|                                                                                                     | 153-158                                        | Autres provisions pour charges                                                                |                                                |                      | 574 582,33      | 688 877,52     |               |
|                                                                                                     |                                                | TOTAL PROVISIONS (II)                                                                         |                                                |                      | 9 293 587,65    | 10 679 238,26  |               |
| D<br>E<br>T<br>T<br>E<br>S                                                                          |                                                | DETTES FINANCIERES (I)                                                                        |                                                |                      | 429 118 792,73  | 405 339 664,57 |               |
|                                                                                                     | 162                                            | Participation des employeurs à l'effort de construction                                       |                                                |                      | 10 943 891,81   | 11 321 648,73  |               |
|                                                                                                     | 163                                            | Emprunts obligataires                                                                         |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 164                                            | Emprunts auprès des Etablissements de Crédit                                                  |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 1641                                           | Caisse des Dépôts et Consignations                                                            |                                                |                      | 359 369 796,23  | 337 452 486,03 |               |
|                                                                                                     | 1642                                           | C.G.L.L.S.                                                                                    |                                                |                      | 121 910,53      | 186 773,20     |               |
|                                                                                                     | 1647                                           | Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM                                                            |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 1648                                           | Autres établissements de crédit                                                               |                                                |                      | 34 322 120,89   | 35 307 266,83  |               |
|                                                                                                     | 165                                            | Dépôts et cautionnements reçus :                                                              |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 1651                                           | Dépôts de garantie des locataires                                                             |                                                |                      | 3 599 178,62    | 3 534 291,59   |               |
|                                                                                                     | 1654                                           | Redevances (location-accession)                                                               |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 1658                                           | Autres dépôts                                                                                 |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     |                                                | Emprunts et dettes financières diverses :                                                     |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 166-1672-1673-1674-1677-1678                   | Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 1675                                           | Emprunts participatifs                                                                        |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 1676                                           | Avances d'organismes HLM                                                                      |                                                |                      | 10 000 000,00   | 10 000 000,00  |               |
|                                                                                                     | 168                                            | Autres emprunts et dettes assimilées                                                          |                                                |                      | 3 940 598,43    | 3 789 394,21   |               |
|                                                                                                     | 1688 (sauf 16883) : 1718-1748-1788-5181        | Intérêts courus                                                                               |                                                |                      | 6 819 500,67    | 3 743 230,70   |               |
|                                                                                                     | 16883                                          | Intérêts compensateurs                                                                        |                                                |                      | 1 795,55        | 4 573,28       |               |
|                                                                                                     | 17                                             | Dettes rattachées à des participations                                                        |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 519                                            | Concours bancaires courants                                                                   |                                                |                      |                 |                |               |
| D<br>E<br>T<br>T<br>E<br>S                                                                          | 229                                            | Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants              |                                                |                      | 0,00            | 0,00           |               |
|                                                                                                     | 2291-2292                                      | Autres droits                                                                                 |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 2293                                           | Droits des locataires attributaires                                                           |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 419                                            | Clients créditeurs                                                                            |                                                |                      | 2 143 091,84    | 1 896 195,66   |               |
|                                                                                                     | 4195                                           | Locataires-Excédents d'acomptes                                                               |                                                |                      | 1 909 779,67    | 1 651 413,47   |               |
|                                                                                                     | Autres 419                                     | Autres                                                                                        |                                                |                      | 233 312,17      | 244 782,19     |               |
|                                                                                                     |                                                | DETTES D'EXPLOITATION                                                                         |                                                |                      | 14 763 608,72   | 13 683 741,42  |               |
|                                                                                                     | 401-4031-4081-4088 partiel                     | Fournisseurs                                                                                  |                                                |                      | 6 700 352,77    | 5 925 117,42   |               |
|                                                                                                     | 402-4032-4082-4088 partiel                     | Fournisseurs de stocks immobiliers                                                            |                                                |                      | 592 718,36      | 616 213,45     |               |
|                                                                                                     | 42-43-44-4675                                  | Dettes fiscales, sociales et autres                                                           |                                                |                      | 7 470 537,59    | 7 142 410,55   |               |
|                                                                                                     |                                                | DETTES DIVERSES                                                                               |                                                |                      | 6 182 759,39    | 7 390 385,27   |               |
|                                                                                                     |                                                | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :                                             |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | 404-405-4084-4088 partiel                      | Fournisseurs d'immobilisations                                                                |                                                |                      | 2 699 884,64    | 4 904 438,92   |               |
|                                                                                                     | 269-279                                        | Versements restant à effectuer sur titres non libérés                                         |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     | R<br>E<br>G<br>U<br>L<br>E<br>R                |                                                                                               | Autres dettes :                                |                      |                 |                |               |
| 4563                                                                                                |                                                | Associés - Versements reçus sur augmentation de capital                                       |                                                |                      |                 |                |               |
| 454                                                                                                 |                                                | Sociétés Civiles Immobilières                                                                 |                                                |                      | 11 746,28       | 38 213,51      |               |
| 451-458                                                                                             |                                                | Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.                                 |                                                |                      | 2 304 359,72    | 1 821 703,86   |               |
| 461 (sauf 4615)                                                                                     |                                                | Opérations pour le compte de tiers                                                            |                                                |                      | 14 759,19       | 18 701,56      |               |
| 4615                                                                                                |                                                | Opérations d'aménagement                                                                      |                                                |                      |                 |                |               |
| 455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478                                                                   |                                                | Autres                                                                                        |                                                |                      | 1 152 009,56    | 607 327,42     |               |
| 487                                                                                                 |                                                | Produits constatés d'avance                                                                   |                                                |                      | 17 979 367,29   | 22 212 651,43  |               |
| 4871-4878                                                                                           |                                                | Au titre de l'exploitation et autres                                                          |                                                |                      |                 |                |               |
| 4872                                                                                                |                                                | Produits des ventes sur lots en cours                                                         |                                                |                      |                 |                |               |
|                                                                                                     |                                                | TOTAL DETTES FINANCIERES (III)                                                                |                                                |                      | 470 187 619,97  | 470 187 619,97 |               |
| 477                                                                                                 |                                                | Différences de conversion Passif (IV)                                                         |                                                |                      | 0,00            | 0,00           |               |
|                                                                                                     |                                                | TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)                                                             |                                                |                      | 673 908 136,30  | 673 908 136,30 |               |
| (a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.                                    |                                                |                                                                                               |                                                |                      |                 |                |               |
| (1) Dont à plus d'un an                                                                             |                                                |                                                                                               |                                                |                      | 412 454 381,68  | 388 267 962,10 |               |
| à moins d'un an                                                                                     |                                                |                                                                                               |                                                |                      | 16 664 411,05   | 17 071 702,47  |               |

## COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1 Charges

Exercice au : 31/12/2023

| N° de compte<br>1                  | CHARGES<br>2                                                                        | 31/12/2023                   |                            |                       | 31/12/2022                          |                      |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|
|                                    |                                                                                     | Charges<br>récupérables<br>3 | Charges<br>non récup.<br>4 | Totaux partiels<br>5  | Dont secteur<br>agréé<br>(SEM)<br>6 | Totaux partiels<br>7 |
|                                    | <b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>                                                   |                              |                            | <b>71 169 919,34</b>  |                                     | <b>69 723 315,45</b> |
| 60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) | Consommations de l'exercice en provenance des tiers                                 |                              |                            | 27 732 738,78         |                                     | 28 771 044,91        |
| 60 (net de 609)                    | Achats stockés :                                                                    |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 601                                | Terrains                                                                            |                              | 695 261,50                 | 695 261,50            |                                     |                      |
| 602                                | Approvisionnement                                                                   |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 607                                | Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat      |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 603                                | Variation des stocks :                                                              |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 6031                               | Terrains                                                                            |                              | -695 261,50                | -695 261,50           |                                     |                      |
| 6032                               | Approvisionnement                                                                   |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 6037                               | Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat        |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 604                                | Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires               |                              | 113 919,36                 | 113 919,36            |                                     | 44 418,91            |
| 6053 (SEM)                         | Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière) |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 6055 (SEM)                         | Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)            |                              |                            |                       |                                     |                      |
| Autres 605-608                     | Achats liés à la production de stocks immobiliers                                   |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 606                                | Achats non stockés de matières et fournitures                                       | 5 926 012,19                 | 654 785,26                 | 6 580 797,45          |                                     | 5 841 890,02         |
| 61-62 (nets de 619 et 629)         | Services extérieurs :                                                               |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 611                                | Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)                         | 4 068 187,38                 | 1 161 407,57               | 5 229 594,95          |                                     | 5 670 125,33         |
| 612                                | Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme                           |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 613                                | Locations                                                                           |                              | 48 111,54                  | 48 111,54             |                                     | 87 459,92            |
| 614                                | Charges locatives et de copropriétés                                                |                              | 297,66                     | 297,66                |                                     |                      |
| 6151 (OHLM) / 61521 (SEM)          | Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs                    | 280 015,74                   | 2 453 747,87               | 2 733 763,61          |                                     | 4 184 703,09         |
| 6152 (OHLM) / 61523 (SEM)          | Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs                           |                              | 5 938 481,06               | 5 938 481,06          |                                     | 5 553 967,47         |
| 6156                               | Maintenance                                                                         |                              | 559 628,59                 | 559 628,59            |                                     | 483 987,54           |
| 6158                               | Autres travaux d'entretien                                                          |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 616                                | Primes d'assurances                                                                 |                              | 610 768,88                 | 610 768,88            |                                     | 520 611,71           |
| 621                                | Personnel extérieur à l'organisme                                                   |                              | 45 089,65                  | 45 089,65             |                                     | 23 737,49            |
| 622                                | Rémunérations d'intermédiaires et honoraires                                        |                              | 1 930 866,79               | 1 930 866,79          |                                     | 2 660 417,23         |
| 623                                | Publicité, publications, relations publiques                                        |                              | 162 439,33                 | 162 439,33            |                                     | 174 740,74           |
| 625                                | Déplacements, missions et réceptions                                                |                              | 117 210,40                 | 117 210,40            |                                     | 127 896,74           |
| 6283                               | Cotisations et prélèvements CGLLS                                                   |                              | 228 667,00                 | 228 667,00            |                                     | 192 484,00           |
| 6285                               | Redevances                                                                          |                              | 2 546 492,18               | 2 546 492,18          |                                     | 2 170 868,97         |
| Autres comptes 61 et 62            | Autres                                                                              |                              | 886 610,33                 | 886 610,33            |                                     | 1 033 735,75         |
| 63                                 | Impôts, taxes et versements assimilés                                               |                              |                            | 10 978 979,54         |                                     | 10 297 909,21        |
| 631-633                            | Sur rémunérations                                                                   | 48 415,42                    | 989 741,95                 | 1 038 157,37          |                                     | 1 008 932,05         |
| 63512                              | Taxes foncières                                                                     |                              | 7 528 457,80               | 7 528 457,80          |                                     | 7 125 214,44         |
| Autres 635-637                     | Autres                                                                              | 1 875 772,44                 | 536 591,93                 | 2 412 364,37          |                                     | 2 163 762,72         |
| 64                                 | Charges de personnel                                                                |                              |                            | 10 681 494,88         |                                     | 10 614 251,09        |
| 641-6481                           | Salaires et traitements                                                             | 347 529,56                   | 7 612 666,71               | 7 960 196,27          |                                     | 7 803 463,31         |
| 645-647-6485                       | Charges sociales                                                                    | 111 743,14                   | 2 609 555,47               | 2 721 298,61          |                                     | 2 810 787,78         |
| 681                                | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                           |                              |                            | 21 110 406,08         |                                     | 19 342 473,89        |
| 6811-6812-6816-6817                | Dotations aux amortissements et dépréciations :                                     |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 68111 (sauf 681118) - 681122 -     | Immobilisations locatives                                                           |                              | 17 963 256,41              | 17 963 256,41         |                                     | 16 931 948,99        |
| 681123 (sauf 68112315 et           | Autres immobilisations                                                              |                              | 994 115,44                 | 994 115,44            |                                     | 920 118,51           |
| 6811235) - 681124 (sauf            | Charges d'exploitation à répartir                                                   |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 68112415 et 6811245)               | Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles                               |                              |                            |                       |                                     |                      |
| Autres 6811                        | Dépréciations des stocks et en-cours                                                |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 6812                               | Dépréciations des créances                                                          |                              | 1 317 744,13               | 1 317 744,13          |                                     | 1 279 049,32         |
| 6813                               | Dotations aux provisions d'exploitation :                                           |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 68157                              | Provisions pour gros entretien                                                      |                              | 719 542,18                 | 719 542,18            |                                     | 57 214,29            |
| Autres 6815                        | Autres provisions                                                                   |                              | 115 747,92                 | 115 747,92            |                                     | 154 142,78           |
| 65 (sauf 655)                      | Autres charges de gestion courante                                                  |                              |                            | 666 300,06            |                                     | 697 636,35           |
| 654                                | Pertes sur créances irrécouvrables                                                  |                              | 450 382,39                 | 450 382,39            |                                     | 448 076,38           |
| 651-658                            | Redevances et charges diverses de gestion courante                                  |                              | 215 917,67                 | 215 917,67            |                                     | 249 559,97           |
| 655                                | Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun                            |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 66                                 | CHARGES FINANCIERES                                                                 |                              |                            | 10 959 945,59         |                                     | 6 321 501,28         |
| 686                                | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières     |                              | 2 777,73                   | 2 777,73              |                                     | 6 771,81             |
|                                    | Charges d'intérêts (2)                                                              |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 661121                             | Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances                       |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 661122                             | Intérêts sur opérations locatives - financement définitif                           |                              | 10 566 643,55              | 10 566 643,55         |                                     | 6 159 815,22         |
| 661123                             | Intérêts compensateurs                                                              |                              | 78 574,01                  | 78 574,01             |                                     | 13 242,54            |
| 661124                             | Intérêts de préfinancement consolidables                                            |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 66114                              | Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers                       |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 66115                              | Gestion de prêts - Accession                                                        |                              |                            |                       |                                     |                      |
| Autres 661                         | Intérêts sur autres opérations                                                      |                              | 48 217,29                  | 48 217,29             |                                     | 24 914,57            |
| 667                                | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                      |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 664-665-666-668                    | Autres charges financières                                                          |                              | 263 733,01                 | 263 733,01            |                                     | 116 757,14           |
| 67                                 | CHARGES EXCEPTIONNELLES                                                             |                              |                            | 16 759 565,50         |                                     | 9 867 534,09         |
| 671                                | Sur opérations de gestion                                                           |                              | 710 250,83                 | 710 250,83            |                                     | 708 901,17           |
|                                    | Sur opérations en capital :                                                         |                              |                            | 13 943 483,55         |                                     | 7 367 138,09         |
| Autres 675                         | Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut               |                              | 5 384 278,06               | 5 384 278,06          |                                     | 4 516 047,96         |
| 678                                | Autres charges exceptionnelles                                                      |                              | 8 559 205,49               | 8 559 205,49          |                                     | 2 851 090,13         |
| 687                                | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :                         |                              |                            | 2 105 831,12          |                                     | 1 791 494,83         |
| 6871-6876                          | Dotations aux amortissements et dépréciations                                       |                              | 601 739,86                 | 601 739,86            |                                     | 748 899,79           |
| 6872                               | Dotations aux provisions réglementées                                               |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 6875                               | Dotations aux provisions                                                            |                              | 1 504 091,26               | 1 504 091,26          |                                     | 1 042 595,04         |
| 691                                | PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)                                 |                              |                            |                       |                                     |                      |
| 695                                | IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES                                               |                              |                            |                       |                                     |                      |
|                                    | <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                                            | <b>12 657 675,87</b>         | <b>86 231 754,56</b>       | <b>98 889 430,43</b>  |                                     | <b>85 912 350,82</b> |
|                                    | <b>Solde créditeur = bénéfice</b>                                                   |                              |                            | <b>1 430 126,38</b>   |                                     | <b>5 309 910,37</b>  |
|                                    | dont relevant du SIEG                                                               |                              |                            | 715 225,38            |                                     | 4 820 859,33         |
|                                    | dont ne relevant pas du SIEG                                                        |                              |                            | 714 901,00            |                                     | 489 051,04           |
|                                    | <b>TOTAL GENERAL</b>                                                                |                              |                            | <b>100 319 556,81</b> |                                     | <b>91 222 261,19</b> |
|                                    | (1) Dont charges sur exercices antérieurs                                           |                              |                            | 3 820,80              |                                     | 4 175,00             |
|                                    | (2) Dont intérêts s/ entreprises liées                                              |                              |                            |                       |                                     |                      |

## 3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2 Produits

Exercice au : 31/12/2023

| N° de compte<br>1                            | PRODUITS<br>2                                                              | 31/12/2023            |                       |                             | 31/12/2022           |                       |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                              |                                                                            | Détail<br>3           | Totaux partiels<br>4  | Dont secteur<br>agréé (SEM) | Totaux partiels<br>5 | Dont secteur<br>agréé |
|                                              | <b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>                                         |                       | <b>76 015 152,37</b>  |                             | <b>74 222 416,05</b> |                       |
| 70 (net de 709)                              | <b>Produits des activités</b>                                              |                       | 69 663 078,18         |                             | 68 371 388,29        |                       |
| 7011                                         | Ventes de terrains lotis                                                   |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7012-7013                                    | Ventes d'immeubles bâtis                                                   |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7014                                         | Ventes de maisons individuelles (CCMI)                                     |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7017-7018                                    | Ventes d'autres immeubles                                                  |                       |                       |                             |                      |                       |
| 703                                          | Récupération des charges locatives                                         | 11 201 799,08         |                       |                             | 11 955 470,80        |                       |
| 702 / 704                                    | Loyers :                                                                   |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7021 (SEM) / 7041 (OHLM)                     | Loyers des logements non conventionnés                                     | 5 272 543,82          |                       |                             | 4 906 312,29         |                       |
| 7023 (SEM) / 7043 (OHLM)                     | Loyers des logements conventionnés                                         | 45 400 969,94         |                       |                             | 44 463 947,46        |                       |
| 7022 (SEM) / 7042 (OHLM)                     | Suppléments de loyers                                                      | 121 257,08            |                       |                             | 87 790,36            |                       |
| 7026 (SEM) / 7046 (OHLM)                     | Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales                     | 2 929 848,72          |                       |                             | 2 834 014,11         |                       |
| 7027 (SEM) / 7047 (OHLM)                     | Logements en location - accession et invendus                              |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) | Autres                                                                     | 3 695 599,92          |                       |                             | 3 522 522,31         |                       |
| 705                                          | <b>Produits de concession d'aménagement</b>                                |                       |                       |                             |                      |                       |
| 706                                          | Prestations de services :                                                  |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7061-7062                                    | Remunérations de gestion (accession et gestion de prêts)                   |                       |                       |                             |                      |                       |
| 70631 (OHLM)                                 | Sociétés sous égide                                                        | 10 165,52             |                       |                             | 38 094,34            |                       |
| 70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)              | Prestations de services à personnes physiques, et autres produits          |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7064                                         | Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation                  |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7065                                         | Syndic de copropriétés                                                     |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7063 (SEM) / 7066 (OHLM)                     | Gestion d'immeubles appartenant à des tiers                                |                       |                       |                             |                      |                       |
| 70671                                        | Gestion des S.C.C.C.                                                       |                       |                       |                             |                      |                       |
| 70672                                        | Gestion des prêts                                                          |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7068                                         | Autres prestations de services                                             | 153 956,88            |                       |                             | 85 762,45            |                       |
| 708                                          | <b>Produits des activités annexes :</b>                                    |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7086                                         | Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M. |                       |                       |                             |                      |                       |
| Autres 708                                   | Autres                                                                     | 876 937,22            |                       |                             | 477 474,17           |                       |
| 71                                           | <b>Production stockée (ou destockage)</b>                                  |                       | 113 919,36            |                             | 44 418,91            |                       |
| 7133                                         | Immeubles en cours                                                         | 113 919,36            |                       |                             | 44 418,91            |                       |
| 7135                                         | Immeubles achevés                                                          |                       |                       |                             |                      |                       |
| 72                                           | <b>Production immobilisée</b>                                              |                       | 2 387 441,26          |                             | 2 076 732,12         |                       |
| 7222                                         | immeubles de rapport (frais financiers externes)                           | 41 446,18             |                       |                             | 13 356,93            |                       |
| 721- Autres 722                              | Autres productions immobilisées                                            | 2 345 995,08          |                       |                             | 2 063 375,19         |                       |
| 74                                           | <b>Subventions d'exploitation</b>                                          |                       | 274 634,57            |                             | 273 557,27           |                       |
| 742                                          | Primes à la construction                                                   |                       |                       |                             |                      |                       |
| 743                                          | Subventions d'exploitation diverses                                        | 274 634,57            |                       |                             | 273 557,27           |                       |
| 744                                          | Subventions pour travaux d'entretien                                       |                       |                       |                             |                      |                       |
| 781-782                                      | <b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>            |                       | 1 665 045,08          |                             | 1 289 202,22         |                       |
| 78157                                        | Provisions pour gros entretien                                             | 79 200,00             |                       |                             | 34 302,22            |                       |
| 78174                                        | Dépréciations de créances                                                  | 1 149 470,52          |                       |                             | 1 080 096,92         |                       |
| Autres 781                                   | Autres reprises                                                            | 436 374,56            |                       |                             | 174 803,08           |                       |
| 791                                          | <b>Transferts de charges d'exploitation</b>                                | 1 259 166,35          | 1 259 166,35          |                             | 1 218 507,86         |                       |
| 7583                                         | <b>Produits du dispositif de lissage de la CGLLS</b>                       |                       |                       |                             |                      |                       |
| 751-754-7581-7582-7588                       | <b>Autres produits</b>                                                     | 651 867,57            | 651 867,57            |                             | 948 609,38           |                       |
| 755                                          | <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>            |                       |                       |                             |                      |                       |
|                                              | <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                                 |                       | <b>585 038,83</b>     |                             | <b>283 106,47</b>    |                       |
| 761                                          | <b>De participations (2)</b>                                               |                       | 75 806,66             |                             | 3 092,86             |                       |
| 7611                                         | Revenus des actions                                                        |                       |                       |                             |                      |                       |
| 7612                                         | Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente               | 75 806,66             |                       |                             | 3 092,86             |                       |
| 7613-7618                                    | Revenus des avances, prêts participatifs et autres                         |                       |                       |                             |                      |                       |
| 762                                          | <b>D'autres immobilisations financières (2)</b>                            |                       | 1 242,66              |                             | 824,66               |                       |
| 76241-76242                                  | Prêts accession                                                            |                       |                       |                             |                      |                       |
| Autres 762                                   | Autres                                                                     | 1 242,66              |                       |                             | 824,66               |                       |
| 763-764                                      | <b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>                | 311 560,51            | 311 560,51            |                             | 255 033,53           |                       |
| 765-766-768                                  | <b>Autres (2)</b>                                                          | 196 429,00            | 196 429,00            |                             | 24 155,42            |                       |
| 786                                          | <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>                            |                       |                       |                             |                      |                       |
| 796                                          | <b>Transfert de charges financières</b>                                    |                       |                       |                             |                      |                       |
| 767                                          | <b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>       |                       |                       |                             |                      |                       |
|                                              | <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                              |                       | <b>23 719 365,61</b>  |                             | <b>16 716 738,67</b> |                       |
| 771                                          | <b>Sur opérations de gestion</b>                                           | 3 514 891,77          | 3 514 891,77          |                             | 3 279 771,86         |                       |
|                                              | <b>Sur opérations en capital :</b>                                         |                       | 15 458 299,33         |                             | 11 810 643,79        |                       |
| 775                                          | Produits des cessions d'éléments d'actif                                   | 7 322 306,83          |                       |                             | 7 317 505,67         |                       |
| 777                                          | Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice             | 1 198 821,87          |                       |                             | 1 040 866,88         |                       |
| 778                                          | Autres                                                                     | 6 937 170,63          |                       |                             | 3 452 271,24         |                       |
| 787                                          | <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>                            | 4 746 174,51          | 4 746 174,51          |                             | 1 626 323,02         |                       |
| 797                                          | <b>Transferts de charges exceptionnelles</b>                               |                       |                       |                             |                      |                       |
|                                              | <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                                  | <b>100 319 556,81</b> | <b>100 319 556,81</b> |                             | <b>91 222 261,19</b> |                       |
|                                              | <b>Solde débiteur = perte</b>                                              |                       |                       |                             |                      |                       |
|                                              | dont relevant du SIEG                                                      |                       |                       |                             |                      |                       |
|                                              | dont ne relevant pas du SIEG                                               |                       |                       |                             |                      |                       |
|                                              | <b>TOTAL GENERAL</b>                                                       |                       | <b>100 319 556,81</b> |                             | <b>91 222 261,19</b> |                       |
|                                              | (1) Dont produits sur exercices antérieurs                                 |                       | 176 708,26            |                             | 332 521,00           |                       |
|                                              | (2) Dont produits concernant les entreprises liées                         |                       |                       |                             |                      |                       |



**franceloire**

votre atout cœur dans l'immobilier

**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 - Faits caractéristiques de l'exercice, principes comptables et méthodes d'évaluation .....                         | 3  |
| 1.1 - Faits caractéristiques de l'exercice .....                                                                      | 3  |
| 1.2 - Présentation des comptes .....                                                                                  | 3  |
| 1.3 - Principes comptables et méthodes d'évaluation des postes d'actif .....                                          | 3  |
| 1.3.1 - Immobilisations .....                                                                                         | 3  |
| 1.3.2 - Immobilisations de structure .....                                                                            | 4  |
| 1.3.3 - Immobilisations locatives .....                                                                               | 4  |
| Patrimoine mis en service à compter du 01/01/05 (8 composants) .....                                                  | 4  |
| 1.3.4 - Créances douteuses .....                                                                                      | 5  |
| Créances douteuses sur locataires .....                                                                               | 5  |
| Créances douteuses sur emprunteurs .....                                                                              | 5  |
| 1.3.5 - Les stocks .....                                                                                              | 5  |
| 1.3.6 - Intérêts compensateurs .....                                                                                  | 5  |
| 1.4 - Principes comptables et méthodes d'évaluation des postes du passif .....                                        | 6  |
| 1.4.1 - Subventions .....                                                                                             | 6  |
| 1.4.2 - Subventions comptabilisées lors de l'acquisition de terrains à titre gratuit ou pour un Euro symbolique ..... | 6  |
| 1.4.3 - Provision pour gros entretien .....                                                                           | 6  |
| 1.4.4 - Provision retraite .....                                                                                      | 6  |
| 2 - Commentaires des comptes de bilan 2023 .....                                                                      | 7  |
| 2.1 - Actif .....                                                                                                     | 7  |
| 2.1.2 - Actif immobilisé .....                                                                                        | 7  |
| Immobilisations incorporelles .....                                                                                   | 7  |
| Immobilisations corporelles .....                                                                                     | 7  |
| En cours .....                                                                                                        | 7  |
| Immobilisations financières .....                                                                                     | 7  |
| 2.1.3 - Actif circulant .....                                                                                         | 7  |
| Stocks .....                                                                                                          | 7  |
| Créances d'exploitation .....                                                                                         | 8  |
| Trésorerie et placements .....                                                                                        | 8  |
| 2.1.4 - Charges à répartir .....                                                                                      | 8  |
| 2.2 - Passif .....                                                                                                    | 8  |
| 2.2.1 - Capitaux propres .....                                                                                        | 8  |
| Capital et réserves .....                                                                                             | 8  |
| Subventions d'investissement .....                                                                                    | 8  |
| 2.2.2 - Provisions pour risques et charges .....                                                                      | 9  |
| Provisions pour risques .....                                                                                         | 9  |
| Provision pour gros entretien .....                                                                                   | 9  |
| Autres provisions pour charges .....                                                                                  | 10 |
| 2.2.3 - Dettes .....                                                                                                  | 10 |
| Dettes financières .....                                                                                              | 10 |
| Excédent d'acomptes .....                                                                                             | 10 |
| Produits constatés d'avances .....                                                                                    | 10 |
| 3 - Commentaires du compte de résultat au 31 décembre 2023 .....                                                      | 10 |
| 3.1 - Charges .....                                                                                                   | 10 |
| 3.1.1 - Consommation en provenance des tiers .....                                                                    | 10 |
| 3.1.2 - Impôts, taxes et versements assimilés .....                                                                   | 11 |

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 3.1.3 - Charges de personnel .....                      | 11 |
| 3.1.4 - Créances irrécouvrables sur locataires .....    | 11 |
| 3.1.5 - Charges financières .....                       | 11 |
| 3.1.6 - Poids de l'annuité financière .....             | 11 |
| 3.1.7 - Charges exceptionnelles .....                   | 11 |
| 3.1.8 - Intéressement .....                             | 12 |
| 3.1.9 - Impôt sur les sociétés .....                    | 12 |
| 3.2 - Produits .....                                    | 12 |
| 3.2.1 - Produits des activités .....                    | 12 |
| 3.2.2 - Production immobilisée .....                    | 13 |
| 3.2.3 - Subventions d'investissement .....              | 13 |
| 3.2.4 - Autres reprises provisions .....                | 13 |
| 3.2.5 - Transfert de charges .....                      | 13 |
| 3.2.6 - Produits financiers .....                       | 13 |
| 3.2.7 - Produits exceptionnels .....                    | 13 |
| 4 - Surplus dégagé lors des ventes .....                | 14 |
| 5 - Informations concernant les entreprises liées ..... | 14 |
| 6 - Comptes d'engagements .....                         | 15 |
| 7 - Comptes consolidés .....                            | 15 |

## **1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION**

### **1.1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

#### **Livret A**

L'année 2023 a été marquée par la hausse du Livret A qui a eu un impact défavorable sur les annuités d'emprunts. Le Livret A est passé à 3% au 1<sup>er</sup> février 2023. Pour rappel, le Livret A était passé à 1% au 1<sup>er</sup> février 2022 et 2% au 1<sup>er</sup> août 2022.

#### **Vente de logements & équivalents logements.**

64 logements ont été vendus en 2023 à des personnes physiques dans le cadre de la vente patrimoine, ainsi que 3 logements dans la cadre du Plan de Sauvegarde de Copropriété en difficultés.

Le foyer Gite et Amitié situé à Bourges (53 équivalents logements) a été vendu à son gestionnaire.

Le prix total de ces ventes s'est élevé à 7 310 k€.

#### **Démolitions**

La Société a poursuivi la mise en œuvre de son programme de déconstruction sur le département du Cher. 108 logements ont été démolis sur l'année 2023.

1 224 logements feront l'objet d'une démolition entre 2024 et 2030 (dont 901 logements ANRU).

#### **Rénovation & Adaptation du patrimoine**

La crise énergétique actuelle a conduit France Loire à accélérer son plan de rénovation énergétique pour agir au plus vite sur la quittance de ses habitants afin de préserver leur pouvoir d'achat. Les logements classés en F et G seront ainsi massivement traités en 2025 et 2026.

La poursuite de l'adaptation du parc en réponse aux enjeux sociaux, notamment sur la question du vieillissement de la population, constitue un autre axe stratégique majeur puisque 30% des logements sont aujourd'hui occupés par une personne de plus de 60 ans avec une projection à plus de 50% dans 10 ans. Sur l'année 2023, 135 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation.

#### **Développement**

En 2023, la Société a réceptionné 167 logements et en a mis en chantier 375.

Société a réaffirmé dans sa politique générale son intention de construire le logement de demain, un logement durable, promoteur de santé, associant l'habitat et les services.

France Loire a ainsi engagé en 2023 11 opérations, représentant 296 logements, labellisées « Mon Logement Santé ».

#### **Plan Stratégique de Patrimoine et de Service (PSPS)**

La Société a poursuivi la mise en œuvre des engagements du PSPS et a continué d'agir sur les volets sociaux, sociétaux et environnementaux.

A ce titre, France Loire a été maintenue au niveau « confirmé » dans sa démarche RSE lors d'un audit AFAQ conduit en fin d'année 2023.

#### **Synergies avec les mutuelles du groupe Vyv**

Les synergies avec les mutuelles du groupe Vyv en région se sont poursuivies, notamment en région Centre et en Bourgogne, permettant de proposer une offre complémentaire aux produits existants à travers le Logement Santé, le Bail Réel Solidaire (BRS) et les béguinages.

### **1.2 - PRESENTATION DES COMPTES**

Les états financiers de la Société Anonyme d'hm France Loire sont présentés et évalués conformément aux normes applicables à la profession.

La date de clôture de l'exercice est fixée au 31 décembre.

### **1.3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES D'ACTIF**

#### **1.3.1 - IMMOBILISATIONS**

Les immobilisations locatives sont comptabilisées à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition, TVA non récupérable incluse.

Les immobilisations de structures suivent un plan d'amortissement selon le mode linéaire, avec les caractéristiques suivantes :

### 1.3.2 - IMMOBILISATIONS DE STRUCTURE

| Libellés                                      | Durée  | Taux    |
|-----------------------------------------------|--------|---------|
| Logiciel neuf                                 | 3 ans  | 33,33 % |
| Logiciel d'occasion                           | 2 ans  | 50 %    |
| Agencement des constructions neuf             | 10 ans | 10 %    |
| Agencement des constructions d'occasion       | 5 ans  | 20 %    |
| Matériel et outillage                         | 5 ans  | 20 %    |
| Matériel de transport :                       |        |         |
| - véhicule de service neuf                    | 5 ans  | 20 %    |
| - véhicule de service d'occasion              | 3 ans  | 33,33 % |
| - véhicule de fonction                        | 3 ans  | 33,33 % |
| Matériel de bureau neuf                       | 5 ans  | 20 %    |
| Matériel de bureau d'occasion                 | 3 ans  | 33,33 % |
| Mobilier de bureau neuf                       | 10 ans | 10 %    |
| Mobilier de bureau d'occasion                 | 3 ans  | 33,33 % |
| Matériel informatique Antérieur au 01/01/07 : | 5 ans  | 20 %    |
| A compter du 01/01/07 :                       |        |         |
| - matériels portables                         | 3 ans  | 33,33 % |
| - matériels fixes neuf                        | 4 ans  | 25 %    |
| - matériels fixes d'occasion                  | 3 ans  | 33,33 % |

### 1.3.3 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

- travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures,
- frais financiers générés pendant la phase de construction,
- les coûts internes de gestion de l'opération.

Les immobilisations locatives réalisées par la société ou acquises sont ventilées par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) suivant un plan d'amortissement selon le mode linéaire avec les caractéristiques suivantes :

#### Patrimoine mis en service à compter du 01/01/05 (8 composants)

| Composant                                                              | % associé | Durée d'amortissement | % d'amortissement |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|-------------------|
| <u>Logements collectifs neufs (ou rachetés avec MES ≤ ou = 5 ans)</u>  |           |                       |                   |
| - Structure sans ascenseur                                             | 80,50 %   | 60 ans                | 1,67 %            |
| - Structure avec ascenseur                                             | 77,70 %   | 60 ans                | 1,67 %            |
| - Menuiserie extérieure                                                | 3,30 %    | 30 ans                | 3,33 %            |
| - Chauffage individuel                                                 | 3,20 %    | 18 ans                | 5,56 %            |
| - Chauffage collectif                                                  | 3,20 %    | 30 ans                | 3,33 %            |
| - Etanchéité                                                           | 1,10 %    | 18 ans                | 5,56 %            |
| - Ravalement amélioration                                              | 2,10 %    | 18 ans                | 5,56 %            |
| - Electricité                                                          | 5,20 %    | 30 ans                | 3,33 %            |
| - Plomberie/Sanitaire                                                  | 4,60 %    | 30 ans                | 3,33 %            |
| - Ascenseurs                                                           | 2,80 %    | 18 ans                | 5,56 %            |
| <u>Logements individuels neufs (ou rachetés avec MES ≤ ou = 5 ans)</u> |           |                       |                   |
| - Structure                                                            | 80,80%    | 60 ans                | 1,67%             |
| - Menuiserie extérieure                                                | 5,40%     | 30 ans                | 3,33%             |
| - Chauffage individuel                                                 | 3,20%     | 18 ans                | 5,56%             |
| - Ravalement amélioration                                              | 2,70%     | 18 ans                | 5,56%             |
| - Electricité                                                          | 4,20%     | 30 ans                | 3,33%             |
| - Plomberie/Sanitaire                                                  | 3,70%     | 30 ans                | 3,33%             |
| <u>Parc Logements collectifs anciens rachetés (&gt; 5 ans)</u>         |           |                       |                   |
| - Structure sans ascenseur                                             | 80,50%    | 40 ans                | 2,50%             |
| - Structure avec ascenseur                                             | 77,70%    | 40 ans                | 2,50%             |
| - Menuiserie extérieure                                                | 3,30%     | 20 ans                | 5,00%             |

|                                                                 |        |        |       |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------|-------|
| - Chauffage individuel                                          | 3,20%  | 12 ans | 8,33% |
| - Chauffage collectif                                           | 3,20%  | 20 ans | 5,00% |
| - Etanchéité                                                    | 1,10%  | 12 ans | 8,33% |
| - Ravalement amélioration                                       | 2,10%  | 12 ans | 8,33% |
| - Electricité                                                   | 5,20%  | 20 ans | 5,00% |
| - Plomberie/Sanitaire                                           | 4,60%  | 20 ans | 5,00% |
| - Ascenseurs                                                    | 2,80%  | 12 ans | 8,33% |
| <b>Parc Logements individuels anciens rachetés (&gt; 5 ans)</b> |        |        |       |
| - Structure                                                     | 80,80% | 40 ans | 2,50% |
| - Menuiserie extérieure                                         | 5,40%  | 20 ans | 5,00% |
| - Chauffage individuel                                          | 3,20%  | 12 ans | 8,33% |
| - Ravalement amélioration                                       | 2,70%  | 12 ans | 8,33% |
| - Electricité                                                   | 4,20%  | 20 ans | 5,00% |
| - Plomberie/Sanitaire                                           | 3,70%  | 20 ans | 5,00% |

Pour les constructions sur sol d'autrui, la durée d'amortissement des composants est limitée à la durée du bail.

### **1.3.4 - CREANCES DOUTEUSES**

#### **Créances douteuses sur locataires**

Suite au changement de méthode en 2016, les créances douteuses sur les locataires sont les créances présentant un risque probable ou certain de non-recouvrement total ou partiel, impayées au 31 décembre N. Les créances douteuses sont provisionnées individuellement et viennent en déduction des postes d'actif.

Les provisions sont évaluées de la façon suivante :

|                                       |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Locataires présents</b>            |                             |
| Créances comprises entre 0 et 3 mois  | 7 % des créances impayées   |
| Créances comprises entre 3 et 6 mois  | 35 % des créances impayées  |
| Créances comprises entre 6 et 12 mois | 60 % des créances impayées  |
| Créances supérieures à 12 mois        | 100 % des créances impayées |
| <b>Locataires partis</b>              | 100 % des créances impayées |

#### **Créances douteuses sur emprunteurs**

Les créances douteuses sur les emprunteurs sont les créances impayées supérieures à six mois. Les créances impayées inférieures à six mois et pour lesquelles le risque d'insolvabilité est établi entrent également dans la catégorie des créances douteuses.

Les créances douteuses sont provisionnées individuellement, à chaque arrêté comptable et viennent en déduction des postes d'actif.

### **1.3.5 - LES STOCKS**

Les stocks de logements sont valorisés au coût de production. Ils peuvent faire l'objet d'une provision pour dépréciation en minoration des postes d'actif, qui enregistre le dépassement du coût de production sur le prix de vente.

Les stocks d'approvisionnements. Ce poste correspond à la valorisation de produits et matériels destinés à l'entretien du patrimoine.

### **1.3.6 - INTERETS COMPENSATEURS**

Les intérêts compensateurs liés aux contrats de prêts PLA sont représentatifs, à une date donnée et compte tenu de la progressivité de l'annuité et des frais financiers déjà réglés, des intérêts dus pour respecter une rémunération de prêt conforme au contrat.

L'article 38 de la loi n° 94.624 du 21 juillet 1994 autorise expressément les organismes hlm à constater en charges différées les intérêts compensateurs liés aux contrats de prêts PLA.

Pendant la période de différé, l'augmentation du stock d'intérêts compensateurs est comptabilisée au bilan par l'intermédiaire d'un compte d'intérêts courus, mais fait l'objet d'une écriture de transfert de charges en vue d'annuler l'impact en résultat.

## **1.4 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF**

### **1.4.1 - SUBVENTIONS**

Les subventions sont constatées au passif du bilan sur la base du montant de la notification. Elles sont ensuite transférées au compte de résultat à compter de l'année de mise en service des opérations locatives auxquelles elles se rapportent.

La méthode d'affectation des subventions entre le terrain (reprise par dixième) et les constructions (reprise suivant la durée d'amortissement du composant principal) est la suivante :

- affectation des financements directement affectables (subvention EDF : reprise au rythme de la construction ; la subvention « foncier » est rattachée au terrain),
- affectation des subventions Etat : au prorata de leur poids dans le prix de revient,
- affectation prioritaire des emprunts au reste à financer construction (défini comme étant le montant des constructions duquel on déduit les affectations précédentes),
- si après affectation des emprunts, le reste à financer construction est toujours différent de zéro, alors on affecte les subventions autres, jusqu'à ce que toute la construction soit financée. En cas d'excédent, on l'affecte au terrain.

Lors des cessions de patrimoine, la quote-part de subvention résiduelle rattachable à la quote-part de l'immobilisation cédée est reprise immédiatement au résultat.

Cette quote-part de subvention sur immobilisation cédée ou détruite est ensuite supprimée du bilan en soldant les comptes 131 et 1391 correspondants.

### **1.4.2 - SUBVENTIONS COMPTABILISEES LORS DE L'ACQUISITION DE TERRAINS A TITRE GRATUIT OU POUR UN EURO SYMBOLIQUE**

Ces subventions qui sont rattachées au terrain sont transférées au compte de résultat par dixième.

### **1.4.3 - PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**

La PGE correspond à trois ans de travaux chargeables, se basant sur un plan de travaux d'une durée de trois ans.

Les modalités de constitution reprennent strictement celles de la note de présentation du règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Pour être provisionnées, les dépenses doivent répondre à quatre critères simultanément :

1. natures des travaux (liste limitative)
  - a) travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage, (ravalement sans amélioration),
  - b) travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols,
  - c) travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme des composants (chauffe-eau, portes palières, boîtes aux lettres, interphonie ...),
  - d) travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes.
2. coût valorisé
3. localisation de l'immeuble déterminée
4. année de réalisation certaine.

### **1.4.4 - PROVISION RETRAITE**

Une provision retraite est calculée pour l'ensemble des collaborateurs de la société dans le but d'étaler la charge que la société sera amenée à verser à la date du départ volontaire des collaborateurs.

La provision est calculée en conformité avec les recommandations du Conseil National de la Comptabilité.

Les paramètres de calcul de la provision sont :

- mode de départ à la retraite à l'initiative du salarié
- taux de rotation par tranche d'âge : pour les moins de 35 ans 19,51%, de 35 à 55 ans 8,49%, +55 ans 11,76%.
- taux de valorisation : 2,06%
- taux d'actualisation : 3,65%
- table de survie : table INSEE

## **2 - COMMENTAIRES DES COMPTES DE BILAN 2023**

### **2.1 - ACTIF**

#### **2.1.2 - ACTIF IMMOBILISE**

##### **Immobilisations incorporelles**

Une diminution de 102 714 € constatée entre 2022 et 2023 correspond :

D'une part en positif :

- à l'augmentation du poste logiciels pour 107 827 €.
- à l'augmentation du poste autres immobilisations incorporelles en cours (logiciels) pour 54 310 €.

Et d'autre part en négatif :

A la diminution du poste Bail à construction pour 1 239 €.

- aux dotations aux amortissements :
  - sur les logiciels pour 258 382 €.
  - sur les baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation pour 5 229 €.

##### **Immobilisations corporelles**

L'augmentation de cette rubrique à hauteur de 29 678 816 € correspond notamment :

D'une part en positif :

- à la mise en service de 167 logements locatifs (131 logements en constructions locatives, 36 logements en VEFA), ainsi que la réhabilitation et l'amélioration de notre patrimoine par addition ou remplacement de composants pour un coût total de 52 693 204 €.
- à l'acquisition d'immobilisations de structure pour 127 482 €.
- La reprise de provisions pour dépréciation d'immobilisation dans le cadre des démolitions programmées pour un montant de 488 911 € et la reprise d'amortissement exceptionnels pour un montant de 1 047 806 €.

Et d'autre part en négatif :

- comptabilisation des amortissements techniques de l'exercice 2023 soit 17 956 909 € sur le locatif et 229 212 € sur les bâtiments administratifs
- comptabilisation des amortissements sur les immobilisations de structure pour 506 522 €
- comptabilisation d'amortissements exceptionnels pour 354 967 € et de provisions pour dépréciation pour 246 772 € sur les démolitions programmées
- vente de 64 logements pour une valeur nette comptable de 1 785 310 €
- vente de 2 terrains, 1 foyer, 3 logements dans le cadre du plan de sauvegarde de copropriété dégradée, pour une valeur nette comptable de 1 016 079 €
- sortie de composants remplacés pour une valeur nette de 2 452 948 €
- valeur nette comptable sur démolition pour 29 920 €
- sortie de mobiliers, matériels de bureau et matériel de transport pour une valeur nette de 10 022 €.

##### **En cours**

Figurent à ce poste les immobilisations en cours de construction ou terminées dont la mise en service n'est pas effective.

Les opérations locatives en cours au 31 décembre 2023 figurent pour un montant net de 62 144 038 € (soit 44 418 498 € pour la construction et acquisition de logements et équivalents logements et 17 726 086 € pour la réhabilitation et interventions ponctuelles sur le parc existant).

Ce poste a diminué de 4 219 462 €, soit 6% comparé à 2022.

##### **Immobilisations financières**

Les immobilisations financières ont diminué de - 306.376 € :

Variation sur les titres de participation : pas de mouvement en 2023

Variation des dépôts et cautionnements : - 306.947 €

#### **2.1.3 - ACTIF CIRCULANT**

##### **Stocks**

Les stocks ont varié de + 809 181 €.

**Les réserves foncières en stock :**

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| • Une réserve foncière à Vierzon ..... | 17 000 € |
|----------------------------------------|----------|

**Le stock en cours :**

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| • Diverses opérations ..... | 920 720 € |
|-----------------------------|-----------|

**Le stock achevé :**

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| • ZAC d'aménagement ..... | 897 482 € |
|---------------------------|-----------|

**Créances d'exploitation****La variation correspond principalement aux postes «locataires» et « autres créances » :**

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| • locataires (avances APL) .....              | 996 €     |
| • locataires douteux nets de provisions ..... | 436 402 € |
| • clients autres activités .....              | - 4 628 € |
| • subventions à recevoir .....                | 923 304 € |
| • TVA .....                                   | 163 394 € |

**Trésorerie et placements****Disponibilités : 12 890 088 €**

|                                           |             |
|-------------------------------------------|-------------|
| • livret A .....                          | 526 550 €   |
| • compte à terme .....                    | 3 000 000 € |
| • comptes à vue .....                     | 6 972 112 € |
| • comptes courants rémunérés .....        | 2 373 457 € |
| • comptes spécifiques CB & Efficash ..... | 17 969 €    |

**2.1.4 - CHARGES A REPARTIR**

Il s'agit des intérêts compensateurs au 31 décembre 2023 qui passent à 1 796 € contre 4 573 € en 2022.

Les intérêts compensateurs comptabilisés à ce compte en application de l'article 38 de la loi n°94 624 du 21 juillet 1994 codifié à l'article L.351-2-2 du C.C.H peuvent être maintenus à ce compte en vertu de cette mesure législative, jusqu'à l'apurement des remboursements des emprunts concernés.

**2.2 - PASSIF****2.2.1 - CAPITAUX PROPRES****Capital et réserves**

L'assemblée générale ordinaire du 06 juin 2023 a décidé sur proposition du Conseil d'Administration d'affecter le résultat positif 2022 pour 5.309.910,37 € de la façon suivante :

|                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| • dividendes .....                                        | 454 413,44 €   |
| • réserves sur cessions d'immobilisations hors SIEG ..... | 828 749,90 €   |
| • réserves sur cessions d'immobilisations SIEG .....      | 3 455 058,24 € |
| • réserves diverses SIEG .....                            | 953 239,84 €   |

**Subventions d'investissement**

Au 31 décembre 2023 :

|                                                       |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|
| • les subventions cumulées notifiées (brutes) .....   | 62 874 459 € |
| • les subventions restant à transférer (nettes) ..... | 46 841 808 € |
| • les subventions restant à recevoir .....            | 12 737 154 € |

Etat des subventions au 31/12/2023 :

Constructions neuves + foyers

| En €         | Montant notifié*  | Reste à recevoir |
|--------------|-------------------|------------------|
| Cher         | 23.742.262        | 4.050.307        |
| Loir et Cher | 487.930           | -                |
| Loiret       | 18.203.142        | 2.176.001        |
| Nièvre       | 184.322           | 184.322          |
| <b>TOTAL</b> | <b>42.617.656</b> | <b>6.410.630</b> |

**Réhabilitation - Amélioration**

| En €         | Montant notifié*  | Reste à recevoir |
|--------------|-------------------|------------------|
| Cher         | 15.610.898        | 5.741.396        |
| Loiret       | 453.708           | -                |
| <b>TOTAL</b> | <b>16.064.606</b> | <b>5.741.396</b> |

**Acquisition - Amélioration**

| En €         | Montant notifié* | Reste à recevoir |
|--------------|------------------|------------------|
| Cher         | 2.754.440        | 183.629          |
| Loiret       | 1.110.124        | 101.500          |
| <b>TOTAL</b> | <b>3.864.564</b> | <b>285.129</b>   |

**Autres subventions**

| En €                  | Montant notifié*  | Reste à recevoir  |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Subvention Vierzon    | 315.245           | 300.000           |
| Travaux accessibilité | 12.388            | -                 |
| <b>TOTAL</b>          | <b>327.633</b>    | <b>300.000</b>    |
| <b>TOTAUX</b>         | <b>62.874.459</b> | <b>12.737.155</b> |

Les subventions restant à recevoir au 31 décembre 2023 peuvent être classées suivant l'état d'avancement des opérations.

| En €                            | Montant notifié   | Reste à recevoir  |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Projet                          | 4 822 257         | 4 680 183         |
| En cours                        | 6 603 363         | 5 187 926         |
| Prix de Revient Définitif (PRD) | 51 448 839        | 2 869 045         |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>62 874 459</b> | <b>12 737 154</b> |

Le solde des subventions sur les opérations à l'état de « PRD » sera sollicité en 2024. Les demandes de subventions sur les opérations « projet » et « en cours » seront faites pour partie en 2024 selon l'avancement des travaux.

**2.2.2 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES****Provisions pour risques**

| En €                      | A nouveau        | Dotation         | Reprise          | Solde 31/12/2023 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Risque foyers             | 526 989          | 115 398          | 241 699          | 400 688          |
| Risque fiscal lié à l'IS  | 36 000           | -                | -                | 36 000           |
| Risque sinistres          | 50 000           | -                | -                | 50 000           |
| Risque s/op. Immobilières | 290 000          | -                | 40 000           | 250 000          |
| Risque Sav s/SCCV         | 6 680            | 350              | 380              | 6 650            |
| Risques divers            | 131 000          | -                | 40 000           | 91 000           |
| Risque démolitions        | 8 238 063        | 1 504 091        | 3 209 457        | 6 532 697        |
| Risque sur patrimoine     | 500 000          | -                | -                | 500 000          |
| <b>TOTAL</b>              | <b>9 778 732</b> | <b>1 699 839</b> | <b>3 451 536</b> | <b>7 867 035</b> |

La provision pour risque foyers couvre le risque, en cas de vente de foyer, du reversement du solde de la provision pour grosses réparations (PGR).

La provision pour risque foyers :

- est dotée du montant quittancé au foyer au titre de la participation pour couverture du renouvellement des composants
- est reprise au fur et à mesure de la réalisation des travaux effectués au titre de l'exercice, que ce soit en gros entretien ou en renouvellement de composants.

**Provision pour gros entretien**

La provision est justifiée par un plan triennal d'entretien établi par programme et par nature de travaux.

Au 31/12/2023, la provision pour gros entretien (PGE) s'élève à 851 971 €.

- 2024 : 505 772 €
- 2025 : 169 447 €
- 2026 : 176 752 €

| En € | PGE 2023.24.25 | Dotations | Reprises GE réalisés | Reprises GE non réalisés | PGE 2024.25.26 |
|------|----------------|-----------|----------------------|--------------------------|----------------|
| PGE  | 211 629        | 719 542   | -                    | 79 200                   | 851 971        |

#### Autres provisions pour charges

| En €               | A nouveau | Dotation | Reprise | Solde 31/12/23 |
|--------------------|-----------|----------|---------|----------------|
| Provision retraite | 688 878   | -        | 114 295 | 574 583        |

### 2.2.3 - DETTES

#### Dettes financières

Le poste de dettes financières (hors intérêts courus non échus, intérêts compensateurs et dépôts de garantie des locataires, concours bancaires courants) s'élève à 418 698 318 € au 31 décembre 2023 contre 398 057 569 € au 31 décembre 2022.

| A Nouveau   | Réalisations | Diminutions | Echéances  | Rbt anticipés | Au 31/12/23 |
|-------------|--------------|-------------|------------|---------------|-------------|
| 398 057 570 | 35 053 545   | 62 974      | 13 291 344 | 1 058 477     | 418 698 318 |

#### Excédent d'acomptes

Conformément à l'instruction comptable, il a été procédé à une comparaison globale au titre de la période 2023 entre le montant des acomptes quittancés et le montant des charges pour lesquelles aucune régularisation n'est encore intervenue.

L'impact sur le compte de résultat 2023 est la constatation d'un excédent d'acomptes qui nous a conduit à minorer le poste « 703100 : récupération de charges » d'un montant de 1 909 780 € par le compte 419500 : Locataires - excédents de provisions.

#### Produits constatés d'avances

Ce poste enregistre, au titre de l'exploitation :

- les loyers et charges avec terme à échoir ..... 111 476 €
- les subventions ..... 17 585 951 €
- les sinistres ..... 144 058 €
- la mise à disposition d'équipements à GDF Suez Energie ..... 9 999 €
- redevance foyer ..... 1 648 €
- facturation Nové gestion..... 126 235 €

### 3 - COMMENTAIRES DU COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2023

#### 3.1 - CHARGES

##### 3.1.1 - CONSOMMATION EN PROVENANCE DES TIERS

Ce poste s'élève à 27 732 739 € au 31 décembre 2023 et enregistre notamment :

- frais liés à la production de stocks ..... 113 919 €
- achats non stockés de matières et fournitures ..... 654 785 €
- des dépenses d'entretien et de gros entretien ..... 9 553 636 €
- des charges récupérables ..... 10 274 215 €
- refacturation inter-société du Groupe ..... 2 546 492 €
- maintenance ..... 559 629 €
- primes d'assurances ..... 610 769 €

|                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| • personnel intérimaire, personnel détaché .....                                            | 45 090 €    |
| • honoraires, frais d'actes et contentieux, autres prestations, rémunération de gestion ... | 1 930 867 € |
| • publicités, publications .....                                                            | 144 713 €   |
| • déplacements, missions réceptions, séminaires et congrès .....                            | 132 317 €   |
| • déménagements .....                                                                       | 1 186 €     |
| • cotisations .....                                                                         | 408 422 €   |
| • frais postaux et télécom, lignes informatiques .....                                      | 578 681 €   |
| • frais de recrutement personnel .....                                                      | 30 108 €    |
| • locations mobilières et immobilières .....                                                | 48 112 €    |
| • services bancaires .....                                                                  | 47 964 €    |
| • autres services extérieurs (surveillance bâtiments) .....                                 | 12 878 €    |
| • documentations générales .....                                                            | 20 932 €    |
| • cadeaux .....                                                                             | 11 077 €    |
| • dons .....                                                                                | 6 650 €     |

### **3.1.2 - IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES**

Le montant des taxes foncières sur propriétés bâties s'élève au titre de l'exercice 2023 à 7 528 457 €, 83% du patrimoine est assujéti à la taxe foncière.

### **3.1.3 - CHARGES DE PERSONNEL**

Les charges de personnel passent de 10 614 251€ à 10 681 495€ avec un effectif moyen en ETP sur l'exercice 2023 de 183 collaborateurs contre 195 collaborateurs en 2022.

### **3.1.4 - CREANCES IRRECOURABLES SUR LOCATAIRES**

Une somme de 450.382€ a été comptabilisée en perte sur créances irrécouvrables sur l'exercice 2023 constituée de 139 dossiers de locataires dont 129 partis (dont 133.853 € liés à la procédure de rétablissement personnel).

### **3.1.5 - CHARGES FINANCIERES**

Tableau de variation des charges financières 2022/2023 :

| Postes de charges Financières                                                                                        | Montant par poste<br>au 31/12/22 | Montant par poste<br>au 31/12/23 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Intérêts s/opérations locatives                                                                                      | 6 197 972                        | 10 693 435                       |
| Autres charges financières<br>(frais de dossier s/emprunt, frais de garantie<br>d'emprunt, pénalités rembt anticipé) | 78 544                           | 251 986                          |
| Dotations aux amortissements et provisions<br>(intérêts compensateurs)                                               | 6 772                            | 2 778                            |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                         | <b>6 283 288</b>                 | <b>10 948 199</b>                |

### **3.1.6 - POIDS DE L'ANNUITE FINANCIERE**

|                                                                              |              |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| • amortissement financier sur emprunts (hors remboursements anticipés) ..... | 13 178 341€  |
| • intérêts (2.21 & 2.22) .....                                               | 10 606 549 € |
| Soit un total de                                                             | 23 784 890 € |

Le taux d'endettement en pourcentage des loyers s'élève à 41,5 % en 2023.

### **3.1.7 - CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Les charges exceptionnelles enregistrent essentiellement :

Sur opérations de gestion :

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| • frais amende fiscale et pénale .....          | 35 €      |
| • frais de pénalités diverses .....             | 489 €     |
| • frais commerciaux sur ventes patrimoine ..... | 709 727 € |

|                                                                                              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Valeur nette comptable des actifs cédés :</b>                                             |             |
| • sur ventes de 64 logements .....                                                           | 1 785 310 € |
| • sur autres ventes (3 logements Copropriété en difficultés /terrain /foyer /corporelles) .. | 1 026 101 € |
| • sur démolition .....                                                                       | 29 920 €    |
| • sur composants remplacés .....                                                             | 2 542 948 € |
| <b>Autres charges exceptionnelles :</b>                                                      |             |
| • dépenses liées à des sinistres .....                                                       | 759 621 €   |
| • abandons de projets .....                                                                  | 21 981 €    |
| • frais de démolitions .....                                                                 | 7 586 175 € |
| • divers .....                                                                               | 191 381 €   |
| <b>Dotations aux amortissements et provisions :</b>                                          |             |
| • amortissements exceptionnels pour démolition .....                                         | 354 967 €   |
| • provision pour risques (reste à charges sur démolition) .....                              | 1 504 091 € |
| • provision pour sécurisation des bâtiments prévus à la démolition .....                     | 246 772 €   |

### **3.1.8 – INTERESSEMENT**

Une provision au titre de l'intéressement 2023 a été comptabilisée pour 562.329 €.

### **3.1.9 - IMPOT SUR LES SOCIETES**

Les SA hlm bénéficient de l'exonération d'IS en raison de certaines activités :

- les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 du CCH
- les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L.411-1 du CCH, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles
- les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes

Les conditions qui permettent de bénéficier de l'exonération prévue aux articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI doivent être appréciées au titre de chaque exercice comptable

En application de l'instruction 4 H-1-01 N°13 du 25 janvier 2006, le patrimoine de France Loire rattaché au secteur fiscalisé au titre de 2021 a été recensé, il se compose de :

- 56 logements non conventionnés
- 866 logements PLI-LLI
- 76 commerces

Les revenus des commerces bénéficient d'une exonération en application de franchise prévue dans l'instruction fiscale : sont exonérés les produits issus de l'exploitation des locaux annexes et accessoires, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles. A défaut, les bénéfices retirés de l'activité de location de ces locaux et emplacements annexes et accessoires sont exonérés d'impôt sur les sociétés dès lors que leur proportion n'excède pas 5% des recettes totales de l'organisme.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les logements PLI sont exclus du service d'intérêt général. Ils sont désormais soumis à l'impôt sur les sociétés. La construction et la gestion de ces logements restent dans la compétence de l'organisme, dans la limite de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L.302-5 détenus par l'organisme, dans le cadre des « missions d'intérêts général » hors SIEG.

De plus, entrent dans le champ d'application de l'impôt société toutes activités non rattachées au service d'intérêt général. Ce qui correspond en 2023 aux revenus tirés de la location d'une partie du siège social, des revenus des Scv.

Au titre de l'exercice 2023, aucune provision d'impôt société a été comptabilisée.

## **3.2 - PRODUITS**

### **3.2.1 - PRODUITS DES ACTIVITES**

Le solde au 31 décembre 2023 s'élève à 69 663 078 € contre 68 371 388 € pour 2022.

Au cours de l'exercice :

- 167 logements ont été mis en service
- 67 logements ont été vendus + 3 autres ventes
- 53 équivalents logements vendus
- 108 logements ont été démolis

Portant ainsi le patrimoine de France Loire au 31 décembre 2023 à 12 737 logements et 571 équivalents logements.

### **3.2.2 - PRODUCTION IMMOBILISEE**

Le poste affiche un niveau de 2 387 441 € au 31 décembre 2023. Il enregistre :

|                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| • les coûts internes de conduites d'opérations locatives .....            | 268 187 €   |
| • les coûts financiers externes .....                                     | 41 446 €    |
| • les coûts de maîtrises d'ouvrages refacturés par La Ruche Habitat ..... | 2 077 808 € |

### **3.2.3 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**

| <b>COMPTE 777 - QUOTE PART DE SUBVENTIONS VIREES AU RESULTAT</b> |                     |                   |                      |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|
| <b>En €</b>                                                      | <b>Reprise 2023</b> | <b>VNC cédées</b> | <b>Cumul reprise</b> |
| 131100 - subventions Etat                                        | 342 963             | 67 912            | 8 326 935            |
| 131200 - subventions Région                                      | 146 838             | 18 501            | 1 212 147            |
| 131300 - subventions Département                                 | 104 268             | 83 082            | 1 497 970            |
| 131400 - subventions Commune                                     | 117 227             | 962               | 1 569 480            |
| 131500 - subventions Ets publiques                               | 87 152              | 27 698            | 391 646              |
| 131600 - subventions Entreprises publiques                       | 28 299              | 3 471             | 468 532              |
| 131710 - subventions collecte                                    | 8 960               | 2 576             | 356 751              |
| 131720 - subventions autres collecteurs                          | 42 411              | -                 | 404 061              |
| 131780 - subventions autres org privés                           | 46 726              | 4 549             | 1 208 801            |
| 131880 - subventions d'équipement                                | 65 227              | -                 | 596 328              |
| <b>TOTAUX</b>                                                    | <b>990 071</b>      | <b>208 751</b>    | <b>16 032 651</b>    |

### **3.2.4 - AUTRES REPRISES PROVISIONS**

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| • sur risques foyers .....     | 241 699 €   |
| • sur risques SAV s/SCCV.....  | 380 €       |
| • sur risques divers.....      | 80 000 €    |
| • sur risques démolitions..... | 3 209 457 € |

### **3.2.5 - TRANSFERT DE CHARGES**

A ce poste figurent notamment :

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| • avantages en natures .....                                                   | 71 864 €  |
| • frais de commercialisation sur ventes patrimoine .....                       | 709 727 € |
| • aides à l'emploi (aide apprenti, CUI, service civique, adultes relais) ..... | 88 716 €  |
| • charges de gardiennage (salariés France Loire) dans les copropriétés .....   | 2 651 €   |
| • versements des organismes de formation / Agefiph .....                       | 21 577 €  |
| • CARSAT.....                                                                  | 34 137 €  |
| • Taxe foncière 2023 sur vente foyer .....                                     | 36 322 €  |
| • RMO La Ruche Habitat accession .....                                         | 110 478 € |

### **3.2.6 - PRODUITS FINANCIERS**

Les produits financiers au 31 décembre 2023 s'élèvent à 585.039 €.

### **3.2.7 - PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Sur opérations de gestion :

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| • débits et pénalités perçus .....           | 2 035 €     |
| • rentrées sur créances irrécouvrables ..... | 30 041 €    |
| • dégrèvements taxes foncières .....         | 3 482 815 € |

Sur produits de cessions d'actifs, au titre des :

|                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| • vente de 64 logements .....                                                    | 6 406 300 € |
| • ventes autres (échange terrain / foyer / la Prairie).....                      | 904 341 €   |
| • cession autres immobilisations corporelles (immobilisations de structure)..... | 11 666 €    |

|                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| <u>Subventions virées au compte de résultat .....</u> | <u>1 198 822 €</u> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|

Autres produits exceptionnels :

A ce poste figurent notamment :

|                                                                            |             |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| • indemnités d'assurances .....                                            | 1 893 266 € |
| • surestimation frais divers, solde factures non parvenues après RMO ..... | 65 135 €    |
| • prorata taxes foncières sur ventes hlm .....                             | 25 320 €    |
| • refacturation aux SCCV .....                                             | 12 779 €    |
| • intérêts moratoires .....                                                | 73 860 €    |
| • régularisation charges copropriété .....                                 | 103 265 €   |
| • divers .....                                                             | 4 676 €     |
| • démolition .....                                                         | 4 758 870 € |

Reprises sur provisions :

|                                                     |             |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| • risques exceptionnels sur démolitions .....       | 3 209 457 € |
| • dépréciation exceptionnelle sur démolitions ..... | 488 912 €   |

Reprises sur amortissements :

|                                                                             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| • amortissement exceptionnel démolition requalifiée en réhabilitation ..... | 1 047 805 € |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|

#### **4 - SURPLUS DEGAGE LORS DES VENTES**

La société a poursuivi au cours de l'exercice 2023 la politique de vente de logements au profit des locataires occupants.

En 2023, 64 ventes ont été réalisées pour un prix de vente global 6.406.300 € et 7 autres ventes pour 904.341 €.

Conformément à la loi, la société réinvestit cette somme, en priorité dans les programmes nouveaux de construction, de travaux d'amélioration substantielle ou d'acquisition de logements destinés à la location.

Depuis 1996, le surplus généré par les ventes (soit 50 565 160 €) est réinvesti dans la construction neuve des logements mais également pour financer les travaux de réhabilitation/amélioration y compris les remplacements de composants.

Le surplus dégagé par l'ensemble des ventes en 2023 ressort à 3.799.526 € suivant le détail ci-après :

Vente 64 logements + 7 autres ventes

| Intitulé                     | Débit       | Crédit             |
|------------------------------|-------------|--------------------|
| Prix de vente                |             | 7 310 641 €        |
| Valeur Nette Comptable       | 2 801 388 € |                    |
| <b>Plus-value de cession</b> |             | <b>4 509 253 €</b> |
| Total des frais imputables   | 709 727 €   |                    |
| <b>SURPLUS</b>               |             | <b>3 799 526 €</b> |

#### **5 - INFORMATIONS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES**

| En k€    | ALFI | ANTIN<br>RESIDENCES | C.P.H. | GROUPE<br>ARCADE<br>VW | HOMY | LA RUCHE<br>HABITAT | NOVE<br>GESTION | SARL du<br>Parc des<br>Capucines | SCCV<br>Narcisses | SCCV Zac<br>Hameau | TOTAUX |
|----------|------|---------------------|--------|------------------------|------|---------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|--------|
| Créances |      |                     |        |                        | 3    |                     | 344             | 1 438                            | 2                 | 1                  | 1 788  |
| Dettes   |      |                     | 596    |                        |      | 2 304               |                 |                                  |                   |                    | 2 900  |
| Charges  | 26   | -58                 | 599    | 40                     |      | 2 251               |                 |                                  |                   |                    | 2 858  |
| Produits |      |                     |        |                        | 2    | 424                 | 650             | 90                               | 9                 | 1                  | 1 176  |

## **6 - COMPTES D'ENGAGEMENTS**

Ces comptes enregistrent des droits et obligations susceptibles de modifier le montant ou la consistance du patrimoine de la société.

Des subdivisions du compte 80 fournissent le détail par nature des divers engagements.

- 801110 - garantie (donnée) de rachat accession sociale pour 73.400.983 €
- 801840 - reste à payer sur coût de production pour 62.536.958 €
- 801881 - engagements foyers pour 3.508.794 €
- 802100 - cautions reçues FSL pour 656.603 €
- 802110 - garantie (reçue) rachat accession sociale 15.154.237 €
- 802200 - garantie reçue CEGC pour 6.136.181 €
- 802300 - emprunts contractés pour le financement locatif pour 58.622.355 €
- 802800 - autres engagements reçus (SGA) 136.300 €
- 806210 - prix de vente, contrats préliminaires avec fonds bloqués pour 2.691.315 €.

## **7 - COMPTES CONSOLIDES**

France Loire est intégrée dans le périmètre de consolidation du Groupe Arcade-Vyv.

## 4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.1 Engagements  
Exercice au : 31/12/2023

| Engagements reçus |                                                                     |                      | Engagements donnés |                                                                                     |                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| N° de compte<br>1 | Libellé<br>2                                                        | Montant<br>3         | N° de compte<br>1  | Libellé<br>2                                                                        | Montant<br>3          |
| 8021              | Avals, cautions, garanties reçus                                    | 21 947 020,39        | 8011               | Avals, cautions, garanties donnés                                                   | 73 400 983,41         |
| 80221             | Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement |                      | 8012               | Octroi de prêts                                                                     |                       |
| 80222             | Avenants en cours (accession P.A.P.)                                |                      | 80121              | - Contrats signés de prêts principaux                                               |                       |
| 8023              | Emprunts locatifs et autres                                         | 58 622 355,00        | 80122              | - Contrats de prêts complémentaires                                                 |                       |
| 8024              | Créances escomptées non échues                                      |                      | 80128              | - Autres contrats                                                                   |                       |
| 8026              | Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail                   |                      | 8016               | Redevances crédit bail restant à courir                                             |                       |
| 8028              | Autres engagements reçus                                            | 136 300,00           | 8018               | Autres engagements donnés - reste à payer sur :                                     | 66 045 751,89         |
|                   |                                                                     |                      |                    | Reste à comptabiliser sur :                                                         |                       |
|                   |                                                                     |                      | 80181              | - Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)    |                       |
|                   |                                                                     |                      | 80182              | - Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession) |                       |
|                   |                                                                     |                      | 80183              | - Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)                   |                       |
|                   |                                                                     |                      | 80184              | - Marchés signés (opérations locatives)                                             | 62 536 958,06         |
|                   |                                                                     |                      | 80188              | Engagements divers                                                                  | 3 508 793,83          |
|                   |                                                                     |                      |                    |                                                                                     |                       |
|                   | <b>TOTAL</b>                                                        | <b>80 705 675,39</b> |                    | <b>TOTAL</b>                                                                        | <b>139 446 735,30</b> |

## 4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

|       |                                                                        |              |       |                                                                          |  |
|-------|------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|--------------------------------------------------------------------------|--|
| 80621 | Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel | 2 691 315,00 | 80611 | Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu |  |
| 80622 | Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel           |              |       |                                                                          |  |
| 80623 | Dépôts de garantie bloqués - location accession                        |              |       |                                                                          |  |
|       |                                                                        |              |       |                                                                          |  |

## 4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

4.2.1 - TABLEAU AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

4.2 Résultat autofi net  
Exercice : 31/12/2023

|                                                                            | TOTAL         |               | Dont activités relevant du SIEG depuis 2021 |              | Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021 |               |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ORIGINES :                                                                 |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
| 11 - Report à nouveau avant affectation du résultat                        |               | 19 550 499,04 |                                             |              |                                                                          | 19 550 499,04 |
| 12 - Résultat de l'exercice N-1                                            |               | 5 309 910,37  |                                             | 4 820 859,33 |                                                                          | 503 987,94    |
| - Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)                    |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
| N° de(s) compte(s) prélevé(s)                                              |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
|                                                                            |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
|                                                                            |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
|                                                                            |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
|                                                                            |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
|                                                                            |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
|                                                                            |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
| Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat                       |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
| Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres              |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
| AFFECTATIONS :                                                             |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
| - Affectation aux réserves                                                 |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
| 1061 Réserve légale (spécifique sociétés)                                  |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
| 1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)          |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
| 1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH) |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
| 10685 Réserves sur cessions immobilières                                   | 4 283 808,14  |               | 3 455 058,24                                |              | 828 749,90                                                               |               |
| 10688 Réserves diverses                                                    | 953 239,84    |               | 953 239,84                                  |              |                                                                          |               |
| 457- Dividendes (spécifique sociétés)                                      | 454 413,44    |               | 412 561,25                                  |              | 41 852,19                                                                |               |
| 11 - Report à nouveau après affectation du résultat                        | 19 168 947,99 |               |                                             |              | 19 183 884,89                                                            |               |
|                                                                            |               |               |                                             |              |                                                                          |               |
| TOTAL                                                                      | 24 860 409,41 | 24 860 409,41 | 4 820 859,33                                | 4 820 859,33 | 20 054 486,98                                                            | 20 054 486,98 |

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

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SOCIETES) (1)

| EXERCICE | ANNEE DE PAIEMENT | DIVIDENDE PAR ACTION | MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES | PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2) | RESULTAT NET |
|----------|-------------------|----------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| 2022     |                   | 0,52                 | 454 413,44                              | 458 782,80                         | 5 309 910,37 |
|          |                   |                      |                                         |                                    |              |

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 143 bis du CGI)

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

|                                                                                                                       | 31/12/2019    | 31/12/2020    | 31/12/2021    | 31/12/2022    | 31/12/2023    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Opérations & résultats de l'exercice                                                                                  |               |               |               |               |               |
| Chiffre d'affaires                                                                                                    | 65 153 276,85 | 55 867 976,29 | 56 549 518,62 | 56 415 917,49 | 58 461 279,10 |
| Résultat avant charges et produits calculés                                                                           | 79 844 811,80 | 26 495 169,36 | 24 647 093,97 | 23 535 125,66 | 18 237 921,72 |
| (amortissements, dépréciations & provisions)                                                                          |               |               |               |               |               |
| Résultat après charges et produits calculés                                                                           | 12 340 765,77 | 8 473 345,14  | 5 321 953,89  | 5 309 910,37  | 1 430 126,38  |
| (amortissements, dépréciations & provisions)                                                                          |               |               |               |               |               |
| Personnel                                                                                                             |               |               |               |               |               |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice                                                               | 196           | 184           | 182           | 195           | 183           |
| Montant de la masse salariale de l'exercice                                                                           | 6 968 392,51  | 6 670 975,17  | 6 956 273,14  | 7 702 140,65  | 7 840 807,55  |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) | 2 680 938,02  | 2 646 875,82  | 2 764 877,14  | 2 912 110,44  | 2 840 687,33  |

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

|                                                              | Exercice N-2  | Exercice N-1  | Exercice N    | Moyenne des ratios des 3 derniers exercices |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------------------------|
| a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)           | 7 320 982,42  | 5 347 083,87  | 1 917 174,34  |                                             |
| b) Total des produits financiers (Comptes 76)                | 133 448,38    | 283 106,47    | 585 038,83    |                                             |
| c) Total des produits d'activité (Comptes 70)                | 67 088 156,40 | 68 371 388,29 | 69 663 078,18 |                                             |
| d) Charges récupérées (Comptes 703)                          | 10 538 637,78 | 11 955 470,80 | 11 201 799,08 |                                             |
| e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM | 56 682 967,00 | 56 699 023,96 | 59 046 317,93 |                                             |
| a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)               | 12,92%        | 9,43%         | 3,25%         | 8,53%                                       |

## 4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif immo  
Exercice au : 31/12/2023

| Immobilisations                                                                                                   | Valeur brute au début de l'exercice | Augmentations                        |                                | Diminutions                                                   |                                                                      | Valeur brute à la fin de l'exercice |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                                                                   |                                     | Acquisitions, créations, apports (3) | Virements de poste à poste (4) | Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés | Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5) |                                     |
| 1                                                                                                                 | 2                                   | 3                                    | 4                              | 5                                                             | 6                                                                    | 7 (2+3+4-5-6)                       |
| <b>INCORPORELLES</b>                                                                                              |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| Frais d'établissement                                                                                             |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| Baux long terme et droits d'usufruit                                                                              | 196 568,70                          |                                      |                                |                                                               | 1 239,94                                                             | 195 328,76                          |
| Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)    | 236 454,80                          | 82 116,74                            |                                | 27 807,02                                                     |                                                                      | 290 764,52                          |
| Autres immobilisations incorporelles                                                                              | 3 110 566,81                        | 80 020,28                            | 27 807,02                      |                                                               |                                                                      | 3 218 394,11                        |
| <b>TOTAL I</b>                                                                                                    | <b>3 543 590,31</b>                 | <b>162 137,02</b>                    | <b>27 807,02</b>               | <b>27 807,02</b>                                              | <b>1 239,94</b>                                                      | <b>3 704 487,39</b>                 |
| <b>CORPORELLES</b>                                                                                                |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| <b>TERRAINS</b>                                                                                                   |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| Terrains nus                                                                                                      | 154 046,37                          | 12 837,00                            |                                | 12 837,00                                                     |                                                                      | 154 046,37                          |
| Terrains aménagés, loués, bâtis                                                                                   | 53 152 661,40                       | 0,01                                 | 2 087 231,16                   |                                                               | 262 376,35                                                           | 54 977 516,22                       |
| Agencements - Aménagements de terrains                                                                            |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| <b>TOTAL II</b>                                                                                                   | <b>53 306 707,77</b>                | <b>12 837,01</b>                     | <b>2 087 231,16</b>            | <b>12 837,00</b>                                              | <b>262 376,35</b>                                                    | <b>55 131 562,59</b>                |
| <b>CONSTRUCTIONS</b>                                                                                              |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants        |                                     | -20 526,66                           | 26 440 127,30                  |                                                               | 14 404 622,88                                                        |                                     |
| Additions et remplacement de composants (1)                                                                       |                                     | 20 526,27                            | 23 946 738,12                  |                                                               | 1 995 963,90                                                         |                                     |
| Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A] | 659 457 406,96                      | -0,39                                | 50 386 865,42                  |                                                               | 16 400 586,78                                                        | 693 443 685,21                      |
| Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants      |                                     |                                      | 1 167,89                       |                                                               | 122 754,50                                                           |                                     |
| Additions et remplacement de composants (1)                                                                       |                                     |                                      | 75 379,21                      |                                                               |                                                                      |                                     |
| Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]     | 29 992 724,39                       |                                      | 76 547,10                      |                                                               | 122 754,50                                                           | 29 946 516,99                       |
| Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]                                                          | 7 665 677,97                        | 4 556,45                             | 138 004,44                     |                                                               | 4 199,94                                                             | 7 804 038,92                        |
| <b>TOTAL III [A+B+C]</b>                                                                                          | <b>697 115 809,32</b>               | <b>4 556,06</b>                      | <b>50 601 416,96</b>           |                                                               | <b>16 527 541,22</b>                                                 | <b>731 194 241,12</b>               |
| <b>Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV</b>                                                   | <b>70 118,93</b>                    |                                      |                                |                                                               |                                                                      | <b>70 118,93</b>                    |
| <b>DIVERS</b>                                                                                                     |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)                                                       | 362 706,99                          | 18 654,79                            |                                |                                                               |                                                                      | 381 361,78                          |
| Matériel de transport                                                                                             | 1 176 925,83                        | 16 990,00                            |                                |                                                               | 46 258,07                                                            | 1 147 657,76                        |
| Matériel de bureau et matériel informatique                                                                       | 2 019 254,17                        | 73 971,66                            |                                |                                                               |                                                                      | 2 093 225,83                        |
| Mobilier                                                                                                          | 696 108,30                          | 17 865,59                            |                                |                                                               | 997,23                                                               | 712 976,66                          |
| Diverses                                                                                                          |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| <b>TOTAL V</b>                                                                                                    | <b>4 254 995,29</b>                 | <b>127 482,04</b>                    |                                |                                                               | <b>47 255,30</b>                                                     | <b>4 335 222,03</b>                 |
| <b>Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI</b>                                              |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>                                                                       |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| Terrains, ouvrages d'infrastructure                                                                               | 1 619 469,78                        | 32 462,28                            |                                | 887 151,09                                                    |                                                                      | 764 780,97                          |
| Constructions et autres immobilisations corporelles :                                                             |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| - Construction et acquisition-amélioration                                                                        | 34 947 465,50                       | 36 330 728,70                        |                                | 27 625 023,11                                                 |                                                                      | 43 653 171,09                       |
| - Additions et remplacements de composants (1)                                                                    | 29 796 564,74                       | 12 115 139,14                        |                                | 24 185 617,66                                                 |                                                                      | 17 726 086,22                       |
| Avances et acomptes                                                                                               |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| <b>TOTAL VII</b>                                                                                                  | <b>66 363 500,02</b>                | <b>48 478 330,12</b>                 |                                | <b>52 697 791,86</b>                                          |                                                                      | <b>62 144 038,28</b>                |
| <b>Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>                                                                            | <b>821 111 131,33</b>               | <b>48 623 205,23</b>                 | <b>52 688 648,12</b>           | <b>52 710 628,86</b>                                          | <b>16 837 172,87</b>                                                 | <b>852 875 182,95</b>               |
| <b>FINANCIERES</b>                                                                                                |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)                                                              | 52 597 409,44                       |                                      |                                |                                                               |                                                                      | 52 597 409,44                       |
| Créances rattachées à des participations (2671-2674)                                                              |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| Titres immobilisés (droit de créance)                                                                             |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| Prêts participatifs                                                                                               |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| Prêts principaux pour accession                                                                                   |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| Prêts complémentaires pour accession                                                                              |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| Prêts aux SCCC                                                                                                    |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| Autre (dépos et cautionnements versés, créances diverses ...)                                                     | 1 108 942,69                        | 288 529,80                           |                                |                                                               | 594 905,75                                                           | 802 566,74                          |
| Intérêts courus                                                                                                   |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| <b>TOTAL IX</b>                                                                                                   | <b>53 706 352,13</b>                | <b>288 529,80</b>                    |                                |                                                               | <b>594 905,75</b>                                                    | <b>53 399 976,18</b>                |
| <b>TOTAL GENERAL ( I + VIII + IX ) (2)</b>                                                                        | <b>878 361 073,77</b>               | <b>49 073 872,05</b>                 | <b>52 716 455,14</b>           | <b>52 738 435,88</b>                                          | <b>17 433 318,56</b>                                                 | <b>909 979 646,52</b>               |

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

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

## 4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)

## SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (A)  
Exercice au : 31/12/2023

| Immobilisations amortissables<br><br>1                                  | Montant des amortissements au début de l'exercice<br><br>2 | Augmentations : dotations de l'exercice |                              | Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)<br><br>5 | Montant des amortissements en fin d'exercice<br><br>6 |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                         |                                                            | Amortissement linéaire<br><br>3         | Autres méthodes (1)<br><br>4 |                                                                                     |                                                       |
| <b>INCORPORELLES</b>                                                    |                                                            |                                         |                              |                                                                                     |                                                       |
| Frais d'établissement                                                   |                                                            |                                         |                              |                                                                                     |                                                       |
| Baux long terme et droits d'usufruit                                    | 64 150,03                                                  | 6 348,45                                |                              | 1 119,40                                                                            | 69 379,08                                             |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles                           | 2 502 191,61                                               | 258 381,74                              |                              |                                                                                     | 2 760 573,35                                          |
| <b>TOTAL I</b>                                                          | <b>2 566 341,64</b>                                        | <b>264 730,19</b>                       |                              | <b>1 119,40</b>                                                                     | <b>2 829 952,43</b>                                   |
| <b>CORPORELLES</b>                                                      |                                                            |                                         |                              |                                                                                     |                                                       |
| Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>                  |                                                            |                                         |                              |                                                                                     |                                                       |
| <b>CONSTRUCTIONS</b>                                                    |                                                            |                                         |                              |                                                                                     |                                                       |
| Constructions locatives (sur sol propre)                                | 219 866 912,15                                             | 17 145 607,62                           | 354 967,41                   | 12 352 625,37                                                                       | 225 014 910,72                                        |
| Constructions locatives sur sol d'autrui                                | 16 603 808,18                                              | 811 300,34                              |                              | 110 820,08                                                                          | 17 304 288,43                                         |
| Bâtiments et installations administratifs                               | 3 170 963,42                                               | 229 211,84                              |                              | 142,06                                                                              | 3 400 033,09                                          |
| <b>TOTAL III</b>                                                        | <b>239 641 683,75</b>                                      | <b>18 186 119,80</b>                    | <b>354 967,41</b>            | <b>12 463 587,51</b>                                                                | <b>245 719 232,24</b>                                 |
| Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>         | <b>70 118,93</b>                                           |                                         |                              |                                                                                     | <b>70 118,93</b>                                      |
| <b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                               |                                                            |                                         |                              |                                                                                     |                                                       |
| Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)   | 245 527,59                                                 | 22 173,38                               |                              |                                                                                     | 267 700,97                                            |
| Matériel de transport                                                   | 842 495,52                                                 | 182 110,83                              |                              | 36 236,15                                                                           | 988 370,20                                            |
| Matériel de bureau et matériel informatique                             | 1 560 780,92                                               | 263 268,23                              |                              |                                                                                     | 1 824 049,15                                          |
| Mobilier                                                                | 470 310,60                                                 | 38 969,42                               |                              | 997,23                                                                              | 508 282,79                                            |
| Diverses                                                                |                                                            |                                         |                              |                                                                                     |                                                       |
| <b>TOTAL V</b>                                                          | <b>3 119 114,63</b>                                        | <b>506 521,86</b>                       |                              | <b>37 233,38</b>                                                                    | <b>3 588 403,11</b>                                   |
| Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b> |                                                            |                                         |                              |                                                                                     |                                                       |
| <b>TOTAL GENERAL (3)</b>                                                | <b>245 397 258,95</b>                                      | <b>18 957 371,85</b>                    | <b>354 967,41</b>            | <b>12 501 940,29</b>                                                                | <b>252 207 706,71</b>                                 |

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

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

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

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

60 ans

## 4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

## VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (B)  
Exercice au : 31/12/2023

| Immobilisations amortissables                                               | Eléments<br>transférés en actif<br>circulant | Eléments cédés      | Autres sorties<br>d'actif (3) | Reprises sur<br>amortissements<br>(1) | Total des<br>diminutions (2) |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| 1                                                                           | 2                                            | 3                   | 4                             | 5                                     | 6                            |
| <b>INCORPORELLES</b>                                                        |                                              |                     |                               |                                       |                              |
| Frais d'établissement                                                       |                                              |                     |                               |                                       |                              |
| Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit |                                              | 1 119,40            |                               |                                       | 1 119,40                     |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles                               |                                              |                     |                               |                                       |                              |
| <b>TOTAL I</b>                                                              |                                              | <b>1 119,40</b>     |                               |                                       | <b>1 119,40</b>              |
| <b>CORPORELLES</b>                                                          |                                              |                     |                               |                                       |                              |
| Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>                      |                                              |                     |                               |                                       |                              |
| <b>CONSTRUCTIONS</b>                                                        |                                              |                     |                               |                                       |                              |
| Constructions locatives (sol propre)                                        |                                              | 2 560 739,12        | 8 744 080,71                  | 1 047 805,54                          | 12 352 625,37                |
| Constructions locatives sur sol d'autrui                                    |                                              |                     | 110 820,08                    |                                       | 110 820,08                   |
| Bâtiments et installations administratifs                                   |                                              |                     | 142,06                        |                                       | 142,06                       |
| <b>TOTAL III</b>                                                            |                                              | <b>2 560 739,12</b> | <b>8 855 042,85</b>           | <b>1 047 805,54</b>                   | <b>12 463 587,51</b>         |
| Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>             |                                              |                     |                               |                                       |                              |
| <b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                                   |                                              |                     |                               |                                       |                              |
| Installations générales - Agencements et aménagements divers                |                                              |                     |                               |                                       |                              |
| Matériel de transport                                                       |                                              |                     | 36 236,15                     |                                       | 36 236,15                    |
| Matériel de bureau et matériel informatique                                 |                                              |                     |                               |                                       |                              |
| Mobilier                                                                    |                                              |                     | 997,23                        |                                       | 997,23                       |
| Diverses                                                                    |                                              |                     |                               |                                       |                              |
| <b>TOTAL V</b>                                                              |                                              |                     | <b>37 233,38</b>              |                                       | <b>37 233,38</b>             |
| Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b>     |                                              |                     |                               |                                       |                              |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                        |                                              | <b>2 561 858,52</b> | <b>8 892 276,23</b>           | <b>1 047 805,54</b>                   | <b>12 501 940,29</b>         |

(1) Reprises constatées au compte 7811

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

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

## 4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2023

| Nature                                                                      | Montant au début de l'exercice | Augmentations : dotations de l'exercice | Diminutions : reprises de l'exercice | Montant à la fin de l'exercice |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1                                                                           | 2                              | 3                                       | 4                                    | 5                              |
| <b>PROVISIONS REGLEMEENTEES</b>                                             |                                |                                         |                                      |                                |
| Amortissements dérogatoires                                                 |                                |                                         |                                      |                                |
| Provision spéciale de réévaluation                                          |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>TOTAL I</b>                                                              |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>PROVISIONS</b>                                                           |                                |                                         |                                      |                                |
| Pour litiges                                                                |                                |                                         |                                      |                                |
| Pour amendes et pénalités                                                   |                                |                                         |                                      |                                |
| Pour pertes sur contrats                                                    |                                |                                         |                                      |                                |
| Pour pensions et obligations similaires                                     | 688 877,52                     |                                         | 114 295,19 (3)                       | 574 582,33                     |
| Pour gros entretien                                                         | 211 628,57                     | 719 542,18                              | 79 200,00                            | 851 970,75                     |
| Pour charges sur opérations immobilières                                    |                                |                                         |                                      |                                |
| Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)                   | 9 778 732,17                   | 1 619 839,18                            | 3 531 536,78                         | 7 867 034,57                   |
| <b>TOTAL II</b>                                                             | <b>10 679 238,26</b>           | <b>2 339 381,36</b>                     | <b>(2) 3 725 031,97</b>              | <b>9 293 587,65</b>            |
| <b>DEPRECIATIONS</b>                                                        |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>IMMOBILISATIONS</b>                                                      |                                |                                         |                                      |                                |
| Incorporelles                                                               |                                |                                         |                                      |                                |
| Corporelles                                                                 | 1 395 314,09                   | 246 772,45                              | 488 911,56                           | 1 153 174,98                   |
| Financières                                                                 | 40 857 889,20                  |                                         |                                      | 40 857 889,20                  |
| <b>TOTAL III</b>                                                            | <b>42 253 203,29</b>           | <b>246 772,45</b>                       | <b>488 911,56</b>                    | <b>42 011 064,18</b>           |
| <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                                                   |                                |                                         |                                      |                                |
| Terrains à aménager                                                         | 237 263,90                     |                                         |                                      | 237 263,90                     |
| Immeubles en cours                                                          |                                |                                         |                                      |                                |
| Immeubles achevés                                                           |                                |                                         |                                      |                                |
| Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat |                                |                                         |                                      |                                |
| Approvisionnement                                                           |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>TOTAL IV</b>                                                             | <b>237 263,90</b>              |                                         |                                      | <b>237 263,90</b>              |
| <b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>                                        |                                |                                         |                                      |                                |
| Locataires                                                                  | 4 445 993,11                   | 1 317 744,13                            | 1 147 364,42                         | 4 616 372,82                   |
| Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires              | 3 924,63                       |                                         | 2 106,10                             | 1 818,53                       |
| Autres créances                                                             | 109 210,00                     |                                         |                                      | 109 210,00                     |
| Valeurs mobilières de placement                                             |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>TOTAL V</b>                                                              | <b>4 559 127,74</b>            | <b>1 317 744,13</b>                     | <b>1 149 470,52</b>                  | <b>4 727 401,35</b>            |
| <b>TOTAL VI (III+IV+V)</b>                                                  | <b>47 049 594,93</b>           | <b>1 564 516,58</b>                     | <b>1 638 382,08</b>                  | <b>46 975 729,43</b>           |
| <b>TOTAL GENERAL ( I + II + VI )</b>                                        | <b>57 728 833,19</b>           | <b>(1) 3 903 897,94</b>                 | <b>(1) 5 363 414,05</b>              | <b>56 269 317,08</b>           |

| RENOIS                                                                        |                                     |              |              |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------|
| (1) Dont dotations et reprises                                                | - Exploitation                      | 2 153 034,23 | 1 665 045,08 |
|                                                                               | - Financières                       |              |              |
|                                                                               | - Exceptionnelles                   | 1 750 863,71 | 3 698 368,97 |
| (2) Dont reprises ...                                                         | ... de provisions utilisées         |              | 2 196 618,32 |
|                                                                               | ... de provisions non utilisées (*) |              | 1 528 413,65 |
| (3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail |                                     |              | 574 582,33   |

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

## 4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes  
Exercice au : 31/12/2023

| N° de compte                               | Dettes                                                            | Montant net au bilan  | 1 an au plus         | Entre 1 an et 5 ans  | Plus de 5 ans         | Dettes garanties par des sûretés réelles |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------------|
| 1                                          | 2                                                                 | 3                     | 4                    | 5                    | 6 (3-4-5)             | 7                                        |
| 162                                        | Participation des employeurs à l'effort de construction (1)       | 10 943 891,81         | 325 086,95           | 1 030 039,47         | 9 588 765,39          |                                          |
| 163                                        | Emprunts obligataires (1)                                         |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 164                                        | Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)              | 393 813 827,65        | 9 427 537,75         | 29 343 336,37        | 355 042 953,53        |                                          |
| 1651/1658                                  | Dépôts et cautionnements reçus                                    | 3 599 178,62          | Non ventilable (3)   |                      | 3 599 178,62          |                                          |
| 1654                                       | Redevances location - accession                                   |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 166                                        | Participation des salariés aux résultats                          |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 1675                                       | Emprunts participatifs (1)                                        |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687       | Autres emprunts et dettes (1)                                     | 13 940 598,43         | 90 490,13            | 267 558,30           | 13 582 550,00         |                                          |
| 17/18                                      | Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1) |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 519                                        | Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)           |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 16881/16882/1718/1748/1788/5181            | Intérêts courus non échus                                         | 6 819 500,67          | 6 819 500,67         |                      |                       |                                          |
| 16883                                      | Intérêts compensateurs                                            | 1 795,55              | 1 795,55             |                      |                       |                                          |
| <b>TOTAL I dettes financières</b>          |                                                                   | <b>429 118 792,73</b> | <b>16 664 411,05</b> | <b>30 640 934,14</b> | <b>381 813 447,54</b> |                                          |
| <i>dont emprunts remboursables in fine</i> |                                                                   |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 229                                        | Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants       |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 269/279                                    | Versements restant à effectuer sur titres non libérés             |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 401 à 408                                  | Fournisseurs et comptes rattachés                                 | 9 992 955,77          | 9 992 955,77         |                      |                       |                                          |
| 419                                        | Clients créditeurs                                                | 2 143 091,84          | 2 143 091,84         |                      |                       |                                          |
| 42                                         | Personnel et comptes rattachés                                    | 1 938 128,10          | 1 938 128,10         |                      |                       |                                          |
| 43                                         | Sécurité sociale et autres organismes sociaux                     | 1 312 052,88          | 1 312 052,88         |                      |                       |                                          |
| 44                                         | Etat et autres collectivités publiques                            | 4 220 356,61          | 4 220 356,61         |                      |                       |                                          |
| 443                                        | Opérations particulières                                          |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 44 sauf 443                                | Autres                                                            | 4 220 356,61          | 4 220 356,61         |                      |                       |                                          |
| 45                                         | Groupe, associés et opérations de coopération                     | 2 913 172,00          | 2 913 172,00         |                      |                       |                                          |
| 451                                        | Groupe                                                            | 2 304 359,72          | 2 304 359,72         |                      |                       |                                          |
| 454                                        | Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C                          | 11 746,28             | 11 746,28            |                      |                       |                                          |
| 455/4563/457                               | Associés                                                          | 597 066,00            | 597 066,00           |                      |                       |                                          |
| 458                                        | Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.                |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 46                                         | Créditeurs divers                                                 | 569 702,75            | 40 502,75            | 529 200,00           |                       |                                          |
| 461                                        | Opérations pour le compte de tiers                                | 14 759,19             | 14 759,19            |                      |                       |                                          |
| 46 sauf 461                                | Autres dettes                                                     | 554 943,56            | 25 743,56            | 529 200,00           |                       |                                          |
| 47                                         | Comptes transitoires ou d'attente (6)                             |                       |                      |                      |                       |                                          |
| <b>TOTAL II</b>                            |                                                                   | <b>23 089 459,95</b>  | <b>22 560 259,95</b> | <b>529 200,00</b>    |                       |                                          |
| 487                                        | Produits constatés d'avance                                       | 17 979 367,29         | 3 803 062,34         | 14 176 304,95        |                       |                                          |
| 4871                                       | Sur exploitation                                                  | 17 979 367,29         | 3 803 062,34         | 14 176 304,95        |                       |                                          |
| 4872                                       | Sur vente de lots en cours                                        |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 4878                                       | Autres produits constatés d'avance                                |                       |                      |                      |                       |                                          |
| <b>TOTAL III</b>                           |                                                                   | <b>17 979 367,29</b>  | <b>3 803 062,34</b>  | <b>14 176 304,95</b> |                       |                                          |
| <b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>    |                                                                   | <b>470 187 619,97</b> | <b>43 027 733,34</b> | <b>45 346 439,09</b> | <b>381 813 447,54</b> |                                          |

| RENVIS |                                         |               |
|--------|-----------------------------------------|---------------|
| (1)    | Emprunts réalisés en cours d'exercice   | 35 053 545,02 |
|        | Emprunts remboursés en cours d'exercice | 14 412 794,54 |
| (2)    | Dont à 2 ans maximum à l'origine        |               |

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

## 4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

4.7 Etat des créances  
Exercice au : 31/12/2023

| N° de compte               | Libellé                                            | Montant brut au bilan | 1 an au plus         | Plus de 1 an         |
|----------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 1                          |                                                    | 2                     | 3                    | 4 (2-3)              |
| <b>EN ACTIF IMMOBILISE</b> |                                                    |                       |                      |                      |
| 267                        | Créances rattachées à des participations           |                       |                      |                      |
| 2781                       | Prêts principaux accession                         |                       |                      |                      |
| 2782                       | Prêts complémentaires accession                    |                       |                      |                      |
| 2783                       | Prêts aux S.C.C.C                                  |                       |                      |                      |
| 274                        | Autres prêts                                       |                       |                      |                      |
| 275/276                    | Autres immobilisations financières                 | 699 782,73            | 699 782,73           |                      |
|                            | <b>TOTAL I</b>                                     | <b>699 782,73</b>     | <b>699 782,73</b>    |                      |
| <b>EN ACTIF CIRCULANT</b>  |                                                    |                       |                      |                      |
| 409                        | Fournisseurs débiteurs                             | 1 826 806,62          | 1 826 806,62         |                      |
| 411                        | Locataires et organismes payeurs d'APL             | 1 569,25              | 1 569,25             |                      |
| 416                        | Clients douteux ou litigieux                       | 9 689 559,00          | 9 689 559,00         |                      |
| 412                        | Créances sur acquéreurs                            |                       |                      |                      |
| 413/414/415/418            | Autres créances clients                            | 625 765,72            | 625 765,72           |                      |
| 42                         | Personnel et comptes rattachés                     | 952,02                | 952,02               |                      |
| 43                         | Sécurité sociale et autres organismes sociaux      | 574,02                | 574,02               |                      |
| 44                         | Etat et collectivités publiques                    | 26 605 466,64         | 15 375 900,83        | 11 229 565,81        |
| 443                        | Opérations particulières                           |                       |                      |                      |
| 44 sauf 443                | Autres (1)                                         | 26 605 466,64         | 15 375 900,83        | 11 229 565,81        |
| 45                         | Groupes, associés et opération de coopération      | 1 863 582,57          | 1 863 582,57         |                      |
| 451                        | Groupe                                             | 1 787 775,91          | 1 787 775,91         |                      |
| 454                        | Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C           | 75 806,66             | 75 806,66            |                      |
| 455                        | Associés - comptes courants                        |                       |                      |                      |
| 4562 (spécifique SA)       | Capital souscrit et appelé, non versé              |                       |                      |                      |
| 458                        | Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E. |                       |                      |                      |
| 46                         | Débiteurs divers                                   | 6 877 972,35          | 4 517 972,35         | 2 360 000,00         |
| 461                        | Opérations pour le compte de tiers                 |                       |                      |                      |
| 46 sauf 461                | Autres créances (1)                                | 6 877 972,35          | 4 517 972,35         | 2 360 000,00         |
|                            | <b>TOTAL II</b>                                    | <b>47 492 248,19</b>  | <b>33 902 682,38</b> | <b>13 589 565,81</b> |
| 486                        | Charges constatées d'avance                        | 655 327,56            | 655 327,56           |                      |
| 476                        | Différence de conversion (actif)                   |                       |                      |                      |
|                            | <b>TOTAL III</b>                                   | <b>655 327,56</b>     | <b>655 327,56</b>    |                      |
|                            | <b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>              | <b>48 847 358,48</b>  | <b>35 257 792,67</b> | <b>13 589 565,81</b> |

| (1) RENVOIS |                                         |               |
|-------------|-----------------------------------------|---------------|
| Dont        | Subventions d'investissement à recevoir | 12 737 154,60 |
|             | Subventions d'exploitation à recevoir   | 17 593 382,00 |
|             | TVA                                     | 1 129 099,49  |

[illegible]

## (en euros)

4.9.1 - TABLEAU REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANT.E.S (OPH)

4,9 Dirigeants - Effectif  
Exercice au : 31/12/2023

| Catégories               | Montant global des rémunérations | Montant global des frais remboursés |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 1                        | 2                                | 3                                   |
| Organes d'administration |                                  |                                     |
| Organes de direction     |                                  |                                     |

4.9.2 - TABLEAU DE L'EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE (OPH)

| Catégories                        | Effectif au 31/12 | dont Régie | Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes | Effectif moyen |
|-----------------------------------|-------------------|------------|---------------------------------------------------------|----------------|
| 1                                 | 2                 | 3          | 4                                                       | 5              |
| <b>Cadres</b>                     |                   |            |                                                         |                |
| Direction & charge(e)s de mission |                   |            |                                                         |                |
| Administratifs                    |                   |            |                                                         |                |
| Techniques                        |                   |            |                                                         |                |
| Sociaux                           |                   |            |                                                         |                |
| <b>Employé(e)s</b>                |                   |            |                                                         |                |
| Administratifs                    |                   |            |                                                         |                |
| Techniques                        |                   |            |                                                         |                |
| Sociaux                           |                   |            |                                                         |                |
| <b>Ouvrier(e)s</b>                |                   |            |                                                         |                |
| <b>Gardienn(e)s d'immeubles</b>   |                   |            |                                                         |                |
| <b>Effectif total</b>             |                   |            |                                                         |                |

4.9.3 EFFECTIFS (sociétés)

| 3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE                                         |                                  |            | EFFECTIF AU 31 DECEMBRE | EFFECTIF MOYEN (a) |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------|-------------------------|--------------------|
| Effectif salarié de la société (b)                                             | Effectif plein temps             | 1          | 169,00                  | 173,57             |
|                                                                                | Effectif à temps par - en nombre | 2          | 13,00                   | 17,00              |
|                                                                                | - en équivalent temps plein (c)  | 3          | 9,98                    | 9,82               |
| <b>Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein</b>          |                                  | 4 (=1+3)   | 178,98                  | 183,39             |
| Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)                          |                                  | 5          | 5,51                    | 5,51               |
| Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e) |                                  | 6          | 18,04                   | 18,04              |
| <b>Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein</b>  |                                  | 7 (=4-5+6) | 191,51                  | 195,92             |

| 3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (a)    | C.D.I.        | C.D.D.      | TOTAL         |
|----------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------|
| <b>Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1</b>      | 177,20        | 20,80       | 198,00        |
| - Fins de contrats au cours de l'année                   | 25,43         | 24,80       | 50,23         |
| + Contrats signés au cours de l'année                    | 21,41         | 9,80        | 31,21         |
| <b>Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)</b> | <b>173,18</b> | <b>5,80</b> | <b>178,98</b> |

| 3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE | EFFECTIF SALARIE |                | EFFECTIF NON SALARIE |
|-------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------------|
|                                                             | TOTAL            | DONT REFACTURE |                      |
| Personnels administratifs                                   | 150,59           | 5,51           | 18,04                |
| Personnels d'immeubles                                      | 28,39            |                |                      |
| Personnels de maintenance                                   |                  |                |                      |
| <b>TOTAL (h)</b>                                            | <b>178,98</b>    | <b>5,51</b>    | <b>18,04</b>         |

- (a) Moyenne arithmétique des effectifs à la fin des 12 derniers mois (ou, à défaut, des 4 derniers trimestres)  
(b) Inclure les C.D.D., y compris les contrats aidés.  
(c) Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.  
(d) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements, ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par la société.  
(e) En équivalent temps plein.  
(f) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim).  
(g) Egal au total 4 du tableau 3.1 (effectif au 31/12).  
(h) Colonnes respectivement égales aux totaux 4, 5 et 6 du tableau 3.1 (au 31/12).

**4.10.1 - TABLEAU VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE**

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2023

| Comptes d'imputation                       | Nature des frais d'acquisition<br>1            | Montant<br>2 | Totaux partiels<br>3 |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| 211 - Terrains                             |                                                |              | 40 912,40            |
|                                            | SCP NORIAL / frais d'acquisition 10 opérations | 40 912,40    |                      |
|                                            | Divers (montants non significatifs)            |              |                      |
| 213/214 - Constructions                    |                                                |              | 62 992,28            |
|                                            | SCP NORIAL / frais d'acquisition 4 opérations  | 62 992,28    |                      |
|                                            | Divers (montants non significatifs)            |              |                      |
| 231 - Immobilisations corporelles en cours |                                                |              | 313 197,60           |
|                                            | SCP NORIAL / frais d'acq. 26 opérations        | 313 197,60   |                      |
|                                            | Divers (montants non significatifs)            |              |                      |
| 31 - Terrains à aménager                   |                                                |              |                      |
|                                            | Divers (montants non significatifs)            |              |                      |
| 33 - Immeubles en cours                    |                                                |              |                      |
|                                            | Divers (montants non significatifs)            |              |                      |
| 35 - Immeubles achevés                     |                                                |              |                      |
|                                            | Divers (montants non significatifs)            |              |                      |
| <b>TOTAL</b>                               |                                                |              | <b>417 102,28</b>    |

**4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)**

II-Annexe Fiche 10

| Destination des charges transférées                                        | Transfert de charges d'exploitation (compte 791) | Transfert de charges financières (compte 796) | Transfert de charges exceptionnelles (compte 797) |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| ... En charges à répartir (c/ 481) (1)                                     |                                                  |                                               |                                                   |
| ... En comptes de tiers                                                    |                                                  |                                               |                                                   |
| ... En charges d'exploitation                                              | 1 259 166,35                                     |                                               |                                                   |
| ... En charges financières                                                 |                                                  |                                               |                                                   |
| ... En charges exceptionnelles<br>[dont frais sur ventes ... c/ 67182] (2) |                                                  |                                               |                                                   |
| <b>TOTAL</b>                                                               | <b>1 259 166,35</b>                              |                                               |                                                   |

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

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

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

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2023

| N° Inventaire | Opérations | Coûts internes<br>(compte 7221) (1) | Frais financiers<br>(compte 7222) (2) | Autres travaux et<br>prestations pour<br>soi-même (compte<br>7223) (3) | Total        |
|---------------|------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------|
|               | 1          | 2                                   | 3                                     | 4                                                                      | 5            |
| sans objet    | sans objet |                                     | 41 446,18                             | 2 077 807,90                                                           | 2 119 254,08 |

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

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

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

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

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

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

### 4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2023

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

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

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 : fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)  
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes

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

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

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

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

#### 4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel  
Exercice au : 31/12/2023

### I - CHARGES

| NATURE                                                                         |  | MONTANT       | TOTAUX partiels |
|--------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|-----------------|
| 1                                                                              |  | 2             | 3               |
| 671 - Sur opérations de gestion (1) (2)                                        |  |               | 710 250,83      |
| - Amende fiscale et pénale                                                     |  | 35,00         |                 |
| - Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                            |  | 488,83        |                 |
| - Frais sur ventes patrimoine                                                  |  | 709 727,00    |                 |
|                                                                                |  |               |                 |
|                                                                                |  |               |                 |
|                                                                                |  |               |                 |
| Divers: montants non significatifs                                             |  | —             |                 |
| 675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1) |  |               | 5 384 278,06    |
| Cessions (2)                                                                   |  |               |                 |
| - VNC des immobilisations corporelles cédées                                   |  | 2 811 410,49  |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| Divers: montants non significatifs                                             |  |               |                 |
| Démolitions                                                                    |  |               |                 |
| - VNC des immobilisations démolies                                             |  | 29 919,51     |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| Divers: montants non significatifs                                             |  |               |                 |
| Sorties de composants et autres mis au rebut                                   |  | 2 542 948,06  |                 |
| - VNC des composants remplacés                                                 |  | 2 542 948,06  |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| Divers: montants non significatifs                                             |  |               |                 |
| 678 - Autres (1) (2)                                                           |  |               | 8 559 205,49    |
| - Dépenses couvertes par les assurances                                        |  | 759 620,75    |                 |
| - Charges exceptionnelles diverses                                             |  | 149 730,89    |                 |
| - Travaux de rétrocession voiries                                              |  | 28 920,09     |                 |
| - Abandon de projet                                                            |  | 21 980,74     |                 |
| - Démolition                                                                   |  | 7 586 174,51  |                 |
| - Charges exceptionnelles à refacturer                                         |  | 12 778,51     |                 |
|                                                                                |  |               |                 |
|                                                                                |  |               |                 |
|                                                                                |  |               |                 |
| Divers: montants non significatifs                                             |  |               |                 |
| 687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                |  |               | 2 105 831,12    |
| - Dotation Amortissement exceptionnel démolitions                              |  | 354 967,41    |                 |
| - Dotation Provision risques démolitions                                       |  | 1 504 091,26  |                 |
| - Dotation Provision pour dépréciation s/démolitions                           |  | 246 772,45    |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| -                                                                              |  |               |                 |
| Divers: montants non significatifs                                             |  |               |                 |
| TOTAL                                                                          |  | 16 759 565,50 | 16 759 565,50   |

## 4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel  
Exercice au : 31/12/2023

## II - PRODUITS

| Nature<br>1                                                                    | Montant<br>2         | Totaux partiels<br>3 |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>                                     |                      | 3 514 891,77         |
| - Dédits et pénalités reçus                                                    | 2 035,38             |                      |
| - Rentrées sur créances irrécouvrables                                         | 30 041,39            |                      |
| - Dégrevements Taxes Foncières                                                 | 3 482 815,00         |                      |
| Divers: montants non significatifs                                             |                      |                      |
| <b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>                  |                      | 7 322 306,83         |
| - PCEA immos locatives                                                         | 7 310 641,00         |                      |
| - PCEA autres immos corporelles                                                | 11 665,83            |                      |
| Divers: montants non significatifs                                             |                      |                      |
| <b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>                   |                      | 1 198 821,87         |
| - Quote part de résultat virée au compte de résultat                           | 1 198 821,87         |                      |
| Divers: montants non significatifs                                             |                      |                      |
| <b>778 - Autres (1)</b>                                                        |                      | 6 937 170,63         |
| - Indemnités d'assurances                                                      | 1 893 265,75         |                      |
| - Surestimation/RMO/solde RG/FNP                                               | 65 134,62            |                      |
| - Refacturation aux SCCV                                                       | 12 778,51            |                      |
| - Divers (Prorata TF, Intérêts moratoires, Régul. charges copro, Pénalités...) | 207 121,46           |                      |
| - Démolitions                                                                  | 4 758 870,29         |                      |
| Divers: montants non significatifs                                             |                      |                      |
| <b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions</b>                          |                      | 4 746 174,51         |
| - Reprise provision risques démolition                                         | 3 209 457,41         |                      |
| - Reprise provision pour dépréciation s/démolition                             | 488 911,56           |                      |
| - Reprise amortissement exceptionnel démolition                                | 1 047 805,54         |                      |
| Divers: montants non significatifs                                             |                      |                      |
| <b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>                             |                      |                      |
| <b>TOTAL</b>                                                                   | <b>23 719 365,61</b> | <b>23 719 365,61</b> |

(1) Détailler les montants significatifs.

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

# POUVOIR

## Le soussigné

Monsieur Morgan BLIN, Directeur Général de la société, **SOCIETE ANONYME D'H.L.M. FRANCE LOIRE**, Société Anonyme d'Habitations à loyer modéré à Conseil d'Administration, dont le siège social est à Orléans (45000) – 33, rue du Faubourg de Bourgogne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Orléans sous le numéro 673 720 744, renouvelé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal du Conseil d'Administration en date du 2 juin 2023,

## Donne pouvoir

A Madame Najoua AFANTROUS, à l'effet de déposer au Greffe du Tribunal de Commerce d'Orléans tous documents nécessaires aux diverses formalités à réaliser pour le compte de ladite société.

Fait à Orléans

Le 17.07.2024

Signature

