

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 24/07/2024 - 103122 - 2006 B 09042 - 552 094 476 - CROIX ROUGE HABITAT Société
Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

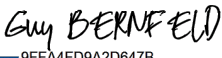


CROIX-ROUGE habitat
SA d'HLM
Au capital de 2 600 000 euros
Siège social : 59 rue de Provence – 75009 PARIS
RCS PARIS 552 094 476

ETATS FINANCIERS DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS **AU 31 DECEMBRE 2023**

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

Le Président
M. Guy BERNFELD

DocuSigned by:

9FFA4FD9A2D647B...
Le 22 juillet 2024

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 C T I F					4 705 185,23	2 452 484,95
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
	201 Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	5 022 299,86	317 114,63	4 705 185,23		2 452 218,95
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	266,00	266,00	0,00		266,00
	21				96 239 897,05	69 317 297,88
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
	Terrains et constructions	102 158 672,57	5 919 994,12	96 238 678,45		
	2111 Terrains nus			0,00		
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	6 027 945,00		6 027 945,00		6 027 945,00
	212 Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318) Constructions locatives (sur sol propre)			0,00		
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418) Constructions locatives sur sol d'autrui	12 177 236,52	117 190,62	12 060 045,90		
	21318-21418 Autres ensembles immobiliers	83 953 491,05	5 802 803,50	78 150 687,55		63 289 352,88
	Autres immobilisations corporelles	1 218,60	0,00	1 218,60		
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs			0,00		
	215-218 Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 218,60		1 218,60		
	221-222-223 Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
	Immobilisations corporelles en cours				10 861 068,95	15 124 723,77
	23 Terrains			0,00		
	2312-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	10 861 068,95		10 861 068,95		15 124 723,77
	238 Avances et acomptes			0,00		
I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				10 000,00	0,00
	261-266 - 2675-2676 Participations - Apports, avances	20 000,00	10 000,00	10 000,00		
	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			0,00		
	2678-2768 Intérêts courus			0,00		
	(I)	118 063 525,98	6 247 374,75	111 816 151,23	111 816 151,23	86 894 506,60
A C T I F	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 Terrains à aménager			0,00		0,00
	33 Immeubles en cours			0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 Disponibles à la vente			0,00		0,00
	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 Fournisseurs débiteurs	7 278,76		7 278,76	7 278,76	262,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				15 136 246,40	11 990 008,06
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 855 631,86		1 855 631,86		1 859 314,45
	412 Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
	414 Clients - autres activités			0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux			0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	97 105,00		97 105,00		92 351,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	133 632,75		133 632,75		477 478,61
	441 Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	13 049 876,79		13 049 876,79		9 560 864,00
	CREANCES DIVERSES (3)				2 144 265,51	2 735 343,10
C R E A N C E S	454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		4,80
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	2 144 265,51		2 144 265,51		2 674 083,11
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers			0,00		61 255,19
	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
	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				1 260 933,21	8 387 915,65
	511 Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	515 (OPH) Compte au Trésor			0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	80 394,91		80 394,91		7 180 059,83
	5188 Intérêts courus à recevoir			0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	1 180 538,30		1 180 538,30		1 207 855,82
	53-54 Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
	486 Charges constatées d'avance	221 472,58		221 472,58	221 472,58	80 101,39
	(II)	18 770 196,46	0,00	18 770 196,46	18 770 196,46	23 193 630,20
R E G U L	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
	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)		136 833 722,44	6 247 374,75	130 586 347,69	130 586 347,69	110 088 136,80
		(1) dont droit au bail 0,00				
		(2) dont à moins d'un an 20 000,00				
		(3) dont à plus d'un an				

N° de compte 1		PASSIF 2	31/12/2023		31/12/2022 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES			
	101-104-105 (sociétés)	Capital			2 897 713,75
	10133-1014	Capital (actions simples)			2 600 000,00
	10134	Capital : actions d'attribution			2 600 000,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
	105	Ecarts de réévaluation			
	102-103 (OPH)	Dotation			0,00
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital			
	106	Réserves			297 713,75
	1061 (sociétés)	Réserve légale			63 407,45
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles			77 625,41
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			77 625,41
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée			
	10685	Réserves sur cessions immobilières			
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			0,00
	10688	Réserves diverses			156 680,89
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			0,00
	11	Report à nouveau (a)			-1 503 908,20
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			-1 503 908,20
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			-1 420 832,32
	12	Résultat de l'exercice (a)			-2 664 476,87
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			-2 664 476,87
		dont relevant du SIEG			-2 583 866,41
13	Subventions d'investissement	Montant brut	Inscrit au résultat		
		25 530 895,20	828 041,67		
				24 702 853,53	
				24 702 853,53	
				19 081 619,88	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00	
145	Amortissements dérogatoires				
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation				
1671	Titres participatifs			0,00	
				0,00	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			23 432 182,21	
				23 432 182,21	
				20 475 425,43	
P R O V.	15	PROVISIONS			176 415,93
	151	Provisions pour risques			126 825,29
	1572	Provisions pour gros entretien			
	153-158	Autres provisions pour charges			49 590,64
	TOTAL PROVISIONS (II)			176 415,93	
				176 415,93	
				51 767,85	
D E T T E S		DETTES FINANCIERES (I)			101 646 364,32
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
	163	Emprunts obligataires			
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations			79 204 065,26
	1642	C.G.L.L.S.			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648	Autres établissements de crédit			16 356 794,41
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires			
	1654	Redevances (location-accession)			976 030,00
	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			
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées			887 220,45
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus			1 509 407,13
	16883	Intérêts compensateurs			61 306,08
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations			
	519	Concours bancaires courants			2 651 540,99
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
	2291-2292	Autres droits			0,00
	2293	Droits des locataires attributaires			
	419	Clients créditeurs			0,00
4195	Locataires-Excédents d'acomptes				
Autres 419	Autres				
	DETTES D'EXPLOITATION			531 613,09	
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs			157 848,59	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers				
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres			373 764,50	
	DETTES DIVERSES			4 799 772,14	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			4 370 391,49	
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations			4 340 052,08	
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés				
	Autres dettes :			3 927 103,50	
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital				
454	Sociétés Civiles Immobilières				
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			15 533,60	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers				
4615	Opérations d'aménagement				
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres			444 186,46	
487	Produits constatés d'avance			0,00	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres				
4872	Produits des ventes sur lots en cours				
	TOTAL DETTES FINANCIERES (III)			106 977 749,55	
				106 977 749,55	
				89 560 943,52	
477	Différences de conversion Passif (IV)			0,00	
				0,00	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)			130 586 347,69	
				130 586 347,69	
				110 088 136,80	
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an					
à moins d'un an					



CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1 Charges
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM) 7
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			3 773 323,01	3 344 806,39	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers Achats stockés :			1 020 607,97	836 370,22	
601	Terrains					
602	Approvisionnements					
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat					
603	Variation des stocks :					
6031	Terrains					
6032	Approvisionnements					
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires					
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		10 136,96	10 136,96	11 366,65	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :					
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)					
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		118 000,00	118 000,00	118 000,00	
613	Locations		40 874,50	40 874,50	38 548,80	
614	Charges locatives et de copropriétés					
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs				18 355,20	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs				5 400,00	
6156	Maintenance		1 800,00	1 800,00	977,15	
6158	Autres travaux d'entretien		418,32	418,32	38 357,35	
616	Primes d'assurances		52 270,74	52 270,74		
621	Personnel extérieur à l'organisme					
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		106 210,51	106 210,51	29 704,66	
623	Publicité, publications, relations publiques		7 728,00	7 728,00	23 536,46	
625	Déplacements, missions et réceptions		16 113,70	16 113,70	16 343,50	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		4 212,00	4 212,00	5 500,00	
6285	Redevances		5 749,33	5 749,33	6 569,00	
Autres comptes 61 et 62	Autres		657 093,91	657 093,91	523 711,45	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			167 882,01	152 977,53	
631-633	Sur rémunérations		36 583,39	36 583,39	24 488,68	
63512	Taxes foncières		94 737,00	94 737,00	91 334,00	
Autres 635-637	Autres	35 539,00	1 022,62	36 561,62	37 154,85	
64	Charges de personnel			461 420,31	342 730,53	
641-6481	Salaires et traitements		309 265,88	309 265,88	230 511,74	
645-647-6485	Charges sociales		152 154,43	152 154,43	112 218,79	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			2 120 942,99	2 008 510,86	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :					
68111 (sauf 681118) - 681122 -	Immobilisations locatives		1 992 969,89	1 992 969,89	1 830 651,84	
681123 (sauf 68112315 et						
6811235) - 681124 (sauf						
68112415 et 6811245)						
Autres 6811	Autres immobilisations		266,00	266,00		
6812	Charges d'exploitation à répartir					
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				174 800,00	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours					
68174	Dépréciations des créances					
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :					
68157	Pertes sur créances irrécouvrables					
Autres 6815	Autres provisions		127 707,10	127 707,10	3 059,02	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			2 469,73	4 217,25	
654	Pertes sur créances irrécouvrables					
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		2 469,73	2 469,73	4 217,25	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
66	CHARGES FINANCIERES			3 007 737,83	1 068 972,80	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		10 000,00	10 000,00		
	Charges d'intérêts (2)					
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances					
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 404 256,23	2 404 256,23	884 292,96	
661123	Intérêts compensateurs					
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		86 865,33	86 865,33		
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers					
66115	Gestion de prêts - Accession					
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		489 136,27	489 136,27	154 925,60	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
664-665-666-668	Autres charges financières		17 480,00	17 480,00	29 754,24	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			972 409,39	898 295,20	
671	Sur opérations de gestion		1 173,00	1 173,00	4 931,00	
Autres 675	Sur opérations en capital :			971 236,39	893 364,20	
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut					
687	Autres charges exceptionnelles		971 236,39	971 236,39	893 364,20	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :					
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations					
6872	Dotations aux provisions réglementées					
6875	Dotations aux provisions					
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)					
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES					
	TOTAL DES CHARGES	35 539,00	7 717 931,23	7 753 470,23	5 312 074,39	
	Solde créditeur = bénéfice					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL			7 753 470,23	5 312 074,39	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			64 616,32		
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées					

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2 Produits

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		4 368 830,73		3 197 034,07	
70 (net de 709)	Produits des activités		3 491 403,17		3 004 977,57	
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	116 486,78			103 830,85	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés					
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers					
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 374 916,39			2 901 146,72	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres					
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
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					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres					
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée		673 375,78			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	673 375,78				
74	Subventions d'exploitation					
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses					
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		192 858,62		178 985,66	
78157	Provisions pour gros entretien					
78174	Dépréciations de créances					
Autres 781	Autres reprises	192 858,62			178 985,66	
791	Transferts de charges d'exploitation	11 179,88	11 179,88		12 991,38	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	13,28	13,28		79,46	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		70 343,86		120 054,22	
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	70 343,86	70 343,86		120 054,22	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		649 818,77		895 193,99	
771	Sur opérations de gestion				23,00	
	Sur opérations en capital :		649 818,77		895 170,99	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif					
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	178 535,55			208 108,74	
778	Autres	471 283,22			687 062,25	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	5 088 993,36	5 088 993,36		4 212 282,28	
	Solde débiteur = perte		2 664 476,87		1 099 792,11	
	dont relevant du SIEG		2 583 866,41		1 072 650,56	
	dont ne relevant pas du SIEG		80 610,46		27 141,55	
	TOTAL GENERAL		7 753 470,23		5 312 074,39	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		2 174,79			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Livraisons

Trois livraisons ont été effectuées :

- un EHPAD « La Durançole » à AVIGNON (84) :
Cet EHPAD a été construit par la Société dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Croix Rouge Française en 2021.
Cet établissement de 97 places a été livré en juillet 2023.
- un EHPAD à BELLEGARDE SUR VALSERINE (01) :
La Société a racheté les droits réels de cet établissement auprès de la SEMCODA dans le cadre d'un bail à construction consenti par la SCI LES PEUPLIERS filiale de Croix-Rouge française. Cet EHPAD de 82 places a été livré en novembre 2023.
- une résidence autonomie « Léon Blum » à MAUGUIO (34)
Cette résidence Autonomie a été construite par la Société dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Croix Rouge Française en 2021.
Cette résidence de 60 places a été livré en décembre 2023.

1.2 Projets abandonnés

Les charges exceptionnelles pour projet abandonnés s'élèvent respectivement à 860 k€ en 2023 et 893 k€ en 2022.

Le montant des projets abandonnés mis en charges exceptionnelles représente 11,10% du total des charges et 16.91% du total des produits. Croix Rouge Française a pris en charges une partie des projets abandonnés. A ce titre Croix Rouge Habitat a refacturé en produits exceptionnels 468k€.

La situation nette (produits – charges) pour les projets abandonnés en exceptionnel est donc de - 425 k€.

1.3 Parts acquises

Les parts acquises de LYON et de NIMES s'élève respectivement à 697 k€ et 279k€ au 31/12/2023 contre 408k€ et 163k€ au 31/12/2022.

1.4 Changement de Directeur Général

Madame Laetitia CAILLE a été nommée Directrice Générale de la Société à compter du 5 septembre 2023 en remplacement Monsieur Christophe VILLERS.

1.5 Hausse du taux du livret A

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

- 2 % le 1er août 2022,
- 3% le 1^{er} février 2023.

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

1.6 Continuité d'exploitation

Au 31/12/2023, les capitaux propres (hors subventions) sont négatifs (1.270 K€). Cependant, les actionnaires ont conclu à l'absence d'incertitudes significatives sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la clôture des comptes au 31/12/2023 sont celles prévues par :

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

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

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

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

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

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

2.21 Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

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

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

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

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

2.22 Evaluation des immobilisations incorporelles

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

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

2.23 Amortissements et dépréciation des immobilisations

2.231 Amortissements

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

Immobilisations incorporelles :

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

Immobilisations corporelles :

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

2.232 Dépréciation

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

2.24 Immobilisations financières

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

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

2.25 Dépréciation des créances clients

Une créance relative aux clients de 1 233 728 € a été constatée en décembre 2023.

Il n'y a donc pas lieu de constater de provision au 31 décembre 2023.

2.26 Trésorerie

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

Année	N° Compte	Libellé Compte	Disponibilité	Concours bancaires Intérêts
2023	512070000	Caisse d'Epargne	142 359,59	
2023	512080000	Caisse Dépôts Consignati	201 290,91	
2023	512100000	Crédit Agricole	833 165,65	
2023	512110000	Crédit Coopératif		-641 302,90
2023	512110001	Crédit Coopératif PRO450	3 722,15	
2023	516210000	Credit Agr. Livret A	71 717,81	
2023	516301000	ARKEA KERIA CROISSANCE	8 677,10	
2023	518100000	Intérêts courus à payer		-86 012,35
2023	519010001	ARKEA Crédit VEFA Argent		-2 010 238,09
2023	580000000	Virements internes	0,00	
TOTAL			1 260 933,21	-2 737 553,34

2.27 Subventions d'investissements

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

Produits

Immobilisations amortissables : selon le rythme d'amortissement du bien

Immobilisations non amortissables 1/10.

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

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

Le montant des produits comptabilisés en exceptionnel à la suite des reprises de subventions s'élève à 179k€ en 2023 contre 208 k€ en 2022.

2.28 Financement des actifs

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

Notre société contracte deux grandes catégories d'emprunt :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 - Méthode d'évaluation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué de loyers relatifs au patrimoine livré sur l'exercice pour un montant de 3 374 916,39 €.

III. NOTES SUR LE RESULTAT SIEG / hors SIEG

Pour l'exercice 2023, les résultats SIEG et hors SIEG (perte) s'élèvent respectivement à : - 2 583 866,41 € et - 80 610,46 €.

IV. AUTRES INFORMATIONS

4.1 - Avances et crédits alloués aux dirigeants

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

4.2 - Engagements hors bilan

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

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

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

4.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2023 de la société s'élèvent à 12 K€ TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

4.4 - Transactions avec les parties liées

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

4.5 - Evènements post clôture

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

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

 4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2023

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	5 938 725,00	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	13 396 989,62	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	13 396 989,62
				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)	13 396 989,62
			80188	Engagements divers	
	TOTAL	19 335 714,62		TOTAL	13 396 989,62

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

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)	
	TOTAL			TOTAL	

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

4.2 Résultat autofin 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		-404 116,09		348 180,76		-55 935,33
12 - Résultat de l'exercice N-1		-1 099 792,11		-1 072 650,55		-27 141,56
- 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						
10688 Réserves diverses						
457 - Dividendes (spécifique sociétés)						
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		-1 503 908,20		-1 420 831,31		-83 076,89
TOTAL		-1 503 908,20	-1 503 908,20	-1 420 831,31	-1 420 831,31	-83 076,89

(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

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (Article 243 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	313 333,33	990 738,49	3 042 016,59	2 901 146,72	3 374 916,39
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	142 598,50	163 073,80	1 408 491,35	729 733,09	-726 392,50
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-62 388,21	-528 913,78	-348 180,76	-1 099 792,11	-2 664 476,87
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice		1	3	2	3
Montant de la masse salariale de l'exercice		138 189,59	176 131,20	230 511,74	309 265,88
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc...)	100,80	88 942,07	79 736,54	112 218,79	152 154,43

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)	-15 662,57	-1 095 534,28	-2 177 623,71	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	9 427,47	120 054,22	70 343,86	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	3 045 740,59	3 004 977,57	3 491 403,17	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	3 724,00	103 830,85	116 486,78	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	3 051 444,06	3 021 200,94	3 445 260,25	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	-0,51%	-36,26%	-63,21%	-33,33%

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)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	2 688 096,29		2 334 203,57			5 022 299,86
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						
Autres immobilisations incorporelles	266,00					266,00
TOTAL I	2 688 362,29		2 334 203,57			5 022 565,86
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	6 027 945,00					6 027 945,00
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	6 027 945,00					6 027 945,00
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) additions et remplacements de composants compris [A]	11 836 232,51					11 836 232,51
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			28 833 113,17			
Additions et remplacement de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	55 461 381,89		28 833 113,17			84 294 495,06
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]						
TOTAL III [A+B+C]	67 297 614,40		28 833 113,17			96 130 727,57
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique		1 218,60				1 218,60
Mobilier						
Diverses						
TOTAL V		1 218,60				1 218,60
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure						
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	15 314 523,37	27 027 885,26		31 481 339,68		10 861 068,95
- Additions et remplacements de composants (1)						
Avances et acomptes						
TOTAL VII	15 314 523,37	27 027 885,26		31 481 339,68		10 861 068,95
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	88 640 082,77	27 029 103,86	28 833 113,17	31 481 339,68		113 020 960,12
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)		20 000,00				20 000,00
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 ...)						
Intérêts courus						
TOTAL IX		20 000,00				20 000,00
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	91 328 445,06	27 049 103,86	31 167 316,74	31 481 339,68		118 063 525,98

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

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

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

Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	235 877,34	81 237,29			317 114,63
Autres postes d'immobilisations incorporelles		266,00			266,00
TOTAL I	235 877,34	81 503,29			317 380,63
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	614 793,00	291 521,64			906 314,64
Constructions locatives sur sol d'autrui	3 393 468,52	1 620 210,96			5 013 679,48
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III	4 008 261,52	1 911 732,60			5 919 994,12
Installations techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V					
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	4 244 138,86	1 993 235,89			6 237 374,75

(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 :

Structure 60 ans

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

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

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

(1) Reprises constatées au compte 7811
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

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
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	51 767,85	881,81	3 059,02	(3) 49 590,64
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)		126 825,29		126 825,29
TOTAL II	51 767,85	127 707,10	(2) 3 059,02	176 415,93
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	189 799,60		189 799,60	
Financières		10 000,00		10 000,00
TOTAL III	189 799,60	10 000,00	189 799,60	10 000,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires				
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V				
TOTAL VI (III+IV+V)	189 799,60	10 000,00	189 799,60	10 000,00
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	241 567,45	(1) 137 707,10	(1) 192 858,62	186 415,93

RENVOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	127 707,10	192 858,62
	- Financières	10 000,00	
	- Exceptionnelles		
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		3 059,02
	... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			49 590,64

(*) 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)

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

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)					
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	95 560 859,67	521 751,93	2 562 731,12	92 476 376,62	15 898 524,61
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus		Non ventilable (3)			
1654	Redevances location - accession	976 030,00			976 030,00	
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	887 220,45	98 580,05	394 320,20	394 320,20	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	2 651 540,99	2 651 540,99			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	1 509 407,13	1 509 407,13			
16883	Intérêts compensateurs	61 306,08	61 306,08			
TOTAL I dettes financières		101 646 364,32	4 842 586,18	2 957 051,32	93 846 726,82	15 898 524,61
<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	4 497 900,67	4 497 900,67			
419	Clients créditeurs					
42	Personnel et comptes rattachés	47 645,34	47 645,34			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	59 399,03	59 399,03			
44	Etat et autres collectivités publiques	266 720,13	266 720,13			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	266 720,13	266 720,13			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	15 533,60	15 533,60			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	15 533,60	15 533,60			
46	Créditeurs divers	444 186,46	444 186,46			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	444 186,46	444 186,46			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		5 331 385,23	5 331 385,23			
487	Produits constatés d'avance					
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III						
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		106 977 749,55	10 173 971,41	2 957 051,32	93 846 726,82	15 898 524,61

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	30 542 367,31
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 334 001,74
(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

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières			
TOTAL I				
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	7 278,76	7 278,76	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	1 855 631,86	1 855 631,86	
416	Clients douteux ou litigieux			
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	97 105,00	97 105,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 000,00	1 000,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	13 182 509,54	13 182 509,54	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	13 182 509,54	13 182 509,54	
45	Groupes, associés et opération de coopération			
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
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	2 144 265,51	2 144 265,51	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 144 265,51	2 144 265,51	
TOTAL II		17 287 790,67	17 287 790,67	
486	Charges constatées d'avance	221 472,58	221 472,58	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		221 472,58	221 472,58	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		17 509 263,25	17 509 263,25	

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	13 049 876,79
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	132 632,75

Exercice au : 31/12/2023

[illegible]

(en euros)

[illegible]

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social.

(3) Si le solde inscrit à cet état revaillu, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) S'il y a eu un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.

(7) Plus de 50 % du capital détenu par l'organisme.

(8) De 10 à 50 % du capital détenu par l'organisme.

(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.

(10) Total colonnes 5, deval aux comptes 261 + 266.

Observations :

--

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

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	301 628,00	
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
Cadres	2,00			2,07
Direction & chargé(e)s de mission				2,07
Administratifs	2,00			
Techniques				
Sociaux				
Employé(e)s	1,00			0,69
Administratifs	1,00			0,69
Techniques				
Sociaux				
Ouvrier(e)s				
Gardienn(e)s d'immeubles				
Effectif total	3,00			2,76

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)	1	2,00	1,69
Effectif plein temps	2	2,00	
Effectif à temps partiel - en nombre	3	1,00	1,07
- en équivalent temps plein (c)			
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	4 (=1+3)	3,00	2,76
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	7 (=4-5+6)	3,00	2,76

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	0,50	1,00	1,50
- Fins de contrats au cours de l'année	1,00		1,00
+ Contrats signés au cours de l'année	1,50	1,00	2,50
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	1,00	2,00	3,00

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	3,00		
Personnels d'immeubles			
Personnels de maintenance			
TOTAL (h)	3,00		

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

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	11 179,88		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	11 179,88		

(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 (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	673 375,78			673 375,78

(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.

seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont
Rappels : obligatoirement inscrits dans 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	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1)	Frais de commercialisation (2)	Autres coûts internes (2)	Total
1	2	3	4	5	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)					
TOTAL GENERAL					

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

(2) 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 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		1 173,00
- Pénalités sur factures fournisseurs	1 173,00	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		
- Cessions (2)		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
- Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
678 - Autres (1) (2)		971 236,39
- Abandon de projets	860 405,94	
- Dépenses sinistres assurance	46 214,13	
- Divers	64 616,32	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	972 409,39	972 409,39

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

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



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

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE
GENERALE ORDINAIRE DU 29 MAI 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf mai à quinze heures trente, les actionnaires de la société Croix-Rouge habitat, société anonyme d'Hlm au capital de 2 600 000 euros, dont le siège social est situé au 59 rue de Provence - 75009 PARIS, et immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 552 094 476, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, à la suite de la convocation faite par le Président par lettre simple individuelle adressée en date du 7 mai 2024.

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

.../...

1^{ère} RESOLUTION (Approbation des comptes)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes, **approuve les comptes annuels** de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2023, tels qu'ils ont été présentés et faisant apparaître **une perte de 2 664 476,87 euros**, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

2^{ème} RESOLUTION (Quitus)

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

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

3^{ème} RESOLUTION (Affectation du résultat exercice 2023)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide **d'affecter le résultat** de l'exercice clos le 31 décembre 2023 comme suit :

Affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à **- 2 664 476,87 € (dont - 2 553 866,41 € SIEG et -80 610,46 € hors SIEG)** de la façon suivante :

- | | |
|---|------------------|
| - Compte « Report à nouveau » : | - 2 664 476.87 € |
| - Montant du report à nouveau après affectation : | - 4 168 385.07 € |

	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
Résultat de l'exercice (déficitaire)	-2 664 476,87	-2 583 866,41	-80 610,46
= Report à nouveau débiteur	-2 664 476,87	-2 583 866,41	-80 610,46
Réserve sur cessions immobilières	0,00	0,00	0,00
Distribution des dividendes	0,00	0,00	0,00
Réserve diverse	0,00	0,00	0,00

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au titre des 3 derniers exercices.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

.../...

24^{ème} RESOLUTION (Pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales)

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes les formalités légales.

Pour extrait certifié conforme

Le Président

Guy BERNFELD

DocuSigned by:

 Le 22 juillet 2024



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

RAPPORT DE GESTION DE L'ANNEE 2023

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

Le Président
M. Guy BERNFELD

DocuSigned by:

9FFA4FD9A2D647B...
Le 22 juillet 2024



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

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
ET RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU 3 MAI 2024**

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réuni en assemblée générale ordinaire afin de vous rendre compte, en application des statuts et des dispositions du Code de commerce, de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des résultats de cette activité et des perspectives, et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Conformément aux dispositions légales, nous vous donnerons lecture des rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

* * * * *

I - SITUATION ET ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

1.1. Faits marquants de l'exercice social clos le 31 décembre 2023

L'année 2023 a été marquée par une crise sans précédent dans le secteur du logement social déjà impacté par la hausse du livret A, l'inflation, et la hausse significative des coûts de construction.

Malgré un contexte sous tension, Croix-Rouge habitat a poursuivi son développement.

Madame Laetitia CAILLE a été nommée Directrice Générale de la Société à compter du 5 septembre 2023 en remplacement Monsieur Christophe VILLERS.

Il est rappelé que la Société a délégué son activité maîtrise d'ouvrage à Arcade-VYV Promotion Ile-de-France principalement, et a sollicité également au cours de l'exercice Arcade VYV Promotion Sud Est pour l'opération de la Maison de la Diversité à LYON.

Dans un objectif de mutualisation de moyens, la société fait également appel aux fonctions supports d'Antin Résidences et CPH Arcade-Vyv.

Antin Résidences accompagne également la Société dans le cadre d'une mission d'assistance à la gestion locative et immobilière.

Par ailleurs, compte-tenu du retard pris dans les projets en développement aggravé par la conjoncture, la société rencontre des difficultés financières.

1.2. Activités de la Société

Au cours de l'année 2023, le Conseil d'Administration de la Société s'est réuni à 4 reprises et l'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 10 mai 2023.

La Société a livré 3 opérations :

- un EHPAD « La Durançole » à AVIGNON (84) :

Cet EHPAD a été construit par la Société dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Croix-Rouge Française en 2021. Cet établissement de 97 places a été livré en juillet 2023.

- un EHPAD à BELLEGARDE SUR VALSERINE (01) :

Cet EHPAD a été construit par la Société suite au rachat auprès de la SEMCODA de ses droits réels dans le cadre d'un bail à construction consenti par la SCI LES PEUPLIERS, filiale de Croix-Rouge française. Cet EHPAD de 82 places a été livré en novembre 2023.

- une résidence autonomie « Léon Blum » à MAUGUIO (34) :

Cette résidence Autonomie a été construite par la Société dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Croix- Rouge Française en 2021. Cette résidence de 60 places a été livrée en décembre 2023.

En conséquence, au 31 décembre 2023, le patrimoine de Croix-Rouge habitat est constitué de 1133 places représentant 14 établissements répartis sur l'ensemble du territoire :

Ville	Places	Nb équivalent logements
AILLANT SUR THOLON	77	25
AJACCIO	30	10
ANNECY	141	44
AVIGNON	97	32
BELLEGARDE-SUR-VALSERINE	82	27
DOUAI	0	0
LILLERS	59	20
LYON	82	27
MARSEILLE	110	50
MAUGUIO	60	57
NIMES	117	39
ST JANS CAPPEL	32	32
SARCELLES	90	30
TOURS	156	100
TOTAL	1133	493

La Société a poursuivi les chantiers suivants :

- La construction d'un EHPAD de 75 places de ROCHECHOUART (87)

Le bail à construction a été conclu le 18 mai 2022 avec Croix-Rouge française. La livraison est prévue en 2024.

- La construction d'une pension de famille de 25 places pour femmes à AIX-EN-PROVENCE (13)

Un bail à construction a été conclu le 12 juillet 2022 avec Croix-Rouge Française. La livraison est prévue en 2024. Ce projet a fait l'objet le 12 octobre 2023 de la cérémonie de la « truelle » à l'occasion de la pose du revêtement de façade en présence notamment de Madame le Maire d'Aix en Provence.

- La construction de la Maison de la Diversité à LYON (69)

Un bail à construction a été consenti à la Société par le Centre communal de l'action sociale (CCAS) de Lyon en date du 15 décembre 2023. Le projet consiste en la construction d'un immeuble de 15 logements locatifs, avec des espaces communs dans le cadre d'un projet social d'entraide et de solidarité entre les habitants autour du bien vieillir à Lyon. Cette action favorise la production d'habitats mais également d'un lieu d'accueil et d'accompagnement en faveur de populations fragilisées et notamment les seniors LGBT en situation d'isolement et/ou d'exclusion. La Société a confié à Arcade-VYV Promotion Sud-Est la maîtrise d'ouvrage déléguée de cette opération. La livraison est prévue en 2025.

- La construction d'une maison d'accueil spécialisée (MAS) de 69 places de LILLERS (62) ;

Un bail à construction a été consenti par la Croix-Rouge française le 30 mars 2021 pour la réalisation d'une MAS. La livraison est prévue en 2025.

Perspectives et projets en 2024 :

1.3. Evolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir :

Concernant l'activité opérationnelle,

La Société prévoit pour l'exercice 2024, de délivrer 4 ordres de services représentant de 241 places et livrer 2 opérations représentant 100 places.

Concernant les orientations stratégiques de la Société :

Croix-Rouge Habitat a engagé une réflexion avec ses actionnaires de référence concernant sa taille critique pour lui permettre d'assurer sa pérennité.

Dans ce contexte, la Société va étudier plusieurs scénarii de développement :

- La reprise d'établissements personnes âgées appartenant à la Croix-Rouge française en vue de les réhabiliter ;
- La recapitalisation par voie d'apports financiers.

Par ailleurs, le modèle de financement des projets a évolué avec une demande de fonds propres de la part des financeurs. La Société poursuivra un plan de développement dynamique.

1.4. Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

La Société a observé un durcissement des conditions d'accès aux emprunts. Cette fragilité a un impact direct sur l'avancement des opérations en cours. Le soutien des actionnaires est indispensable pour permettre à la Société de poursuivre son développement.

1.5. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture de l'exercice 2023, la société a constaté une perte de plus de la moitié de son capital social.

1.6. Activités en matière de recherche et de développement

La Société n'a eu aucune activité de recherche et de développement, au sens comptable du terme, au cours de l'exercice.

1.7. Condamnation de la Société pour pratiques anti-concurrentielles

La Société n'a fait l'objet d'aucune condamnation de la part de l'Autorité de la concurrence, dans le cadre de l'article L.464-2 I al.8 du Code de commerce.

1.8. Informations non financières, sociales et environnementales

La Société n'a fait l'objet d'aucune condamnation de la part de l'Autorité de la concurrence, dans le cadre de l'article L.464-2 I al.8 du Code de commerce.

1.9. Informations non financières, sociales et environnementales

1.9.1 Informations sociales et environnementales

La Société n'est pas tenue d'établir de déclaration de performance extra-financière (DPEF).

En revanche, les informations relatives à la Société figurent dans la déclaration de performance extra-financière annexée au rapport de gestion combiné de la société holding Groupe Arcade-Vyv. Cette déclaration est disponible sur le site internet <https://www.groupearcadevyv.fr/>.

1.9.2 Informations sur les risques technologiques

La Société n'exploite aucune installation engendrant des dangers particulièrement importants pour la sécurité et la santé des populations voisines et pour l'environnement, figurant sur la liste prévue à l'article L.515-36 du Code de l'environnement.

II - INFORMATIONS RELATIVES AUX FILIALES ET AUX PARTICIPATIONS

2.1. Participations et prises de participations

2.1.1. Liste des filiales et participations

La liste des filiales et participations est annexée aux comptes annuels de la Société.

a) Prises/évolutions de participations significatives et prises de contrôle (à la clôture de l'exercice)

Au cours de cet exercice social, la Société a pris les participations suivantes :

- **Acquisition 10 actions dans la SAS ARCADE VYV PROMOTION IDF** (RCS Paris n°904 668 712) au capital de 6 000 000 € ayant son siège social à Paris (75009), 59 rue de Provence.
Cette prise de participation a été réalisée par la cession en date du 24 octobre 2023 de 10 titres détenues par CPH Arcade-Vyv au profit de Croix-Rouge habitat moyennant le prix total de 10 000 euros.

- **Acquisition de 10 titres dans la société ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST** (RCS Aix-en-Provence n°904 925 864) au capital de 1 000 000 € ayant son siège social à Aix-En-Provence (13090) - 1175, petite Route des Milles.
Cette prise de participation a été réalisée par la cession en date du 8 décembre 2023 des 10 titres détenues par Antin Résidences au profit de Croix-Rouge habitat moyennant le prix total de 10 000 euros.

b) Cessions/évolutions de participations significatives et pertes de contrôle (à la clôture de l'exercice)

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a cédé aucune participation et ne contrôle aucune société.

2.1.2. Aliénation d'actions et participations croisées

La Société n'ayant aucune participation croisée illicite, aucune aliénation d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice, en application des dispositions de l'article R.233-19 al.2 du Code de commerce, relatif aux participations croisées.

2.1.3. Autocontrôle

La Société ne contrôle aucune société.

2.1.4. Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions

Il est précisé qu'aucune opération n'a été effectuée par la Société sur ses propres actions au cours de l'exercice.

2.2. Analyse de l'activité et des résultats des filiales et des sociétés contrôlées

Au 31 décembre 2023, la Société ne compte aucune filiale et ne contrôle aucune société.

III - PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2023

3.1. Méthodes comptables

Les comptes annuels sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent. Toutes les explications complémentaires figurent dans l'annexe aux comptes.

3.2. Dispositif de surveillance

L'autofinancement de la Société est négatif de – 2 177 623,71 €.

Le ratio d'autofinancement net de 2023 est de - 63,21 % ; ce ratio est inférieur au taux référence fixé à 0 % et la moyenne des taux d'autofinancement sur les 3 derniers exercices s'élève à -33,33 %, inférieure au taux de référence fixé à 3 % par l'arrêté du 10 décembre 2014.

Ce taux d'autofinancement net s'explique notamment par la création récente de la société qui n'a pas encore un patrimoine suffisant lui permettant de couvrir les charges induites par son développement.

En application de l'article R.423-70 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration du 8 mars 2024 a constaté que le ratio d'autofinancement net 2023 est de - 63,21 % et que la moyenne des taux d'autofinancement sur les 3 derniers exercices est de -33,33 %. Ces taux négatifs, inférieurs aux taux de référence, s'expliquent par la situation de l'entreprise qui est en cours de développement de ses activités, étant précisé que le patrimoine progresse régulièrement.

Le plan de développement de la Société a été fortement ralenti par la crise COVID et les événements internationaux ayant des répercussions directes sur les prix de revient des projets. Ce contexte combiné à la hausse du livret A a aggravé l'impact de la charge de la dette.

Dans ce contexte, les actionnaires de référence ont réaffirmé leur volonté de soutenir financièrement la Société pour lui permettre d'atteindre plus rapidement une taille critique. Ainsi, une augmentation de capital sera réalisée au cours de l'exercice 2024.

3.3. Analyse de l'évolution des affaires, des résultats de l'exercice et de la situation financière de la Société

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 font ressortir un résultat se traduisant par une perte s'élevant à – 2 664 476,87 €.

Le total des charges de l'exercice s'élève à 7 753 470,23 € contre à 5 312 074,39 € au titre de l'exercice précédent.

Le total des produits de l'exercice s'élève à 5 088 993,36 € contre 4 212 282,28 € au titre de l'exercice précédent.

Il est rappelé que les sociétés d'habitations à loyer modéré sont imposées à l'impôt sur les sociétés sur les bénéfices des opérations qui ne sont pas réalisées au titre du service d'intérêt général depuis le 1^{er} janvier 2006. Toutes les précisions sont fournies dans l'annexe des comptes. Au titre de l'exercice 2023, il n'est constaté aucune imposition.

Au 31 décembre 2023, le total du bilan de la Société s'élève à 130 586 347,69 € contre 110 088 136,80 € pour l'exercice précédent. L'essentiel de l'augmentation des immobilisations correspond aux nouvelles livraisons et rachat de patrimoine.

Les capitaux propres de la SA d'HLM s'élèvent à 23 432 182,21 € (20 475 425,43 € en 2022).

3.4. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à – 2 664 476,87 € (dont - 2 583 866,41 € SIEG et - 80 610,46 € hors SIEG) de la façon suivante :

- Compte « Report à nouveau » : - 2 664 476,87 €
- Montant du report à nouveau après affectation : - 4 168 385,07 €

	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
Résultat de l'exercice (déficitaire)	-2 664 476,87	-2 583 866,41	-80 610,46
= Report à nouveau débiteur	-2 664 476,87	-2 583 866,41	-80 610,46
Réserve sur cessions immobilières	0,00	0,00	0,00
Distribution des dividendes	0,00	0,00	0,00
Réserve diverse	0,00	0,00	0,00

3.5. Rappel du montant des dividendes distribués au cours des 3 derniers exercices

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des 3 derniers exercices sociaux.

3.6. Délais de paiement des fournisseurs et des clients

Conformément à l'article L.441-14 al.1 du Code de commerce, une société, dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes et qui doit établir un rapport de gestion, est tenue d'y faire apparaître les délais de paiement concernant ses fournisseurs et ses clients. Sur les clients de la Société, cette information n'est pas communiquée dans la mesure où la Société n'a que pour seul client la Croix Rouge Française, son actionnaire. Cette obligation peut être circonscrite dans la mesure où les articles L.441-10 et suivants du Code de commerce n'envisagent, au titre des délais de paiement, que les relations entre professionnels, excluant par conséquent les relations professionnels/particuliers. De ce fait, les informations relatives aux créances civiles avec les particuliers ont été exclues des tableaux présentés en annexe du présent rapport, dans l'attente d'une position de la Commission des études juridiques de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC) saisie sur le sujet.

3.7. Tableau des résultats des 5 derniers exercices

Le tableau des résultats des cinq derniers exercices figure en annexe du présent rapport.

3.8. Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

IV - INFORMATIONS SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

4.1. Liste des mandataires sociaux

Suite au changement de la gouvernance le 5 septembre 2023, la direction générale de la Société est assurée par Madame Laetitia CAILLE.

Le Président du Conseil d'Administration est Monsieur Guy BERNFELD.

Le Conseil d'Administration se compose actuellement de 4 personnes physiques, 4 personnes morales et 3 Censeurs.

4.2. Situation des mandats des Administrateurs

Le mandat de la Société CPH ARCADE-VYV, représentée par Monsieur Jacques WOLFROM, arrive à expiration à l'issue de la présente assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

Il est proposé à l'assemblée générale de renouveler le mandat de la société CPH ARCADE-VYV pour une nouvelle durée de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

4.3. Indemnisation des administrateurs

Le régime d'indemnisation des administrateurs des sociétés anonymes d'Hlm est régi par les articles L423-13 et R421-10 du code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé que le mandat d'administrateur d'organismes d'hlm est exercé à titre gratuit.

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 22 novembre 2023, il est procédé au versement d'une indemnité forfaitaire sur demande, fixée actuellement à la somme de 87,50€ suite à la dernière modification de l'arrêté en date du 11 octobre 2019 par jour de présence au Conseil d'Administration ou lors de leur participation aux réunions de Commissions d'attribution ou d'appel d'offres, ainsi que le remboursement de leurs frais de déplacement (sur justificatif).

Par ailleurs, les Administrateurs salariés peuvent solliciter le remboursement, par la société, à leur employeur du temps passé en Conseil d'Administration, en lieu et place de l'indemnité forfaitaire.

Les Administrateurs exerçant des fonctions rémunérées dans le Groupe ne bénéficient pas de ces indemnités.

D'autre part, il est rappelé au Conseil que les Membres du Conseil d'Administration bénéficient, dans le cadre de l'exercice de leur mandat, des garanties d'assurances suivantes :

- « Responsabilité Civile des Mandataires sociaux » ;
- Protection Individuelle des Administrateurs ».

4.4. Censeurs

Actuellement, trois Censeurs participent aux séances du Conseil d'Administration :

- Monsieur Denis BONNETIN ;
- Monsieur Jean GOUZI ;
- Monsieur Laurent LORRILLARD.

Les nominations et renouvellements de mandats des Censeurs suivants sont soumises à la ratification de l'assemblée générale :

- suite à la décision du Conseil d'Administration du 10 mai 2023, il est proposé à l'Assemblée Générale de ratifier la nomination de **Monsieur Jean GOUZI** en qualité de Censeur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- suite à la décision du Conseil d'Administration du 10 mai 2023, il est proposé à l'Assemblée Générale de ratifier le renouvellement de **Monsieur Denis BONNETIN** en qualité de Censeur, pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- suite à la décision du Conseil d'Administration du 8 mars 2024, il est proposé à l'Assemblée Générale de ratifier le renouvellement de **Monsieur Laurent LORILLARD** en qualité de Censeur, pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

4.5. Mandat du commissaire aux comptes

Le mandat du Commissaire aux comptes titulaire **GRANT THORNTON** vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

Une procédure de consultation en vue de choisir le commissaire aux comptes appelé à certifier les comptes pour les 6 prochains exercices a été réalisée.

Il est rappelé qu'en raison de son montant estimé et cumulé sur les 6 exercices à venir, la procédure applicable à ce contrat relève d'une procédure adaptée en application des articles L. 2120-1^o2, L. 2123-1 et R. 2123-1 du Code de la commande publique.

Conformément à l'attribution du marché en date du 16 février 2024, il est proposé au Conseil de soumettre à l'Assemblée Générale le renouvellement de la Société GRANT THORNTON en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de 6 exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2029.

V - CONTRÔLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES – CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous vous informons que le Commissaire aux comptes a élaboré son rapport général sur les comptes de l'exercice, ainsi que son rapport spécial sur les conventions réglementées, documents qui ont été mis à votre disposition conformément à la loi.

Après avoir pris acte du rapport spécial du Commissaire aux comptes et de ses conclusions, votre assemblée devra statuer sur les conventions réglementées nouvelles conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023

5.1. Approbation des conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (article L225-38 du code de commerce)

Les conventions réglementées suivantes ont été conclues et ont été régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice écoulé. Elles sont mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes qui a été mis à votre disposition :

- Convention de prestations de services relative aux "missions dites régaliennes", conclue le 23 décembre 2023 entre la Société et CPH-Arcade-Vyv, autorisée par le Conseil d'Administration du 8 décembre 2022 ;
- Convention de prestations de services, conclue le 1^{er} juin 2023 entre la Société et Antin Résidences, autorisée par le Conseil d'Administration du 10 mai 2023 ;
- Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée conclue le 31 juillet 2023, entre la Société et Arcade-Vyv Promotion IDF (AVP IDF) autorisée par le Conseil d'Administration du 10 mai 2023 ;
- Prise de participation de 10 actions de Croix-Rouge habitat dans la société Arcade-Vyv Promotion IDF autorisée par le Conseil d'Administration du 10 mai 2023 ;

- Cession du droit au bail à construction à Croix Rouge habitat relative à la reprise de biens et le transfert de prêt de l'EHPAD de BELLEGARDE SUR VALSERINE (01), autorisée par le Conseil d'Administration du 10 mai 2023 ;
- Garantie Sociale du Chef d'entreprise (GSC) souscrite par la Société au bénéfice de sa Directrice Générale, Madame Laetitia CAILLE, autorisée par le Conseil d'Administration du 8 juin 2023 ;
- Indemnité de perte de mandat du Chef d'Entreprise au bénéfice de sa Directrice Générale, Madame Laetitia CAILLE, autorisée par le Conseil d'Administration du 8 juin 2023 ;
- Indemnité de départ à la retraite du Chef d'Entreprise au bénéfice de sa Directrice Générale, Madame Laetitia CAILLE, autorisée par le Conseil d'Administration du 8 juin 2023 ;
- Plan d'Epargne Retraite Obligatoire (PERO), mis en place par la Société au profit de ses collaborateurs G9, dont bénéficie également Madame Laetitia CAILLE en sa qualité de Directrice Générale mandataire social, autorisée par le Conseil d'Administration du 8 juin 2023
- Signature d'un bail à construction d'un EHPAD à NISSAN entre Croix-Rouge habitat et Croix-Rouge française, autorisée par le Conseil d'Administration du 22 novembre 2023.
- Signature d'un bail à réhabilitation d'un ensemble immobilier situé à Bordeaux entre la Société et Croix-Rouge habitat, autorisée par le Conseil d'Administration du 22 novembre 2023.
- Prise de participation de 10 actions de Croix-Rouge habitat dans la société ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST autorisée par le Conseil d'Administration du 22 novembre 2023

5.2. Ratification de conventions par l'assemblée générale

Les conventions réglementées suivantes, relevant des dispositions des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et L.423-10 du Code de la construction et de l'habitation, n'ont pas été soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration :

- Bail à construction conclu le 30 mars 2021 entre Croix-Rouge française et Croix-Rouge habitat relatif à l'opération de LILLERS
- Signature d'un contrat de Maîtrise d'ouvrage déléguée le 21 juillet 2023 à LYON Croix Rousse (69) entre Croix-Rouge habitat et Arcade Vyv Promotion Sud-Est (AVPSE) : cette convention a été approuvée par le Conseil d'Administration du 22 novembre 2023

Circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie :

Compte tenu du calendrier préétabli des réunions du Conseil d'Administration, il n'a pas été possible de solliciter une autorisation préalable du Conseil d'Administration avant la conclusion de ces conventions.

5.3. Conventions normales et significatives conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Par ailleurs, la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux administrateurs.

5.4. Conventions poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Les conventions conclues antérieurement, qui se sont poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, sont mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes qui a été mis à votre disposition.

VI - INFORMATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL ET L'ACTIONNARIAT DES SALARIÉS

6.1. Informations relatives au capital social

Au 31 décembre 2023, le capital de la Société est composé de 1 625 000 actions d'une valeur nominale de 1,60 euros soit un capital de 2 600 000 euros.

Le capital social de la Société est réparti comme suit :

	Nombre d'actions	%
Catégorie 1- actionnaires de référence	1 621 720	99,80
Catégorie 2- collectivités territoriales	0	0,00
Catégorie 3 - représentants des locataires	0	0,00
Catégorie 4 - autres actionnaires	3 280	0,20
total	1 625 000	100,00

Les principaux actionnaires sont la Société Antin Résidences et l'association Croix-Rouge française qui détiennent chacune 49,90 % du capital de la Société. Il est précisé que ces 2 actionnaires constituent, en vertu d'un pacte d'actionnaires, l'actionnariat de référence de la Société au sens de l'article L. 422-2-1 II du code de la construction et de l'habitation.

6.2. Informations sur la détention du capital : seuil de participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, le personnel de la Société ne détenait aucune participation au capital de la société dans le cadre d'une gestion collective.

6.3. Attributions gratuites d'actions – options d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et aux dirigeants de la Société

Aucune attribution gratuite d'actions ou option d'achat ou de souscription n'a été consentie au titre de l'exercice écoulé.

VII - RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

7.1. Modalités d'exercice de la direction générale

Le Conseil d'Administration a, par décision du 8 juin 2023, a décidé de confirmer l'option de la dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général :

- Monsieur Guy BERNFELD exerce le mandat de Président du Conseil d'Administration à compter du 10 mai 2023 en remplacement de Madame Caroline CUSSAC ;
- Madame Laetitia CAILLE assume sous sa responsabilité la direction générale de la Société depuis le 5 septembre 2023 en remplacement de Monsieur Christophe VILLERS.

7.2. Liste des mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 1° du Code de commerce, nous vous communiquons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social de la Société au cours de l'exercice. Cette liste figure en annexe du présent rapport de gestion.

7.3. Conventions intervenues au cours de l'exercice 2023, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, le directeur général, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10 % de la Société, et d'autre part, une autre société que la Société contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce (article L.225-37-4 2° du Code de commerce)

Néant

7.4. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital : délégations de compétence et de pouvoirs en cours de validité accordées par l'assemblée générale au conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, et faisant apparaître leur utilisation au cours de l'exercice 2023

Aucune délégation de compétence et de pouvoirs n'a été consentie par l'assemblée générale au Conseil d'Administration en matière d'augmentations de capital, en application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce.

Espérant que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions, figurant en annexe 1 du présent rapport, soumises à votre approbation,

* * * * *

Le Conseil d'Administration

ANNEXES

ANNEXE 1 : PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS

**ANNEXE 2 : TABLEAU DES RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS
EXERCICES**

ANNEXE 3 : TABLEAU DES DELAIS DE PAIEMENT

ANNEXE 4 : LISTE DES MANDATS SOCIAUX

ANNEXE 5 : BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2023

ANNEXE 1 : PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS

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

Projet Texte des résolutions
Assemblée Générale Ordinaire du 3 mai 2024

1^{ère} RESOLUTION (Approbation des comptes)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes, **approuve les comptes annuels** de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2023, tels qu'ils ont été présentés et faisant apparaître **une perte de -2 664 476,87 euros**, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

2^{ème} RESOLUTION (Quitus)

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

3^{ème} RESOLUTION (Affectation du résultat exercice 2023)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide **d'affecter le résultat** de l'exercice clos le 31 décembre 2023 comme suit :

Affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à – 2 664 476,87 € (dont - 2 583 866,41 € SIEG et

-80 610,46 € hors SIEG) de la façon suivante :

- Compte « Report à nouveau » : - 2 664 476.87 €
- Montant du report à nouveau après affectation : - 4 168 385.07 €

	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
Résultat de l'exercice (déficitaire)	-2 664 476,87	-2 583 866,41	-80 610,46
= Report à nouveau débiteur	-2 664 476,87	-2 583 866,41	-80 610,46
Réserve sur cessions immobilières	0,00	0,00	0,00
Distribution des dividendes	0,00	0,00	0,00
Réserve diverse	0,00	0,00	0,00

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au titre des 3 derniers exercices.

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

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

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

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

- La convention de prestations de services relative aux "missions dites régaliennes", conclue le 23 décembre 2023 entre la Société et CPH Arcade-Vyv pour une durée indéterminée

L'intérêt de cette convention est de permettre la mutualisation des moyens afin d'améliorer l'efficacité de l'activité des entités au sein du groupe Arcade-Vyv pôle social et de rationaliser le partage des moyens communs.

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

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

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

- La convention de prestations de services, conclue le 1^{er} juin 2023 avec effet au 1^{er} avril 2023, entre la Société et ANTIN RESIDENCES pour une durée de 5 années et 6 mois

L'intérêt de cette convention est de permettre aux parties de mutualiser les ressources.

Cette convention met fin à la convention cadre conclue le 18 mai 2017 entre la Société et Antin Résidences, son avenant n°1 conclu le 01/04/2021 et son avenant n°2 conclu le 18 mai 2022.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 10 mai 2023.

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

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

- La Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée conclue le 31 juillet 2023 entre la Société et Arcade-Vyv Promotion IDF pour une durée de 5 années, renouvelable une fois

L'intérêt de cette convention est de définir les missions qui seront assurées par le maître d'ouvrage délégué, les modalités d'intervention ainsi que la rémunération due par la Société.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 10 mai 2023.

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

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

- La prise de participation de 10 actions de Croix-Rouge habitat dans la société Arcade-Vyv Promotion IDF réalisée par la cession le 24 octobre 2023 des 10 actions détenues par CPH ARCADE-VYV au profit de Croix-Rouge habitat moyennant le prix total de 10 000 euros.

L'intérêt de cette convention est de renforcer les relations entre la Société et Arcade-Vyv Promotion IDF.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 10 mai 2023.

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

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

- La cession par SEMCODA à Croix-Rouge habitat par acte du 14 novembre 2023 de ses droits en sa qualité de preneur à bail à construction suivant l'acte qu'elle a signé le 10 juillet 2017 avec la SCI des Peupliers dont la Gérante est Madame Nathalie SMIRNOV, Directrice Générale de Croix-Rouge française. Les droits réels, objets de la cession, portent sur la construction de l'EHPAD sur le terrain situé à 40 Rue des Pesses à BELLEGARDE SUR VALSERINE (01200). Le prix de cession est de 9 706 576,79 euros TTC.

L'intérêt de cette convention est de permettre à Croix-Rouge habitat de reprendre les biens et de construire l'EHPAD

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 10 mai 2023.

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

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions règlementées visées à l'article L.225-37-4 2° et à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- La Garantie Sociale du Chef d'entreprise (GSC) souscrite par la Société au bénéfice de sa Directrice Générale, Madame Laetitia CAILLE.

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

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 8 juin 2023.

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

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.225-37-4 2^e et à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- L'indemnité de perte de mandat du Chef d'Entreprise au bénéfice de la Directrice Générale, Madame Laetitia CAILLE.

L'intérêt de cet engagement est d'assurer la protection du mandataire social en cas de perte de son mandat. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 8 juin 2023.

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

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.225-37-4 2^e et à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- L'indemnité de départ à la retraite du Chef d'Entreprise au bénéfice de la Directrice Générale, Madame Laetitia CAILLE.

L'intérêt de cet engagement est d'assurer la protection du mandataire social en cas de départ à la retraite. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 8 juin 2023.

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

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

- Le Plan d'Epargne Retraite Obligatoire (PERO), mis en place par la Société au profit de ses collaborateurs G9, dont bénéficie également Madame Laetitia CAILLE en sa qualité de Directrice Générale mandataire social.

L'intérêt de cet engagement est de permettre au mandataire social de bénéficier du PERO existant au sein de la Société.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 8 juin 2023.

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

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

- La cession du droit au bail à construction d'un EHPAD à NISSAN entre Croix-Rouge française et Croix-Rouge habitat. Cet EHPAD comprend 62 lits, un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) de 14 places et un accueil de jour de 12 places. Le prix de cession est de 4 600 000€.

L'intérêt de cette convention est de permettre le transfert de cet établissement à Croix Rouge Habitat.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 22 novembre 2023.

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

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

- La signature du bail à réhabilitation d'un EHPAD situé à BORDEAUX entre Croix-Rouge française et Croix-Rouge habitat, en vue de sa transformation en 60 places de Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU), 10 places de Lits Halte Soins Santé (LHSS) et 15 places de Lits d'Accueil Médicalisés (LAM). Le loyer du bail est de 1 450 000 € payable à la livraison.

L'intérêt de cette convention est de permettre la réalisation d'une opération de réhabilitation d'un EHPAD.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 22 novembre 2023.

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

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

- La prise de participation de 10 actions de Croix-Rouge habitat dans la société Arcade-Vyv Promotion SUD-EST réalisée par la cession le 8 décembre 2023 des 10 actions détenues par Antin Résidences au profit de Croix-Rouge habitat moyennant le prix de 10 000 euros.

L'intérêt de cette convention est de renforcer la coopération entre Croix-Rouge habitat et Arcade-Vyv Promotion SUD-EST.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 22 novembre 2023.

17^{ème} RESOLUTION (Ratification de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions règlementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, ratifie la convention suivante conformément à l'article L225-42 alinéa 3 du Code de commerce :

- Le bail à construction conclu le 30 mars 2021 entre Croix-Rouge française et Croix-Rouge habitat par lequel Croix-Rouge française donne à bail à construction à Croix-Rouge habitat le terrain à bâtir comprenant un bâtiment destiné à être réhabilité situé à LILLERS (PAS-DE-CALAIS) 62190 Place Jean Jaurès. La capacité de la maison d'accueil spécialisée sera portée de 60 à 69 lits.

L'intérêt de cette convention est d'augmenter la capacité d'accueil de l'établissement et la réalisation de l'objet social de la Société.

Cette convention a été signée le 30 mars 2021 et autorisée par le Conseil d'Administration en date du 22 novembre 2023

18^{ème} RESOLUTION (Ratification de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions règlementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, ratifie la convention suivante conformément à l'article L225-42 alinéa 3 du Code de commerce :

- Le contrat de Maîtrise d'ouvrage déléguée le 21 juillet 2023 à LYON Croix Rousse (69) entre Croix-Rouge habitat et Arcade Vyv Promotion Sud-Est (AVPSE) par lequel Croix-Rouge habitat confie à AVPSE la mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la réalisation de l'opération de construction et d'aménagement située à LYON (69004), quartier Croix Rousse (Rue de Belfort), le programme « Les Audacieux-Audacieuses/La Maison de la diversité ».

L'intérêt de cette convention est de permettre la réalisation de la Maison de la diversité à LYON.

Cette convention a été signée le 21 juillet 2023 mais n'a pas été autorisée par le Conseil d'Administration.

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

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

20^{ème} RESOLUTION (Ratification de nomination de censeur)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration, ratifie la nomination de **Monsieur Jean GOUZI en qualité de Censeur**, décidée par le Conseil d'administration en date du 10 mai 2023, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

21^{ème} RESOLUTION (Ratification de renouvellement de censeur)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration, ratifie le renouvellement du mandat de **Monsieur Denis BONNETIN en qualité de Censeur**, décidé par le Conseil d'Administration en date du 10 mai 2023, pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

22^{ème} RESOLUTION (Ratification de renouvellement de censeur)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration, ratifie le renouvellement de **Monsieur Laurent LORILLARD en qualité de Censeur**, décidé par le Conseil d'administration en date du 8 mars 2024, pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

23^{ème} RESOLUTION Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration, prend acte de l'expiration ce jour du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire et décide de renouveler la société GRANT THORNTON pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

24^{ème} RESOLUTION (Pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales)

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes les formalités légales.

ANNEXE 2 : TABLEAU DES RESULTATS DE LA SOCIETE 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	313 333,33	990 738,49	3 042 016,59	2 901 146,72	3 374 916,39
Résultat avant charges et produits calculés	142 598,50	163 073,80	1 408 491,35	729 733,09	-726 392,50
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	-62 388,21	-528 913,78	-348 180,76	-1 099 792,11	-2 664 476,87
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice		1	3	2	3
Montant de la masse salariale de l'exercice		138 189,59	176 131,20	230 511,74	309 265,88
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	100,80	88 942,07	79 736,54	112 218,79	152 154,43

ANNEXE 3 : TABLEAU DES DELAIS DE PAIEMENTDélais de paiement des fournisseurs

		Article D.441 I-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.					
		0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement							
Nombre de factures concernées	0						148
Montant total des factures concernées (TTC)	58 174	638 540	429 193	8 769	-441 212	635 289	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,21%	2,28%	1,53%	0,03%	-1,57%	2,26%	
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées							
Nombre de factures exclues							
Montant total des factures exclues (TTC)							
(C) Délais de paiement							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement				Délais contractuels : 15 jours pour les factures syndics et les frais de fonctionnements ; 45 jours pour les autres Délais légaux : entre 30 et 60 jours.			

ANNEXE 4 : LISTE DES MANDATS SOCIAUX ET FONCTIONS EXERCES AU 31 DECEMBRE 2023

M. Guy BERNFELD :

- Administrateur et Président du Conseil d'Administration de la SA d'HLM Croix-Rouge habitat
- Membre du Conseil de Surveillance de LEON GROSSE
- Président de la SAS Guyop Conseil
- Administrateur du fonds de dotation 2081

Mme Laetitia CAILLE :

- Directrice Générale de la SA d'HLM Croix-Rouge habitat à compter du 5 septembre 2023
- Représentante permanente de Croix-Rouge habitat au Conseil d'Administration de l'ALFI

Mme Nathalie Smirnov, représentante permanente de CROIX-ROUGE FRANCAISE :

- Directrice générale de la Croix-Rouge française
- Représentante de la Croix-Rouge française aux assemblées générales de la SA HLM Croix-Rouge Habitat
- Représentante de la Croix-Rouge française au Conseil d'Administration de la SA Groupe Arcade - VYV
- Représentante de la Croix-Rouge française et présidente de la SAS Croix-Rouge Santé Secours
- Représentante de la Croix-Rouge française et présidente de la SAS Croix-Rouge Nexem Innovation
- Représentante de la Croix-Rouge française et présidente de la Fédération nationale des Samu-sociaux
- Représentante de la Croix-Rouge française au Conseil d'Administration de Nexem
- Présidente de la SAS Campus Croix-Rouge
- Gérante de la SCI Broussais la Charité
- Gérante de la SCI des Peupliers
- Gérante de la SCI des Tabellions
- Gérante de la SCI Henry Dunant
- Gérante de la SCI Mistral Saint Martin
- Gérante de la SCI Nissan
- Gérante de la SCI Sismondi
- Membre du conseil de surveillance de la SCI Foncière Croix-Rouge française

M. Claude SADOUN, représentant permanent de la société ANTIN RESIDENCES

- Président du Conseil d'Administration de l'Association pour le Logement des Familles et des Isolés
- Administrateur de la SACICAP SCCI-ARCADE-VYV
- Représentant permanent d'Arche Immobilier au Conseil d'Administration de la SA Arche Promotion
- Représentant permanent d'Antin Résidences au Conseil d'Administration de la SA d'HLM Croix-Rouge Habitat
- Président de la SAS CS Conseil
- Membre du Comité de Direction de la SAS Arche Immobilier

M. Jean-Marc RABY :

- Administrateur de la SA d'HLM Croix-Rouge habitat,
- Membre externe du comité d'audit et des risques de la MAIF
- Membre du conseil de surveillance de la SAS Château Mondot

M. Frédéric LOISON représentant permanent de la société AIGUILLON CONSTRUCTION :

- Président de l'ESH (Sa d'Hlm) Le Foyer Stéphanois (Saint-Etienne-du-Rouvray -76),
- Président de la SCIC Hlm Aiguillon Résidence (Rennes -35),
- Président Directeur Général de la SCIC Hlm Aiguillon Est (Metz -57)
- Vice-Président de l'ESH (Sa d'Hlm) Les Ajoncs (Vannes -56)
- Administrateur au CAdm de l'ALFI (Paris -75) [Pers.Phys.],

- Administrateur au CAdm de Laessa Sa d'Hlm (*anciennement dénommée SA d'Hlm du Beauvaisis*) (Beauvais -60) [Pers.Phys.],
- Administrateur « Personne Qualifiée / Préfet » au CAdm de la CAF d'Ille et Vilaine, membre du Bureau et diverses Commissions (Rennes -35),
- Administrateur au CAdm d'Habitat Développement / Groupe Arcade (Paris -75) à compter du 19 juin 2023
- Administrateur, Représentant permanent de la SA d'Hlm Aiguillon construction au CAdm de la SA d'Hlm Croix Rouge Habitat (Paris -75),
- Administrateur, Représentant permanent de CPH-Arcade-Vyv au CAdm de l'ESH Partélios (Saint-Contest -14)
- Administrateur représentant la CAF35 à l'OPHlm Emeraude Habitation (Saint-Malo -35)
- Administrateur représentant la CAF35 à l'AMIDS-centre social (Saint-Malo -35)
- Administrateur représentant la CAF35 à l'Association MAPAR (Redon -35)
- Administrateur représentant la CAF35 à l'Association FJT Le Tremplin (Vitré -35)
- Administrateur de l'UIOSS « Tour Sécu. CPAM/CAF » à Rennes (35)

M. Jacques WOLFROM représentant permanent de la société CPH ARCADE-VYV :

- Directeur général de la SA Groupe Arcade-Vyv
- Directeur général de la SA d'HLM CPH ARCADE-VYV
- Directeur général et administrateur de la SAS ARCADE-VYV NOVE
- Président du comité stratégique de la SAS NOVE
- Vice-président du Conseil d'Administration de la SA d'HLM Société Française des Habitations Economiques (SFHE)
- Administrateur de la SCP d'HLM Le Toit Girondin
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Mésolia Habitat jusqu'au 3 mars 2023
- Vice-président du Conseil d'Administration de la SA d'HLM Mésolia Habitat à partir du 4 mai 2023
- Administrateur de la SA d'HLM Le Logis Corse à partir du 12 mai 2023
- Membre du conseil de surveillance de la SA d'HLM Partélios Habitat jusqu'au 5 avril 2023
- Administrateur de la SA d'HLM Partélios Habitat à partir du 5 avril 2023
- Représentant permanent de la société Groupe Arcade-Vyv, administrateur de la SA d'HLM Le Foyer Rémois
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Croix-Rouge habitat
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Laessa
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Le Foyer Stéphanaïs
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SCIC d'HLM Logial-COOP
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne à partir du 28 juin 2023
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SCIC d'HLM Florévie
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Norévie jusqu'au 30 mars 2023
- Administrateur de la SA d'HLM Norévie à partir du 30 mars 2023
- Représentant permanent d'Arcansud, administrateur de la SCIC d'HLM La Maison Pour Tous
- Représentant permanent de la SFHE, administrateur de la SCIC d'HLM Arcansud
- Censeur de la SA d'HLM Antin Résidences jusqu'au 22 mars 2023
- Censeur de la SA d'HLM Les Ajoncs
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, censeur de la SA d'HLM Harmonie Habitat
- Secrétaire et administrateur de l'Association pour le Logement des Familles et des Isolés (ALFI)
- Administrateur de l'association VYV Solidaires
- Représentant permanent de la SA Groupe Arcade-Vyv, administrateur de l'association Partélios Investissement
- Membre du conseil de surveillance du FCPE Arcade Gestion
- Membre élu au niveau national du conseil fédéral, vice-président du bureau fédéral et membre du comité déontologique fédéral de la Fédération des ESH
- Membre du comité exécutif, président de la commission qualité de service et président du comité de labellisation Quali'Hlm® de l'USH

M. Pierre-André PERISSOL

- Administrateur de la SACICAP SCCI-ARCADE-VYV
- Administrateur de la SA d'HLM CROIX-ROUGE HABITAT
- Vice-Président du Conseil d'Administration de la SA d'HLM CROIX-ROUGE HABITAT jusqu'au 10 mai 2023
- Maire de Moulins
- Président du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Moulins Communauté

- Président du Conseil de surveillance du Centre Hospitalier Moulins-Yzeure
- Administrateur du Centre National du Costume de Scène
- Président du Conseil d'Administration des Ateliers de Maîtrise d'œuvre Urbaine de Cergy
- Membre du Comité d'Orientation de l'accès sociale à la propriété de La Banque Postale
- Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce

Mme Laurence DUMAS :

- Présidente de OFI INVEST REAL ESTATE SAS
- Directrice Générale et membre du Conseil d'administration de la Compagnie Foncière de la Macif
- Directrice Générale de Foncière de Lutèce
- Directrice Générale de SIEM jusqu'au 15/09/2023
- Directrice Générale et membre du Comité de Direction de SIIL
- Administrateur unique de Aéma BAIL (GIE) jusqu'au 01/02/2023
- Membre de droit du Conseil d'administration de SIEM
- Présidente de Marseille Grand Littoral jusqu'au 30/06/2023
- Présidente et membre du CS de OFI INVEST RE SGP
- Représentante de OFI Invest Real Estate SAS : Gérante de :
 - SCI KEIKO 2021
 - SCI EDG SCI IMMO BAAR QUINET
 - SCI RESIDEV
 - SCI VELIZY PARK
 - SCS M
 - SCI AXEO 2010
 - SCS M2
 - SCI C2 BERNARD 2010
 - SCI RUEIL MONIER 2012
 - SCI MAUBOURG 2005
 - SCI VIVIENNE 2013
 - SCI CERGY MERCURY
 - SCI NIORT TARDY
 - SCI MONTPELLIER CENTURIES
 - SCI BRON CHENE
 - SCI MARSEILLE LES DOCKS
 - SCI TOULOUSE 2012
 - SCI GERLAND 2015
 - SCI BORDOLILL
 - SCI POITIERS CHASSENEUIL
 - SCI MURAT 2022
 - SCI WAGRAM 2022
 - SCI Bruxelles 2023
 - SCI Charles Hermite
 - SCI Pésaro
 - SCI Thomas Edison
 - SCI Reiwa
 - SCI Carpe Diem
 - 50 ANJOU
 - 110 Courcelles
 - Abeille Immo 2
 - Afer Netherlands
 - Europe Afer
 - Jeux Neufs
 - Montaigne
 - Selectipierre
 - Victoire Immo 1
 - Voltaire SAS
 - Immo BA
 - Zelmis
- Représentante de FDL : Gérante de SNC PARANJOU
- Représentante de MGL : Présidente de LESSEPS PROMOTION jusqu'au 30/06/2023

M. Denis BONNETIN :

- Président de la SFHE

- Administrateur au Conseil d'Administration de la SCIC d'HLM Le Logis Corse
- Censeur au Conseil d'Administration de la SA d'HLM Croix-Rouge habitat
- Représentant permanent d'Habitat Développement au Conseil d'Aiguillon Construction
- Représentant permanent de la SFHE au Conseil d'Administration de MESOLIA
- Vice-Président Aiguillon Est depuis le 29 septembre 2023
- Directeur Général Délégué d'Harmonie habitat depuis le 7 septembre 2023
- Représentant permanent d'Harmonie habitat au conseil d'Aiguillon Résidences depuis le 7 septembre
- Président de la SAS Arcade Vyv Promotion Pays de la Loire depuis le 28 septembre 2023
- Administrateur de la SCIC Habitat Développement depuis le 19 juin 2023
- Administrateur de la SA GROUPE Arcade-Vyv depuis le 20 juin 2023

M. Jean GOUZI

- Censeur au sein du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Hlm CROIX-ROUGE HABITAT,

M. Laurent LORRILLARD

- Mandats au sein du Groupe Arcade-Vyv
 - Directeur Général de la Société Anonyme d'Hlm ANTIN RESIDENCES,
 - Membre du Comité Exécutif de la Société Anonyme GROUPE ARCADE-VYV,
 - Représentant permanent d'ANTIN RESIDENCES, Président du Conseil d'Administration de la SAS ARCADE-VYV PROMOTION IDF,
 - Représentant permanent d'ANTIN RESIDENCES, Président du Comité Stratégique de la SAS NOVE GESTION,
 - Représentant permanent d'ANTIN RESIDENCES, Vice-Président du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Hlm LES FOYERS DE SEINE ET MARNE (à compter du 12.12.2023),
 - Vice-Président du Comité d'Orientation Stratégique de la Société Anonyme d'Hlm LES FOYERS DE SEINE ET MARNE (à compter du 12.12.2023),
 - Représentant permanent d'ANTIN RESIDENCES, Administrateur de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm LOGIAL-COOP,
 - Membre du Comité d'Orientation Stratégique de LOGIAL-COOP,
 - Administrateur de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif HOMY,
 - Représentant permanent d'ANTIN RESIDENCES, Administrateur de l'ASSOCIATION POUR LE LOGEMENT DES FAMILLES ET DES ISOLÉS (ALFI),
 - Représentant permanent de l'ASSOCIATION POUR LE LOGEMENT DES FAMILLES ET DES ISOLÉS (ALFI), Administrateur de la Société Anonyme d'Hlm AIGUILLON CONSTRUCTION,
 - Représentant entreprise d'ANTIN RESIDENCES, Membre du Conseil de Surveillance du FCPE ARCADE GESTION,
 - Censeur au sein du Conseil d'Administration de la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'accession à la propriété SCCI-ARCADE-VYV,
 - Censeur au sein du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Hlm CROIX-ROUGE HABITAT,
 - Censeur au sein du Conseil d'Administration de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm NCA.
- Mandats hors Groupe Arcade-Vyv
 - Administrateur de l'association AORIF - Union Sociale de l'Habitat pour l'Ile-de-France,
 - Représentant permanent de l'AORIF, Administrateur de l'association COALLIA,
 - Représentant permanent de l'AORIF, Administrateur de l'association ARPEJ.

ANNEXE 5 : BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2023

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
201	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				4 705 185,23	2 452 484,95
	Frais d'établissement			0,00		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	5 022 299,86	317 114,63	4 705 185,23		2 452 218,95
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (I)	266,00	266,00	0,00		266,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				96 239 897,05	69 317 297,88
211	Terrains et constructions	102 158 672,57	5 919 994,12	96 238 678,45		
	Terrains nus			0,00		
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	6 027 945,00		6 027 945,00		6 027 945,00
212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)			0,00		
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	12 177 236,52	117 190,62	12 060 045,90		
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	83 953 491,05	5 802 803,50	78 150 687,55		63 289 352,88
I	Autres immobilisations corporelles	1 218,60	0,00	1 218,60		
	Bâtiments et installations administratifs			0,00		
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 218,60		1 218,60		
211-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
23	Immobilisations corporelles en cours				10 861 068,95	15 124 723,77
2312	Terrains			0,00		
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	10 861 068,95		10 861 068,95		15 124 723,77
238	Avances et acomptes			0,00		
S	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				10 000,00	0,00
	Participations - Apports, avances	20 000,00	10 000,00	10 000,00		
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			0,00		
2678-2768	Intérêts courus			0,00		
	(II)	118 063 525,98	6 247 374,75	111 816 151,23	111 816 151,23	86 894 506,60
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
31	Terrains à aménager			0,00		0,00
33	Immeubles en cours			0,00		0,00
35	Immeubles achevés :					
	Disponibles à la vente			0,00		0,00
358	Temporairement loués			0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
32	Approvisionnementnements			0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	7 278,76		7 278,76	7 278,76	262,00
A	CREANCES D'EXPLOITATION				15 136 246,40	11 990 008,06
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 855 631,86		1 855 631,86		1 859 314,45
412	Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
414	Clients - autres activités			0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux			0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	97 105,00		97 105,00		92 351,00
I 42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	133 632,75		133 632,75		477 478,61
R 441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	13 049 876,79		13 049 876,79		9 560 864,00
C	CREANCES DIVERSES (3)				2 144 265,51	2 735 343,10
	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
U 454	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		4,80
A 46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	2 144 265,51		2 144 265,51		2 674 083,11
N 461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		61 255,19
T 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 (DPH)	Autres comptes transitoires			0,00		0,00
50	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				1 260 933,21	8 387 915,65
511	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
515 (DPH)	Compte au Trésor			0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	80 394,91		80 394,91		7 180 059,83
518B	Intérêts courus à recevoir			0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 180 538,30		1 180 538,30		1 207 855,82
53-54	Charges constatées d'avance			0,00		0,00
686	Charges constatées d'avance	221 472,58		221 472,58	221 472,58	80 101,39
(II)		18 770 196,46	0,00	18 770 196,46	18 770 196,46	23 193 630,20
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
R	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)		136 833 722,44	6 247 374,75	130 586 347,69	130 586 347,69	110 088 136,80

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1		PASSIF 2	31/12/2023		31/12/2022 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		2 897 713,75	2 897 713,75
	101-104-105 (sociétés)	Capital		2 600 000,00	2 600 000,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	2 600 000,00		2 600 000,00
	10134	Capital : actions d'attribution			2 600 000,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
	105	Ecart de réévaluation			
	102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital			
	106	Reserves		297 713,75	297 713,75
	1061 (sociétés)	Reserve légale	63 407,45		63 407,45
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	77 625,41		77 625,41
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	77 625,41		77 625,41
	10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée			
	10685	Reserves sur cessions immobilières			
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		
	10688	Reserves diverses	156 680,89		156 680,89
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		
	11	Report à nouveau (a)	-1 503 908,20	-1 503 908,20	-404 116,09
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	-1 420 832,32		348 180,76
	12	Résultat de l'exercice (a)	-2 664 476,87	-2 664 476,87	-1 099 792,11
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
		dont relevant du SIEG	-2 583 866,41		-1 072 650,56
P R O V I S I O N S	13	Montant brut Inscrit au résultat			
		Subventions d'investissement 25 530 895,20 828 041,67	24 702 853,53	24 702 853,53	19 081 619,88
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires			
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	Titres participatifs		0,00	0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	23 432 182,21	23 432 182,21	20 475 425,43
P R O V I S I O N S	15	PROVISIONS		176 415,93	51 767,85
	151	Provisions pour risques	126 825,29		
	1572	Provisions pour gros entretien			
	153-158	Autres provisions pour charges	49 590,64		51 767,85
		TOTAL PROVISIONS (II)	176 415,93	176 415,93	51 767,85
D E T T E S	162	DETTES FINANCIERES (1)		101 646 364,32	84 597 421,79
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction			
	164	Emprunts obligataires			
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	79 204 065,26		54 052 154,13
	1642	C.G.L.L.S.			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648	Autres établissements de crédit	16 356 794,41		12 201 759,91
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires			
	1654	Redevances (location-accession)	976 030,00		570 920,00
	1658	Autres dépôts			
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financières diverses :			
	1675	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
	1676	Emprunts participatifs			
	168	Avances d'organismes HLM			
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Autres emprunts et dettes assimilées	887 220,45		985 800,50
	16883	Intérêts courus	1 509 407,13		618 640,32
	17	Intérêts compensateurs	61 306,08		
	17	Dettes rattachées à des participations			
	519	Concours bancaires courants	2 651 540,99		16 168 146,93
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits			
	2293	Droits des locataires attributaires			
R E G U L E R	419	Clients créditeurs		0,00	0,00
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
	Autres 419	Autres			
	401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		531 613,09	593 130,24
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	157 848,59		137 106,99
	42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers			
		Dettes fiscales, sociales et autres	373 764,50		456 023,25
	404-405-4084-4088 partiel	DETTES DIVERSES		4 799 772,14	4 370 391,49
	269-279	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
		Fournisseurs d'immobilisations	4 340 052,08		3 927 103,50
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
	4563	Autres dettes :			
	454	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
	451-458	Sociétés Civiles Immobilières	15 533,60		374 126,63
	461 (sauf 4615)	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
R E G U L E R	4615	Opérations pour le compte de tiers			
	4615	Opérations d'aménagement			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	444 186,46		69 161,36
	467	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
L					
		TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	106 977 749,55	106 977 749,55	89 560 943,52
L	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	130 586 347,69	130 586 347,69	110 088 136,80
		(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an		95 827 748,14	0,00
		à moins d'un an		5 818 616,18	84 597 421,79

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1 Charges

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023			Exercice au : 31/12/2023	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM) 6	Dont secteur agréé (SEM) 7
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			3 773 323,01		3 344 806,39
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			1 020 607,97		836 370,22
601	Achats stockés : Terrains					
602	Approvisionnements					
603	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat					
6031	Variation des stocks : Terrains					
6032	Approvisionnements					
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires					
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		10 136,96	10 136,96		11 366,65
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :					
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)					
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		118 000,00	118 000,00		118 000,00
613	Locations		40 874,50	40 874,50		38 548,80
614	Charges locatives et de copropriétés					
6151 (OHLIM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locaux					18 355,20
6152 (OHLIM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locaux					5 400,00
6156	Maintenance		1 800,00	1 800,00		977,15
6158	Autres travaux d'entretien		418,32	418,32		38 357,35
616	Primes d'assurances		52 270,74	52 270,74		
621	Personnel extérieur à l'organisme					
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		106 210,51	106 210,51		29 704,66
623	Publicité, publications, relations publiques		7 728,00	7 728,00		23 536,46
625	Déplacements, missions et réceptions		16 113,70	16 113,70		16 343,50
6283	Cotisations et prélèvements CGLS		4 212,00	4 212,00		5 500,00
6285	Redevances		5 749,33	5 749,33		6 569,00
Autres comptes 61 et 62	Autres		657 093,91	657 093,91		523 711,45
63	Impôts, taxes et versements assimilés			167 882,01		152 977,53
631-633	Sur rémunérations		36 583,39	36 583,39		24 488,68
63512	Taxes foncières		94 737,00	94 737,00		91 334,00
Autres 635-637	Autres	35 539,00	1 022,62	36 561,62		37 154,85
64	Charges de personnel			461 420,31		342 730,53
641-6481	Salaires et traitements		309 265,88	309 265,88		230 511,74
645-647-6485	Charges sociales		152 154,43	152 154,43		112 218,79
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			2 120 942,99		2 008 510,86
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :					
68111 (sauf 681118) - 681122	Immobilisations locatives		1 992 969,89	1 992 969,89		1 830 651,84
681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Autres immobilisations		266,00	266,00		
Autres 6811	Charges d'exploitation à répartir					
6812	Charges d'exploitation à répartir					
6816	Charges d'exploitation à répartir					
68173	Charges d'exploitation à répartir					
68174	Charges d'exploitation à répartir					
6815	Charges d'exploitation à répartir					
68157	Charges d'exploitation à répartir					
Autres 6815	Charges d'exploitation à répartir					
65 (sauf 655)	Charges d'exploitation à répartir					
654	Charges d'exploitation à répartir					
651-658	Charges d'exploitation à répartir					
655	Charges d'exploitation à répartir					
66	Charges d'exploitation à répartir					
66	CHARGES FINANCIERES			3 007 737,83		1 068 972,80
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		10 000,00	10 000,00		
661121	Charges d'intérêts (2)					
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances					
661123	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif	2 404 256,23		2 404 256,23		884 292,96
661124	Intérêts compensateurs	86 865,33		86 865,33		
66114	Intérêts de préfinancement consolidables					
66115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers					
Autres 661	Gestion de prêts - Accession					
667	Intérêts sur autres opérations	489 136,27		489 136,27		154 925,60
664-665-666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
667	Autres charges financières	17 480,00		17 480,00		29 754,24
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			972 409,39		898 295,20
671	Sur opérations de gestion		1 173,00	1 173,00		4 931,00
Autres 675	Sur opérations en capital					
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut			971 236,39		893 364,20
687	Autres charges exceptionnelles		971 236,39	971 236,39		893 364,20
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :					
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations					
6875	Dotations aux provisions réglementées					
691	Dotations aux provisions					
695	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)					
	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES					
	TOTAL DES CHARGES	35 539,00	7 717 931,23	7 753 470,23		5 312 074,39
	Solde créditeur = bénéfice					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL			7 753 470,23		5 312 074,39
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			64 616,32		
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées					

3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2 Produits

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2023		Dont secteur agréé (SEM)	31/12/2022	
		Détail 3	Totaux partiels 4		Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		4 368 830,73		3 197 034,07	
70 (net de 709)	Produits des activités		3 491 403,17		3 004 977,57	
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	116 486,78			103 830,85	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés					
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers					
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 374 916,39			2 901 146,72	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres					
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
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					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres					
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée		673 375,78			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	673 375,78				
74	Subventions d'exploitation					
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses					
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		192 858,62		178 985,66	
78157	Provisions pour gros entretien					
78174	Dépréciations de créances					
Autres 781	Autres reprises	192 858,62			178 985,66	
791	Transferts de charges d'exploitation	11 179,88	11 179,88		12 991,38	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	13,28	13,28		79,46	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		70 343,86		120 054,22	
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	70 343,86	70 343,86		120 054,22	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		649 818,77		895 193,99	
771	Sur opérations de gestion				23,00	
	Sur opérations en capital :		649 818,77		895 170,99	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif					
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	178 535,55			208 108,74	
778	Autres	471 283,22			687 062,25	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	5 088 993,36	5 088 993,36		4 212 282,28	
	Solde débiteur = perte		2 664 476,87		1 099 792,11	
	dont relevant du SIEG		2 583 866,41		1 072 650,56	
	dont ne relevant pas du SIEG		80 610,46		27 141,55	
	TOTAL GENERAL		7 753 470,23		5 312 074,39	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		2 174,79			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Livraisons

Trois livraisons ont été effectuées :

- un EHPAD « La Durançole » à AVIGNON (84) :
Cet EHPAD a été construit par la Société dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Croix Rouge Française en 2021.
Cet établissement de 97 places a été livré en juillet 2023.
- un EHPAD à BELLEGARDE SUR VALSERINE (01) :
La Société a racheté les droits réels de cet établissement auprès de la SEMCODA dans le cadre d'un bail à construction consenti par la SCI LES PEUPLIERS filiale de Croix-Rouge française. Cet EHPAD de 82 places a été livré en novembre 2023.
- une résidence autonomie « Léon Blum » à MAUGUIO (34)
Cette résidence Autonomie a été construite par la Société dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Croix Rouge Française en 2021.
Cette résidence de 60 places a été livré en décembre 2023.

1.2 Projets abandonnés

Les charges exceptionnelles pour projet abandonnés s'élèvent respectivement à 860 k€ en 2023 et 893 k€ en 2022.

Le montant des projets abandonnés mis en charges exceptionnelles représente 11,10% du total des charges et 16.91% du total des produits. Croix Rouge Française a pris en charges une partie des projets abandonnés. A ce titre Croix Rouge Habitat a refacturé en produits exceptionnels 468k€.

La situation nette (produits – charges) pour les projets abandonnés en exceptionnel est donc de - 425 k€.

1.3 Parts acquisitives

•

Les parts acquisitives de LYON et de NIMES s'élève respectivement à 697 k€ et 279k€ au 31/12/2023 contre 408k€ et 163k€ au 31/12/2022.

1.4 Changement de Directeur Général

Madame Laetitia CAILLE a été nommée Directrice Générale de la Société à compter du 5 septembre 2023 en remplacement Monsieur Christophe VILLERS.

1.5 Hausse du taux du livret A

•

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

- 2 % le 1^{er} août 2022,
- 3% le 1^{er} février 2023.

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

1.6 Continuité d'exploitation

•

Au 31/12/2023, les capitaux propres sont négatifs (1.269 K€). Cependant, les actionnaires ont conclu à l'absence d'incertitudes significatives sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la clôture des comptes au 31/12/2023 sont celles prévues par :

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

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

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

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

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

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

2.21 Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

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

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

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

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

2.22 Evaluation des immobilisations incorporelles

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

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

2.23 Amortissements et dépréciation des immobilisations

2.231 Amortissements

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

Immobilisations incorporelles :

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

Immobilisations corporelles :

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

2.232 Dépréciation

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

2.24 Immobilisations financières

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

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

2.25 Dépréciation des créances clients

Une créance relative aux clients de 1 233 728 € a été constatée en décembre 2023.

Il n'y a donc pas lieu de constater de provision au 31 décembre 2023.

2.26 Trésorerie

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

Année	N° Compte	Libellé Compte	Disponibilité	Concours bancaires Intérêts
2023	512070000	Caisse d'Epargne	142 359,59	
2023	512080000	Caisse Dépôts Consignati	201 290,91	
2023	512100000	Crédit Agricole	833 165,65	
2023	512110000	Crédit Coopératif		-641 302,90
2023	512110001	Crédit Coopératif PRO450	3 722,15	
2023	516210000	Credit Agr. Livret A	71 717,81	
2023	516301000	ARKEA KEREK CROISSANCE	8 677,10	
2023	518100000	Intérêts courus à payer		-86 012,35
2023	519010001	ARKEA Crédit VEFA Argent		-2 010 238,09
2023	580000000	Virements internes	0,00	
TOTAL			1 260 933,21	-2 737 553,34

2.27 Subventions d'investissements

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

Produits

Immobilisations amortissables : selon le rythme d'amortissement du bien

Immobilisations non amortissables 1/10.

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

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

Le montant des produits comptabilisés en exceptionnel à la suite des reprises de subventions s'élève à 179k€ en 2023 contre 208 k€ en 2022.

2.28 Financement des actifs

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

Notre société contracte deux grandes catégories d'emprunt :

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 - Méthode d'évaluation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué de loyers relatifs au patrimoine livré sur l'exercice pour un montant de 3 374 916,39 €.

III. NOTES SUR LE RESULTAT SIEG / hors SIEG

Pour l'exercice 2023, les résultats SIEG et hors SIEG (perte) s'élèvent respectivement à : - 2 583 866,41 € et - 80 610,46 €.

IV. AUTRES INFORMATIONS

4.1 - Avances et crédits alloués aux dirigeants

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

4.2 - Engagements hors bilan

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

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

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

4.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2023 de la société s'élèvent à 12 K€ TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

4.4 - Transactions avec les parties liées

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

4.5 - Evènements post clôture

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



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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31 DECEMBRE 2023

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

Le Président
M. Guy BERNFELD

DocuSigned by:

9FFA4FD9A2D647B...

Le 22 juillet 2024

Croix Rouge Habitat

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Assemblée générale du 29 mai 2024

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

Croix Rouge Habitat
société anonyme HLM
59 rue de Provence
75009 Paris

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

A l'assemblée générale de la société Croix Rouge Habitat

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Croix Rouge Habitat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				4 705 185,23	2 452 484,95
	201 Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	5 022 299,86	317 114,63	4 705 185,23		2 452 218,95
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	266,00	266,00	0,00		266,00
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				96 239 897,05	69 317 297,88
	Terrains et constructions	102 158 672,57	5 919 994,12	96 238 678,45		
	2111 Terrains nus			0,00		
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	6 027 945,00		6 027 945,00		6 027 945,00
	212 Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318) Constructions locatives (sur sol propre)			0,00		
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418) Constructions locatives sur sol d'autrui	12 177 236,52	117 190,62	12 060 045,90		
	21318-21418 Autres ensembles immobiliers	83 953 491,05	5 802 803,50	78 150 687,55		63 289 352,88
	Autres immobilisations corporelles	1 218,60	0,00	1 218,60		
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs			0,00		
	215-218 Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 218,60		1 218,60		
	221-222-223 Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
	Immobilisations corporelles en cours				10 861 068,95	15 124 723,77
	23 Terrains			0,00		
	2312 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	10 861 068,95		10 861 068,95		15 124 723,77
	238 Avances et acomptes			0,00		
I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				10 000,00	0,00
	261-266 - 2675-2676 Participations - Apports, avances	20 000,00	10 000,00	10 000,00		
	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			0,00		
	2678-2768 Intérêts courus			0,00		
	(I)	118 063 525,98	6 247 374,75	111 816 151,23	111 816 151,23	86 894 506,60
A C T I F	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 Terrains à aménager			0,00		0,00
	33 Immeubles en cours			0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 Disponibles à la vente			0,00		0,00
	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 Fournisseurs débiteurs	7 278,76		7 278,76	7 278,76	262,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				15 136 246,40	11 990 008,06
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 855 631,86		1 855 631,86		1 859 314,45
	412 Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
	414 Clients - autres activités			0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux			0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	97 105,00		97 105,00		92 351,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	133 632,75		133 632,75		477 478,61
	441 Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	13 049 876,79		13 049 876,79		9 560 864,00
	CREANCES DIVERSES (3)				2 144 265,51	2 735 343,10
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		4,80
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	2 144 265,51		2 144 265,51		2 674 083,11
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers			0,00		61 255,19
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00
	455-4562 (sociétés) Associés - Comptes courants et appelé non versé			0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires			0,00		0,00
	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				1 260 933,21	8 387 915,65
	511 Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	515 (OPH) Compte au Trésor			0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	80 394,91		80 394,91		7 180 059,83
	5188 Intérêts courus à recevoir			0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	1 180 538,30		1 180 538,30		1 207 855,82
	53-54 Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
	486 Charges constatées d'avance	221 472,58		221 472,58	221 472,58	80 101,39
	(II)	18 770 196,46	0,00	18 770 196,46	18 770 196,46	23 193 630,20
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
	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)		136 833 722,44	6 247 374,75	130 586 347,69	130 586 347,69	110 088 136,80
		(1) dont droit au bail 0,00				
		(2) dont à moins d'un an 20 000,00				
		(3) dont à plus d'un an				

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1		PASSIF 2	31/12/2023		31/12/2022 5	
			Détail 3	Totaux partiels 4		
C A P I T A U X P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES			2 897 713,75	2 897 713,75
	101-104-105 (sociétés)	Capital		2 600 000,00	2 600 000,00	2 600 000,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	2 600 000,00			2 600 000,00
	10134	Capital : actions d'attribution				
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport				
	105	Ecarts de réévaluation				
	102-103 (OPH)	Dotations		0,00		0,00
	102	Dotations				
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital				
	106	Reserves		297 713,75		297 713,75
	1061 (sociétés)	Réserve légale	63 407,45			63 407,45
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	77 625,41			77 625,41
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement				
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	77 625,41			77 625,41
	10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée				
	10685	Reserves sur cessions immobilières				
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00			
	10688	Reserves diverses	156 680,89			156 680,89
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00			
	11	Report à nouveau (a)	-1 503 908,20	-1 503 908,20		-404 116,09
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016				
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	-1 420 832,32			348 180,76
	12	Résultat de l'exercice (a)	-2 664 476,87	-2 664 476,87		-1 099 792,11
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée				
		dont relevant du SIEG	-2 583 866,41			-1 072 650,56
13	Subventions d'investissement	25 530 895,20	24 702 853,53	24 702 853,53	19 081 619,88	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00	0,00	
145	Amortissements dérogatoires					
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation					
1671	Titres participatifs			0,00	0,00	

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1 Charges
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM) 6	Totaux partiels 7
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			3 773 323,01		3 344 806,39
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			1 020 607,97		836 370,22
60 (net de 609)	Achats stockés :					
601	Terrains					
602	Approvisionnements					
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat					
603	Variation des stocks :					
6031	Terrains					
6032	Approvisionnements					
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires					
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		10 136,96	10 136,96		11 366,65
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :					
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)					
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		118 000,00	118 000,00		118 000,00
613	Locations		40 874,50	40 874,50		38 548,80
614	Charges locatives et de copropriétés					
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs					18 355,20
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs					5 400,00
6156	Maintenance		1 800,00	1 800,00		977,15
6158	Autres travaux d'entretien		418,32	418,32		38 357,35
616	Primes d'assurances		52 270,74	52 270,74		
621	Personnel extérieur à l'organisme					
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		106 210,51	106 210,51		29 704,66
623	Publicité, publications, relations publiques		7 728,00	7 728,00		23 536,46
625	Déplacements, missions et réceptions		16 113,70	16 113,70		16 343,50
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		4 212,00	4 212,00		5 500,00
6285	Redevances		5 749,33	5 749,33		6 569,00
Autres comptes 61 et 62	Autres		657 093,91	657 093,91		523 711,45
63	Impôts, taxes et versements assimilés			167 882,01		152 977,53
631-633	Sur rémunérations		36 583,39	36 583,39		24 488,68
63512	Taxes foncières		94 737,00	94 737,00		91 334,00
Autres 635-637	Autres	35 539,00	1 022,62	36 561,62		37 154,85
64	Charges de personnel			461 420,31		342 730,53
641-6481	Salaires et traitements		309 265,88	309 265,88		230 511,74
645-647-6485	Charges sociales		152 154,43	152 154,43		112 218,79
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			2 120 942,99		2 008 510,86
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :					
68111 (sauf 681118) - 681122 -	Immobilisations locatives		1 992 969,89	1 992 969,89		1 830 651,84
681123 (sauf 68112315 et	Autres immobilisations		266,00	266,00		
6811235) - 681124 (sauf	Charges d'exploitation à répartir					
68112415 et 6811245)	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles					174 800,00
Autres 6811	Dépréciations des stocks et en-cours					
6812	Dépréciations des créances					
6816	Dotations aux provisions d'exploitation :					
68173	Pertes sur créances irrécouvrables					
68174	Provisions pour gros entretien					
6815	Autres provisions		127 707,10	127 707,10		3 059,02
68157	Autres charges de gestion courante			2 469,73		4 217,25
Autres 6815	Pertes sur créances irrécouvrables					
65 (sauf 655)	Redevances et charges diverses de gestion courante		2 469,73	2 469,73		4 217,25
654	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
651-658						
655						
66	CHARGES FINANCIERES			3 007 737,83		1 068 972,80
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		10 000,00	10 000,00		
	Charges d'intérêts (2)					
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances					
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 404 256,23	2 404 256,23		884 292,96
661123	Intérêts compensateurs					
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		86 865,33	86 865,33		
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers					
66115	Gestion de prêts - Accession					
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		489 136,27	489 136,27		154 925,60
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
664-665-666-668	Autres charges financières		17 480,00	17 480,00		29 754,24
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			972 409,39		898 295,20
671	Sur opérations de gestion		1 173,00	1 173,00		4 931,00
Autres 675	Sur opérations en capital :			971 236,39		893 364,20
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut					
687	Autres charges exceptionnelles		971 236,39	971 236,39		893 364,20
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :					
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations					
6872	Dotations aux provisions réglementées					
6875	Dotations aux provisions					
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)					
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES					
	TOTAL DES CHARGES	35 539,00	7 717 931,23	7 753 470,23		5 312 074,39
	Solde créditeur = bénéfice					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL			7 753 470,23		5 312 074,39
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			64 616,32		
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées					

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2 Produits

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		4 368 830,73		3 197 034,07	
70 (net de 709)	Produits des activités		3 491 403,17		3 004 977,57	
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	116 486,78			103 830,85	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés					
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers					
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 374 916,39			2 901 146,72	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres					
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
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					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres					
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée		673 375,78			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	673 375,78				
74	Subventions d'exploitation					
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses					
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		192 858,62		178 985,66	
78157	Provisions pour gros entretien					
78174	Dépréciations de créances					
Autres 781	Autres reprises	192 858,62			178 985,66	
791	Transferts de charges d'exploitation	11 179,88	11 179,88		12 991,38	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	13,28	13,28		79,46	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		70 343,86		120 054,22	
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	70 343,86	70 343,86		120 054,22	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		649 818,77		895 193,99	
771	Sur opérations de gestion				23,00	
	Sur opérations en capital :		649 818,77		895 170,99	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif					
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	178 535,55			208 108,74	
778	Autres	471 283,22			687 062,25	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	5 088 993,36	5 088 993,36		4 212 282,28	
	Solde débiteur = perte		2 664 476,87		1 099 792,11	
	dont relevant du SIEG		2 583 866,41		1 072 650,56	
	dont ne relevant pas du SIEG		80 610,46		27 141,55	
	TOTAL GENERAL		7 753 470,23		5 312 074,39	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		2 174,79			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Livraisons

Trois livraisons ont été effectuées :

- un EHPAD « La Durançole » à AVIGNON (84) :
Cet EHPAD a été construit par la Société dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Croix Rouge Française en 2021.
Cet établissement de 97 places a été livré en juillet 2023.
- un EHPAD à BELLEGARDE SUR VALSERINE (01) :
La Société a racheté les droits réels de cet établissement auprès de la SEMCODA dans le cadre d'un bail à construction consenti par la SCI LES PEUPLIERS filiale de Croix-Rouge française. Cet EHPAD de 82 places a été livré en novembre 2023.
- une résidence autonomie « Léon Blum » à MAUGUIO (34)
Cette résidence Autonomie a été construite par la Société dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Croix Rouge Française en 2021.
Cette résidence de 60 places a été livré en décembre 2023.

1.2 Projets abandonnés

Les charges exceptionnelles pour projet abandonnés s'élèvent respectivement à 860 k€ en 2023 et 893 k€ en 2022.

Le montant des projets abandonnés mis en charges exceptionnelles représente 11,10% du total des charges et 16.91% du total des produits. Croix Rouge Française a pris en charges une partie des projets abandonnés. A ce titre Croix Rouge Habitat a refacturé en produits exceptionnels 468k€.

La situation nette (produits – charges) pour les projets abandonnés en exceptionnel est donc de - 425 k€.

1.3 Parts acquisitives

Les parts acquisitives de LYON et de NIMES s'élève respectivement à 697 k€ et 279k€ au 31/12/2023 contre 408k€ et 163k€ au 31/12/2022.

1.4 Changement de Directeur Général

Madame Laetitia CAILLE a été nommée Directrice Générale de la Société à compter du 5 septembre 2023 en remplacement Monsieur Christophe VILLERS.

1.5 Hausse du taux du livret A

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

- 2 % le 1er août 2022,
- 3% le 1^{er} février 2023.

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

1.6 Continuité d'exploitation

Au 31/12/2023, les capitaux propres (hors subventions) sont négatifs (1.270 K€). Cependant, les actionnaires ont conclu à l'absence d'incertitudes significatives sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la clôture des comptes au 31/12/2023 sont celles prévues par :

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

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

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

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

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

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

2.21 Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

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

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

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

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

2.22 Evaluation des immobilisations incorporelles

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

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

2.23 Amortissements et dépréciation des immobilisations

2.231 Amortissements

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

Immobilisations incorporelles :

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

Immobilisations corporelles :

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

2.232 Dépréciation

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

2.24 Immobilisations financières

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

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

2.25 Dépréciation des créances clients

Une créance relative aux clients de 1 233 728 € a été constatée en décembre 2023.

Il n'y a donc pas lieu de constater de provision au 31 décembre 2023.

2.26 Trésorerie

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

Année	N° Compte	Libellé Compte	Disponibilité	Concours bancaires Intérêts
2023	512070000	Caisse d'Epargne	142 359,59	
2023	512080000	Caisse Dépôts Consignati	201 290,91	
2023	512100000	Crédit Agricole	833 165,65	
2023	512110000	Crédit Coopératif		-641 302,90
2023	512110001	Crédit Coopératif PRO450	3 722,15	
2023	516210000	Credit Agr. Livret A	71 717,81	
2023	516301000	ARKEA KERIA CROISSANCE	8 677,10	
2023	518100000	Intérêts courus à payer		-86 012,35
2023	519010001	ARKEA Crédit VEFA Argent		-2 010 238,09
2023	580000000	Virements internes	0,00	
TOTAL			1 260 933,21	-2 737 553,34

2.27 Subventions d'investissements

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

Produits

Immobilisations amortissables : selon le rythme d'amortissement du bien

Immobilisations non amortissables 1/10.

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

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

Le montant des produits comptabilisés en exceptionnel à la suite des reprises de subventions s'élève à 179k€ en 2023 contre 208 k€ en 2022.

2.28 Financement des actifs

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

Notre société contracte deux grandes catégories d'emprunt :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 - Méthode d'évaluation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué de loyers relatifs au patrimoine livré sur l'exercice pour un montant de 3 374 916,39 €.

III. NOTES SUR LE RESULTAT SIEG / hors SIEG

Pour l'exercice 2023, les résultats SIEG et hors SIEG (perte) s'élèvent respectivement à : - 2 583 866,41 € et - 80 610,46 €.

IV. AUTRES INFORMATIONS

4.1 - Avances et crédits alloués aux dirigeants

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

4.2 - Engagements hors bilan

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

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

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

4.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2023 de la société s'élèvent à 12 K€ TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

4.4 - Transactions avec les parties liées

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

4.5 - Evènements post clôture

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

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

 4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2023

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	5 938 725,00	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	13 396 989,62	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	13 396 989,62
				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)	13 396 989,62
			80188	Engagements divers	
	TOTAL	19 335 714,62		TOTAL	13 396 989,62

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

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)	
	TOTAL			TOTAL	

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

4.2 Résultat autofin 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		-404 116,09			-348 180,76			-55 935,33	
12 - Résultat de l'exercice N-1		-1 099 792,11			-1 072 650,55			-27 141,56	
- 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									
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		-1 503 908,20			-1 420 831,31			-83 076,89	
TOTAL		-1 503 908,20	-1 503 908,20		-1 420 831,31	-1 420 831,31		-83 076,89	-83 076,89

(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

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 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	313 333,33	990 738,49	3 042 016,59	2 901 146,72	3 374 916,39
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	142 598,50	163 073,80	1 408 491,35	729 733,09	-726 392,50
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-62 388,21	-528 913,78	-348 180,76	-1 099 792,11	-2 664 476,87
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice		1	3	2	3
Montant de la masse salariale de l'exercice		138 189,59	176 131,20	230 511,74	309 265,88
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	100,80	88 942,07	79 736,54	112 218,79	152 154,43

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)	-15 662,57	-1 095 534,28	-2 177 623,71	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	9 427,47	120 054,22	70 343,86	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	3 045 740,59	3 004 977,57	3 491 403,17	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	3 724,00	103 830,85	116 486,78	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	3 051 444,06	3 021 200,94	3 445 260,25	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	-0,51%	-36,26%	-63,21%	-33,33%

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)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	2 688 096,29		2 334 203,57			5 022 299,86
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						
Autres immobilisations incorporelles	266,00					266,00
TOTAL I	2 688 362,29		2 334 203,57			5 022 565,86
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	6 027 945,00					6 027 945,00
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	6 027 945,00					6 027 945,00
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	11 836 232,51					11 836 232,51
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			28 833 113,17			
Additions et remplacement de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	55 461 381,89		28 833 113,17			84 294 495,06
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]						
TOTAL III [A+B+C]	67 297 614,40		28 833 113,17			96 130 727,57
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique		1 218,60				1 218,60
Mobilier						
Diverses						
TOTAL V		1 218,60				1 218,60
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure						
Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisition-amélioration	15 314 523,37	27 027 885,26		31 481 339,68		10 861 068,95
- Additions et remplacements de composants (1)						
Avances et acomptes						
TOTAL VII	15 314 523,37	27 027 885,26		31 481 339,68		10 861 068,95
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	88 640 082,77	27 029 103,86	28 833 113,17	31 481 339,68		113 020 960,12
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)		20 000,00				20 000,00
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 ...)						
Intérêts courus						
TOTAL IX		20 000,00				20 000,00
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	91 328 445,06	27 049 103,86	31 167 316,74	31 481 339,68		118 063 525,98

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

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

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

Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	235 877,34	81 237,29			317 114,63
Autres postes d'immobilisations incorporelles		266,00			266,00
TOTAL I	235 877,34	81 503,29			317 380,63
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	614 793,00	291 521,64			906 314,64
Constructions locatives sur sol d'autrui	3 393 468,52	1 620 210,96			5 013 679,48
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III	4 008 261,52	1 911 732,60			5 919 994,12
Installations techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V					
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	4 244 138,86	1 993 235,89			6 237 374,75

(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 :

Structure 60 ans

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

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

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

(1) Reprises constatées au compte 7811
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

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
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	51 767,85	881,81	3 059,02	(3) 49 590,64
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)		126 825,29		126 825,29
TOTAL II	51 767,85	127 707,10	(2) 3 059,02	176 415,93
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	189 799,60		189 799,60	
Financières		10 000,00		10 000,00
TOTAL III	189 799,60	10 000,00	189 799,60	10 000,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires				
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V				
TOTAL VI (III+IV+V)	189 799,60	10 000,00	189 799,60	10 000,00
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	241 567,45	(1) 137 707,10	(1) 192 858,62	186 415,93

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	127 707,10	192 858,62
	- Financières	10 000,00	
	- Exceptionnelles		
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		3 059,02
	... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			49 590,64

(*) 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)

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

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)					
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	95 560 859,67	521 751,93	2 562 731,12	92 476 376,62	15 898 524,61
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus		Non ventilable (3)			
1654	Redevances location - accession	976 030,00			976 030,00	
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	887 220,45	98 580,05	394 320,20	394 320,20	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	2 651 540,99	2 651 540,99			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	1 509 407,13	1 509 407,13			
16883	Intérêts compensateurs	61 306,08	61 306,08			
TOTAL I dettes financières		101 646 364,32	4 842 586,18	2 957 051,32	93 846 726,82	15 898 524,61
<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	4 497 900,67	4 497 900,67			
419	Clients créditeurs					
42	Personnel et comptes rattachés	47 645,34	47 645,34			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	59 399,03	59 399,03			
44	Etat et autres collectivités publiques	266 720,13	266 720,13			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	266 720,13	266 720,13			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	15 533,60	15 533,60			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	15 533,60	15 533,60			
46	Créditeurs divers	444 186,46	444 186,46			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	444 186,46	444 186,46			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		5 331 385,23	5 331 385,23			
487	Produits constatés d'avance					
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III						
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		106 977 749,55	10 173 971,41	2 957 051,32	93 846 726,82	15 898 524,61

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	30 542 367,31
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 334 001,74
(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

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières			
TOTAL I				
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	7 278,76	7 278,76	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	1 855 631,86	1 855 631,86	
416	Clients douteux ou litigieux			
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	97 105,00	97 105,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 000,00	1 000,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	13 182 509,54	13 182 509,54	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	13 182 509,54	13 182 509,54	
45	Groupes, associés et opération de coopération			
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
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	2 144 265,51	2 144 265,51	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 144 265,51	2 144 265,51	
TOTAL II		17 287 790,67	17 287 790,67	
486	Charges constatées d'avance	221 472,58	221 472,58	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		221 472,58	221 472,58	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		17 509 263,25	17 509 263,25	

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	13 049 876,79
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	132 632,75

Exercice au : 31/12/2023

[illegible]

(en euros)

[illegible]

Observations :

--

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

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	301 628,00	
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
Cadres	2,00			2,07
Direction & chargé(e)s de mission				2,07
Administratifs	2,00			
Techniques				
Sociaux				
Employé(e)s	1,00			0,69
Administratifs	1,00			0,69
Techniques				
Sociaux				
Ouvrier(e)s				
Gardienn(e)s d'immeubles				
Effectif total	3,00			2,76

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)	1	2,00	1,69
Effectif plein temps	2	2,00	
Effectif à temps partiel - en nombre	3	1,00	1,07
- en équivalent temps plein (c)			
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	4 (=1+3)	3,00	2,76
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	7 (=4-5+6)	3,00	2,76

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	0,50	1,00	1,50
- Fins de contrats au cours de l'année	1,00		1,00
+ Contrats signés au cours de l'année	1,50	1,00	2,50
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	1,00	2,00	3,00

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	3,00		
Personnels d'immeubles			
Personnels de maintenance			
TOTAL (h)	3,00		

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

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	11 179,88		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	11 179,88		

(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 (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	673 375,78			673 375,78

(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.

seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont
Rappels : obligatoirement inscrits dans 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	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1)	Frais de commercialisation (2)	Autres coûts internes (2)	Total
1	2	3	4	5	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)					
TOTAL GENERAL					

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

(2) 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 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		1 173,00
- Pénalités sur factures fournisseurs	1 173,00	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		
- Cessions (2)		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
- Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
678 - Autres (1) (2)		971 236,39
- Abandon de projets	860 405,94	
- Dépenses sinistres assurance	46 214,13	
- Divers	64 616,32	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	972 409,39	972 409,39

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2023

II - PRODUITS		
Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		178 535,55
Reprise de subventions	178 535,55	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		471 283,22
Dépenses projet promotion	467 853,00	
Fournisseurs	3 067,58	
Paie	362,64	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	649 818,77	649 818,77

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