

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-C) -  
Dépôt le 17/07/2024 - 102196 - 2019 B 35269 - 572 015 451 - 1001 VIES HABITAT

# ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## EXERCICE 2023

### GROUPE 1001 VIES HABITAT



Certifié conforme



Philippe BRY,  
Président du directoire de 1001 Vies Habitat

Tout commence chez vous

## SOMMAIRE

<b>I- BILAN CONSOLIDE 2023</b>	<b>5</b>
<b>II- COMPTE DE RESULTAT 2023</b>	<b>6</b>
<b>III- ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>7</b>
<b>1- INFORMATIONS GENERALES :</b>	<b>7</b>
1.1 Présentation du groupe	7
1.2 Faits caractéristiques de l'exercice	7
1.2.1 Enjeux sectoriels	7
1.2.2 Hypothèses financières	8
1.2.2.1 Fiscalité	8
1.2.2.2 Une solidité financière confirmée par Moody's	8
1.2.2.3 Indemnisation de l'attaque informatique	8
<b>2- METHODES COMPTABLES :</b>	<b>9</b>
2.1 Base de préparation des comptes consolidés	9
2.2 Méthodes de consolidation	10
2.2.1 Méthode de consolidation	10
2.2.2 Retraitements de consolidation et opérations réciproques	10
2.2.3 Homogénéisation	10
2.3 Information sectorielle	10
2.4 Immobilisations et amortissements	11
2.4.1 Ecarts d'acquisition	11
2.4.2 Autres immobilisations incorporelles	11
2.4.2.1 Baux long terme et droits d'usufruit	11
2.4.2.2 Logiciels	11
2.4.2.3 Amortissement	11
2.4.3 Immobilisations corporelles	12
a. Terrains :	12
b. Immobilisations locatives et bâtiments administratifs	12
c. Amortissements	13
2.4.4 Immobilisations en cours	14
2.4.5 Dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles	14
2.4.6 Immobilisations financières	15
2.4.7 Titres mis en équivalence	15
2.5 Stocks et travaux en-cours	15

<b>2.6</b>	<b>Créances sur les locataires</b>	<b>16</b>
<b>2.7</b>	<b>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</b>	<b>16</b>
<b>2.7.1</b>	<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>16</b>
<b>2.7.2</b>	<b>Disponibilités</b>	<b>16</b>
<b>2.8</b>	<b>Subventions</b>	<b>17</b>
<b>2.8.1</b>	<b>Engagements de subventions d'investissement reçus :</b>	<b>17</b>
<b>2.8.2</b>	<b>Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat</b>	<b>17</b>
<b>2.8.3</b>	<b>Subventions d'exploitation</b>	<b>17</b>
<b>2.9</b>	<b>Provisions</b>	<b>17</b>
<b>2.9.1</b>	<b>Provisions pour gros entretien</b>	<b>17</b>
<b>2.9.2</b>	<b>Engagements de retraite et avantages similaires</b>	<b>18</b>
<b>2.9.3</b>	<b>Provisions pour perte sur contrat à long terme</b>	<b>19</b>
<b>2.9.4</b>	<b>Provisions pour litiges</b>	<b>19</b>
<b>2.10</b>	<b>Charges différées d'intérêts compensateurs</b>	<b>19</b>
<b>2.11</b>	<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>19</b>
<b>2.12</b>	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>19</b>
<b>2.13</b>	<b>Divers postes du compte de résultat</b>	<b>19</b>
<b>2.13.1</b>	<b>Dégrèvements de taxes foncières</b>	<b>19</b>
<b>2.13.2</b>	<b>Frais de fusion</b>	<b>20</b>
<b>2.13.3</b>	<b>Frais d'émission d'emprunts</b>	<b>20</b>
<b>2.13.4</b>	<b>Surcoûts liés à l'amiante</b>	<b>20</b>
<b>2.13.5</b>	<b>Frais d'appareils de comptage de chaleur</b>	<b>20</b>
<b>2.14</b>	<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>20</b>
<b>2.15</b>	<b>Modalité de calcul du résultat consolidé par action</b>	<b>21</b>
<b>3-</b>	<b>VARIATIONS DE PERIMETRE :</b>	<b>21</b>
<b>3.1</b>	<b>Organigramme du groupe</b>	<b>21</b>
<b>3.2</b>	<b>Variations de périmètre</b>	<b>22</b>
<b>4-</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉS</b>	<b>23</b>
<b>4.1</b>	<b>Postes d'actifs immobilisés</b>	<b>23</b>
<b>4.1.1</b>	<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>23</b>
<b>4.1.2</b>	<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>24</b>
<b>4.1.3</b>	<b>Immobilisations financières et titres mis en équivalence</b>	<b>25</b>
<b>4.1.3.1</b>	<b>Immobilisations financières</b>	<b>25</b>
<b>4.1.3.2</b>	<b>Titres mis en équivalence</b>	<b>26</b>
<b>4.2</b>	<b>Autres postes de l'actif</b>	<b>27</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Stocks et en-cours</b>	<b>27</b>
<b>4.2.2</b>	<b>Clients, comptes rattachés et autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>27</b>

4.2.3 Valeurs mobilières de placement et disponibilités	28
<b>4.3 Postes du passif</b>	<b>29</b>
4.3.1 Capitaux propres (part du groupe) et intérêts minoritaires	29
4.3.1.1 Capitaux propres consolidés – Part du groupe	29
4.3.1.2 Intérêts minoritaires	29
4.3.1.3 Explication du résultat consolidé	30
4.3.1.4 Subventions d'investissement	30
4.3.2 Provisions	31
4.3.3 Emprunts et dettes financières	31
Les dettes financières se décomposent comme suit :	31
4.3.4 Fournisseurs, comptes rattachés et autres dettes et comptes de régularisation	32
<b>4.4 Information sectorielle</b>	<b>33</b>
<b>4.5 Postes du compte de résultat</b>	<b>33</b>
4.5.1 Loyers	33
4.5.2 Marge d'accession	33
4.5.3 Charges d'exploitation, amortissements et provisions	34
Les charges d'exploitation se détaillent de la manière suivante :	34
4.5.4 Personnel et effectifs	35
4.5.5 Produits et charges financiers	35
4.5.6 Produits et charges exceptionnels	36
<b>5- AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>38</b>
5.1 Engagements reçus et donnés	38
5.2 Transactions avec les parties liées	38
5.2.1 Transactions avec les parties liées	38
5.2.2 Rémunération des organes de direction	39
5.3 Evènements postérieurs à la clôture	39
5.4 Périmètre de consolidation	39
5.5 Honoraires des commissaires aux comptes	39
<b>IV- TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉ</b>	<b>40</b>

## I- BILAN CONSOLIDÉ 2023

<b>ACTIF (en K€)</b>	<b>31 décembre 2023</b>	<b>31 décembre 2022</b>
<b>Actif immobilisé</b>	<b>5 783 735</b>	<b>5 616 846</b>
Immobilisations incorporelles	56 108	47 185
Dont écarts d'acquisition	-	-
Immobilisations corporelles	5 721 074	5 563 211
Immobilisations financières	6 533	6 450
Titres mis en équivalence	20	-
<b>Actif circulant</b>	<b>476 788</b>	<b>663 232</b>
Stocks et en-cours	10 188	13 669
Clients et comptes rattachés	66 892	60 599
Autres créances et comptes de régularisation	149 474	130 161
Valeurs mobilières de placement	189	189
Disponibilités	250 045	458 614
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 260 522</b>	<b>6 280 078</b>
<b>PASSIF (en K€)</b>	<b>31 décembre 2023</b>	<b>31 décembre 2022</b>
<b>Capitaux propres (part du groupe)</b>	<b>1 805 747</b>	<b>1 798 373</b>
Capital	29 070	29 070
Réserves	1 759 548	1 709 627
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>17 129</b>	<b>59 675</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>176 141</b>	<b>174 434</b>
<b>Provisions</b>	<b>19 857</b>	<b>12 645</b>
Provisions pour risques et charges	19 857	12 645
<b>Dettes</b>	<b>4 258 777</b>	<b>4 294 626</b>
Emprunts et dettes financières	4 073 162	4 102 802
Fournisseurs et comptes rattachés	80 444	82 236
Autres dettes et comptes de régularisation	105 171	109 588
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 260 522</b>	<b>6 280 078</b>

## **II- COMPTE DE RESULTAT 2023**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ (en K€)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>633 408</b>	<b>609 047</b>
Autres produits d'exploitation	15 422	26 528
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>648 830</b>	<b>635 575</b>
Achats consommés	(69 083)	(68 886)
Charges de personnel	(87 772)	(89 038)
Autres charges d'exploitation	(200 105)	(209 211)
Impôts, taxes et versements assimilés	(83 032)	(75 843)
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(439 992)</b>	<b>(442 978)</b>
Dotations amortissements et provisions	(171 658)	(151 550)
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>	<b>37 181</b>	<b>41 047</b>
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	-	-
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>	<b>37 181</b>	<b>41 047</b>
Produits financiers	13 246	5 614
Charges financières	(103 981)	(55 697)
<b>Résultat financier</b>	<b>(90 735)</b>	<b>(50 084)</b>
Produits exceptionnels	108 960	108 267
Charges exceptionnelles	(35 939)	(34 568)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>73 021</b>	<b>73 699</b>
Impôts sur les résultats	-	(122)
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>19 467</b>	<b>64 540</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	19	(108)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>19 487</b>	<b>64 432</b>
Intérêts minoritaires	(2 357)	(4 757)
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>17 129</b>	<b>59 675</b>

Nous avons modifié le format de compte de résultat consolidé par rapport à l'exercice clos au 31/12/2022 afin de nous conformer au règlement ANC 2020-01. Le principal changement est le reclassement des reprises de provisions d'exploitation sur la ligne « Dotations amortissements et provisions » pour 22 814 K€ en 2022.

### **III-ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDÉS**

#### **1- INFORMATIONS GÉNÉRALES :**

##### **1.1 Présentation du groupe**

Les comptes consolidés du Groupe 1001 Vies Habitat pour la clôture au 31 décembre 2023 comprennent la société mère et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe »).

Au 31 décembre 2023, le Groupe est constitué de sociétés :

- SA 1001 Vies Habitat, société-mère ;
- SA Logis Familial, filiale ... ;
- SA Le Logis Familial Varois, filiale ... ;
- SA Logis Méditerranée, filiale ... ;
- SA Sollar, filiale ... ;
- SCCV Sartrouville Impulsion, filiale ... ;
- GIE 1001 Vies Habitat ...filiale.

##### **1.2 Faits caractéristiques de l'exercice**

###### **1.2.1 Enjeux sectoriels**

Le Groupe 1001 Vies Habitat a fait face, comme l'ensemble des bailleurs sociaux, à des évolutions significatives de son environnement :

- Une hausse brutale et continue de l'inflation, ayant d'ailleurs fragilisé la situation économique des pays de la Zone Euro et ayant atteint 4,9% en France, en 2023.
- Les banques centrales ont poursuivi leurs hausses successives des taux directeurs. Par ailleurs, les conditions financières de nos principaux partenaires bancaires ont également subi de fortes corrections haussières.
- Le Taux du Livret A demeure fixé à 3% pour une durée de 18 mois (terme le 31 janvier 2025) ; cette stabilité facilite la définition des politiques de financement. Toutefois la hausse rapide du taux sur 2023 a entraîné un renchérissement du coût de la dette et une croissance forte des charges d'intérêt.
- La hausse des loyers est elle aussi plafonnée, décorrélée de l'évolution de l'IRL.
- Des tensions sur le marché de l'emploi corrélatées à un turnover moyen plus élevé dans les entreprises pouvant fragiliser certaines organisations et rendre plus complexe l'atteinte d'objectifs opérationnels.

Dans ce contexte, la priorité a été donnée à la performance opérationnelle. Les actions, déclinées de la stratégie, ont été maintenues, mais les calendriers de déploiement ont été détendus et le portefeuille de projets contraint.

En parallèle, la loi du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience », vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie françaises. La loi prévoit notamment l'éradication progressive des « passoires thermiques », l'instauration d'aides financières pour les travaux de rénovation et la division par deux du rythme de la bétonisation d'ici 2030.

Le Groupe a déployé une politique volontariste en termes de réhabilitation thermique et est ainsi pleinement engagé dans les enjeux de la transition écologique, nécessitant une accélération de la décarbonation et la rénovation des logements les plus énergivores. Le groupe a dès lors initié une importante campagne de renouvellement des DPE sur les années 2023 et 2024.

Les investissements financiers sont très importants pour atteindre l'ensemble de nos objectifs en la matière.

## 1.2.2 Hypothèses financières

### 1.2.2.1 Fiscalité

L'Administration Fiscale a été notifiée en octobre 2023 de l'option fiscale, pour la constitution d'un assujetti unique à la TVA (Groupe TVA) entre les différentes entités du Groupe 1001 Vies Habitat à compter du 1er janvier 2024.

Pour rappel, l'année 2023 ne bénéficie ni des avantages fiscaux de l'article 261 B du CGI (exonération de TVA pour les services rendus à leurs membres par des groupements autonomes de personnes (GAP)), du fait de l'exclusion du dispositif des organismes HLM depuis le 1er janvier 2023, ni de l'application du groupe TVA. En effet, le Groupe n'était pas en mesure d'opérer sa mise en œuvre dans un contexte encore empreint des conséquences de la cyber-attaque.

En contrepartie, mais dans une moindre mesure, le GIE 1001 VIES HABITAT ayant une activité 100% soumise à TVA en 2023, la charge de taxe sur les salaires du Groupe a diminué de façon significative.

### 1.2.2.2 Une solidité financière confirmée par Moody's

Le 21 décembre 2023, l'agence de notation Moody's Investors Service a confirmé la solidité financière du Groupe 1001 Vies Habitat, en lui attribuant les notations A1 perspective stable / Prime-1. Dans un contexte économique inflationniste, marqué par une forte remontée des taux d'intérêts, cette notation reflète la robustesse des pratiques de gestion et souligne :

- Des pratiques de gouvernance particulièrement robustes comprenant :
  - la mutualisation des ressources autour de plateformes de services partagés,
  - une stratégie de croissance privilégiant les zones à forte demande de logements, s'appuyant sur une cartographie ambitieuse des zones de développement et le respect de critères financiers stricts.
- Un cœur d'activité peu risqué, qui génère des flux de trésorerie stables et prévisibles : plus de 40 % des locataires de 1001 Vies Habitat bénéficient d'aides au logement de l'État, contribuant à des flux stables tout en limitant les risques de retards de paiement. Les décisions gouvernementales en 2022-2023, telles qu'une augmentation des aides au logement et la maîtrise des coûts énergétiques, ont également soutenu le pouvoir d'achat des locataires, réduisant le risque d'impayés malgré l'inflation.
- Un cadre réglementaire favorable : la stabilité de la politique française du logement est assurée par des réglementations graduelles, élaborées en concertation avec les acteurs du secteur. Le financement des bailleurs sociaux repose principalement sur des prêts de la CDC, indexés sur le taux du Livret A, avec des maturités longues. Le cadre réglementaire français limite les risques que les bailleurs sociaux peuvent prendre en matière de gestion de la dette et des placements financiers.

En 2023, MVH a déployé son programme d'émissions de titres négociables à court terme (NeuCP), permettant de couvrir nos besoins sur des maturités courtes (inférieures à 12 mois).

### 1.2.2.3 Indemnisation de l'attaque informatique

Le 12 février 2021, 1001 Vies Habitat a été victime d'une intrusion malveillante qui a fortement perturbé les conditions de réalisation des missions de l'entreprise :

Pendant plusieurs mois, les collaborateurs ont exercé leur activité avec des modes opératoires dégradés et l'entreprise a été accompagnée par des ressources externes,

Toute l'infrastructure SI a dû être reconstruite, le plan de sécurisation initialement prévu a été non seulement mis en œuvre mais également renforcé.

En début d'exercice 2022, le Groupe a présenté à ses assureurs, au titre des polices Cyber-attaque et fraude, une réclamation visant à indemniser les préjudices subis suite à la cyber-attaque. De nombreux échanges et ateliers ont eu lieu avec les experts des assurances. Le 4 avril 2023, le Groupe a reçu la

proposition d'indemnisation des assureurs d'un montant de 4 695 000 €, soit le montant maximum des garanties des polices concernées, déduction faite des franchises. Ce montant indemnise les frais engagés pour la poursuite d'activité, ceux liés à la reconstruction du SI, ainsi que les pertes d'exploitation résultant de l'augmentation de la vacance et des impayés. Le Groupe ayant accepté cette indemnisation, son paiement a été comptabilisé au cours du 1er semestre 2023.

## 2- METHODES COMPTABLES :

### 2.1 Base de préparation des comptes consolidés

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31 décembre 2023 sont celles prévues par :

Le règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31 décembre 2023) ;

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'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du Ministère des Finances et comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP) ;

Les arrêtés du 14 décembre 2022 et du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée. L'arrêté du 8 décembre 2023, applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2023, n'emporte pas de modification majeure en matière de présentation des comptes annuels des sociétés HLM.

Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2021, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec les principes français prévus par les dispositions du règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020 modifiant le règlement 99-02 du CRC relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

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

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

La société clôture ses comptes au 31 décembre. Il en est de même pour l'ensemble des autres sociétés appartenant au périmètre de consolidation.

## 2.2 Méthodes de consolidation

### 2.2.1 Méthode de consolidation

**La méthode d'intégration globale** consiste à substituer, dans le bilan de la société mère au coût d'acquisition des titres de participation détenus, l'ensemble des éléments actifs et passifs constitutifs des capitaux propres de ces sociétés. A cette occasion, les intérêts minoritaires sont isolés des capitaux propres correspondant aux intérêts de la société consolidante.

Cette méthode est appliquée à l'ensemble des filiales sur lesquelles la société 1001 Vies Habitat exerce en droit (directement ou indirectement) ou de fait, un contrôle exclusif à la date d'établissement de ces comptes.

**La méthode de mise en équivalence** consiste à substituer à la valeur des titres des sociétés consolidées présents à l'actif de la société consolidante, la quote-part des capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice) du passif des sociétés consolidées revenant à la société consolidante.

Lorsque le Groupe exerce une influence notable sur une société, les comptes de celle-ci sont mis en équivalence.

### 2.2.2 Retraitements de consolidation et opérations réciproques

Toutes les opérations réciproques, ainsi que les résultats internes sur cession d'actifs entre sociétés du groupe (résultant notamment d'opérations de remembrement), sont éliminées dans comptes consolidés.

### 2.2.3 Homogénéisation

Les comptes des sociétés du groupe sont établis selon les règles comptables applicables et sont, le cas échéant, retraités afin d'être en harmonie avec les principes comptables du groupe.

## 2.3 Information sectorielle

Pour les besoins de l'information sectorielle, un secteur d'activité ou une zone géographique est défini comme un ensemble homogène de produits, services, métiers ou pays qui est individualisé au sein de l'entreprise, de ses filiales ou de ses divisions opérationnelles. La segmentation adoptée pour l'analyse sectorielle est issue de celle qui prévaut en matière d'organisation interne du Groupe. Les secteurs d'activités ou les zones géographiques représentant moins de 10% du total consolidé ont été regroupés.

Au 31 décembre 2023, le Groupe n'ayant qu'un seul secteur d'activité, la répartition par secteur d'activité n'est pas pertinente.

## 2.4 Immobilisations et amortissements

### 2.4.1 Ecarts d'acquisition

Conformément au règlement ANC n°2017-04, dont les dispositions ont été appliquées par anticipation dès l'exercice 2017 ;

- les actifs sont évalués à leur valeur nette comptable pour la détermination de l'écart d'acquisition,
- les écarts d'acquisition relatifs aux titres des sociétés d'Habitation à Loyer Modéré sont ajoutés s'ils sont négatifs, ou retranchés s'ils sont positifs, des capitaux propres consolidés.

En l'absence d'écart d'acquisition, le Groupe 1001 Vies Habitat n'est pas visé par les dispositions relatives à la présentation des écarts d'acquisition du nouveau règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020.

### 2.4.2 Autres immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de licences d'utilisation de logiciels, de baux emphytéotiques ou à construction, et d'usufruit locatif social.

#### 2.4.2.1 Baux long terme et droits d'usufruit

Les baux emphytéotiques sont comptabilisés à la valeur d'acquisition contractuelle des baux, augmentée des frais de notaire.

#### 2.4.2.2 Logiciels

Les licences de logiciels sont inscrites à l'actif sur la base de leur coût d'acquisition et des coûts encourus pour mettre en service les logiciels concernés. Ces coûts sont amortis sur la durée d'utilisation estimée des logiciels (entre trois et sept ans). Sauf si elles contribuent à l'amélioration de logiciels existants, les dépenses de maintenance sont portées dans les charges de l'exercice au titre duquel elles ont été engagées.

#### 2.4.2.3 Amortissement

Les baux emphytéotiques et à construction ainsi que les concessions, brevets et droits similaires sont amortis linéairement sur leur durée de vie. Les pas de portes ne sont pas amortis.

Les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur une durée de 5 à 7 ans, excepté le Système d'information Portail immo qui est amorti sur 15 ans.

### 2.4.3 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

Elles sont essentiellement constituées des constructions locatives des sociétés d'HLM.

Sont intégrés dans le coût de production : les coûts internes de maîtrise d'ouvrage, ainsi que les frais financiers relatifs à la période de préfinancement, période limitée entre minimum 12 mois et maximum 24 mois.

Le Groupe immobilise les coûts internes liés sur les opérations de constructions neuves et de réhabilitations. Ces coûts internes sont plafonnés opération par opération aux seuils suivants :

Nature de l'opération	Opération démarrant à partir de 2018	Opération antérieure à 2018
Production propre	4,0%	7,0%
VEFA	2,4%	7,0%
Accession	5,6%	7,0%
Réhabilitation	3,2%	3,2%

En cas de sous-activité constatée sur l'exercice, les coûts des services à immobiliser font préalablement l'objet d'un abattement, afin de respecter le principe de l'imputation rationnelle.

#### a. Terrains :

Les terrains sont valorisés au coût de revient réel. Ce coût correspond au coût d'achat majoré des frais d'achat, frais de géomètre, étude de terrain et taxes diverses, ou à sa meilleure évaluation pour les acquisitions en VEFA.

#### b. Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Les immobilisations locatives et les bâtiments administratifs sont ventilés forfaitairement par composant selon les critères du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) qui tiennent compte de la durée de vie des différents éléments de construction et de leur fréquence de renouvellement. La valeur brute est répartie par composant lors de la livraison des immobilisations.

Le tableau ci-dessous présente les composants retenus.

Choix des Composants		
	Logements collectifs	Logements individuels
Structures et ouvrages assimilés	76,70%	80,80%
Menuiserie extérieure	3,30%	5,40%
Chauffage	3,20%	-
Chaudière individuelle	-	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement	2,10%	2,70%
Ascenseurs	2,80%	-
Parties privatives	9,80%	7,90%
Parties communes	1,00%	-
Total immeuble	100,00%	100,00%

Un nombre minimum de composants a été retenu correspondant aux éléments les plus fréquemment renouvelés. Les composants « Ascenseurs », « Parties privatives » et « Parties communes » sont des composants facultatifs, mais retenus compte tenu des travaux importants réalisables sur ces postes.

Pour les acquisitions-améliorations, les composants sont minorés en fonction des travaux programmés au moment de l'acquisition, ce qui a pour effet de majorer le coefficient du composant « Structure et ouvrages assimilés ». A la livraison des travaux programmés, ceux-ci sont considérés comme de la création de composant et par conséquent ne génèrent pas de sortie d'immobilisation. Les dépenses de gros entretien ne sont pas comptabilisées sous forme de composants. Elles sont comptabilisées en charges.

Pour les travaux de résidentialisation, un composant spécifique « Résidentialisation » a été créé.

Tous les composants autres que ceux retenus sont inclus dans le composant « Structure et ouvrages assimilés ».

### c. Amortissements

#### ❖ Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Les immeubles sont amortis à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux (DAT).

Les amortissements des immobilisations locatives et des bâtiments administratifs sont calculés par mode linéaire sur la durée normale d'utilisation des composants.

Pour le composant « Structure et ouvrages assimilés », deux catégories sont considérées : la première qui regroupe les constructions en grands ensembles ou situés en zones urbaines sensibles qui sont amorties sur quarante ans, et la seconde pour les autres immeubles avec une durée d'amortissement de soixante ans.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Durée d'amortissement des composants	
Structure Catégorie 1	40 ans
Structure Catégorie 2	60 ans
Menuiserie extérieure	25 ans
Chauffage	30 ans
Chaudière individuelle	18 ans
Etanchéité	18 ans
Ravalement	18 ans
Ascenseurs	18 ans
Résidentialisation	18 ans
Parties privatives	25 ans
Parties communes	25 ans

Les immeubles pris à bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, sont amortis sur la durée du bail, sauf si le bail dépasse la durée d'amortissement du composant « Structure et ouvrages assimilés ».

Pour les constructions locatives rattachées à un bail emphytéotique, la durée d'amortissement des composants est limitée à la durée de vie du bail restant.

#### ❖ Autres immobilisations corporelles

Les travaux d'amélioration et de réhabilitation antérieurs à 2005 n'ont pas fait l'objet de retraitement par composant et sont donc amortis selon leurs plans initiaux.

Les autres immobilisations corporelles (mobilier, matériel de bureau, matériel informatique etc.) sont amorties sur les durées suivantes :

- Agencement et aménagement des locaux : 5 à 10 ans
- Mobilier administratif : 10 ans
- Matériel informatique : 5 ans
- Matériel bureautique : 3 ans
- Matériel de transport : 3 ans

#### 2.4.4 Immobilisations en cours

Sont portées à ce poste les immobilisations en cours de construction ou terminées pour lesquelles la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été prononcée.

Leur valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, pour les situations de travaux ou factures reçues à cette date.

#### 2.4.5 Dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles

La valeur nette comptable d'un actif est immédiatement dépréciée pour le ramener à sa valeur actuelle lorsque la valeur nette comptable de l'actif est significativement supérieure à sa valeur actuelle estimée.

Pour les actifs destinés à être conservés et utilisés, la valeur actuelle est le plus souvent déterminée sur la base de la valeur d'usage, celle-ci correspondant à la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie. Elle est appréciée notamment par référence à des flux de

trésorerie futurs actualisés déterminés dans le cadre des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction du Groupe.

Pour les actifs destinés à être cédés, la valeur actuelle est déterminée sur la base de la valeur vénale, celle-ci est appréciée par référence aux prix de marché.

Pour les opérations ANRU ou hors ANRU devant être démolies, une dépréciation est constituée. Elle est calculée de manière à ce que la valeur nette comptable de l'immobilisation soit nulle au 31 décembre précédent le lancement de l'Ordre de Service concourant à la démolition effective de l'immeuble.

Des dépréciations des terrains sont constituées pour les réserves foncières, lorsque leur utilisation n'est pas possible dans les conditions prévues lors de l'acquisition.

En cas de moins-values de cession intra-groupe d'immeubles, une dépréciation sur construction est enregistrée en consolidation pour tenir compte de sa perte de valeur latente.

#### 2.4.6 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les titres de participation non consolidés sont inscrits à leur coût d'acquisition majoré des frais d'acquisition directement attribuables. Une dépréciation est constatée si cette valeur est supérieure à la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée sur la base de différents critères tels que la valeur de marché, les perspectives de développement et de rentabilité et les capitaux propres, en prenant en compte la nature spécifique de chaque participation.

#### 2.4.7 Titres mis en équivalence

Les titres mis en équivalence correspondant à la quote-part des capitaux propres retraités des méthodes comptables groupe de l'entité mise en équivalence sont évalués, à la clôture, selon les mêmes principes d'évaluation que les autres titres de participation.

### 2.5 Stocks et travaux en-cours

Les stocks sont évalués au coût de production tel qu'il est défini par le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, à l'exclusion, donc :

- des coûts financiers résultant du financement sur les fonds propres ;
- des frais courants de commercialisation, avant et après achèvement des travaux ;
- des frais annexes d'une part et des frais financiers externes d'autre part, nés après l'achèvement des travaux.

La valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçues à cette date. De plus, pour les stocks achevés, les travaux restant à effectuer sont comptabilisés en charges à payer.

Les stocks sont comptabilisés selon la méthode de l'achèvement. Aucune marge n'est dégagée ni aucun chiffre d'affaires n'est comptabilisé avant la livraison du bien. Une production stockée est constatée à la clôture à hauteur des charges comptabilisées au cours de l'année.

Si la valeur nette probable de réalisation est inférieure au coût de production, une dépréciation est constatée.

## 2.6 Créances sur les locataires

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En application de l'article L423-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et ceux dont la dette est supérieure à un an, sont provisionnées à 100%.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'organisme peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation ou établies au niveau national. Le groupe a opté pour la seconde option à partir de l'exercice 2016.

Il en résulte les taux de provisionnement suivant :

Ancienneté de la dette du locataire	2023	2022
	Taux de provisionnement	Taux de provisionnement
Dette < 1 mois	4%	4%
De 1 à 2 mois	4%	4%
De 2 à 3 mois	4%	4%
De 3 à 6 mois	20%	20%
De 6 à 9 mois	40%	40%
De 9 à 12 mois	40%	40%
Dette > 12 mois	100%	100%
Dettes des locataires partis	100%	100%

Pour calculer l'ancienneté d'une créance, son solde est divisé par le montant du quittancement de décembre.

Le nombre de mois ainsi obtenu détermine le taux de provisionnement à appliquer sur la totalité de la créance.

Seules les créances locataires provisionnées à 100% sont positionnées en clients douteux.  
Il s'agit des créances de plus de 12 mois et des créances sur les locataires partis.

## 2.7 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

### 2.7.1 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles font, si nécessaire, l'objet d'une dépréciation, calculée pour chaque ligne de titres de même nature, afin de ramener leur valeur au cours de bourse moyen du dernier mois ou à leur valeur probable de négociation au 31 décembre pour les titres non cotés.

### 2.7.2 Disponibilités

La rubrique « Disponibilités » comprend les liquidités et les dépôts bancaires à vue.

En application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014, les copropriétés de plus de 15 lots administrés par un syndic professionnel ont ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. Cette trésorerie est donc exclue des comptes consolidés.

Les découverts bancaires figurent au bilan dans les « Emprunts et dettes financières », mais ils sont inclus dans le total de la trésorerie nette présenté dans le tableau de flux de trésorerie.

## 2.8 Subventions

### 2.8.1 Engagements de subventions d'investissement reçus :

Les engagements reçus sont comptabilisés au bilan dès leurs notifications. La part non encore perçue de ces subventions est comptabilisée à l'actif en « subventions à recevoir » et classée dans les autres créances.

### 2.8.2 Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat

Les subventions d'investissement suivent le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées.

Pour les subventions affectées à la surcharge foncière, elles sont reprises sur 10 ans.

Pour la construction neuve ou les acquisitions, la subvention associée est affectée en totalité sur le composant « structure et ouvrages assimilés ».

Pour les travaux de réhabilitation, la subvention correspondante sera affectée sur le composant le plus important.

La reprise de subventions en compte de résultat est comptabilisée, immeuble par immeuble, sur le montant des subventions notifiées. Elle est portée en résultat exceptionnel.

### 2.8.3 Subventions d'exploitation

Les subventions, reçues des organismes collecteurs au titre de la participation des employeurs à l'effort de Construction, en contrepartie d'un droit de désignation unique, sont enregistrées directement en compte de résultat sur la ligne « Subventions d'exploitation », conformément à la note de la Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations HLM.

## 2.9 Provisions

### 2.9.1 Provisions pour gros entretien

L'article 122-4 du règlement n° 2015-04 du 04 juin 2015 de l'Autorité des normes comptables et relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, précise que « les entités comptabilisant des provisions pour gros entretien ou grandes révisions calculent la provision pour chaque immeuble objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions ».

Au sein du Groupe 1001 Vies Habitat, la provision pour gros entretien n'est pas constituée du fait du caractère non significatif des travaux éligibles décrits ci-dessous :

- Travaux de Gros Entretien programmé :

La majorité des travaux du poste Gros Entretien n'est pas, par nature, programmée (pas de prévision par immeuble). Il s'agit de travaux de remise en état des logements vacants (REL) et des contrats P3-garanties totales sur équipements techniques. Le montant des travaux de Gros Entretien programmé n'est pas assez significatif pour justifier la constitution d'une provision.

- Travaux de gros entretien effectués à l'occasion de programmes de réhabilitation :

Dans la pratique, lors des travaux de réhabilitation effectués au sein du groupe 1001 Vies Habitat, les dépenses de Gros entretien restent accessoires (moins de 20% de la totalité du programme) et sont donc immobilisés.

- Cas particulier des foyers :

Pour les foyers exploités dans le cadre d'une convention, la provision pour gros entretien est mise en place si le contrat prévoit que la provision non utilisée sera reversée au co-contractant au terme de la convention.

### 2.9.2 Engagements de retraite et avantages similaires

Les engagements de retraite sont évalués et comptabilisés en application de la recommandation de l'ANC n° 2013-02.

Le principal engagement de retraite supporté par le Groupe est constitué par les indemnités de fin de carrière du personnel du groupe, la législation prévoyant que des indemnités sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Le coût actuel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie active des salariés et il est comptabilisé en résultat en « Dotations aux amortissement et provisions ». L'incidence des variations d'hypothèses est constatée immédiatement en compte de résultat.

Les engagements de retraite et avantages assimilés sont calculés selon la méthode prospective. Cette méthode prend en compte les hypothèses actuarielles relatives, notamment, aux droits que les salariés auront acquis à leur date de départ en retraite ainsi que le salaire estimé de fin de carrière. Les coûts estimés des avantages accordés au personnel de la société sont provisionnés en fonction des années de présence des salariés. Ils sont déterminés pour chaque salarié présent en CDI au 31 décembre.

Les hypothèses retenues pour le calcul de cette provision au 31 décembre 2023 sont les suivantes :

Taux d'actualisation	Taux d'actualisation différent pour chaque maturité, comme la courbe Eikon « AA RATING EUR REPS CREDIT CURVE », conformément aux dispositions de la norme French Gaap et aux pratiques de marché.
Taux de revalorisation / Progression	2,90%
Charges sociales	64%
Age de départ à la retraite	64 ans
Mode de départ	Départ volontaire
Tables de mortalité	INSEE 2019-2021
Taux de sortie par classe d'âge :	
20-24 ans	10,53%
25-29 ans	10,40%
30-34 ans	8,84%
35-39 ans	7,38%
40-44 ans	8,45%
45-49 ans	4,75%
50-54 ans	3,69%
55-59 ans	1,23%
A partir de 60 ans	0,51%

### 2.9.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme

Le Groupe applique la méthode à l'achèvement pour la comptabilisation des opérations relatives à des contrats à long terme. Dans le cadre de ce type d'opérations, une marge prévisionnelle est déterminée pour chaque contrat.

Dans le cas où cette marge serait négative, la perte globale est provisionnée pour sa totalité :

- La perte latente, correspondant à la perte à terminaison pondérée par le pourcentage d'avancement des travaux, est comptabilisée en dépréciation des travaux en cours,
- Le supplément de perte évaluable est à comptabiliser en provisions pour risques.

### 2.9.4 Provisions pour litiges

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

- Le groupe est tenu par une obligation légale ou implicite découlant d'événements passés ;
- Il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- Et le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Les provisions pour litiges sont destinées à couvrir les risques pécuniaires encourus par le groupe à propos de litiges qui les opposent à des tiers. Le montant de la provision est égal à la somme que l'entreprise concernée risque de devoir payer à l'issue du litige, dans la mesure où elle répond aux critères comptables définis ci-dessus. Ce montant représente la somme des indemnités, intérêts, dommages et intérêts, frais de justice... qui risquent d'être dus.

## 2.10 Charges différées d'intérêts compensateurs

Les intérêts compensateurs apparaissent au passif du bilan ; ils ne sont pas annulés à l'actif par un compte de charges différées.

## 2.11 Produits constatés d'avance

Ce poste inclut les subventions notifiées pour les opérations de démolition prévues dans les conventions de renouvellement urbain. Elles figurent en contrepartie du débit du compte « subventions à encaisser » incluses dans le poste « autres créances d'exploitation ».

Il comprend également le produit des ventes (VEFA) aux accédants, dans l'attente de la livraison des logements correspondants et de son enregistrement en résultat. Les avances de coût sur des opérations de démolition subventionnables par l'ANRU mais non encore notifiées sont également portées au débit de ce compte.

## 2.12 Charges constatées d'avance

Ce poste enregistre les charges correspondant à des achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation interviendra ultérieurement.

La société constate l'étalement des primes d'assurance obligatoire dommage construction sur la durée de la garantie décennale au débit de ce compte.

## 2.13 Divers postes du compte de résultat

### 2.13.1 Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels.

### 2.13.2 Frais de fusion

L'ensemble des frais, charges, impôts et droits directement liés à une fusion, sont imputés en prime de fusion via un compte de transfert de charges d'exploitation.

### 2.13.3 Frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont inscrits en charges d'exploitation de l'exercice.

### 2.13.4 Surcoûts liés à l'amiante

Le code de la santé publique impose aux propriétaires (ou à défaut aux exploitants) d'immeubles, de rechercher la présence d'amiante dans les locaux. Si celle-ci est détectée, ils sont alors tenus d'effectuer un diagnostic de l'état de conservation du matériau, et, selon sa concentration, d'effectuer le cas échéant des travaux de désamiantage.

Au regard de cette réglementation :

- Les surcoûts n'améliorant pas l'immobilisation ou ne concourant pas au remplacement d'un des composants, sont comptabilisés directement en charges. Il s'agit principalement des dépenses liées au diagnostic amiante et des travaux de confinement et de nettoyage de l'amiante présente dans les immobilisations conservées en l'état.
- Les surcoûts engagés à l'occasion de l'acquisition d'une immobilisation ou du remplacement de l'un de ses composants, sont immobilisés s'ils sont accessoires au coût d'acquisition ou de production de l'immobilisation.

### 2.13.5 Frais d'appareils de comptage de chaleur

Les coûts d'acquisition et d'installation des appareils de comptage de chaleur, liés aux obligations régies par les articles R241-7 à R241-13 du Code de l'énergie, sont comptabilisés en charges.

## 2.14 Résultat exceptionnel

Les produits et charges exceptionnels ne sont alimentés que dans le cas où un évènement majeur intervient pendant la période comptable est de nature à fausser la lecture de la performance du Groupe. Ce sont des éléments peu nombreux, bien identifiés, non récurrents et significatifs au niveau de la performance consolidée.

Ils peuvent comprendre par exemple :

- Les plus-values ou moins-values de cession,
- Les dépréciations importantes et inhabituelles d'actifs non courants, corporels ou incorporels,
- Les provisions pour charges ou litiges d'une matérialité très significative,
- Les subventions d'investissement virées au compte de résultat suivant le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées, et étalées sur 10 ans pour les subventions affectées à la surcharge foncière,
- Les subventions pour perte d'exploitation (PAF) notifiées dans le cadre des conventions de renouvellement urbain sont reprises en résultat pour le montant de la perte de chiffre d'affaires constatée chaque année au regard du chiffre d'affaires de l'année de référence avant démarrage des relogements. Le solde de la subvention sera totalement repris l'année au cours de laquelle la démolition totale sera réalisée ;
- Les subventions notifiées pour démolition et relogement, qui sont reprises chaque année pour couvrir les coûts réels engagés de démolition et relogement.
- Les subventions notifiées pour remboursement du capital restant dû qui sont reprises en une seule fois, l'année de la clôture de l'opération de démolition.

- Le passage en perte du coût des opérations abandonnées,
- Les incitations financières perçues dans le cadre du dispositif des Certificats d'Economie d'Energie.

### Cessions de certificats d'économie d'énergie

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

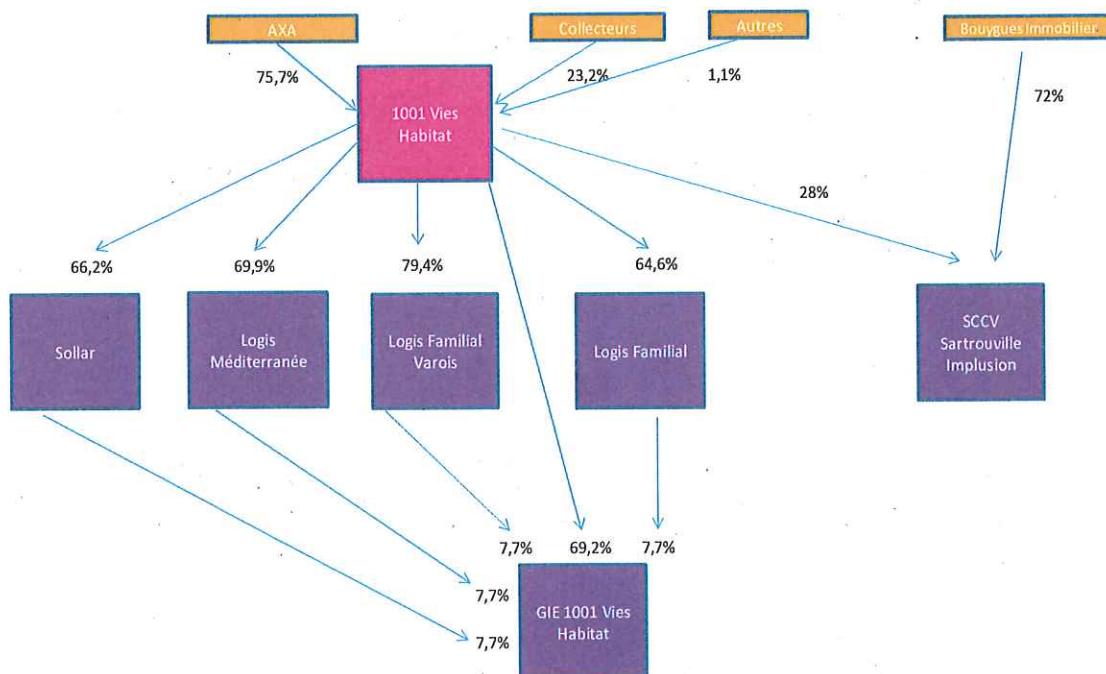
### 2.15 Modalité de calcul du résultat consolidé par action

Le résultat consolidé par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice, part du groupe, par le nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice.

## 3- VARIATIONS DE PERIMETRE :

### 3.1 Organigramme du groupe

ORGANIGRAMME DU GROUPE 1001 VIES HABITAT AU 31 DECEMBRE 2023



### 3.2 Variations de périmètre

#### Acquisition :

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours de l'exercice

#### Cession :

Aucune cession n'a eu lieu au cours de l'exercice

Les variations du périmètre de consolidation sont exposées ci-dessous :

Sociétés	% 31/12/2022	% Variation	% 31/12/2023
Sollar	66,2%		66,2%
Logis Méditerranée	69,9%		69,9%
Logis Familial Varois	79,4%		79,4%
Logis Familial	64,6%		64,6%
GIE 1001 Vies Habitat	100,0%		100,0%
Sartrouville Impulsion	28,0%		28,0%

La SA consolidante est 1001 Vies Habitat.

## **4- INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMpte DE RESULTAT CONSOLIDÉS**

### **4.1 Postes d'actifs immobilisés**

#### **4.1.1 Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles se répartissent comme suit :

En K€	2023				2022
	Brut	Amort.	Prov.	Net	Net
Ecart d'acquisition					
Baux long terme et droits d'usufruit	68 215	(20 016)	-	48 199	37 835
Logiciels	21 868	(15 399)	-	6 470	7 577
Immobilisations incorporelles en cours	1 439	-	-	1 439	1 774
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>91 523</b>	<b>(35 415)</b>	<b>-</b>	<b>56 108</b>	<b>47 185</b>

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2023				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Baux long terme et droits d'usufruit	56 485	9 658	-	2 072	68 215
Logiciels	20 359	484	(13)	1 039	21 868
Immobilisations incorporelles en cours	1 774	712	-	(1 046)	1 439
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES BRUT</b>	<b>78 617</b>	<b>10 853</b>	<b>(13)</b>	<b>2 064</b>	<b>91 523</b>
Baux long terme et droits d'usufruit	(18 650)	(1 366)	-	-	(20 016)
Logiciels	(12 782)	(2 629)	13	-	(15 399)
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AMORT.</b>	<b>(31 432)</b>	<b>(3 995)</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>(35 415)</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES</b>	<b>47 185</b>	<b>6 858</b>	<b>-</b>	<b>2 064</b>	<b>56 108</b>

#### 4.1.2 Immobilisations corporelles

L'analyse des principaux soldes des immobilisations corporelles est la suivante :

En K€	2023				2022
	Brut	Amort.	Prov.	Net	Net
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 377 492		-	1 377 492	1 328 053
Constructions	6 343 637	(2 489 890)	(51 089)	3 802 658	3 769 829
Immobilisations corporelles en cours	528 305		(1 017)	527 288	438 523
Autres immobilisations corporelles	30 895	(17 258)	-	13 637	26 806
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>8 280 328</b>	<b>(2 507 148)</b>	<b>(52 106)</b>	<b>5 721 074</b>	<b>5 563 211</b>

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2023				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Terrains aménagés, loués, bâtis Brut	1 328 053	-	(5 378)	54 817	1 377 492
Constructions Brut	6 169 489	77	(39 035)	213 106	6 343 637
Immobilisations corporelles en cours Brut	439 276	330 683	(2)	(241 652)	528 305
Autres immobilisations corporelles Brut	51 568	3 662	(295)	(24 040)	30 895
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUT</b>	<b>7 988 386</b>	<b>334 422</b>	<b>(44 709)</b>	<b>2 230</b>	<b>8 280 328</b>
Constructions Amort.	(2 399 659)	(156 599)	25 497	(10 217)	(2 540 978)
Immobilisations corporelles en cours Amort.	(753)	(758)	493	-	(1 017)
Autres immobilisations corporelles Amort.	(24 762)	(2 849)	241	10 112	(17 258)
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORT. ET PROV.</b>	<b>(2 425 174)</b>	<b>(160 207)</b>	<b>26 232</b>	<b>(105)</b>	<b>(2 559 254)</b>
Terrains aménagés, loués, bâtis Brut	1 328 053	-	(5 378)	54 817	1 377 492
Constructions Brut	3 769 830	(156 523)	(13 537)	202 889	3 802 658
Immobilisations corporelles en cours Brut	438 523	329 925	491	(241 652)	527 288
Autres immobilisations corporelles Brut	26 806	813	(54)	(13 929)	13 637
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES</b>	<b>5 563 212</b>	<b>174 215</b>	<b>(18 477)</b>	<b>2 125</b>	<b>5 721 074</b>

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs immobilisés durant l'exercice s'élèvent à 1 250 K€.

#### 4.1.3 Immobilisations financières et titres mis en équivalence

##### 4.1.3.1 *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières se présentent comme suit :

En K€	2023			2022
	Brut	Prov.	Net	Net
Participations - apports, avances	1 773	(133)	1 640	1 578
Créances rattachées à des participations	8	-	8	8
Titres immobilisés (droit de créances)	3 718	-	3 718	3 718
Autres immobilisations financières	1 167	-	1 167	1 146
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>6 666</b>	<b>(133)</b>	<b>6 533</b>	<b>6 450</b>

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	2023			
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Participations - apports, avances	1 711	63	(1)	1 773
Créances rattachées à des participations	8	-	-	8
Titres immobilisés (droit de créances)	3 718	-	-	3 718
Autres immobilisations financières	1 256	34	(123)	1 167
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES BRUT</b>	<b>6 693</b>	<b>97</b>	<b>(124)</b>	<b>6 666</b>
Participations - apports, avances	(133)	-	-	(133)
Autres immobilisations financières	(110)	-	110	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES PROV.</b>	<b>(243)</b>	<b>-</b>	<b>110</b>	<b>(133)</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>6 450</b>	<b>97</b>	<b>(14)</b>	<b>6 533</b>

Les titres immobilisés sont des titres de placement en OAT, nantis, détenus par 1001 Vies Habitat.

## Groupe 1001 Vies Habitat – Comptes consolidés 31.12.2023

Page 26/ 40

Le détail des participations non consolidées est le suivant :

Sociétés détentrices	En K€	2023				2022 Net
		Brut	Provisions	Net	%	
1001 Vies Habitat	Caisse d'Epargne de Paris	506		506		506
	Sem du Plateau de Saclay	400		400		400
	Sem Nître aménagement	36		36		0
	SCI Coprocop Ile-de-France	9		9		0
	Sem (Pantin, Vitrolles, Hyères,...)	87	-87	0		36
	Saiem Malakoff Habitat	45	-45	0		9
	Autres	10		10		8
	Sem Aulnay-développement (Semad)	5		5		5
	Coopérative financière francilienne	60		60		
	Crédit Coopératif	47		47		47
<b>Sous-total</b>		<b>1205</b>	<b>-132</b>	<b>1073</b>		<b>1 011</b>
Logis Familial Varois	Sem Fréjus aménagement	230		230		230
	SAGEM (ex Sem de la Londe-les-Maures)	150		150		150
	Sacicap du var	3		3		3
	Unilog	2		2		2
	Del & coop	3		3		3
	SCIC Losfor	1	-1	0		0
	Crédit coopératif	51		51		51
<b>Sous-total</b>		<b>440</b>	<b>-1</b>	<b>439</b>		<b>439</b>
Logis Familial	Crédit coopératif	21		21		19
	Caisse d'Epargne de Côte-d'Azur	15		15		15
	Unilog	1		1		3
	<b>Sous-total</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>37</b>		<b>37</b>
Sollar	Banque française de crédit coopératif	74		74		75
	Autres	15		15		16
	<b>Sous-total</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>90</b>		<b>91</b>
Logis Méditerranée	Parts sociales	2		2		
	<b>Sous-total</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>		<b>0</b>
<b>TOTAL PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES</b>		<b>1773</b>	<b>-133</b>	<b>1640</b>		<b>1 578</b>

#### 4.1.3.2 Titres mis en équivalence

Evolution de la valeur nette comptable des titres mis en équivalence

En K€	Ouverture	Résultat	Distribution	Autres	Clôture
SCCV Sartrouville	(108)	19	108		19

## 4.2 Autres postes de l'actif

### 4.2.1 Stocks et en-cours

En K€	2023			2022
	Brut	Provisions	Net	Net
Terrains à aménager	975	(508)	467	2 379
Immeubles en cours	10 108	(865)	9 243	9 292
Immeubles disponibles à la vente	848	(371)	477	1 656
Immeubles temporairement loués				342
<b>TOTAL STOCKS ET EN-COURS</b>	<b>11 931</b>	<b>(1 744)</b>	<b>10 188</b>	<b>13 669</b>

Aucun coût d'emprunt n'a été incorporé dans le coût des stocks et en cours durant l'exercice 2023.

### 4.2.2 Clients, comptes rattachés et autres créances et comptes de régularisation

En K€	2023			2022
	Brut	Provisions	Net	Net
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 174</b>	-	<b>1 174</b>	<b>1 154</b>
- Crédit rattachées à des participations	8	-	8	8
- Autres immobilisations financières	1 167	-	1 167	1 146
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>275 801</b>	<b>(59 435)</b>	<b>216 366</b>	<b>190 760</b>
<i>Crédits Locataires et Acquéreurs</i>	126 326	(59 435)	66 892	60 599
<i>Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir</i>	117 440	-	117 440	89 169
- Fournisseurs débiteurs	594	-	594	7 531
- Autres créances d'exploitation	2 853	-	2 853	20 647
- Opérations pour le compte de tiers	1 535	-	1 535	2 179
- Autres créances diverses	23 944	-	23 944	7 668
- Charges constatées d'avance	3 109	-	3 109	2 967
<i>Autres créances d'exploitation, créances diverses &amp; comptes de régularisation</i>	32 035	-	32 035	40 992
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>276 975</b>	<b>(59 435)</b>	<b>217 540</b>	<b>191 914</b>

La décomposition des créances brutes par échéance est la suivante :

En K€	Brut	A un an au plus	A plus d'un an
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 174</b>	<b>595</b>	<b>579</b>
- Crédit rattachées à des participations	8		8
- Autres immobilisations financières	1 167	595	572
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>275 801</b>	<b>182 061</b>	<b>93 740</b>
Créances Locataires et Acquéreurs	126 326	122 671	3 655
<i>Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir</i>	117 440	41 792	75 648
- Fournisseurs débiteurs	594	594	
- Autres créances d'exploitation	2 853	2 853	
- Opérations pour le compte de tiers	1 535	1 535	
- Autres créances diverses	23 944	10 583	13 361
- Charges constatées d'avance	3 109	2 033	1 075
<i>Autres créances d'exploitation, créances diverses &amp; comptes de régularisation</i>	32 035	17 598	14 437
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>276 975</b>	<b>182 656</b>	<b>94 319</b>

La variation des provisions sur créances est la suivante :

	Ouverture	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Clôture
Provisions sur locataires	56 740	14 151	11 108		59 332
Provision sur acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	108		6		102
Provision sur créances diverses					
<b>TOTAL PROVISIONS SUR CREANCES</b>	<b>56 848</b>	<b>14 151</b>	<b>11 114</b>	<b>-</b>	<b>59 435</b>

#### 4.2.3 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Le détail des postes Valeurs mobilières de placement et Disponibilités évolue comme suit :

En K€	2023			2022
	Brut	Provisions	Net	Net
Valeurs mobilières de placement	189	-	189	189
Valeurs à l'encaissement				
Intérêts courus à recevoir	363		363	146
Banques, établissements financiers et assimilés	249 682		249 682	458 468
<b>TOTAL VMP ET DISPONIBILITES</b>	<b>250 234</b>	<b>-</b>	<b>250 234</b>	<b>458 803</b>

## 4.3 Postes du passif

### 4.3.1 Capitaux propres (part du groupe) et intérêts minoritaires

#### 4.3.1.1 Capitaux propres consolidés – Part du groupe

En K€	Réerves consolidées	Primes	Capital social	Résultat	Total
Capitaux propres - part groupe au 31/12/2022	1 152 367	557 260	29 070	59 675	1 798 371
Affectionat du résultat 2022	59 675	-	-	(59 675)	-
Résultat consolidé part groupe 2023	-	-	-	17 129	17 129
Distribution de dividendes	(1 017)	-	-	-	(1 017)
Variation des subventions d'investissement	(8 736)	-	-	-	(8 736)
Capitaux propres - part groupe au 31/12/2023	1 202 288	557 260	29 070	17 129	1 805 747

#### 4.3.1.2 Intérêts minoritaires

En K€	Intérêts minoritaires
Intérêts minoritaires au 31/12/2022	174 434
Résultat 2023 - Part des minoritaires	2 357
Distribution de dividendes	(143)
Variation des subventions d'investissement	(507)
Intérêts minoritaires au 31/12/2023	176 141

#### 4.3.1.3 Explication du résultat consolidé

En K€	Total	Part groupe	Part minoritaires
<b>Résultats sociaux</b>			
1001 Vies Habitat	7 198	100,00%	7 198
Sollar	5 362	66,20%	3 549
Logis Familial	2 669	64,60%	1 724
Logis Familial Varois	-685	79,40%	-545
Logis Méditerranée	-863	69,93%	-604
SCCV Sartrouville Impulsion	19	100,00%	19
<b>Total des résultats sociaux</b>	<b>13 700</b>	<b>11 343</b>	<b>2 357</b>
Retraitements des amortissements et reprises de subventions sur cessions intra-groupe	1001 Vies Habitat	5 988	100,00%
Elimination des dividendes intra-groupe	1001 Vies Habitat	-201	100,00%
<b>TOTAL RESULTAT CONSOLIDÉ</b>	<b>19 487</b>	<b>17 129</b>	<b>2 357</b>
Total répartition résultats sociaux	13 700	11 343	2 357
Total écritures de consolidation	5 786	5 786	0
	<b>19 487</b>	<b>17 129</b>	<b>2 357</b>

#### 4.3.1.4 Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement portées au passif ont évolué comme suit :

En K€	Ouverture	Mouvements	Clôture
Subventions Brutes	1 146 568	12 275	1 158 843
Reprises de subventions	-499 811	-21 517	-521 328
<b>TOTAL SUBVENTIONS NETTES</b>	<b>646 757</b>	<b>-9 242</b>	<b>637 515</b>
Subventions part groupe	580 984		572 249
Subventions part tiers	65 773		65 265
<b>Total des subventions nettes</b>	<b>646 757</b>		<b>637 514</b>

Les mouvements de subventions brutes proviennent principalement des notifications, des sorties de subventions brutes liées aux cessions, des démolitions et des sorties de composants.

#### 4.3.2 Provisions

En K€	Ouverture	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres mouvements	Clôture
Provisions des surcoûts de démolition	3 520	2 185	(1 001)	-	-	4 704
Provisions sur litiges prud'homme	333	482	(65)	(26)	-	725
Provisions sur litiges locataires	1 224	229	(221)	(122)	-	1 109
Provisions sur litiges sous-traitant	1 290	240	(62)	(70)	-	1 398
Autres provisions	143	271	(2)	(0)	(109)	303
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>	<b>6 510</b>	<b>3 407</b>	<b>(1 351)</b>	<b>(219)</b>	<b>(109)</b>	<b>8 239</b>
Provisions pour départ à la retraite	5 809	5 809	-	-	-	11 618
Provisions pour restructuration	326	-	(326)	-	-	-
<b>PROVISIONS POUR CHARGES</b>	<b>6 136</b>	<b>5 809</b>	<b>(326)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 618</b>
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>12 645</b>	<b>9 216</b>	<b>(1 677)</b>	<b>(219)</b>	<b>(109)</b>	<b>19 857</b>

Les dotations et reprises de provision ont un impact net de -6 247 K€ sur le résultat d'exploitation de l'exercice et de -1 073 K€ sur le résultat exceptionnel.

#### 4.3.3 Emprunts et dettes financières

Les dettes financières se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Actions Logement Service	330 275	333 122
CDC et autres établissements de crédit	3 647 690	3 570 094
Dépôts et cautionnements reçus	36 821	36 655
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	386	130 386
Autres emprunts et dettes assimilés	6 248	6 092
Concours bancaires courants	229	237
Intérêts courus non échus	51 482	26 196
Intérêts compensateurs	31	20
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>4 073 162</b>	<b>4 102 802</b>

L'échéancier des dettes financières au 31/12/2023 est le suivant :

En K€	2023	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Actions Logement Service	330 275	23 712	63 710	242 853
CDC et autres établissements de crédit	3 647 690	67 606	292 379	3 287 705
Dépôts et cautionnements reçus	36 821			36 821
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	386			386
Autres emprunts et dettes assimilés	6 248	233	1 326	4 689
Concours bancaires courants	229	229		
Intérêts courus non échus	51 482	51 482		
Intérêts compensateurs	31	31		
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>4 073 162</b>	<b>143 293</b>	<b>357 415</b>	<b>3 572 454</b>

#### 4.3.4 Fournisseurs, comptes rattachés et autres dettes et comptes de régularisation

En K€	2023	2022
<b>Clients créditeurs</b>	<b>26 128</b>	<b>41 446</b>
Fournisseurs d'exploitation	53 296	55 830
Fournisseurs de stocks immobiliers	906	517
Fournisseurs d'immobilisations	26 242	25 889
<b>TOTAL FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>80 444</b>	<b>82 236</b>
Personnel et comptes rattachés	16 802	16 366
Organismes sociaux	11 605	12 211
Etat et autres collectivités publiques	15 759	18 561
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>44 166</b>	<b>47 138</b>
Droits sur immobilisations	72	72
Opérations pour le compte de tiers	558	1 190
Groupes - Associés - opérations - opérations faites en commun et en GIE	122	49
Autres dettes	5 011	7 945
Produits constatés d'avance	29 115	11 748
<b>TOTAL AUTRES DETTES &amp; COMPTES DE REGULARISATIONS</b>	<b>34 878</b>	<b>21 004</b>
<b>TOTAL PASSIF CIRCULANT</b>	<b>185 616</b>	<b>191 824</b>

L'échéancier du passif circulant est le suivant :

En K€	2023	A un an au plus	A plus d'un an 'et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Clients créditeurs	26 128	26 128		
Fournisseurs d'exploitation	53 296	53 296		
Fournisseurs de stocks immobiliers	906	906		
Fournisseurs d'immobilisations	26 242	26 242		
Personnel et comptes rattachés	16 802	16 802		
Organismes sociaux	11 605	11 634		(29)
Etat et autres collectivités publiques	15 759	8 871	6 772	116
Droits sur immobilisations	72	72		
Opérations pour le compte de tiers	558	558		
Groupes - Associés - opérations - opérations faites en commun et en GIE	122	122		
Autres dettes	5 011	5 011		
Produits constatés d'avance	29 115	13 385	13 479	2 251
<b>TOTAL PASSIF CIRCULANT</b>	<b>185 616</b>	<b>163 027</b>	<b>20 252</b>	<b>2 338</b>

## 4.4 Information sectorielle

La ventilation du Chiffre d'affaires, du résultat d'exploitation et des immobilisations nettes par zone géographique au 31 décembre 2023 est la suivante :

En K€	2023			2022		
	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes
Ile de France	472 836	15 491	3 802 508	459 273	20 140	3 748 459
Provences-Alpes-Côte d'Azur	119 737	16 295	1 454 592	110 764	15 246	1 360 172
Auvergne-Rhône-Alpes	40 835	5 395	526 635	39 010	5 661	508 215
<b>Total</b>	<b>633 408</b>	<b>37 181</b>	<b>5 783 735</b>	<b>609 047</b>	<b>41 047</b>	<b>5 616 846</b>

*Sur la plaquette des comptes consolidés de l'exercice clos le 31/12/2022, ce tableau reprenait uniquement le montant des loyers. Afin de fournir une information plus complète, nous avons décidé d'afficher le chiffre d'affaires total.*

## 4.5 Postes du compte de résultat

### 4.5.1 Loyers

Les loyers facturés se répartissent de la façon suivante :

En K€	2023	2022
Loyers des logements non conventionnés	32 569	32 197
Loyers des logements conventionnés	385 765	369 870
Supplément de loyers	4 884	4 824
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	11 491	11 559
Logements en location - accessions et accessions invendues	3	9
Autres loyers	36 884	36 331
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>471 597</b>	<b>454 790</b>

### 4.5.2 Marge d'accession

En K€	2023	2022
Ventes	7 899	1 791
Coûts de revient	(7 415)	-2 385
<b>MARGE D'ACCESSION</b>	<b>484</b>	<b>-594</b>

La marge d'accession de l'exercice concerne essentiellement :

- Pour la 1001 Vies Habitat : la cession du programme Montigny le Bretonneux qui a dégagé 187 K€ de marge positive,
- Pour Le Logis Familial Varois, la cession d'un pôle médical qui a dégagé une marge positive de 79 K€, la cession d'un local qui a dégagé une marge positive de 41 K€, et la cession d'une crèche avec une marge positive de 37 K€.

#### 4.5.3 Charges d'exploitation, amortissements et provisions

Les charges d'exploitation se détaillent de la manière suivante :

En K€	2023	2022
Achats terrains	1 842	1 676
Variation de stocks de terrains	1 912	610
Frais liés à la production de stocks immobiliers	3 814	5 793
Achats non stockés de matières et fournitures	61 515	60 807
<b>Achats et variations de stocks</b>	<b>69 083</b>	<b>68 886</b>
<b>Entretien courant et gros entretien</b>	<b>39 627</b>	<b>47 970</b>
<b>Sous-traitance générale</b>	<b>45 744</b>	<b>49 277</b>
Autres charges d'exploitation	92 086	86 050
Redevances de crédit-bail et loyers des baux à long terme	688	1 318
Primes d'assurance	3 500	3 243
Personnel extérieur à la société	432	481
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	14 603	17 600
Publicité, publications, relations publiques	1 039	1 412
Déplacements, missions et réceptions	2 386	1 861
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>114 734</b>	<b>111 964</b>
Impôts et taxes sur rémunérations	5 723	5 393
Autres taxes	77 309	70 450
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>83 032</b>	<b>75 843</b>
Salaires et traitements	57 668	61 302
Charges sociales	30 104	27 736
<b>Charges de personnel</b>	<b>87 772</b>	<b>89 038</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	3 997	3 650
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	159 430	152 176
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		
<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>163 428</b>	<b>155 826</b>
Dépréciations des immobilisations	(493)	2 263
Dépréciations des stocks et en-cours	-	(277)
Dépréciations des créances	1 306	634
Provisions pour risques et charges	7 417	(6 896)
<b>Dotations aux provisions</b>	<b>8 230</b>	<b>(4 276)</b>
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>611 650</b>	<b>594 528</b>

Ce tableau reprend les reprises de provisions d'exploitation repris sur la ligne « Dotations amortissements et provisions » du compte de résultat consolidé pour un montant de 12 951 K€ en 2023 contre 22 814 K€ en 2022.

#### 4.5.4 Personnel et effectifs

	31/12/2023	31/12/2022
Cadres	423	375
Maîtrises	69	71
Employés	302	291
<b>Administratifs</b>	<b>794</b>	<b>737</b>
Variation annuelle	7,77%	-3,24%
Gardiens	441	422
Variation annuelle	4,49%	-11,45%
<b>Total</b>	<b>1 235</b>	<b>1 159</b>
Variation annuelle	6,58%	-6,40%

#### 4.5.5 Produits et charges financiers

En K€	2023	2022	Variation
<b>Charges d'intérêts</b>	<b>-103 981</b>	<b>-55 315</b>	<b>-48 666</b>
Revenus d'immobilisations financières	66	9	57
Produits d'autres créances et valeurs mobilières de placement	13 068	5 289	7 779
<b>Produits nets des prêts et des placements de trésorerie</b>	<b>13 133</b>	<b>5 298</b>	<b>7 835</b>
Dotations aux provisions	0	-1	1
Reprises sur provisions	110	263	-153
<b>Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières</b>	<b>110</b>	<b>262</b>	<b>-152</b>
Autres produits financiers	3	52	-49
Autres charges financières		-382	382
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>3</b>	<b>-330</b>	<b>333</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-90 735</b>	<b>-50 085</b>	<b>-40 650</b>

Le taux du livret A est resté fixé à 3%, il demeurera inchangé jusqu'au 31 janvier 2025.

#### 4.5.6 Produits et charges exceptionnels

En K€	2023	2022	Variation
Produits de cession des éléments d'actif cédés Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés	60 190 (19 370)	75 795 (26 169)	(15 605) 6 799
<b>Résultat net des cessions d'éléments d'actif</b>	<b>40 819</b>	<b>49 626</b>	<b>(8 807)</b>
<b>Subventions d'investissements virées en compte de résultat</b>	<b>24 776</b>	<b>27 225</b>	<b>(2 449)</b>
Dotations aux amortissements et provisions Reprises sur provisions	(2 959) 1 389	(122) 1 001	(2 838) 388
<b>Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles</b>	<b>(1 570)</b>	<b>879</b>	<b>(2 449)</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Autres produits exceptionnels Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Autres charges exceptionnelles	8 178 14 427 (1 528) (12 080)	2 391 1 855 (5 032) (3 245)	5 787 12 572 3 504 (8 835)
<b>Autres charges et produits exceptionnelles</b>	<b>8 996</b>	<b>(4 031)</b>	<b>13 027</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>73 021</b>	<b>73 699</b>	<b>(678)</b>

Le résultat net des cessions d'éléments d'actifs correspond :

Chez 1001 Vies Habitat, à :

La vente en bloc de 173 logements, qui dégage une plus-value de 11 736 K€,

La vente de terrains avec une plus-value de 2 821 K€,

Et la vente unitaire de logements et de commerces dégageant une plus-value de 9 379 K€.

Chez Sollar, à :

La vente en bloc de 13 logements qui dégage une plus-value de 7 481 K€,

Et la vente unitaire de logements et de commerces avec une plus-value de 1 803 K€.

Les produits et charges exceptionnels sur opérations de gestion se détaillent de la manière suivante :

En K€	2023	2022
Pénalités diverses	159	828
Régularisations de charges	48	0
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 981	
Dégrèvements d'impôts & taxes foncières	4 028	1 509
Recouvrements sur créances locataires passées en pertes antérieurement		0
Solde d'opérations de promotion		0
Produits d'assurance répartis	681	
Divers	280	54
<b>Total des produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>8 178</b>	<b>2 391</b>
Indémnités diverses	48	3 032
Régularisation de charges		0
Intérêts moratoires	26	
Frais de commercialisation	697	1 250
Subventions accordées	697	661
Pénalités et amendes	59	74
Divers	1	15
<b>Total des charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>1 528</b>	<b>5 032</b>
<b>Total des charges et produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>6 649</b>	<b>-2 641</b>

L'évolution des montants de dégrèvements prononcés par l'Administration Fiscale en 2023 concerne principalement les impôts locaux, notamment pour des dossiers de réclamation établis pour contester l'absence d'application de dispositifs d'exonération ou d'abattement (+800K€), obtenir le dégrèvement de taxes foncières des logements vacants voués à être démolis (+500K€), ou l'augmentation des sommes obtenues pour dégrèvement pour travaux (+400K€), ainsi que le dégrèvement des taxes sur les logements vacants (TLV) (+500K€) et un dégrèvement exceptionnel de taxe sur les salaires 2020 et 2021 (+300K€).

La décomposition des autres charges et produits exceptionnels est la suivante :

En K€	2023	2022
Sinistres immeubles & construction	3 662	1 415
Indemnisation cyber-attaque	4 695	
Subventions ANRU sur démolitions	6 067	138
Divers	2	302
<b>Total des autres produits exceptionnels</b>	<b>14 427</b>	<b>1 855</b>
Sinistres sur immeubles & constructions	5 556	1 826
Coût des démolitions	5 998	464
Indémnités de remboursements anticipés sur prêts refinancés	0	0
Projets de construction abandonnés	513	956
Divers	13	0
<b>Total des autres charges exceptionnelles</b>	<b>12 080</b>	<b>3 246</b>
<b>Total des autres charges et produits exceptionnels</b>	<b>2 346</b>	<b>-1 391</b>

## 5- AUTRES INFORMATIONS

### 5.1 Engagements reçus et donnés

ENGAGEMENTS DONNES	
En K€	2023
Avals, cautions, garanties	21 354
<b>Garanties données</b>	<b>21 354</b>
Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (accessions)	325
Compromis de vente	177 681
Reste à payer sur marchés signés	430 584
Engagements divers	22 518
<b>Autres engagements donnés</b>	<b>631 108</b>
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>200 200</b>

ENGAGEMENTS RECUS	
En K€	2023
Emprunts locatifs et autres	1 933 837
Emprunts d'accession	0
Avals, cautions, garanties	1 246 251
Engagements divers	252
<b>Engagements reçus hors commercialisation en cours</b>	<b>3 180 341</b>
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	2 999
Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	2 549
Dépôts de garantie bloqués - location accession	0
<b>Engagements reçus sur commercialisation en cours</b>	<b>5 548</b>
<b>TOTAL ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>3 185 888</b>

### 5.2 Transactions avec les parties liées

#### 5.2.1 Transactions avec les parties liées

L'ensemble des transactions effectuées avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

### 5.2.2 Rémunération des organes de direction

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

### 5.3 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun événement postérieur à la clôture n'a été identifié.

### 5.4 Périmètre de consolidation

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Dénomination sociale exacte	Forme juridique	Siège social	Capital social	SIREN	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Nombre de logements
SOLLAR	SA d'HLM	28, rue Garibaldi 69412 LYON Cedex 06	18 090 864 €	057 501 702	66,2%	Intégration globale	6014
LOGIS FAMILIAL MEDITERRANEE	SA d'HLM	180 avenue Jules CANTINI - 13008 MARSEILLE	6 336 900 €	314 046 004	69,9%	Intégration globale	5065
LOGIS FAMILIAL VAROIS	SA d'HLM	Avenue de Latre de Tassigny Case n°11 83107 TOULON Cedex	975 000 €	619 500 796	79,4%	Intégration globale	8428
LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM	66-68, Avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 NICE	5 616 889 €	969 802 321	64,6%	Intégration globale	4454
GIE 1001 VIES HABITAT	GIE	18, Avenue d'Alsace - Tour Between - Bâtiment C - CS 40091 92091 PARIS LA DEFENSE	Constitué sans capital	492 644 323	100,0%	Intégration globale	0
SARTROUVILLE IMPULSION	SCCV	3, boulevard Galiéni 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 €	914 593 207	28,0%	Mise en équivalence	0

Toutes les sociétés du groupe font l'objet d'une intégration globale, hormis la SCCV Sartrouville Impulsion qui est mise en équivalence.

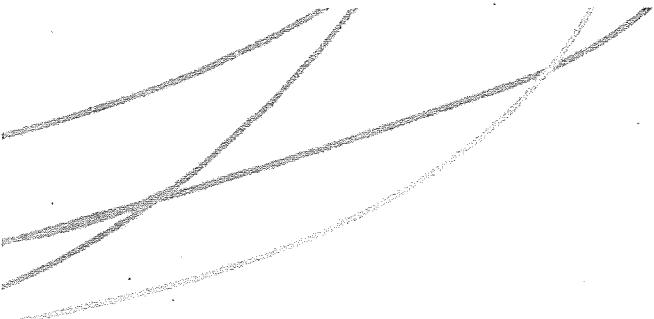
### 5.5 Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes figurant au compte de résultat se détaille de la manière suivante :

En K€	2023		2022	
	Commissaires aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes	Commissaires aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes
EY	264		584	0
MAZARS	92			
FCN	29		279	0
<b>Total des honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>385</b>	<b>0</b>	<b>863</b>	<b>0</b>

## **IV- TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉ**

Tableau des Flux de Trésorerie Consolidé (en K€)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Résultat net total des sociétés consolidées</b>	<b>19 487</b>	<b>64 433</b>
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions nettes de reprises	142 773	123 294
Variation des impôts différés		
Plus ou moins values de cession, nettes d'impôt	(40 819)	(48 670)
Elimination des QP de résultats des stés mises en équivalence	(19)	
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>121 421</b>	<b>139 057</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence	(108)	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(4 372)	51 179
Incidence de la variation des stocks et en-cours	3 481	(2 828)
Incidence de la variation des clients et autres débiteurs	(25 076)	31 184
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créiteurs	17 222	22 823
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>116 941</b>	<b>190 236</b>
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		
Acquisition d'immobilisations	(345 372)	(295 555)
Produit de cession d'immobilisations, net d'impôt	60 309	76 541
Incidence des variations de périmètre		
Variation nette des placements court terme		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(285 064)</b>	<b>(219 014)</b>
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société consolidante	(1 017)	(581)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(143)	(204)
Subventions d'investissements reçues	15 639	21 493
Augmentations de capital en numéraire		
Emissions d'emprunts	189 942	433 026
Remboursements d'emprunts	(244 859)	(307 721)
Variation nette des concours bancaires		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(40 439)</b>	<b>146 013</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(208 562)</b>	<b>117 235</b>
Trésorerie d'ouverture	458 566	341 331
Trésorerie de clôture	250 004	458 566
Incidence de la variation des cours de devises		



# RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE

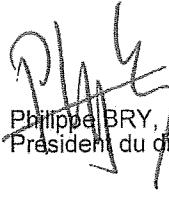
-  
**EXERCICE 2023**

## 1001 VIES HABITAT



Certifié conforme

Tout commence chez



Philippe BRY,  
Président du directoire de 1001 Vies Habitat

## **SOMMAIRE**

I.	RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ANNUELS.....	3
1.	SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE .....	3
1.1	Activité de la société .....	3
1.2	Situation de la société au cours de l'exercice écoulé.....	10
2.	EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR .....	13
	Contexte économique .....	13
A -	Enjeux sectoriels.....	13
B -	Environnement financier .....	14
3.	ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT .....	15
4.	FILIALES ET PARTICIPATIONS – SOCIETES CONTROLEES .....	17
5.	INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL .....	19
6.	SUCCURSALES.....	19
7.	PRESENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DES RESULTATS .....	20
8.	INFORMATIONS SUR LE DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS .....	23
9.	CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	24
10.	PRETS INTERENTREPRISES.....	24
11.	SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	24
12.	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE VISE A L'ARTICLE L. 225-68 DU CODE DE COMMERCE.....	25
II.	RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDES.....	26
13.	SITUATION ET ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE.....	26
1.1	Activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé .....	26
1.2	Situation du Groupe au cours de l'exercice écoulé .....	47
14.	EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR .....	61
15.	PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS .....	61
16.	CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	62
17.	DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIERE .....	62
	ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION EXERCICE 2023 .....	64
	DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE GESTION - EXERCICE 2022 .....	69

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

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

#### **1.1 – Activité de la société**

##### **Contexte externe**

L'année 2023 a été marquée par la persistance d'un contexte international tendu, qui a particulièrement impacté nos activités du fait d'un risque de récession technique de l'environnement économique français (essoufflement de l'activité sur les six derniers mois de l'année, stabilisation du taux moyen de l'inflation à 4,9% (source INSEE) et maintien du taux du livret A à 3 % au 1er février 2024 et ce jusqu'au 31 janvier 2025). Cela s'est ressenti à travers l'entrée en crise du secteur du bâtiment (pour la construction de logements neufs, neuf mises en chantier pour 1.000 ménages contre 14 en moyenne depuis 1986), la forte baisse des agréments de logements sociaux (85 000 en 2023 contre 100 000 en 2021 et 2022) et une aggravation alarmante de la crise du logement (4,2 millions de français étaient mal logés selon le rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre).

Le développement et la production de logements sociaux est également toujours très préoccupante en Ile-de-France avec un niveau d'agréments (18 000 en 2023) le plus bas depuis plus de vingt ans orientant le marché vers des produits de type de logements intermédiaires (y compris en démembrément) et avec une faible mobilité résidentielle. Selon l'Institut Paris Région, environ 780.000 demandeurs sont inscrits sur les listes des bailleurs sociaux, pour un peu moins de 70.000 attributions par an.

La crise du logement social se caractérise aussi par l'accès de plus en plus difficile au foncier nous obligeant à répondre à des consultations d'opérateurs pour des opérations de maîtrise d'ouvrage directe, l'absence de volonté de construire nous poussant de plus en plus à réfléchir à un arbitrage entre réhabilitation et production et un rajeunissement des demandeurs (29% ont moins de trente ans selon l'Institut Paris Région) compte tenu de l'accès à la propriété en panne.

Néanmoins, ce contexte économique contraint a été l'occasion d'opportunité en termes de développement du fait des difficultés rencontrées par les promoteurs. Cela a conduit à une requalification d'opérations initialement en libre en logements locatifs intermédiaires sur le 1<sup>er</sup> semestre, puis en logements locatifs sociaux sur le 2<sup>nd</sup> semestre. Le développement de la société est d'autant plus notable que les montages financiers sont de plus en plus complexes, avec la réduction des enveloppes Action Logement Services pour la production d'opérations neuves.

L'inflation particulièrement importante en 2023 a impacté les activités de la société en raison d'un durcissement de l'environnement économique (renchérissement des coûts, baisse du pouvoir d'achat, hausse des impayés...). Une attention de plus en plus forte est apportée auprès des locataires dans le cadre de la prévention des impayés et de la maîtrise des coûts de l'énergie.

Enfin, l'année 2023 a été une année de préparation de la mise en œuvre de la gestion en flux, avec la tenue de négociations avec l'ensemble des partenaires, la production d'inventaires des contingentements et le démarrage de la signature des conventions de gestion en flux.

##### **Contexte interne**

L'année 2023 a été marquée par la poursuite des activités opérationnelles avec des investissements soutenus sur le patrimoine existant et un suivi de la consommation renforcé afin d'atteindre le résultat d'exploitation budgété, tout en maintenant nos capacités d'intervention sur le patrimoine, ainsi que le niveau de qualité de service attendu.

Sur la campagne de régularisation de charges locatives, les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre ont été l'occasion d'acter et de commencer le déploiement de moyens humains supplémentaires pour traiter les dossiers 2021 (année de la crise informatique) et réviser nos modes de fonctionnement afin de gagner en efficience. La date prévisionnelle de l'achèvement de la campagne 2021 est la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Par ailleurs, la campagne 2020 est à bien été finalisée avant la fin de l'année.

Un cycle de réunions contact entre les membres du COMEX et du CODIR Ile de France a également été conduit tous les mois en 2023 pour mieux piloter l'activité en Ile-de-France et résoudre les éventuels dysfonctionnements opérationnels.

L'enveloppe annuelle consacrée au plan d'entretien du patrimoine a été engagée à 97,9%, avec une part croissante des investissements dirigée vers les enjeux de rénovation thermique.

Les résultats du développement se situent au-delà des objectifs en 2023, malgré un contexte externe tendu, du fait notamment de la stabilité des équipes : 1101 logements neufs engagés, en progression de + 37% par rapport à 2022, dont une proportion croissante de logements locatifs intermédiaires (LLI ou ULI), représentant 314 logements engagés.

Le rythme de livraisons est également élevé avec 723 logements livrés en 2023 pour un objectif annuel de 627 logements.

Malgré le contexte sociétal, le taux de recouvrement glissant 12 mois se situe, fin 2023, à un très bon niveau (97,9% pour un objectif de 98,5%) sous l'effet notamment des régularisations de charges créditrices de fin d'année. Le taux de vacance 12 mois glissant est légèrement plus faible à 1,76% pour un objectif de 1,59%.

L'année 2023 a été marquée par une attention forte portée au rythme de régularisation des charges locatives, avec la mise en place d'un plan d'actions et le renforcement des équipes. En effet, la société doit rattraper le retard pris sur cette activité, notamment à cause de la faible automatisation des outils SI et des conséquences de la crise informatique de 2021 (la période de charges en cours de traitement est l'année de la cyber-attaque).

## Le développement du patrimoine

### Région Ile-de-France

Le nombre de permis de construire a chuté de 24% en 2023 par rapport à 2022 avec 373 100 autorisations délivrées, soit 115 900 permis de moins sur l'ensemble de l'année. Le nombre des mises en chantier a reculé de 22 % sur un an à 287 100 logements.

Ces chiffres sont à rapporter au record de délivrance atteint en 2022, à la suite d'un afflux de demandes de permis fin 2021, avant l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale RE2020.

Ils sont le reflet d'une profonde crise de la construction neuve, comme de l'ensemble de la filière du logement, en raison d'une chute de la demande liée au resserrement des conditions d'emprunt, du désintérêt des investisseurs institutionnels pour l'investissement locatif, mais surtout de la hausse des coûts de construction et des prix du foncier.

Concernant le logement social, les agréments de logements en 2023 ont atteint 82 238 logements sociaux à l'échelle nationale (hors ANRU et hors DOM), contre 95 771 en 2022, soit une baisse importante de 14%.

Ce résultat est le reflet de la conjoncture de l'immobilier, avec un contexte économique dégradé générant des incertitudes sur le montage des opérations, en particulier dans des territoires où les financements proposés et les plafonds de loyers appliqués, permettent difficilement de faire face à la hausse importante des coûts de construction.

En Ile-de-France, le financement de logements sociaux accentue sa baisse avec 18 524 agréments, soit -16% par rapport à 2022 (22 170 logements).

## **Région Nouvelle Aquitaine**

Pour la région Nouvelle Aquitaine, un objectif CRHH à hauteur de 10 082 logements LLS, répartis sur Bordeaux Métropole, délégataire « d'aide à la pierre », à hauteur de 3 000 logements (PLH), et pour le département de la Gironde, délégataire « d'aide à la pierre », à hauteur de 2 000 logements, représentant 46.2% des objectifs CRHH sur la région Nouvelle Aquitaine.

La programmation estimée sur la région Nouvelle Aquitaine est à 92.9% de l'objectif régional, soit 9 371 logements LLS.

A l'échelle du département de la Gironde, on constate une légère baisse de la production d'environ 1 200 logements (soit 60 % de l'objectif), et pour Bordeaux Métropole une légère hausse 2 873 logements (soit 95,7% de l'objectif) se rapprochant de l'objectif du PLH. La programmation a été stimulée par une part importante de PLS étudiant à hauteur de 800 logements (28%), et une part importante de re-dépôt de dossiers, pour donner suite à une nouvelle augmentation des plafonds de VEFA en juin 2023 par le délégataire « d'aide à la pierre » Bordeaux Métropole.

### • La production neuve

## **Région Ile-de-France**

En ce qui concerne la production neuve, 1001 Vies Habitat a livré 723 logements en 2023.

La société 1001 Vies Habitat a obtenu en 2023 :

- 637 agréments en Ile-de-France, dont 191 déclarations LLI ;

La Direction Nouvelle Aquitaine a livré 25 logements LLS en 2023 sur la commune de GRADIGNAN, les autres opérations en VEFA ayant été repoussées en livraison par les promoteurs immobilier sur l'année 2024.

## **Région Nouvelle Aquitaine**

La Direction Nouvelle Aquitaine a obtenu en 2023 :

- 35 agréments pour trois opérations sur trois nouvelles communes sur lesquelles 1001 Vies Habitat n'était pas implanté :
  - 5 logements LLS en VEFA, sur la commune LACANAU DE MIOS
  - 17 logements LLS en maîtrise d'ouvrage directe, sur la commune du TAILLAN EN MEDOC
  - 13 logements LLS en VEFA sur la commune d'ARTIGUES PRES BORDEAUX

Les chantiers de 848 logements ont été lancés en 2023, dont 244 logements en maîtrise d'ouvrage directe.

Les chantiers lancés en 2023 pour la Direction Nouvelle Aquitaine sont de 58 logements :

- 48 LLS
- 10 ULLI

### • Les acquisitions

## **Région Ile-de-France**

Le marché a connu une bascule au second semestre 2022 pour devenir vendeur en 2023. Les bailleurs subissent la hausse des taux qui atténue leurs capacités d'investissement et, à l'inverse, les incite à arbitrer certains de leurs immeubles.

1001 Vies Habitat a signé les actes d'acquisition des résidences suivantes, avec entrée en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2024 :

• KREMLIN BICETRE (94)	Résidence Quartier du Fort	34 logements
• ISSOU (78)	1 à 35 rue des Giraudes	28 logements
• PLAISIR (78)	Résidence Aqueduc de l'Avre	45 logements
• LE MEE (77)	Résidence Le Circé	2 logements

Elle a signé la promesse de vente pour l'acquisition de 48 logements à Fontenay aux Roses - Résidence Les Fauvettes et a été retenue pour l'acquisition de 28 logements à Issy-les-Moulineaux, Résidence La Villa. Ces 2 opérations devraient être actées en 2024.

Enfin, elle a procédé au rachat des droits du bailleur de 22 logements à Montreuil - Rue de la Demi-Lune, détenus jusqu'alors en bail à construction.

### **Région Nouvelle Aquitaine**

La direction Nouvelle Aquitaine, a intégré en patrimoine 92 nouveaux logements en 2023 :

- 72 logements collectifs conventionnés, rachetés à CDC HABITAT sur la commune de LA TESTE DE BUCH, qui marque un premier encrage sur le territoire de la COBAS (communauté d'agglomération du Bassin Arcachonnais Sud).
- 20 logements individuels conventionnés « Ministère des Armées », rachetés à CDC HABITAT, sur la commune de SAINT JEAN D'ILLAC, qui illustre le développement de 1001 Vies Habitat sur une commune où la société n'était pas présente (délégataire d'aide à la pierre Département de la Gironde).

Au 31 décembre 2023, le parc de la Direction Nouvelle Aquitaine a franchi le cap symbolique des 1 000 logements (1003 logements). Ce volume prépare le développement locatif de la Direction Nouvelle Aquitaine avec un objectif de 1 500 logements à atteindre sur les prochaines années. Cette augmentation du parc locatif impactera, à terme, l'organisation de la Direction Nouvelle Aquitaine.

- La vente HLM

### **Région Ile-de-France**

En 2023, 65 ventes de logements ont été actées (46 en 2022), pour un chiffre d'affaires de 11 206 K€ et 13 compromis restent en cours.

Par ailleurs, 1001 Vies Habitat a cédé deux locaux commerciaux situés au Raincy et à Clamart.

La marge de trésorerie réalisée s'élève à 10,4 M€, soit +62% par rapport à 2022, dans un contexte économique moins favorable.

- La vente en bloc

### **Région Ile-de-France**

En 2023, 1001 Vies Habitat a procédé à la cession des deux résidences suivantes :

- AUBERVILLIERS LES PRESLES 99 logements,
- CHEVILLY LARUE R. DES HORTICULTEURS 104 logements,

Par ailleurs, la société a signé la cession d'un terrain à Creil – Allée Lafayette.

## I/Investissement sur le patrimoine

### • La programmation

En 2023, les honoraires et travaux liés à l'investissement s'élèvent à 78,2 M€, contre un budget de 80 M€.

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

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

La majorité de ces investissements a été consacrée aux études et aux travaux relatifs à la rénovation énergétique du patrimoine :

- réhabilitation thermique du patrimoine en étiquette D ;
- réhabilitation thermique du patrimoine en étiquette E/F/G hors copropriété et hors chauffage électrique ;
- réhabilitation thermique du patrimoine en étiquette E/F/G en copropriété ;
- réhabilitation thermique du patrimoine en étiquette E/F/G en chauffage électrique.

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

- Remplacement de composants ;
- Règlements des appels de fonds liés aux travaux d'investissement ;
- Etudes et travaux relatifs à l'entretien des équipements (production de chauffage et ascenseurs).

### • Les projets de renouvellement urbain

L'année 2023 a permis la consolidation des engagements de la société 1001 Vies Habitat, pour traiter le parc situé dans les quartiers en rénovation urbaine et faisant l'objet d'une convention NPNRU.

Elle a été marquée par la finalisation des opérations de relogements (Sartrouville, Nevers) et le démarrage des opérations de démolition (Corbeil-Essonnes, Nevers, Sartrouville).

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

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

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

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

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

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

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

L'activité de syndic interne a en charge la gestion de 26 062 lots de copropriétés, soit 105 résidences. La Direction Syndics gère également, pour le compte de la gérance, 323 résidences confiées à des syndics externes. Au total près de 40% des résidences franciliennes sont en copropriété.

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

Nombre de résidences *	En gérance	Dont en copropriété		
		Syndic interne	Syndic externe	Total syndic
	1026	105	323	428

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

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

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

Entre 2022 et 2023, les honoraires ont augmenté de 4 %.

	2021	2022	2023
Nombre de mandats	105	105	105
Honoraires votés	1 900 800 € HT	1 900 000 € HT	1 900 000 € HT
Honoraires facturés	1 905 956 € HT	1 954 758 € HT	2 035 232 € HT

Pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive, la Direction Syndics de 1001 Vies Habitat – Ile-de-France s'est engagée dans une démarche de certification qualité, délivrée par l'organisme CERQUAL. En sa qualité de gestionnaire, le syndic interne a obtenu au titre de l'année 2023, le renouvellement de son label NF Habitat « Exploitations Copropriétés », après un audit sur le périmètre du Grand Est/Grand Paris et des process du siège.

## L'activité Gérance

En 2023, les produits locatifs de 1001 Vies Habitat s'établissent à 391 M€, avec un taux de recouvrement de 97,9%, soit un niveau inférieur à l'objectif budgétaire de 98,5%. Les régularisations des charges 2020 et 2021 ont généré des soldes créditeurs moins importants que les années antérieures ce qui a eu pour effet un moindre quittancement global des locataires.

Le taux de vacance s'établit à 1,76%. Il a légèrement augmenté du fait des restrictions budgétaires de fin d'année 2022, impactant le taux de vacance mensuel sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 et de la montée en puissance de la vacance relogement, lié à l'accélération du rythme de relogements sur les opérations NPNRU.

## Chiffres clés Société

1001 VIES HABITAT	Chiffres au 31/12/2023
Patrimoine géré au 31/12/2023	67 386
Nombre de logements locatifs	63 334
Nombre de lots de copropriété gérés pour des personnes physiques	4 052
Batiments et terrains (en M€)	348
Investissement 2023	906
Construction neuve logements locatifs	723
Acquisition-amélioration (dont rachats de baux)	223
Accession Sociale	20
Investissements 2023	806
Construction neuve de logements locatifs	583
Acquisition-amélioration	223
Réhabilitation	ND
Villes en chantier 2023	839
Logement locatif	848
Accession sociale	51
Ventes 2023	263
Nombre de logements vendus aux habitants (y compris accession libre et PSLA)	85
Nombre de logements vendus à des organismes HLM	203
Investissements 2023 dont travaux de réhabilitation (en K€)	175 902
(dont investissements travaux de réhabilitation en K€)	26 391
Indicateurs d'exploitation	
Taux de vacance	1,76 %
Taux de recouvrement	97,9 %
Effectif administratif 2023	787
Dont gardiens et employés d'immeubles	353

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

### Evolution de l'activité

Marquée par un contexte inflationniste, une envolée des prix de l'énergie et une remontée des taux d'intérêt, l'année 2023 a amené 1001 Vies Habitat à réinterroger ses plans d'actions à court terme afin d'intégrer la précarité des ménages logés. Des dispositifs de prévention des impayés ont été mis en place, et une attention forte sera portée sur les primo-débiteur·e·s quelques mois après leur entrée dans les lieux.

Un pilotage plus efficient des impayés est à accentuer, notamment car les régularisations de charges de moins en moins créditrices ne pourront venir les diminuer.

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

Le développement en production neuve a, quant à lui, connu une belle progression en 2023, à un niveau historique, ce qui est la conséquence des réorganisations mises en œuvre en 2022 et d'un retournement de marché peu porteur pour le privé, qui a permis de bénéficier d'opportunités pour les acteurs du logement social.

### Faits marquants de l'activité sociale

#### • Fusion des agences de Paris 13 et Juvisy

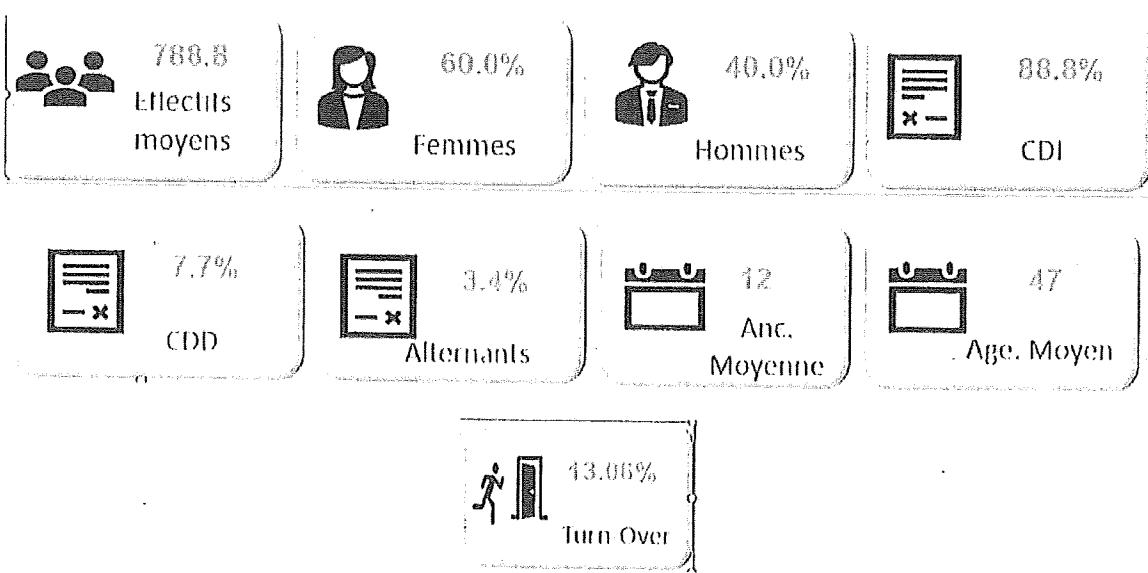
Un projet de rapprochement et d'aménagement des agences de Paris 13 et de Juvisy a été mené dans l'objectif de réunir sur un même lieu de travail les collaborateurs des deux agences.

Sur la base de critères de confort, d'optimisation des espaces et de temps de transport pour les collaborateurs, le choix s'est porté un immeuble à Ivry-sur-Seine (94). Les salariés ont intégré leurs nouveaux locaux au mois de mars 2023.

#### • Crédit de bureaux à Colombes

Afin d'améliorer les conditions de travail des salariés ont été aménagés à Colombes (92) deux bureaux et deux « phone rooms » (espaces fermés permettant aux collaborateurs de s'isoler pour passer un appel).

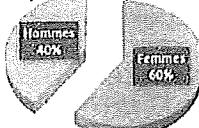
#### • Chiffres clés RH 2023



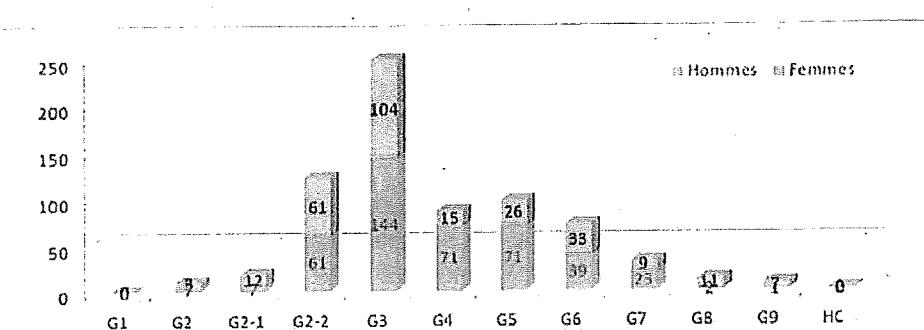
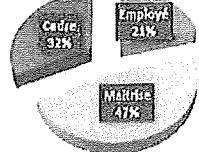
Répartition par activité



Répartition par sexe



Répartition Catégorie



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

Les produits d'exploitation s'élèvent à 489 693 K€ en 2023 contre 493 231 K€ au titre de l'exercice précédent soit une baisse de 3 539 K€ (- 0,7 %). Cette variation est expliquée comme suit :

- les produits des activités ont augmenté de 13 702 K€ (+ 3%) dont notamment + 9,699 K€ au titre des loyers de logements conventionnés et +2,971 K€ au titre des ventes d'immeubles ;
- La production stockée a diminué de 5 012 K€. L'opération d'accession sociale de 20 logements à Montigny a bien été livrée en juin 2023 ;
- la production immobilisée a augmenté de 1 664 K€. Cette hausse est liée à l'évolution du montant des travaux immobilisés (PEP et amélioration sur les acquisitions) réalisés sur 2023 ;
- les subventions d'exploitation ont baissé de 935 K€ par rapport à l'exercice précédent ;
- les autres produits, reprises et transferts de charges d'exploitation ont diminué de 12 956 K€ en raison notamment d'une baisse des reprises liées aux dépréciations de créances (- 3 392 K€), d'une extourne de reprise sur provisions pour IFC (-4,133 K€) et d'une variation négative des autres produits (- 4 389 K€) imputable à une écriture de régularisation 2022 des locataires partis pour -4,704 K€.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 471 501 K€ contre 470 757 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 744 K€ (+0,2%). L'évolution des charges est due à :

- une diminution des consommations de l'exercice en provenance des tiers de 1 930 K€, soit une baisse de - 0,9%. Les frais de siège ont augmenté de 7,5 m€ par rapport à 2022, en raison de la fin d'exonération de TVA (article 261B n'est plus applicable au secteur HLM) en 2023 (-5,8 m€). En parallèle les dépenses liées aux gros entretien, entretien courant et sous-traitance générale diminuent de 6,5 m€ par rapport à 2022. Les dépenses d'honoraires sont en baisse de - 1,3 m€. La cotisation CGSS est en baisse 1,8 m€ à la faveur d'un taux CGSS plus favorable que l'année dernière ;
- une augmentation des impôts, taxes et versements assimilés de 6 142 K€, notamment sur la TFPB. La revalorisation de la taxe foncière notamment sur l'Île de France explique cette évolution à la hausse ;
- une évolution des frais de personnel, des autres charges et des dotations aux amortissements et provisions de -3,5 m€. Les frais de personnel ont diminué de -2,1 m€, les dotations aux amortissements locatifs ont augmenté de 5,4 m€ dont +3,92 m€ sur les immobilisations locatives (impact année pleine des livraisons 2022 et des remplacements de composants), +2,4 m€ sur les dépréciations (démolition hors ANRU d'une résidence à Saulx Les Chartreux) et la hausse des autres provisions pour 3 970 K€ liées à la provision pour IFC. Enfin, le niveau des passages à pertes sur les créances irrécouvrables se réduit de -3,6 m€ ;

Le résultat d'exploitation s'établit à 18 191 K€ en 2023 contre 22 474 K€ en 2022, soit une baisse de 4 282 K€ (-19,1%). Cette évolution du résultat d'exploitation s'explique par :

- des produits d'exploitation en baisse de -3,5 m€, malgré la hausse des revenus locatifs liée en partie à la revalorisation de l'IRL (+ 9,7 m€). L'essentiel de la baisse trouve son origine dans une production stockée en baisse de 5 m€, des reprises sur amortissements et dépréciation de provisions pour 8 M€ et des autres produits en baisse de 4,3 m€ ;
- une relative stabilité des charges d'exploitation (+ 0,7 m€ soit +0,2%). L'impact de la RLS en 2023 était de 15 513 K€, soit une baisse de 154 K€ (+1%) par rapport à l'exercice 2022.

Le résultat financier, constitué essentiellement des charges d'intérêts des emprunts et des produits financiers, est en forte diminution, passant de -31 503 K€ à -55 633 K€, soit une variation de - 24 131 K€ (-76,6%). Cette variation défavorable est principalement due aux augmentations successives du taux du livret A (2% en 2022 à 3% au 1<sup>er</sup> février 2023).

Cette hausse de charges financières a été atténuée en partie par la hausse des produits financiers placés sur le livret A et les comptes à terme pour +5 636 K€ ; notamment grâce à un effet taux et un effet volume (+5 m€ de trésorerie moyenne placée en 2023 par rapport à 2022).

En 2023, le résultat exceptionnel représentait 44 640 K€ contre 51 854 K€ en 2022, soit une baisse de -13,9%. Cette détérioration du résultat exceptionnel est liée en partie à une baisse des charges exceptionnelles de 4,7 m€ ainsi qu'une baisse des produits exceptionnels de 11,9 m€.

Les produits de cession des éléments d'actifs sont en baisse significative de -23,6 m€ soit -35,8% avec 40,7 m€ de recettes sur les ventes en 2023 contre 56,8 m€ en 2022 et 1,6 m€ au titre des certificats d'économie d'énergie en 2023 contre 2,4 m€ en 2022.

Le résultat net de 1001 Vies Habitat s'établit à 7 198 K€, soit une baisse de 35 627 K€ (-83,2%). Les produits ont évolué de -1,7% (-9,8 m€) et les charges de +4,8% (+25,9 m€). Les principaux écarts s'expliquent par la faiblesse de nos ventes alors que les loyers quittancés évoluent positivement grâce à un taux IRL plus favorable qu'en 2022 et à l'évolution du taux du livret A qui impacte significativement le résultat financier.

Concernant la situation financière de la société, les investissements de l'exercice ont augmenté de 176 395 K€ dont 51 686 K€ d'acquisition de terrains et travaux de VRD et de 124 395 K€ de construction neuve et de travaux de réhabilitation (y compris les travaux sur les acquisitions) et de renouvellement de composant sur le parc existant.

Le contexte économique inflationniste, marqué par la remontée significative des taux de marché, ainsi que la mise en place de notre programme de NeuCP (plafonné à 200m€) ont engendré une limitation de nos emprunts sur l'année 2023.

Au cours de l'exercice écoulé, 1001 Vies Habitat a contracté des financements à hauteur de 97 197 K€ contre 361 613 K€ en 2022, répartis comme suit :

- des tirages à hauteur de 15 445 K€ ;
- des contrats de prêts CDC pour un montant total de 81 752 K€ ; en attente d'obtention des garanties collectivités locales.

Les principales levées de fonds sont :

- 6,13 m€ de financements auprès de la CE IDF pour la mise en place de deux opérations LLI situés à Saint-Cloud (ULI) et Lieusaint ;
- 69,635 m€ de prêts réglementés auprès de la BdT pour des opérations LLS.

La rénovation et la réhabilitation de son parc de logement reste un objectif prioritaire pour 1001 Vies Habitat qui a lancé 80 m€ d'OS travaux dans le cadre de son PEP 2023.

Ces opérations, actuellement portées sur fonds propres, seront refinancées en totalité sur l'exercice 2024. Ce décalage dans la levée des ressources dédiées au Plan d'Entretien du Patrimoine est une stratégie financière, anticipant une prochaine baisse des taux de marché, courant 2024.

- Programme NeuCP

En 2023, 1001 Vies Habitat a mis en place son programme d'émission court terme (NeuCP), avec un montant plafond de 200m€. Ce mécanisme financier vient se substituer aux préfinancements bancaires. Ces lignes bancaires ont entièrement été remboursées fin 2022 (pour 130 m€).

A compter du printemps 2023, avec l'objectif de couvrir le portage de son développement immobilier, 1001 Vies Habitat a émis mensuellement des billets NeuCP entre 25 et 60 m€. D'un point de vue financier, ces émissions ont été réalisées à des conditions favorables sur la base de l'index Ester (3,90% fin décembre 2023) auquel s'ajoute une marge de 15 à 20 pb.

L'endettement a diminué de 90 036 K€ par rapport à l'exercice précédent, portant la dette totale de la société à 2 558 639 K€. La dette de la société est principalement constituée d'emprunts à long terme avec une maturité moyenne de 30,3 ans, cette dette est indexée à hauteur de 76,1 % sur le Livret A, 23,8 % à taux fixe.

Le taux d'annuités locatives en 2023 était de 39,6% des loyers quittancés, soit 138 m€ de remboursement d'échéances d'emprunt sur l'exercice (charges d'intérêts + capital).

L'autofinancement net HLM de l'exercice 2023 est de 6 513 K€ contre 5 304 K€ pour l'exercice précédent, soit une variation positive de 1,2 m€ s'expliquant par la baisse de la capacité d'autofinancement de 6,9 m€ et la baisse des remboursements d'emprunt de 8,1 m€.

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

### **CONTEXTE ECONOMIQUE**

#### **A - ENJEUX SECTORIELS**

Le Groupe 1001 Vies Habitat a fait face, comme l'ensemble des bailleurs sociaux, à des évolutions significatives de son environnement :

- une hausse brutale et continue de l'inflation, ayant d'ailleurs fragilisé la situation économique des pays de la Zone Euro et ayant atteint 4,9% en France, en 2023 ;
- les banques centrales ont poursuivi leurs hausses successives des taux directeurs. Par ailleurs, les conditions financières de nos principaux partenaires bancaires ont également subi de fortes corrections haussières ;
- le taux du Livret A demeure fixé à 3% pour une durée de 18 mois (terme le 31/01/2025) ; cette stabilité facilite la définition des politiques de financement. Toutefois la hausse rapide du taux sur 2023 a entraîné un renchérissement du coût de la dette et une croissance forte des charges d'intérêt ;
- la hausse des loyers est aussi plafonnée, décorrélée de l'évolution de l'IRL ;
- des tensions sur le marché de l'emploi, auxquelles s'ajoute un turnover moyen plus élevé dans les entreprises, peuvent fragiliser certaines organisations et rendre plus complexe l'atteinte d'objectifs opérationnels ;
- compte-tenu des effets de l'inflation sur le pouvoir d'achat, une attention de plus en plus forte est accordée aux locataires dans le cadre de la prévention des impayés et de la maîtrise des coûts de l'énergie.

Dans ce contexte, la priorité a été donnée à la performance opérationnelle. Les actions, déclinées de la stratégie, ont été maintenues, mais les calendriers de déploiement ont été détendus et le portefeuille de projets contraint.

En parallèle, la loi du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience », vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie françaises.

La loi prévoit notamment l'éradication progressive des « passoires thermiques », l'instauration d'aides financières pour les travaux de rénovation et la division par deux du rythme de la bétonisation d'ici 2030.

Le Groupe a déployé une politique volontariste en termes de réhabilitation thermique et est ainsi pleinement engagé dans les enjeux de la transition écologique, nécessitant une accélération de la décarbonation et la rénovation des logements les plus énergivores. Le Groupe a dès lors initié une importante campagne de renouvellement des DPE sur les années 2023 et 2024.

Les investissements financiers seront très importants pour atteindre l'ensemble de nos objectifs en la matière.

## **B - ENVIRONNEMENT FINANCIER**

### **a) Fiscalité**

L'administration fiscale a été notifiée du changement d'option fiscale en octobre 2023, prévoyant l'entrée de 1001 Vies Habitant dans le dispositif du **Groupe TVA** en 2024. Pour rappel, l'année 2023 ne bénéficie ni des avantages fiscaux de l'article 261 B du CGI (exonération de TVA pour les services rendus à leurs membres par des groupements autonomes de personnes (GAP)), du fait de l'exclusion du dispositif des organismes HLM depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, ni de l'application du Groupe TVA. En effet, le Groupe n'était pas en mesure d'opérer sa mise en œuvre dans un contexte encore empreint des conséquences de la cyber-attaque.

### **b) Une solidité financière confirmée par Moody's**

Le 21 décembre 2023, l'agence de notation Moody's Investors Service a confirmé la solidité financière du Groupe 1001 Vies Habitat, en lui attribuant les notations A1 perspective stable / Prime-1. Dans un contexte économique inflationniste, marqué par une forte remontée des taux d'intérêts, cette notation reflète la robustesse des pratiques de gestion et souligne :

- des pratiques de gouvernance particulièrement robustes comprenant :
  - la mutualisation des ressources autour de plateformes de services partagés ;
  - une stratégie de croissance privilégiant les zones à forte demande de logements, s'appuyant sur une cartographie ambitieuse des zones de développement et le respect de critères financiers stricts.
- un cœur d'activité peu risqué, qui génère des flux de trésorerie stables et prévisibles : plus de 40 % des locataires de 1001 Vies Habitat bénéficient d'aides au logement de l'État, contribuant à des flux stables tout en limitant les risques de retards de paiement. Les décisions gouvernementales en 2022-2023, telles qu'une augmentation des aides au logement et la maîtrise des coûts énergétiques, ont également soutenu le pouvoir d'achat des locataires, réduisant le risque d'impayés malgré l'inflation ;
- un cadre réglementaire favorable : la stabilité de la politique française du logement est assurée par des réglementations graduelles, élaborées en concertation avec les acteurs du secteur. Le financement des bailleurs sociaux repose principalement sur des prêts de la CDC, indexés sur le taux du Livret A, avec des maturités longues. Le cadre réglementaire français limite les risques que les bailleurs sociaux peuvent prendre en matière de gestion de la dette et des placements financiers.

En 2023, 1001 Vies Habitat a déployé son programme d'émissions de titres négociables à court terme (NeuCP), permettant de couvrir nos besoins sur des maturités courtes (inférieures à 12 mois).

### **c) Indemnisation de l'attaque informatique**

Le 12 février 2021, 1001 Vies Habitat a été victime d'une intrusion malveillante qui a fortement perturbé les conditions de réalisation des missions de l'entreprise :

- pendant plusieurs mois, les collaborateurs ont exercé leur activité avec des modes opératoires dégradés et l'entreprise a été accompagnée par des ressources externes ;
- toute l'infrastructure SI a dû être reconstruite, le plan de sécurisation initialement prévu a été non seulement mis en œuvre, mais également renforcé.

En début d'exercice 2022, le Groupe a présenté à ses assureurs, au titre des polices Cyber-attaque et fraude, une réclamation visant à indemniser les préjudices subis suite à la cyber-attaque. De nombreux échanges et ateliers ont eu lieu avec les experts des assurances. Le 4 avril 2023, le Groupe a reçu la proposition d'indemnisation des assureurs d'un montant de 4695 000 €, soit le montant maximum des garanties des polices concernées, déduction faite des franchises.

Ce montant indemnise les frais engagés pour la poursuite d'activité, ceux liés à la reconstruction du SI, ainsi que les pertes d'exploitation résultant de l'augmentation de la vacance et des impayés. Le Groupe ayant accepté cette indemnisation, son paiement a été comptabilisé au cours du 1er semestre 2023. Sur le périmètre social, hors filiales, les indemnités allouées à l'ESH 1001 Vies Habitat s'élèvent à 4,1 m€ HT.

#### **Perspective d'avenir**

L'année 2024 sera marquée par la poursuite de l'amélioration de notre excellence opérationnelle dans le cadre de l'évolution de notre environnement, qui d'incertain au moment de la définition de nos orientations stratégiques en 2022, est désormais concurrentiel, contraint et inclusif.

L'ensemble des collaborateurs du Groupe seront mobilisés autour de trois objectifs opérationnels :

- le maintien de la performance opérationnelle de nos métiers coeurs pour dégager un autofinancement consolidé ;
- l'amélioration de la satisfaction clients auprès de nos locataires et de nos copropriétaires ;
- le renforcement de la qualité de vie au travail pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

L'année 2024 aura aussi pour objectif de préparer les enjeux stratégiques des futures orientations stratégiques (2025-2028) :

- l'adaptation aux risques climatiques et la préservation de la biodiversité,
- une marque forte et différenciante sur nos territoires grâce à la structuration d'offres adaptées aux parcours de nos clients locataires et copropriétaires
- et l'engagement des collaborateurs du Groupe pour accroître notre impact positif.

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

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

#### **• En matière de patrimoine**

Lors du Congrès HLM en octobre, 1001 Vie Habitat et le Groupe Atlantic ont signé une convention de partenariat.

Le Groupe Atlantic est un industriel français spécialisé dans la conception et fabrication d'équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, climatisation et pompes à chaleur.

L'objet de la convention est de partager nos retours d'expérience avec l'industriel sur ses produits dans le cadre d'un processus d'amélioration continue ; en retour, Atlantic pourra apporter ses conseils et préconisations auprès des maîtres d'œuvre et entreprises lorsque ses produits auront été retenus pour nos opérations de construction et de réhabilitation.

En particulier, dans le cadre de la transition énergétique, Atlantic informera régulièrement les maîtres d'ouvrage et 1001 vies habitat des nouveaux produits les plus éco-performants.

Enfin, l'industriel est disposé à nous prodiguer des formations relatives aux produits et aux systèmes de chauffage/ECS, mais aussi à la réglementation thermique (RE2020, CEE, DPE, etc.).

- **En matière de qualité de service**

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

#### **1. Dispositif KLARO**

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

Partant du constat qu'une aide sur trois n'est jamais demandée, la start-up Klaro a mis en place une application pour regrouper toutes les aides auxquelles ont droit les résidents français.

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

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

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

Des communications sont régulièrement adressées aux locataires pour rappeler l'existence et le fonctionnement de cette solution qui participe à l'amélioration du pouvoir d'achat des locataires.

Déployé progressivement sur fin 2022 et début 2023, le dispositif enregistre une progression régulière du nombre d'inscrits, au fur et à mesure également que la solution évolue.

Ainsi, en 2023 les locataires ont perçu grâce à la mise en place de la plateforme 134 000 euros d'aides (soit près de 400 ménages bénéficiaires d'une aide d'environ 329 euros) et plus de 800 000 euros d'aides sont en cours de demande.

Les aides octroyées ou en cours de demande concernent dans 22% des cas des demandes liées au logement, dans 23 % des cas des aides liées aux transports et dans 17 % des aides liées à la santé ou au handicap.

Le partenariat avec Klaro est en cours de reconduction pour 2024, avec la volonté de travailler plus étroitement pour accroître l'impact auprès des locataires à travers plusieurs actions de communication qui seront planifiées au cours de l'année.

#### **2. Dispositif EDF – SOLIDARITÉ**

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

La convention de partenariat liant le Groupe à EDF et 1001 Vies Habitat vise à :

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

Les engagements pour le Groupe sont :

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

Les engagements pour EDF Solidarité sont :

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

Ce dispositif a été présenté aux équipes fin 2022 pour un déploiement en 2023. Animées par EDF Solidarité, ces réunions ont permis de présenter en détail la convention de partenariat, le fonctionnement de la plateforme d'échange entre EDF et 1001 Vies Habitat (plateforme PASS) et de répondre aux questions soulevées par les collaborateurs présents.

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

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

- Une participation de 64,60 % dans la société **LOGIS FAMILIAL, SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 5 616 888,88 euros, dont le siège est à Nice (Alpes Maritimes), 66-68 avenue Giscard d'Estaing – Immeuble Le Centaure ;
- Une participation de 79,44 % dans la **société SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE LE LOGIS FAMILIAL VAROIS**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 975 000 euros, dont le siège est à Toulon (Var), avenue de Lattre de Tassigny ;
- Une participation de 69,92 % dans la société **LOGIS MEDITERRANEE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 6.336.900 euros, dont le siège est à Marseille (Bouches du Rhône), 180 avenue Cantini – Résidence Hyde Park ;
- Une participation de 66,23 % dans la société **SOLLAR S.A. D'HLM LE LOGEMENT ALPES RHONE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 18 090 864 euros, dont le siège est à Lyon (Rhône), 28 avenue Garibaldi ;
- Une participation de 69,23 % dans le **GIE 1001 VIES HABITAT**, groupement d'intérêt économique constitué sans capital le 12 octobre 2006, avec toutes les S.A. d'HLM du Groupe 1001 VIES HABITAT, et dont le siège social est situé 31-35, rue de la Fédération – Carré SUFFREN à Paris (75015),

Elle détient aussi :

- Une participation de 51 % dans la société **SCCV Aulnay Aquilon**, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros et dont le siège social est situé 92, Boulevard du Montparnasse – 75014 Paris,
- Une participation de 28% dans la société **SCCV Sartrouville Impulsion**, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros et dont le siège social est situé 3, Boulevard Gallieni – 92130 Issy-les-Moulineaux,
- Une participation de 6,23 % dans la **société Coprocoop Ile-de-France**, société anonyme coopérative de production au capital de 19 110 € et dont le siège social est situé 2 allée Eugène Mouchot - 91130 Ris -Orangis (Essonne),
- Une participation de 4,69 % dans la société « **Scientipole Aménagement** », société anonyme d'économie Mixte Locale au capital de 8 524 120 euros € et dont le siège social est situé Parc Gutenberg - 13 Voie la Cardon – 91 120 Palaiseau (Essonne),
- Une participation de 1 % dans la **SCCV Le Clos Valmar**, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros et dont le siège social est situé 28, rue Garibaldi à Lyon (Bouches du Rhône), **société radiée du registre du commerce et des sociétés le 22 septembre 2023**,
- Une participation de 3% dans la société **SCIC La Coopérative foncière francilienne**, société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable et dont le siège social est situé 14, rue Lord Byron – 75008 Paris

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

Le tableau des filiales et participations avec notamment, pour chacune d'entre elles, la quote-part de capital, le chiffre d'affaires et le résultat réalisés au cours du dernier exercice social est présenté en annexe aux comptes annuels 2023 de la société.

Notre société est également membre des associations suivantes :

- **CHERS VOISINS** – association Loi 1901 avec les autres ESH du Groupe et dont le siège social est situé 68 rue Montgolfier à Lyon (69006)
- **CONSTRUIRE LA VIE** – association dont le siège social est situé 6 Rue Jean Jaurès à Puteaux (92800)

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du code de commerce et compte tenu des informations reçues en application de l'article L.233-12 dudit code, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant une participation significative dans la société au 31 décembre 2023, au sens de la loi.

	Au 31/12/23		Au 29/06/23 (dernière AG)	
	Actions		Voix	
	Nombre	en %	Nombre	en %
AXA France Vie	799 195	52,2350%	7 650 001	50,00001%
Département des Hauts-de-Seine	1	0,0001%	1 339 701	8,75622%
Département de Paris	1	0,0001%	1 082 418	7,07463 %
Communauté d'agglomération de Saint Germain Boucles de Seine	1	0,0001%	887 061	5 803707%
Action Logement Immobilier	354 458	23,1672%	1 236 824	8,08382%
AXA France IARD	358 668	23,4424%	1 251 514	8,17983%

## **6. SUCCURSALES**

Les succursales existantes de la société sont :

- **Agence d'AULNAY**  
572 015 451 00089 RCS BOBIGNY  
13, rue Edgar Degas  
93600 AULNAY SOUS BOIS
- **Agence de BORDEAUX**  
572 015 451 00279 RCS BORDEAUX  
202, rue d'Ornano  
33000 BORDEAUX
- **Agence de CHATILLON**  
572 015 451 00295 RCS NANTERRE  
79 rue Pierre Semard  
92320 CHATILLON
- **Agence de CHELLES**  
572 015 451 00253 RCS MEAUX  
2 place de la République  
77500 CHELLES
- **Agence de COLOMBES**  
572 015 451 00261 RCS NANTERRE  
15-55, boulevard Charles de Gaulle  
92700 COLOMBES
- **Agence de CREIL**  
572 015 451 00162 RCS COMPIEGNE  
3, rue Winston Churchill  
60100 CREIL
- **Agence d'EVRY**  
572 015 451 00139 RCS EVRY  
34, cours Blaise Pascal  
91000 EVRY COURCOURONNES

- **Agence de HOUILLES**  
572 015 451 00246 RCS VERSAILLES  
2, rue Marceau  
78800 HOUILLES
- **Agence d'IVRY**  
572 015 451 00303 RCS CRETEIL  
1, boulevard Hippolyte Marques  
94200 IVRY SUR SEINE
- **Agence de LIEUSAINT**  
572 015 451 00097 RCS MELUN  
40, rue René Cassin  
77127 LIEUSAINT
- **Agence de PANTIN**  
572 015 451 00154 RCS BOBIGNY  
28, avenue Jean Lolive  
93500 PANTIN
- **Agence de POISSY**  
572 015 451 00238 RCS VERSAILLES  
83, Avenue Maurice Berteaux  
78300 POISSY
- **Agence de PONTOISE**  
572 015 451 00220 RCS  
2, boulevard de l'Oise  
95000 PONTOISE

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

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

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

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

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;
- principe de prudence,
- coûts historiques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- b. Affectation des charges directes aux opérations :
- ✓ L'affectation des charges directes de patrimoine se fait suivant la nature SIEG HORS SIEG du patrimoine sur lequel les charges sont rattachées en comptabilité analytique.
- c. Affectation des charges communes en utilisant la clé de répartition recommandée dans le Guide des Fédérations décrite ci-dessous :
- ✓ Ratio d'affectation aux activités SIEG

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

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

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

### • Exposé des comptes annuels

La société a réalisé un chiffre d'affaires net de 473 512 K€ contre 459 811 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 3 %.

Compte tenu des reprises sur provisions et des transferts de charges pour 12 018 K€, d'autres produits pour 1 148 K€ et des subventions d'exploitation, production stockée et production immobilisée pour un montant total de 3 013 K€, le total des produits d'exploitation s'élève à 489 692 K€ au 31 décembre 2023 contre 493 231 K€ au titre de l'exercice antérieur, soit une variation positive de 3 %.

Les charges d'exploitation sont établies pour leur part à 471 502 K€ contre 470 757 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 0,2 %.

Les différents postes sont les suivants :

- consommation de l'exercice en provenance des tiers : 222 763 K€ ;
- impôts, taxes et versements assimilés : 64 215 K€ ;
- charges de personnel : 54 897 K€,
- dotations aux amortissements et provisions : 125 960 K€ ;
- autres charges : 3 666 K€

L'exploitation a ainsi engendré un résultat d'exploitation positif de 18 191 K€ contre 22 474 K€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de -55 633 K€ contre -31 502 K€ au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôts de l'exercice ressort à -37 442 K€ contre -9 028 K€ pour l'exercice antérieur.

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel de 44 640 K€, le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice après impôt de 7 198 K€ contre un bénéfice de 42 826 K€ au titre de l'exercice précédent.

◦ Résultat de l'exercice

Pour 1001 Vies Habitat, l'exercice écoulé fait ressortir un solde créditeur de 7 198 345,75 euros (dont -10 345 837,35 euros relevant du SIEG et 17 544 183,10 euros hors SIEG) que nous proposons d'affecter de la façon suivante :

	Total	Dont relevant du SIEG	Hors SIEG
- Montant du report à nouveau au 31 décembre 2023	148 238 633,86 €	22 313 375,65 €	125 925 258,21 €
- Résultat de l'exercice 2023	7 198 345,75 €	- 10 345 837,35 €	17 544 183,10 €
- Montant du report à nouveau après imputation du résultat	155 436 979,61 €	11 967 538,30 €	143 469 441,31 €
- Affectation à la réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières par prélèvement sur le report à nouveau	22 897 336,03 €	11 967 538,30 €	10 929 797,73 €
- Affectation aux actionnaires à titre de dividendes par prélèvement sur le report à nouveau	1 308 150,00 €	0	1 308 150,00 €
- Soit un solde du report à nouveau au 31 décembre 2024	131 231 493,58 €	0	131 231 493,58 €

◦ Distribution de dividendes

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

Exercice clos le :	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	
	Dividendes	Autres revenus	Dividendes	Autres revenus
31/12/2022			1 017 450 €	
31/12/2021			581 400 €	
31/12/2020			581 400 €	

◦ Tableau des résultats des cinq derniers exercices

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

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

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

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

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

## **10. PRETS INTERENTREPRISES**

Sans objet.

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

### • Examen des mandats

Le Directoire a examiné la situation des mandats des membres du Conseil de surveillance et constate que les mandats suivants arrivent à expiration à l'issue de la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023 :

#### ➤ **Conseil de surveillance**

##### • **Catégorie 4**

- ANTOINE DE SENNEVILLE
- BRUNO BOUSSARD

#### ➤ **Conseil de surveillance**

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

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

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

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

##### • **Catégorie 4**

- ANTOINE DE SENNEVILLE
- BRUNO BOUSSARD

#### ➤ **Commissaires aux comptes**

Aucun mandat de commissaires aux comptes n'arrive à échéance.

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

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

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

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

### **13. SITUATION ET ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCoulé**

#### **1.1 - Activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé**

##### **Feuille de route stratégique 2023**

Dans le cadre des orientations stratégiques pour la période triennale (2022-2024), l'ambition du Groupe a eu pour objectif en 2023 de sécuriser la performance générale au sens de nos activités et parties prenantes à travers trois critères : la pérennité financière, la satisfaction client et l'adhésion des collaborateurs. Il s'agissait d'anticiper la réponse à des enjeux de court terme liés à l'évolution de notre environnement et de préparer l'avenir à travers le début d'un cycle d'opportunités.

Notre impératif à court terme consistait à maîtriser les fondamentaux de nos activités pour préserver le niveau de service aux clients et la capacité d'investissement du Groupe. Le budget de l'année 2023 était soumis à de fortes contraintes impactant les marges de manœuvre financières et comportait des risques élevés concernant la probabilité de réalisation des ventes de logements, la hausse des taxes locales ou encore l'évolution de l'inflation sur les coûts d'investissement ou d'exploitation.

Parallèlement à cette prudence de court terme, une approche de moyen terme avait pour cible de donner de la visibilité sur les objectifs à plus long terme du Groupe en réévaluant les projets stratégiques et en actualisant la trajectoire économique pour garantir un modèle économique pérenne et durable.

Un plan d'amélioration des activités composé de 16 actions distinctes adossées à un indicateur quantitatif ou qualitatif a également été déployé par le Comité de Direction autour de cinq grands axes par ordre croissant de priorité : renforcer le pilotage du Groupe, améliorer l'efficacité opérationnelle des métiers, rechercher la création de valeur dans la transformation du Groupe et faciliter le parcours Utilisateur.

##### **Dynamique de transformation du Groupe**

La transformation du Groupe a accompagné en 2023 l'amélioration de nos activités grâce à une réduction drastique du nombre de projets du Groupe (29 en 2023 contre 69 en 2022) et la création d'une communauté Projets au service de la formation des équipes et de l'apport méthodologique pour mieux les déployer. Un reporting de suivi des projets de transformation du Groupe est partagé trimestriellement au sein des instances de direction.

La priorité dans l'arbitrage du portefeuille des nouveaux projets du Groupe a été donnée d'une part aux projets concernant la mise en conformité avec les évolutions réglementaires et d'autre part les besoins opérationnels des activités.

La transformation du Groupe s'est concentrée sur la poursuite ou la finalisation des projets stratégiques en cours de déploiement : l'Agence à distance (nouvelle appellation du Centre de Relation Client ci-après « CRC ») à travers une extension progressive de l'offre de services portant à la fois sur le périmètre des flux orientés vers le CRC et sur le niveau et la qualité de traitement des demandes qui arrivent au CRC et le projet ATLAS achevé à la fin de l'année 2023 par la formalisation de l'ensemble des processus du Groupe grâce à la simplification de leur pilotage.

Certains projets ont fait l'objet compte tenu des arbitrages budgétaires d'une reconfiguration en 2023 pour parfaire leur conception et vérifier de leur soutenabilité.

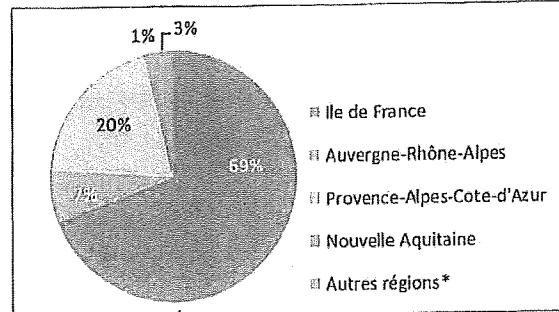
## Activités dominantes en 2022

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

### • Part de marché en logement locatif social

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

Le Groupe 1001 Vies Habitat est majoritairement représenté en Ile-de-France (69%) puis en PACA (20%). Et dans une moindre mesure en AURA (7%) et en Nouvelle Aquitaine.



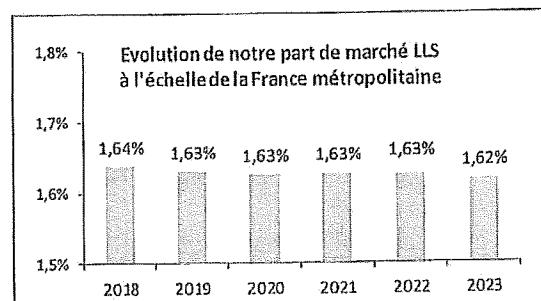
Le Groupe est présent également dans d'autres régions comme les Hauts-de-France et la Bourgogne-Franche-Comté mais ces régions ne figurent pas dans nos zones de développement.

### • Sur le « stock » de logement social

*À l'échelle nationale, une très légère baisse de notre positionnement en part de marché*

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023<sup>1</sup>, la France métropolitaine compte 5 143 684 logements locatifs sociaux. Ce chiffre désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non des bailleurs : OPH, ESH ou associations agréées, ainsi que les résidences étudiantes et les logements conventionnés des SEM agréées.

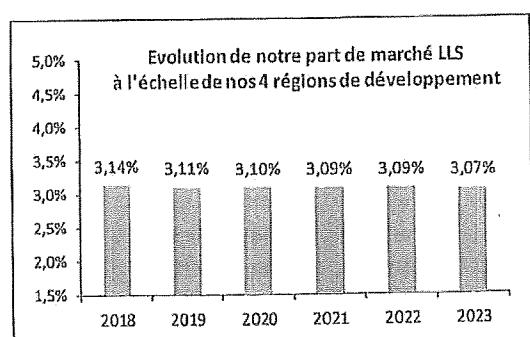
Notre part de marché baisse très légèrement à 1,62% du parc social total, avec 83 442 logements au titre de RPLS 2023.



*Très légère baisse d'implantation régionale également*

Sur les 4 régions sur lesquelles le Groupe se développe (IDF, AURA, PACA, NA), notre part de marché est de 3,07%, soit près de deux fois plus importante que celle au niveau national.

Elle est en légère baisse cette année.



<sup>1</sup> Source : RPLS 2023 soit au 1<sup>er</sup> janvier 2023

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le Groupe 1001 Vies Habitat détient 83 442 logements et sa part de marché<sup>2</sup>, par région est :

- en légère hausse sur la région PACA, elle passe de 4,91% à 4,95%, en Gironde, elle passe de 0,26% à 0,27% et en Auvergne-Rhône-Alpes, elle passe de 0,93% à 0,96% ;
- stable sur les Autres régions ;
- en baisse en Ile-de-France de 4,24% à 4,18%.

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

Patrimoine 1001 Vies Habitat au 1 <sup>er</sup> Janvier 2023 (Source RPLS 2023)	Nombre de logements	PdM en LLS
Ile de France	57 682	4,18%
Auvergne-Rhône-Alpes	5 757	0,96%
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	16 719	4,95%
Nouvelle Aquitaine	887	0,27%
Autres régions*	2 397	0,31%
<b>Régions de dévpt du MVH</b>	<b>81 045</b>	<b>3,07%</b>
<b>Total MVH</b>	<b>83 442</b>	<b>1,62%</b>

### • Evolution 2022-2023<sup>3</sup> du parc de LLS

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

L'évolution du parc de logement locatif social à l'échelle de la France métropolitaine en 2023 est à la hausse de 1,0%, de manière plus faible qu'en 2022 (1,06%) et qu'en 2021 (1,09%).

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

- à la baisse en l'IDF : 1,16% contre 1,19% en 2022 et en Nouvelle Aquitaine avec 1,27% contre 1,65% en 2022 ;
- à la hausse en AURA : 1,21% en contre 1,17% en 2022 et en PACA : 2,01% contre 1,72% en 2022.

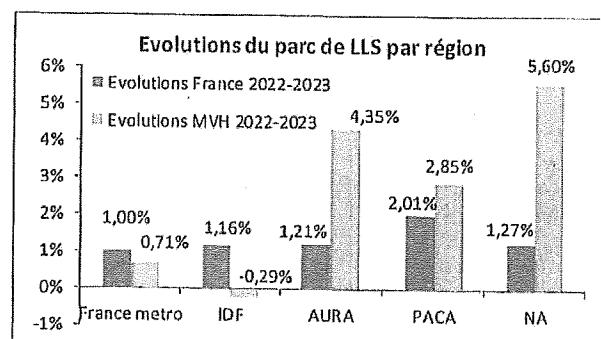
Cela rend malgré tout bien compte de la volonté de ciblage de la part de l'Etat de produire du LLS en zones tendues et de la dynamique de ces régions.

#### *A l'échelle du Groupe 1001 Vies Habitat, évolution plus faible qu'au national avec des disparités régionales*

Le patrimoine du Groupe 1001 Vies Habitat s'établit au 1<sup>er</sup> janvier 2023 à 83 442 logements.

Le Groupe connaît une augmentation globale de son parc de 0,71%, (soit 585 logements), un peu plus faible que la hausse de LLS au niveau national qui représente 51 179 logements.

Les évolutions sont, pour le Groupe 1001 Vies Habitat, significatives en Nouvelle Aquitaine, en Auvergne-Rhône-Alpes sur lesquelles, le patrimoine est en hausse de 5,60% soit 47 logements et de 4,35% avec 240 logements. En PACA la hausse est de 2,85% et représente 464 logements. En Ile-de-France le patrimoine est en baisse de -0,29%, soit 166 logements.



<sup>2</sup> Selon RPLS 2023 au 1<sup>er</sup> janvier 2023

<sup>3</sup> Du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 1<sup>er</sup> janvier 2023

## • Part de marché en logement financé en 2023

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

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

Régions	2023		2022		Evolution 2022-2023
	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	
Ile de France	18 524	22,5%	22 170	23,1%	-16,4%
Auvergne-Rhône-Alpes	8 939	10,9%	11 150	11,6%	-19,8%
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	6 695	8,1%	8 354	8,7%	-19,9%
Nouvelle Aquitaine	9 371	11,4%	9 023	9,4%	3,9%
Autres régions	38 709	47,1%	45 074	47,1%	-14,1%
<b>Total national</b>	<b>82 238</b>	<b>100,0%</b>	<b>95 771</b>	<b>100,0%</b>	<b>-14,1%</b>

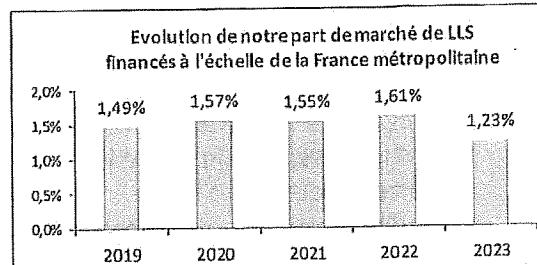
A l'échelle nationale, 82 238 logements sociaux ont été financés au 31 décembre 2023, contre 95 771 en 2022, soit une baisse importante de 14,1%.

Concernant les quatre régions sur lesquelles nous nous développons, le volume de logements financés a très fortement reculé de 14,1% également : baisse significative en PACA (-19,9%), en AURA (-19,8%) et en Ile-de-France (-16,4%). Seule la Nouvelle Aquitaine voit son volume de logements financés progresser en 2023 de 3,9%.

### *A l'échelle du Groupe 1001 Vies Habitat*

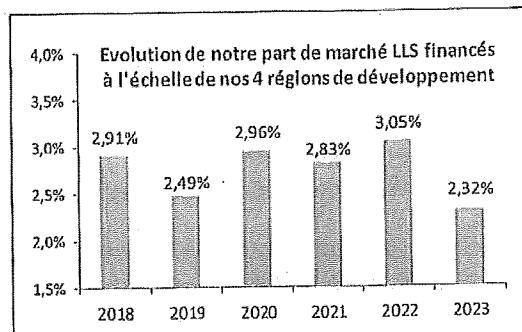
A l'échelle nationale, notre part de marché des LLS financés a diminué sur l'année 2023 pour s'établir à 1,23%, contre 1,61% en 2022.

En valeur absolue, le nombre de logements financés a très fortement diminué de -34,5%, il est de 1 012 logements en 2023 contre 1 545 en 2022, dont 18 ULS sur Logis Varois.



A l'échelle des quatre régions de développement du Groupe, la part de marché des LLS financés est en baisse sur l'année 2023, elle s'établit à 2,32% contre 3,05% en 2022.

Ce taux est le plus bas des 6 dernières années.



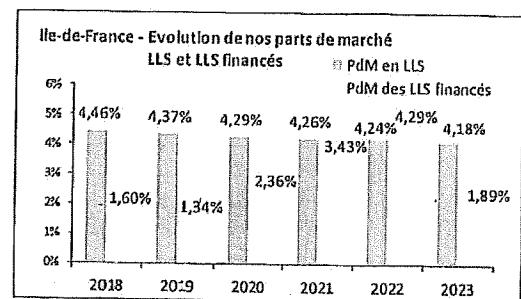
Les 1 012 logements financés correspondent à 96% de logements neufs (972 logements) et à 4% de logements acquis non conventionnés qui seront conventionnés par la suite (40 logements).

En 2022, les parts respectives étaient dans les proportions suivantes : 68,3% en construction neuve (1055 logements) et de 31,7% (490 logements) de logements acquis.

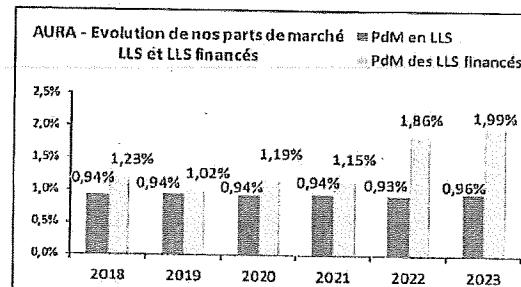
- Comparaison des parts de marché de notre « stock » de LLS et du flux de logements financés

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

Cette année, en Ile-de-France, notre Groupe connaît une part de logements financés de 1,89%, soit 351 logements et est bien inférieure à sa part de marché en LLS sur ce territoire (4,18% en 2023).

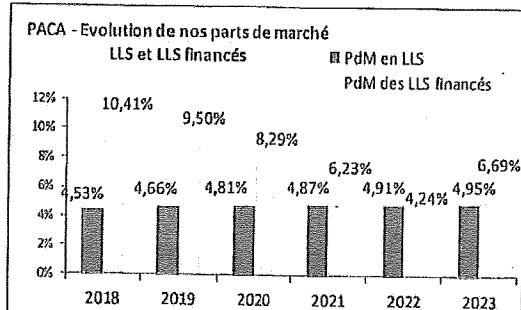


En région Auvergne-Rhône-Alpes, on constate en 2023 une part de marché de logements financés à 1,99% soit 178 logements, près de deux fois supérieure à notre part de marché en logements sociaux (0,96%) et en progression par rapport à 2022.



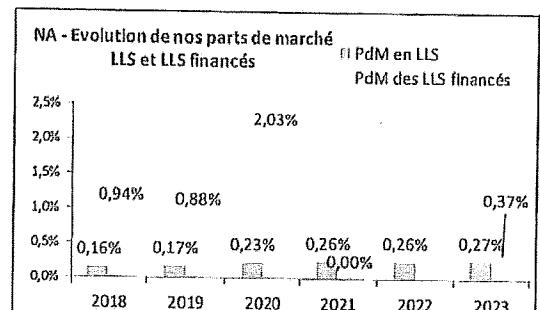
En PACA, la part de marché en logements financés à 6,69%, soit 448 logements, redevient supérieure à notre part de marché en logement social de 4,95%.

La part de marché sur le stock continue de progresser en 2023 malgré les baisses de logements financés observées les précédentes années.



En nouvelle Aquitaine, il y a eu 35 logements financés en 2023 qui représentent 0,37% des logements financés.

Cette part est supérieure à notre part de marché, qui pour autant reste stable à 0,27% du parc social de cette région.



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

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

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

1. les LLS en reconstitution ANRU. Il s'agit là davantage d'une production de LLS qui vient en substitution des démolitions engagées dans le cadre des projets ANRU. Pour le Groupe il s'agit de reconstituer une offre nouvelle et mieux localisée. Cette filière s'intègre dans une politique de renouvellement du patrimoine à plus forte valeur patrimoniale ;
2. les acquisitions de patrimoine déjà conventionné, qui viennent enrichir le volume global de logement du Groupe, renforcer nos positions sur un territoire et optimiser nos coûts de gestion ;
3. la production de LLI (Logements Locatifs Intermédiaires). Ces derniers viennent également enrichir le patrimoine du Groupe et répondre à un besoin des populations aux revenus intermédiaires. On peut distinguer également les ULI (Usufruit Locatif Intermédiaire) ;
4. la production de logement en accession sociale, qui par nature, n'augmente pas le patrimoine du Groupe. Cependant ce type de produit répond à deux objectifs : d'une part, satisfaire les attentes des collectivités locales en diversifiant les statuts résidentiels et d'autre part contribuer au financement de LLS via la marge financière dégagée par ce produit. On distingue ici les logements PSLA (Prêt Social Location Accession).

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

En 2023, l'activité de développement du Groupe se répartit de la manière suivante :

Régions	CN + AA	LLS Agées (dès 2011 / Total)	LLS en reconstitution ANRU	Acquisitions déjà conventionnées	Engagés directoire				Total par région
					LLI (CN et Acquisition)	ULI	Accession sociale	PSLA	
Ile de France	351	119	83	98	200	-	-	-	851
AURA	178	-	-	40	15	-	-	-	233
PACA	448	84	225	103	5	-	57	-	922
Nouvelle Aquitaine	35	-	72	20	-	-	-	-	127
Total MVH	1 012	203	380	261	220	0	57	2 133	

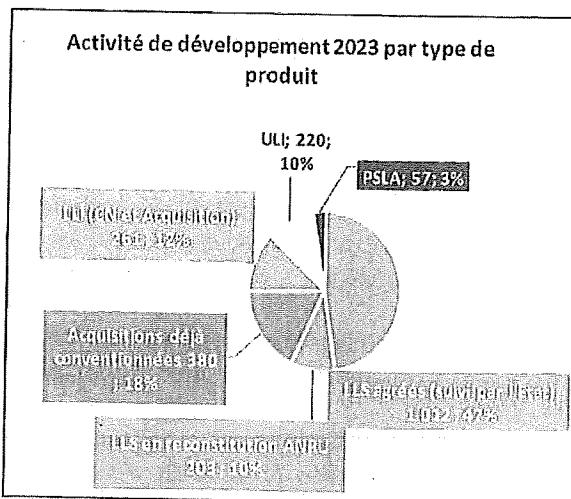
L'ensemble de ces 4 autres filières représentent 52,6% de l'activité globale, soit une part bien plus importante qu'en 2022, 28,2%.

Ainsi, toutes filières confondues, l'activité de développement du Groupe 1001 Vies Habitat en 2023, a porté sur 2 133 logements, contre 2 152 en 2022 (*1 749 logements en 2021*), en très légère baisse de 0,9% par rapport à 2022.

## Répartition par type de produit

On constate sur l'année 2023, que les trois filières :  
 - l'accession sociale et le PSLA,  
 - le LLI et l'ULI  
 - et la reconstitution ANRU  
 représentent 34,7% de notre production (30% en 2022).

La part de production de LLS financés représente près de la moitié (47,4%) de l'ensemble de la production.



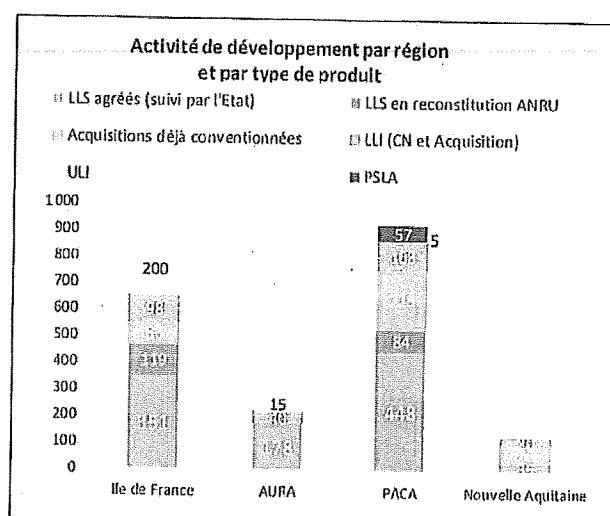
## Ventilation par région et type de produit

Cette production se ventile par région de la manière suivante :

- 43,2% en PACA
- 39,9% en Ile-de-France
- 10,9% en AURA
- 6,0% en Nouvelle Aquitaine.

Les trois régions principales ont développé du LLI.

Des acquisitions déjà conventionnées ont eu lieu sur l'Ile-de-France, la PACA et la Nouvelle Aquitaine.



## • Construction neuve locative

L'exercice 2023 est caractérisé par la poursuite de la hausse des coûts de construction et le ralentissement de l'activité de la promotion. Malgré tout, le Groupe a engagé la production de 1775 logements en 2023 (+17%), dont 59% en Ile-de-France. Il a lancé la construction de 1685 logements et a procédé à la livraison de 1618 nouveaux logements.

construction neuve locative	lancement	livraison	réalisation
MVH IDF	1 050	446	645
MVH DNA	51	35	48
Logis Méditerranée	42	112	64
Logis Familial	173	170	51
Logis Familial Verols	300	250	697
Sollar	159	162	180
<b>TOTAL</b>	<b>1 775</b>	<b>1 175</b>	<b>1 685</b>
			<b>1 618</b>

## • Acquisition-amélioration

Le marché a basculé en 2023 pour devenir vendeur avec plus de produits à la vente et moins d'acquéreurs potentiels.

Le Groupe a acté l'acquisition de 345 logements en pleine propriété ainsi que de 124 logements en rachat de bail emphytéotique ou à construction.

acquisition-amélioration	1001 VIES	V.G.H.	Résidences temporaires	Résidences durables
MVII IDF	245	131	22	26
MVH DNA	20	92		
Logis Méditerranée	101	74	8	
Logis Familial	0	0		
Logis Familial Varois	151	151	94	
Sollar	10	21		16
TOTAL	527	469	124	42

## • Vente à l'unité et vente en bloc

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

### Vente à l'unité

Le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 18 M€ de ventes (+21%) y compris les lots de stationnements et commerces, générant une marge de trésorerie de 15,7 M€, en progression de 26% par rapport à 2022.

Le Groupe a cédé 101 logements en 2023, représentant 0,1% de son parc de logements. Les logements ont été vendus au prix moyen de 171 000 €. Les acquéreurs restent sécurisés au travers de la garantie de rachat et de la garantie de relogement, qu'ils peuvent faire jouer en cas d'accident de la vie, durant les cinq années suivant leur achat.

### Vente en bloc

Le Groupe poursuit son activité de vente en bloc venant compléter ses ressources financières tout en permettant le renouvellement et le repositionnement de son parc sur ses territoires cibles. Il a procédé à la cession de 5 résidences totalisant 292 logements pour un chiffre d'affaires de 37 M€ contre 50 M€ en 2022 et une marge de trésorerie de 34,5 M€ (-21%).

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

### Le Plan Stratégique de Patrimoine

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

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

Pour rappel : La stratégie patrimoniale sur le patrimoine vise :

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

- à innover dans nos produits et nos offres : le Groupe s'engage dans une démarche d'innovation structurée autour des nouveaux services aux locataires et du mieux vivre ensemble.

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

- Catégorie 1 : le maintien de l'état technique des bâtiments à un bon niveau d'habitabilité grâce :
  - o A l'amélioration de la connaissance du patrimoine à travers des outils de Gestion technique de Patrimoine (GTP) et d'audits patrimoniaux,
  - o Après avoir assuré nos obligations réglementaires, prioriser de façon objective les interventions sur résidences et dans les logements ainsi que les phasages d'intervention afin d'affecter au mieux les ressources,
  - o Au maintien du niveau de qualité des équipements du patrimoine dans la continuité des investissements passés.
- Catégorie 2 : L'amélioration de la Performance énergétique du parc à travers trois actions majeures :
  - o Les rénovations permettant l'amélioration de la performance thermique des résidences,
  - o Les actions améliorant la maîtrise de la quittance globale des clients,
  - o L'accompagnement des locataires dans la transition énergétique pour permettre la réalisation concrète d'économies d'énergie,
- Catégorie 3 : L'engagement dans la réussite des opérations de renouvellement urbain
  - o Poursuivre la démolition du patrimoine obsolète,
  - o Finir la requalification du patrimoine bien conçu ou réhabiliter à minima le patrimoine pouvant être démolie à l'issu du NPNRU,
  - o Bénéficier du NPNRU et des ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées) pour requalifier le patrimoine en copropriété très énergivore,
  - o Prouver aux partenaires et aux élus que le Groupe reste un partenaire innovant.
- Catégorie 4 : La prise en compte du mieux vivre ensemble et de la mixité à travers :
  - o Le développement de l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite,
  - o La poursuite de la mise en œuvre de label à destination des personnes âgées,
  - o La mise en place d'une réflexion sur l'égalité Femme/Homme dans la conception des espaces communs et des logements,
  - o La continuité de la mise en œuvre du programme de résidentialisation sur les résidences insécurisées,
  - o L'engagement d'une démarche d'innovation structurée autour des nouveaux services aux locataires (Chers Voisins, Cocoon'Ages...),
  - o La continuité de la mise en sécurité des halls et des parties communes.

L'évolution du cadre législatif (Loi Elan, RE2020, Loi Climat et Résilience, Loi AGEC...) et du contexte national et international (évolution des prix de l'énergie et des matériaux, ...) va conduire le Groupe à réfléchir et à adapter sa stratégie patrimoniale de développement et de valorisation de son patrimoine.

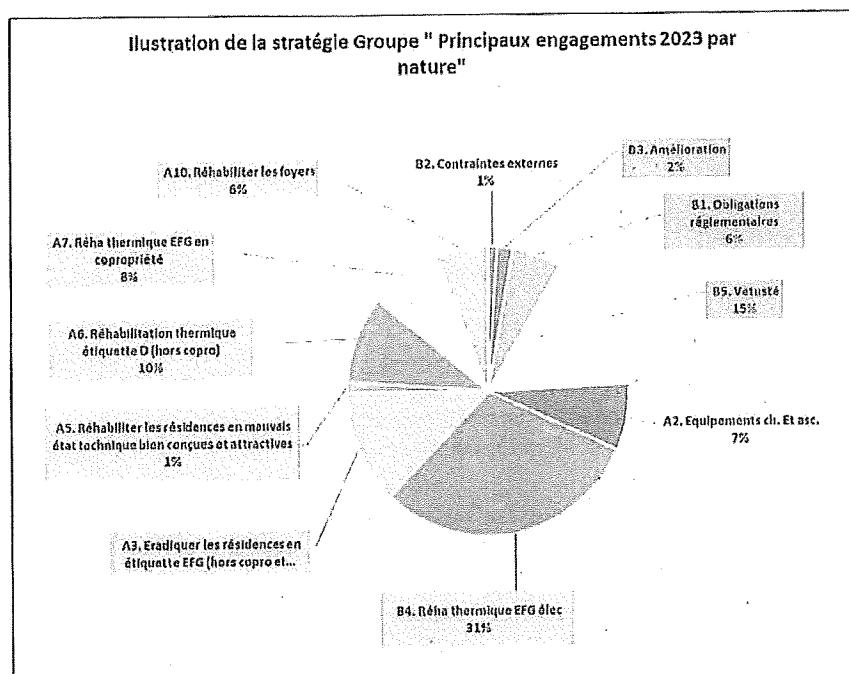
A ce titre, les thématiques suivantes seront entre autres abordées dans le prochain PSP:

- 1- Assurer la rentabilité financière des actifs en arbitrant du patrimoine à la vente et en déployant une stratégie sur les valorisations des actifs.
- 2- Maîtriser nos obligations de bailleurs à travers une connaissance fine et une programmation adaptée des investissements sur la vétusté et la sécurité.
- 3- Constituer un Patrimoine décarboné à travers notamment l'éradication progressive des logements énergivores (G, F puis E) dans le cadre d'une politique RSE volontaire.
- 4- Faire face aux évolutions sociétales en organisant notamment l'évolution de l'offre logements pour les seniors ou les locataires en situation de handicap.

- 5- Faire face à l'enjeu environnemental à travers un panel d'actions intégrées dans toutes nos opérations sur des sujets comme la maîtrise de l'eau, la biodiversité, la récupération des matériaux, le traitement des déchets, etc...
- 6- Assurer notre position de bailleur engagé à travers des engagements sur le renouvellement urbain, des projets spécifiques (politique de copropriété, traitement des patrimoines en briques rouges, etc.) ou des réponses politiques adaptées
- 7- Intégrer ou anticiper les nouveaux besoins ou les principales évolutions réglementaires pressenties (Qualité de l'air, acoustique, IRVE, etc.).
- 8- Adapter nos structures, nos organisations et nos processus aux enjeux de demain.

Ainsi, l'année 2023 a permis de maintenir les engagements du PSP actuel tout en préparant les éléments nécessaires à la constitution d'un nouveau PSP en 2024

#### Répartition



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

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

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

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

#### 1. Ancrer 1001 vies habitat dans les territoires tendus en renforçant sa présence et en modernisant son parc

- Viser un développement d'environ 16 240 logements d'ici 2024
- Maintenir le niveau d'investissements et la qualité du patrimoine

## 2. Se donner les moyens de répondre aux grandes évolutions en cours ou à venir

- Développer l'inclusion Sociale
- Répondre aux nouveaux besoins des populations logées

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

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

### Suivi d'avancement de la CUS :

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

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

Groupe : Indicateurs		objectif						Total	Avancement fin 2024
		2019/2024	réalisé 2019	réalisé 2020	réalisé 2021	réalisé 2022	réalisé 2023	Projeté 2024	
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	2 075	82	158	149	36	19	470	914
PP-2 -comp	Changement d'une étiquette	8 514	485	601	375	1475	220	1212	4368
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	616	0	82	0	0	0	9	91
PP-3	Nombre de logements réhabilités	11 441	1173	1038	2091	3892	1928	3491	13613
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	708	234	82	0	0	0	64	380

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

Logement Méditerranée : Indicateurs		objectif						Total	Avancement fin 2024
		2019/2024	réalisé 2019	réalisé 2020	réalisé 2021	réalisé 2022	réalisé 2023	Projeté 2024	
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	5	0	5	0	0	0	0	5
PP-2 -comp	Changement d'une étiquette	656	55	83	0	0	0	0	138
PP-3	Nombre de logements réhabilités	1 517	55	83	218	193	0	141	690
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	0	0	0	0	0	0	0	0
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	-	0	0	0	0	0	0	0

Logement Familial Varois : Indicateurs		objectif						Total	Avancement fin 2024
		2019/2024	réalisé 2019	réalisé 2020	réalisé 2021	réalisé 2022	réalisé 2023	Projeté 2024	
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	-	0	0	0	0	0	0	0
PP-2 -comp	Changement d'une étiquette	46	0	0	0	32	0	42	74
PP-3	Nombre de logements réhabilités	319	0	0	74	271	216	188	749
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	21	0	0	0	0	0	0	0
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	21	0	0	0	0	0	0	0

Logement Familial : Indicateurs		objectif							Total	Avancement fin 2024
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Projeté 2024	2019/2024	
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	45	0	0	0	0	0	0	0	0%
PP-2-comp	Changement d'une étiquette	169	0	0	0	135	0	90	225	133%
PP-3	Nombre de logements réhabilités	360	142	0	0	135	82	161	520	144%
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	-	0	0	0	0	0	0	0	100%
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	-	0	0	0	0	0	0	0	100%

Sollar : Indicateurs		objectif							Total	Avancement fin 2024
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Projeté 2024	2019/2024	
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	192	40	126	0	0	0	0	166	86%
PP-2-comp	Changement d'une étiquette	381	40	126	0	0	18	140	354	93%
PP-3	Nombre de logements réhabilités	1 953	140	455	821	82	329	266	2093	107%
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	-	0	0	0	0	0	0	0	100%
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	-	0	0	0	0	0	22	22	100%

MVH IdFer Aquitaine : Indicateurs		objectif							Total	Avancement fin 2024
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Projeté 2024	2019/2024	
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	1 833	42	27	149	36	19	470	743	41%
PP-2-comp	Changement d'une étiquette	7 292	390	392	375	1 308	172	940	3 577	49%
PP-3	Nombre de logements réhabilités	7 292	836	500	978	3 211	1 301	2 735	9 561	131%
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	595	0	82	0	0	0	9	91	15%
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	687	234	82	0	0	0	42	358	52%

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

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

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

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

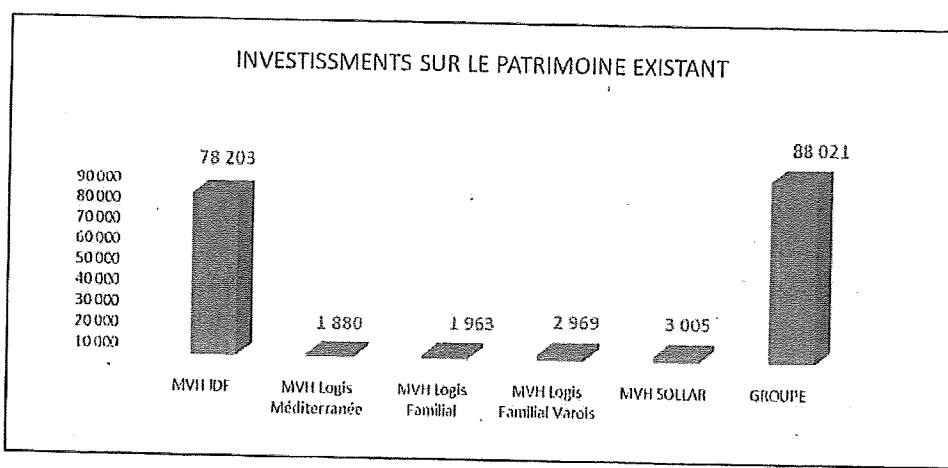
La réglementation définissant le calcul des DPE ayant été modifiée, une nouvelle campagne de DPE a été lancée en 2023 et 2024. Des résidences pourront voir leur étiquette améliorée ou dégradée par cette nouvelle méthode de calcul et la programmation sera revue en conséquence.

**En dehors de ces quelques éléments, l'ensemble des logements en étiquettes F et G du parc connus en début de CUS devraient être traités (ou seront en cours de travaux) en fin de CUS**

#### • Le pilotage des investissements

- Le PSP et la CUS définissant des objectifs annuels, ceux-ci sont repris dans le Plan d'Entretien du Patrimoine (PEP) ;
- Ces travaux d'amélioration ou de réhabilitation du patrimoine, réalisés dans le cadre du PEP, ont fait l'objet d'un suivi essentiellement budgétaire au cours de l'année ;
- Ces budgets concernent les études ou les travaux engagés dans l'année ;

- L'ensemble de ces engagements sont pilotés à travers un Comité Patrimoine dont la mission est de valider chaque projet à chaque étape d'avancement sur les aspects techniques, financiers et organisationnels.



Les investissements autorisés en Comité Patrimoine en 2023 sur le patrimoine du Groupe s'élèvent à plus de 88 021 M€.

L'ensemble du budget a été engagé et une nouvelle programmation a été établie pour 2024 sur la base des études réalisées en 2023.

**Ces engagements ont été pilotés au sein du Comité Patrimoine.**

#### » Les outils de pilotage des investissements

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

Sesam Patrimoine Base Technique et Suivi du PEP ont été réouverts en 2023. Les équipes ont commencé à s'approprier ces outils

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

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

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

- **En Ile-de-France** : sur 2 396 bâtiments, 2271 ont été audités. Il reste à effectuer 125 audits. Ces derniers correspondent à des bâtiments en copropriété gérés soit par des syndics externes au Groupe, soit par notre syndic interne, des constructions neuves et des bâtiments réhabilités récemment.
- **En PACA**
  - SOLLAR : 267 bâtiments ont été audités soit 87% sur un total de 308 bâtiments (hors vente),
  - LOGIS MEDITERRANEE : 254 bâtiments ont été audités soit 90% sur un total de 283 bâtiments (hors démolition et vente),

- LOGIS FAMILIAL : 240 bâtiments ont été audités soit 78% sur un total de 306 bâtiments (hors ventes),
- LOGIS FAMILIAL VAROIS : 474 bâtiments ont été audités soit 83% sur un total de 569 bâtiments (hors vente).

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

- pour 1001 Vies Habitat sur 2 119 bâtiments (hors Nevers et Vente), 692 disposent d'un jeu de plans complet et 320 d'un dossier partiel ;
- pour Sollar : sur 306 bâtiments (hors Vente), 19 disposent d'un jeu de plans complet et 22 d'un dossier partiel. Mais une numérisation de plans archivés est en cours ;
- pour Logis Méditerranée : sur 245 bâtiments (hors démolition et vente), 103 disposent d'un jeu de plans complets et 97 d'un dossier partiel ;
- pour Logis Familial : sur 300 bâtiments (hors vente), 19 disposent d'un jeu de plans complet et 21 d'un dossier partiel ;
- pour Logis Familial Varois : sur 555 bâtiments (hors vente), 19 disposent d'un jeu de plans complet et 16 d'un dossier partiel. Une recherche de plans archivés est programmée.

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

- pour 1001 Vies Habitat : 175 maquettes de bâtiment en cours de finalisation ou de vérification ;
- pour Sollar : 3 bâtiments ;
- pour Logis Méditerranée : 56 bâtiments ;
- pour Logis Familial : 2 bâtiments ;
- pour Logis Familial Varois : 9 bâtiments.

#### Ce projet a été suspendu en 2023

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

Cet outil, dont l'usage a été suspendu par la crise informatique durant toute l'année 2021, a été remis en service et redéployé dans toutes les filiales fin 2022. Il a été opérationnel en 2023.

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

L'outil permet de suivre le budget des PEP d'abord de l'Ile-de-France puis de toutes les filiales.

Le module PSP a été abandonné

L'outil de pilotage des opérations :

Interfacé automatiquement avec Sesam 'Achats-Finances, manuellement puis automatiquement en 2023 au fur et à mesure du développement des interfaces avec Sesam' Patrimoine (projet 2024), Sesam' Gérance (fait) et Salvia Financement (à l'étude), Sesam Opération a pour objectif de gagner en productivité en évitant les ressaïsies, d'offrir aux collaborateurs un outil métier dédié et de sécuriser l'emploi des ressources allouées en permettant des reportings fiables et harmonisés (suppression progressive des nombreux et disparates fichiers Excel) et des contrôles accrus.

Il comporte un module de génération de plannings et peut également gérer la trésorerie des opérations.

Le module trésorerie sera développé en 2024.

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

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

#### • Pilotage technique et réglementaire :

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

En septembre 2023, ont été mis en place de nouveaux contrats de réalisation de DPE sur tous nos territoires. Pendant 4 ans, les diagnostiqueurs ont la charge de réaliser les DPE au fil de l'eau (constructions neuves et rénovations thermiques) et une campagne générale de DPE sur l'ensemble de notre patrimoine.

A l'issue de cette campagne en décembre 2024, nous pourrons affiner notre stratégie de rénovation thermique pour les 6 ans à venir au travers de notre PSP et de la future "éventuelle" CUS (2025-2030).

##### Amiante

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

Les DAPP – diagnostics amiante parties privatives – étaient auparavant réalisés à l'occasion de la relocation des logements et donc au rythme de leur rotation. A l'issue des marchés globaux de réalisation en 2023, des DAPP nous manquent encore en raison de défaillance de prestataires et de la difficulté à pénétrer chez les locataires. Les campagnes s'achèveront donc en 2024.

#### • Qualité de service rendu aux locataires

##### Mesure de la satisfaction clients

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

Les enquêtes téléphoniques ont été réalisées du 16 octobre au 16 novembre 2023 sur la base d'un questionnaire de 46 questions couvrant les thématiques de la vie dans le logement et de la relation bailleur-locataire, notamment le logement et le cadre de vie, la propreté des espaces communs de l'immeuble, le traitement des demandes techniques et non-techniques, la qualité de ses contacts, l'information et la communication avec le bailleur etc. Ce questionnaire a été enrichi de questions spécifiques permettant d'approfondir certains thèmes de la satisfaction tels que la propreté des abords immédiats de la résidence gérés par 1001 Vies Habitat, la connaissance des modalités de contact suivantes : le Service Relation Clients par téléphone ou par e-mail et l'espace locataires ou encore la connaissance de la lettre d'information jointe aux quittances de loyer.

8 909 locataires ont été interrogés sur leur perception de la qualité de service délivrée par le Groupe 1001 Vies Habitat, et répartis par la méthode des quotas définis sur la base du nombre de locataires selon deux critères combinés : les divisions territoriales et les typologies d'habitat. L'ancienneté des locataires a également été prise en compte dans les quotas.

Le taux de satisfaction globale des locataires pour le Groupe en 2023 est de 75,5% en progression de 1,6% par rapport à 2022. Ces résultats confirment une véritable dynamique au niveau de toutes les filiales du Groupe et qui s'inscrit, cette année encore, à contre-courant de la tendance actuelle plutôt orientée à la baisse (benchmark métier). On notera notamment les bons résultats de Logis Familial Varois dont le taux de satisfaction globale est supérieur à 84%.

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

- Le traitement des demandes techniques et non-techniques
- L'information et la communication envers nos locataires

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

#### Démarche Qualité de service « LIVIA »

Depuis septembre 2022, le Groupe est engagé dans le dispositif de qualité LIVIA.

Le Groupe s'est engagé dans une démarche globale et commune à toutes ses entités et a fait de cette labellisation un pilier de sa politique Qualité de Service et Relation Clients.

L'année 2023 a été l'année du lancement et de la présentation de la démarche auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe, pour ce faire la Direction Clients accompagnée des référents LIVIA ont, organisé et animé des réunions, des ateliers de travail, des moments de convivialité ... ce sont plus de 130 événements en territoires et tout au long de l'année 2023, lors desquels la démarche LIVIA a été abordée.

En 2024 le déploiement de la démarche se poursuit et se renforce avec :

- le déploiement des engagements du socle commun est en cours dans les territoires, piloté par les référents LIVIA ;
- les groupes de travail sur les principes se poursuivent ;
- des « audits » sur des thématiques spécifiques des engagements du socle commun seront organisés avec les territoires ;
- des audits préalables obligatoires à la labellisation se tiendront mi-année ;
- les audits de labellisation auront lieu en fin d'année.

Tout au long de l'année, la Direction Client avec les référents LIVIA animeront des événements pour renforcer le déploiement de la démarche en territoires et au niveau du siège et embarquer l'ensemble des collaborateurs.

#### • Qualité de la relation client

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

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

## **Le Centre de Relation Clients**

Depuis juin 2022, le Groupe a pérennisé son Centre de Relation Clients en s'appuyant sur un partenaire externe, la société Armatis.

En 2023, ce sont en moyenne 43 000 appels et 8 500 e-mails par mois qui sont pris en charge par les équipes du Centre de Relation Clients. 8 appels sur 10 sont « décrochés » par les équipes et les e-mails sont pris en charge dans un délai maximum de 48h00.

L'année 2023 a permis au Groupe de confier progressivement de nouvelles activités au Centre de Relation Clients afin de lui permettre de traiter de bout en bout toujours plus de demandes de nos locataires. Fin 2023, le Centre de Relation Clients permet de traiter en totalité une demande locataire sur deux.

Pour les demandes qui ne peuvent pas être traitées en totalité, les équipes du Centre de Relation Clients récupèrent toutes les informations nécessaires et transmettent aux équipes de proximité qui prennent le relais.

## **Les services digitaux**

En complément des échanges avec le Centre de Relation Clients et les collaborateurs en proximité, les locataires ont accès à leur espace clients qui leur permet d'effectuer des actions courantes et de nous contacter via un formulaire.

Plus d'un ménage sur deux a activé son compte. C'est plus de 2 000 demandes par mois qui sont enregistrées sur les services digitaux. Ces derniers permettent également de capter 17 % des paiements du Groupe.

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

Sesam' Clients permet au CRC mais également à tous les collaborateurs en lien avec nos locataires d'enregistrer et de suivre les demandes de ces mêmes locataires.

En 2023, c'est près de 23 500 demandes qui sont enregistrées tous les mois.

Soucieux de faciliter l'utilisation de Sesam' Clients et de proposer des nouveautés, le Groupe a poursuivi l'amélioration de Sesam' Clients. C'est au global, quatre mises en production pour un total de seize évolutions majeures qui ont pu être déployées en 2023.

## **• Inclusion sociale**

### **Bilan du dispositif Soli'AIDE du partenaire SOLI'AL**

Afin de déployer des réponses mieux adaptées et plus opérationnelles auprès des locataires en situation de vulnérabilité sociale, 1001 Vies Habitat a signé le 8 décembre 2021 une convention de partenariat avec SOLI'AL.

Cette convention a permis aux équipes de proximité d'aider les ménages confrontés à des difficultés conjoncturelles d'ordre financier.

Ainsi, le fonds doté d'une enveloppe de 1 500 K€ a permis d'aider en 2023 plus de 800 ménages à hauteur d'un million d'euro sous forme d'aide sur quittance,

En plaçant au centre de ses dispositifs de soutien, un accompagnement économique sur-mesure pour les locataires rencontrant des accidents de la vie, le Groupe montre ainsi son implication dans la prévention des impayés, accentués par les effets de l'augmentation du coût de la vie et ses conséquences pour une partie des occupants de notre parc social.

Les collaborateurs du Groupe mobilisent une aide sur quittance pour deux principales raisons : la baisse des revenus de remplacement (25%) et les problèmes relatifs à la santé (20%).

Les revenus de remplacement sont destinés à compenser la perte de rémunération pendant une période d'inactivité partielle ou totale : maternité, invalidité, préretraite, retraite, réduction temporaire d'activité... Sont notamment considérés comme des revenus de remplacement, les indemnités journalières complémentaires à celles de la sécurité sociale, les indemnités maternité, accidents du travail, maladies professionnelles, pensions d'invalidité et rentes incapacité versées par les organismes de sécurité sociale, les allocations de chômage, les allocations de préretraite, les pensions de retraite versées par les régimes de base de sécurité sociale et par les organismes de retraite complémentaire.

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

Fort de l'impact auprès des locataires et des difficultés croissantes constatées liées à la baisse du pouvoir d'achat de nos locataires, les sociétés du Groupe ont renouvelé le partenariat fin 2023 avec SOLIAL à travers la signature d'un avenant qui a permis de porter la dotation globale de ce fonds d'aides à 2,3 M€ pour 2024. Ce partenariat conforte les équipes de proximité dans leur capacité à agir auprès des ménages les plus fragiles en intervenant très tôt pour éviter de s'installer dans un impayé durable dont il sera difficile de sortir.

Ces avenants permettent de sécuriser pour 2024 notre capacité à agir auprès des plus démunis et à maintenir les locataires dans leur logement

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

Après une année 2022 dédiée à la consolidation de la politique « Séniors », 2023 a été marquée par une recherche proactive de solutions permettant son déploiement opérationnel malgré un contexte économique contraint.

##### **- Construction d'un réseau de partenaires au sein de l'écosystème du Bien Vieillir**

En 2023, nous avons poursuivi la démarche prospective d'identification des partenaires au sein de l'écosystème du « Bien Vieillir », au niveau local, territorial et national.

41 partenaires potentiels ont été rencontrés en 2023 : associations, entreprises de l'économie sociale et solidaire, intervenant plus précisément dans le domaine de la prévention, du maintien de l'autonomie à domicile, de la lutte contre l'isolement relationnel et de l'accompagnement à l'adaptation des logements.

Sur les 41 partenaires rencontrés, 11 partenariats sont signés ou en cours de signature.

Les liens ont été renforcés avec la CNAV et les CARSAT Sud-Est et Rhône-Alpes, avec lesquelles le Groupe 1001 Vies Habitat est conventionné pour l'adaptation des logements au vieillissement.

Des rencontres ont été organisées afin de travailler sur des sujets autour de l'innovation et de l'accompagnement social des locataires seniors.

##### **- Repérage des fragilités au sein de la population séniore du parc de 1001 Vies Habitat**

Dans le cadre de sa politique à l'égard des locataires seniors, la société ALOGIA a accompagné le Groupe 1001 Vies Habitat dans la prise en compte des enjeux du vieillissement, en recensant les attentes d'un échantillon composé de 1000 locataires âgés de 60 à 95 ans. Les appels émis par les ergothérapeutes de cette structure ont permis de capter les besoins des personnes âgées résidant au sein du parc social de Sollar, Logis Familial, Logis Familial Varois et Logis Méditerranée et de proposer un diagnostic à 360 degrés.

Sont ressortis de cette enquête, notamment des besoins marqués des locataires en accompagnement en aide humaine (une expérimentation aura lieu sur ce sujet en 2024) et en aides techniques (déploiement d'ergothèques en cours sur les territoires).

#### - **Appropriation de la Politique « Séniors » par les Territoires**

Après avoir présenté la politique aux collaborateurs en 2022, nous avons poursuivi cette démarche d'appropriation de Sencilia, avec l'élaboration de feuilles de routes afin de prioriser certaines actions en fonction des besoins identifiés sur les territoires.

En parallèle, un e-learning a été mis en place afin de mobiliser les collaborateurs autour du grand âge et de la dépendance. Ce premier module de e-learning de sensibilisation aux défis du grand âge est disponible depuis avril sur Sesam' RH Développement. Co-construit avec les Ressources Humaines et le Pôle métiers, il a été imaginé comme un outil supplémentaire pour promouvoir l'engagement individuel des collaborateurs. Il s'agit de permettre aux collaborateurs de comprendre les transformations physiques et psychologiques liées au vieillissement, les situations de risques pour les personnes âgées au sein de leur logement et de leur environnement immédiat et pouvoir ainsi détecter des signaux d'alerte chez les locataires âgés.

#### - **Systématisation des réponses aux appels à projets**

Afin de participer au financement d'actions à destination des séniors, mais également de renforcer nos liens avec les financeurs, nous avons systématisé les réponses aux appels à projets de la Conférence des Financeurs.

En 2023, le Groupe 1001 Vies Habitat a répondu à 12 appels à projets, 3 ont été remportés, et 5 sont encore en cours d'instruction. Ces trois appels à projets remportés portent sur la mise en place d'actions de prévention : une journée de prévention des chutes pour les seniors et leurs aidants, a été organisée à Bourg-lès-Valence dans la Drôme. Les équipes de Sollar, ont accueilli le truck SOLIHA Drôme, un camion spécialement conçu pour présenter les aménagements réalisables au sein des logements pour faciliter la vie des locataires seniors. En parallèle, 3 ateliers animés par une ergothérapeute ont été proposés sur la journée. L'opération a rencontré un franc succès avec un taux de satisfaction de 100%.

Les deux autres appels à projets remportés vont permettre le déploiement d'ateliers intergénérationnels sur des thématiques culturelles en Seine-et-Marne et d'ateliers de prévention par téléphone en Val-de-Marne.

#### - **Accompagnement des locataires séniors lors de la réhabilitation de leur résidence**

Afin d'adapter l'accompagnement des seniors dans le cadre de projets de réhabilitation, deux Missions d'Œuvre Urbaine et Sociales (MOUS) au sein de la Résidence Dailly à Saint-Cloud et de la Résidence Les Lauriers à Vaucresson.

Ces missions consistent à réaliser un accompagnement personnalisé dans le cadre de ces projets de réhabilitation afin que les aménagements réalisés répondent aux besoins des locataires séniors de façon générale et en fonction de leurs situations. Si des aménagements spécifiques répondant aux pathologies des locataires en place sont nécessaires, ils devront être réversibles par des travaux simples. Des préconisations bâtis, mais aussi au niveau des aides techniques, technologiques, humaines et financières ont été réalisées. Les parties communes ont aussi fait l'objet d'une visite et d'une analyse par un ergothérapeute.

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

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

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

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

L'année 2023, aura été une année singulière car le dispositif « Chers Voisins » a fêté ses 10 ans. Plusieurs événements ont été organisés pour gagner en notoriété :

- Juin : émission de radio au salon de l'AMIF,
- Juin : succès de la « learning expédition » à la maison des projets de Lieusaint avec l'accueil de plusieurs élus et représentants de différentes communes d'Ile-de-France,
- Juillet : inauguration de la maison des projets de Moissy-Cramayel en présence de plusieurs élus et représentant de l'Etat (photo ci-contre),
- Octobre : évènement au congrès HLM de Nantes,
- Décembre : émission de radio au SIMI.



Une maison des projets a fermé à Roquevaire. Les habitants et référents de Club sont allés jusqu'au bout de leur démarche d'autonomisation. Plusieurs associations ont vu le jour et sont maintenant parfaitement intégrées dans le tissu associatif de la commune. Cette maison des projets couvrait 142 logements.

Trois nouvelles maisons des projets ont été ouvertes en 2023 pour un total de 421 nouveaux logements :

- Marseille (13) « Les Fabriques » pour 150 logements. Il s'agit de la seconde maison des projets sur ce site qui nécessite un accompagnement soutenu de la population sur ce quartier nouvellement urbanisé sur d'anciennes friches industrielles ;
- Hyères (83) « Les Bosquets » pour 177 logements. C'est la première maison des projets dans ce département. Elle s'inscrit dans l'accompagnement d'un gros programme de réhabilitation voire à moyen terme de densification ;
- Sainte-Foy-Lès-Lyon (69) « Esprit Domaine » pour 33 logements.

Ainsi, à fin 2023 ce dispositif concerne 2 081 logements dans le Groupe.

Par ailleurs, l'association a répondu à des appels à projets auprès de conseils départementaux pour obtenir des subventions d'« Aide à la Vie Partagée » destinée à lutter contre l'isolement des personnes âgées et des personnes handicapés. Il s'agit d'une nouvelle source de financement mise en place par les pouvoirs publics. Cette subvention est allouée à des personnes physiques pour un montant annuel donné et pour une durée de sept ans. Elle est versée, non pas au bénéficiaire du service mais à un « porteur de projet ».

Via ce dispositif l'association « Chers Voisins », avait en 2022 déposé et obtenu cette aide auprès de quatre conseils départementaux pour cinq futures maisons des projets qui seront réalisées dans de futures résidences neuves (Cergy (95), Aulnay-sous-Bois (93), Saint Germain au Mont d'Or (69), Sainte Foy Les Lyon (69), Vitrolles<sup>4</sup> (13)).

79 bénéficiaires dont 7 personnes handicapées bénéficieront de cette « Aide à la vie partagée » pour un montant total de subvention de 2 332 600 € (soit un montant annuel de plus de 330 000 €).

<sup>4</sup> Pour Vitrolles, il s'agit d'un programme de réhabilitation d'une résidence déjà existante

En 2023, l'association « Chers Voisins » a déposé trois demandes d'aide à la vie partagée pour trois maisons de projets déjà existantes à savoir Gex (01) Cœur de ville, Lieusaint (77) et Moissy-Cramayel (77). Ces demandes sont en cours d'instruction pour un montant de 170 K€/an soit 1 190 K€ sur la période de 7 ans.

En 2024, trois nouvelles maisons des projets verront le jour :

- Aulnay-sous-Bois (93) pour 80 logements ;
- Cergy (95) pour 95 logements ;
- Vence (06) pour 87 logements.

Soit un total de 262 logements.

#### • **Gestion locative : performance opérationnelle**

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

En 2020, un contrat a été signé concernant l'externalisation de la commercialisation de places de stationnements vacantes pour 4 ans. Cette concession de 3 000 places de stationnement est gérée par YesPark. La mise à disposition de ces places concerne l'ensemble des programmes du Groupe 1001 Vies Habitat, avec un depuis 2022 sur l'ensemble des filiales. Ce contrat vise d'une part à optimiser la vacance des parkings du Groupe et d'autre part de générer un chiffre d'affaires.

L'objectif de déploiement est atteint à 100% en 2023, cela correspond à un revenu annuel HT de 1 015 K€.

Le contrat a ainsi permis de générer un revenu 3,3 M d'euros depuis septembre 2020.

##### Impacts de la hausse du prix du gaz et de l'électricité

###### - **Un coût du gaz stable inférieur au tarif réglementé en 2023**

La totalité des volumes de gaz 2023 sont contractualisés à iso consommation. La facture de gaz 2023 reste équivalente à celle de 2022.

En 2023, nos locataires bénéficient, pour la troisième année consécutive, d'un prix du gaz très compétitif et fixe sur toute l'année. Le tarif réglementé a connu des variations depuis décembre 2021 et devrait connaître une hausse plafonnée de 15% en janvier 2023. Notre prix fixe, restant inférieur au tarif réglementé, ne sera pas impacté par cette fluctuation.

###### - **Un coût de l'électricité en hausse dicté par le marché**

Les contrats d'électricité sont arrivés à terme le 31 décembre 2022, la stratégie d'achat du Groupe 1001 Vies Habitat a eu pour objectifs de sécuriser, autant que possible, le prix de l'électricité dans un contexte de marché extrêmement tendu et des prix historiquement hauts. Pour autant, les prix restent dictés par les cours de l'énergie, entre 2022 et 2024, le prix de l'électricité a augmenté de 53% ou de 79% selon le type de compteurs (+36 KVA / - 36 KVA).

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

La gestion en flux est théoriquement entrée en vigueur le 24 novembre 2023, mais officiellement, la date convenue avec l'ensemble des partenaires et la profession, a été fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2024. A partir de cette date, hormis pour la Défense, la Sécurité intérieure et l'APHP, les réservations de logements porteront désormais sur un flux annuel de logements en pourcentage et non plus sur un stock de logements physiquement identifiés par programme.

L'objectif principal de cette mesure est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

Pour le Groupe 1001 Vies Habitat qui est implanté sur les territoires tendus, marqués par une forte pression de la demande et des enjeux forts de financement liés aux contraintes pesant sur la production, les enjeux du passage à la gestion en flux sont importants en termes de modèle économique, d'enjeux de mixité, d'équilibre entre les différents réservataires et donc de concertation avec les partenaires.

Après avoir fiabilisés et transmis aux réservataires les états des lieux de leurs réservations, construit un simulateur de conversion des droits permettant de maîtriser les engagements des futures conventions, le Groupe s'est attaché en 2023 à élaborer des trames de conventions de réservations en flux, rédiger de nouvelles procédures de commercialisation, finaliser la recette de la fonctionnalité "Gestion en flux" de notre logiciel de gestion et accompagner les équipes dans les négociations territoriales et l'appropriation de cette réforme.

Bien que mise en place, la gestion en flux va nécessiter une poursuite des travaux en 2024. En effet, l'enjeu pour l'année à venir va porter sur l'élaboration des bilans territoriaux mais aussi de manière beaucoup plus large, sur la révision de process et procédures relatifs aux projets patrimoniaux et sur la mise en place d'un outil de suivi qui permettra d'appréhender au mieux la maîtrise les possibilités d'octroi de droits de réservations.

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

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

La mission des Ressources Humaines pourrait être résumée en trois mots : attirer, développer, fidéliser.

Telle fut bien, en 2023, la ligne conductrice de la Direction des Ressources Humaines du Groupe 1001 Vies Habitat qui a agi sur plusieurs leviers afin de déployer sa politique :

- renforcer la marque-employeur du Groupe en rendant ce dernier plus visible auprès des candidats, en mettant en avant sa culture d'entreprise, ses valeurs et ses engagements, mais aussi en créant, autour de son processus de recrutement, une expérience candidat positive ;
- investir dans le développement professionnel des collaborateurs tout au long de leur évolution au sein du Groupe, dès leur arrivée grâce à un parcours d'intégration, puis grâce à un plan de développement des compétences personnalisé.
- Développer les savoir-faire et les savoir-être, mais aussi l'autonomie, font partie des engagements de 1001 Vies Habitat.
- fédérer les équipes autour d'une vision commune, créer une culture de la reconnaissance pour donner du sens et renforcer la performance individuelle et collective, conduire une démarche de qualité de vie au travail et de prévention des risques psycho-sociaux, autant d'actions qui contribuent au bien-être et à la rétention des talents.

La Direction des Ressources Humaines s'inscrit ainsi pleinement dans la stratégie du Groupe en visant l'excellence opérationnelle au service de nos clients, qu'ils soient externes ou internes.

### **Recrutement et marque-employeur**

A l'instar d'un grand nombre d'entreprises, 1001 Vies Habitat est actuellement confronté à de fortes tensions sur le recrutement.

La recherche de candidats est d'autant plus complexe que parmi nos métiers, plusieurs sont « pénuriques » ou exigent des compétences spécifiques, tels que les métiers de la proximité, de la maîtrise d'ouvrage, de la finance ou encore de l'informatique.

Sur l'année 2023, le Groupe a par ailleurs connu un turn-over de 15,11 %. Ce taux est certes élevé mais en légère amélioration par rapport à 2022 (15,94 %).

Le service recrutement a été mis à forte contribution, puisque ce sont plus de 480 postes (tous contrats confondus) qui ont été pourvus avec un délai de recrutement moyen de 29,7 jours.

Afin de rendre les démarches de recrutement encore plus efficientes dans ce contexte tendu, plusieurs mesures ont été prises en 2023 :

#### • Programme de cooptation

Le début de l'année 2023 a été marqué par le lancement d'un programme de cooptation, permettant à chaque collaborateur du Groupe de recommander un candidat de son réseau. Chaque cooptation réussie, c'est-à-dire une fois la période d'essai validée, donne lieu, pour tout recrutement en CDI, à une prime d'un montant de 750 € ou 500 €, selon le statut du poste (cadre / non-cadre).

Au 31 décembre 2023, nous comptions 31 cooptations abouties, dont 21 en CDI et 10 en CDD.

Les métiers les plus cooptés sont ceux de gardien (qui représentent 18 % des cooptations), de gestionnaire de résidence (13 %) et de responsable habitat (6 %). Les postes en alternance font également l'objet de nombreuses cooptations bien que ces dernières ne soient pas éligibles à la prime, signe que nos salariés recommandent 1001 Vies Habitat à leur entourage !

Entre les mois de septembre et décembre, un challenge a été proposé aux collaborateurs, chaque cooptation réussie donnant lieu à une prime « boostée » de 1 001 €. Ce challenge a permis d'attirer 106 nouveaux cooptants et a donné lieu à 4 nouvelles cooptations.

Le bilan du challenge étant positif, le Groupe a décidé de maintenir la prime à 1 001 € pour tout recrutement en CDI, quel que soit le statut du poste.

#### • Recrutement sans CV

Cette approche novatrice du recrutement, basée sur l'évaluation des compétences et le savoir-être des candidats à travers des mises en situation concrètes, a constitué un véritable atout dans notre processus de sélection sur le poste de gardien. Elle a été rendue possible grâce à notre partenariat avec France Travail dont la « Méthode de Recrutement par Simulation » (MRS) a permis le recrutement de trois collaborateurs pour nos directions territoriales en Ile-de-France.

Ce partenariat illustre la volonté du Groupe 1001 Vies Habitat d'explorer des solutions innovantes, tout en soutenant les initiatives pour l'emploi et en contribuant à l'insertion professionnelle des demandeurs d'emploi.

#### • Mobilités internes

En 2023, 74 collaborateurs ont bénéficié d'une évolution ou d'une mobilité en interne. En investissant dans la mobilité interne, le Groupe renforce la rétention des talents, favorise la diversité des compétences et encourage l'engagement des employés, tout en répondant aux besoins de notre organisation.

Les collaborateurs évoluant vers un nouveau poste bénéficient d'actions de formation adaptées afin de les accompagner dans leur prise de poste.

#### • Campagne de recrutement des alternants

En 2023, le Groupe 1001 Vies Habitat a poursuivi ses efforts en faveur de l'alternance (contrat de professionnalisation ou d'apprentissage), en mettant notamment en place une campagne dédiée, dès le début du mois de février, afin de promouvoir auprès des collaborateurs du Groupe ce dispositif vertueux.

Ainsi, 42 nouveaux alternants ont été accueillis chez 1001 Vies Habitat en 2023, permettant à des étudiants de bénéficier d'une expérience professionnelle enrichissante et de se familiariser avec la culture d'entreprise, et à des collaborateurs devenus tuteurs de développer leurs compétences relationnelles, pédagogiques et organisationnelles.

Le Groupe 1001 Vies Habitat ne s'est pas donné pour ambition de réaliser des recrutements « de masse » mais de mettre l'accent sur la qualité des profils embauchés et l'accompagnement.

Plus d'un tiers de ces alternants ayant été accueillis pour une durée de deux, voire trois ans, ils ont l'opportunité de développer leurs compétences professionnelles et leur employabilité future.

En outre, en 2023, deux collaborateurs, arrivés au terme de leur contrat d'alternance, ont été recrutés en contrat à durée indéterminée.

Ce résultat reflète notre engagement à développer les compétences des collaborateurs et à investir dans la nouvelle génération de professionnels. Les alternants ont représenté en 2023 4,5 % de notre effectif.

#### • Visibilité renforcée sur les jobboards

Le Groupe 1001 Vies Habitat est présent depuis plusieurs années sur les principaux jobboards et réseaux sociaux (Indeed, LinkedIn...).

L'émergence de nouveaux jobboards, ces dernières années, a motivé notre récente collaboration avec Hellowork. Cette plateforme offre une solution moderne et efficace pour nous aider à atteindre nos objectifs de recrutement en renforçant notre positionnement sur le marché et notre capacité à attirer les meilleurs candidats.

#### • Présence renforcée sur les salons de recrutement

En 2023, le Groupe 1001 Vies Habitat a participé à plusieurs salons de recrutement en Ile-de-France et à Lyon.

En participant à ces salons, parfois spécialisés (par exemple un salon dédié à l'alternance), le Groupe renforce sa visibilité sur le marché de l'emploi et élargit son vivier de candidats. Ces évènements constituent en effet une belle « vitrine » pour présenter notre marque et nos opportunités professionnelles, et nous permettent d'établir des contacts avec des candidats mais également avec nos pairs.

### Parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs

Le Groupe 1001 Vies Habitat a poursuivi en 2023 le déploiement de son parcours d'intégration pour les nouveaux collaborateurs.

9 journées d'intégration collectives ont eu lieu au siège social à Paris, chacune ayant réuni une vingtaine de nouveaux entrants venus de tout le territoire et occupant aussi bien des postes administratifs que de proximité.

Au mois de novembre 2023, une journée d'intégration dédiée aux collaborateurs en contrat d'alternance a été organisée afin de favoriser le partage d'expérience et la création de liens.

Ces journées font partie d'un parcours d'intégration plus global qui comprend également une phase de pré-boarding - en cours de développement - et un parcours individuel co-construit avec le manager.

Par ailleurs, plusieurs supports d'information visant à favoriser la connaissance et la compréhension du fonctionnement du Groupe sont mis à la disposition des nouveaux arrivants, dont un guide à destination des nouveaux managers (qu'ils aient été recrutés en externe ou bénéficient d'une mobilité interne), visant à les guider dans toutes les « actions RH » attendues d'un manager chez 1001 Vies Habitat.

### Gestion des compétences

Il est important pour le Groupe 1001 Vies Habitat d'accompagner individuellement ses collaborateurs dans le développement de leurs compétences afin qu'ils restent performants dans leur métier ou puissent évoluer vers de nouvelles missions, par exemple dans le cadre d'une mobilité interne.

De plus, la Direction des Ressources Humaines reste très attentive aux besoins opérationnels et construit avec chaque pôle / direction des accompagnements personnalisés pour leurs équipes. Ainsi, un parcours de formation « sur-mesure » a été mis en place pour accompagner les transformations de certains services, tel que le BOGL.

Sont également déployées des formations « Groupe » destinées à donner à l'ensemble des collaborateurs des outils ou un langage commun.

#### • Plan de développement des compétences

##### Principaux indicateurs 2023

Au cours de l'année 2023, 1 118 salariés ont bénéficié d'au moins une formation, soit 93 % de l'effectif.

	Employé	Maitrise	Cadre						
salariés	214	493	411		538	126	178	276	
% salariés formés	19%	44%	37%		48%	11%	16%	25%	
% sur effectif groupe	100%	87%	96 %		98%	75 %	100%	82%	

Cela représente au total 3 489 journées de formation, soit une moyenne de 3,12 jours de formation par salarié formé.

85 % de ces formations ont été dispensées en présentiel.

A cela s'ajoute une offre de formation en e-learning détaillée, ci-dessous.

En 2023, le Groupe a consacré près de 3 millions d'euros à la formation, soit 6 % de la masse salariale. L'investissement dans les coûts pédagogiques, c'est-à-dire dans la conception et l'animation d'actions de formation, est en forte hausse par rapport à 2022, signe de l'engagement du Groupe dans la formation professionnelle.

##### Les principales actions menées en 2023

Les actions menées en 2023 furent dans la continuité des actions engagées en 2022 relatives à la Gestion des Emplois et Parcours Professionnels (GEPP).

Le plan de développement des compétences fut ainsi axé sur les actions suivantes :

###### a) Sensibilisation aux risques psychosociaux :

Les crises successives, couplées à un contexte économique en tension, ont encouragé la Direction des Ressources Humaines à mettre en place un important dispositif de sensibilisation aux risques psychosociaux. Rendue obligatoire pour l'ensemble des managers du Groupe, la formation a été déployée dès le mois de mai 2023 et obtenu un taux de complétude de 85 %.

Le déploiement se poursuivra sur 2024 pour l'ensemble des collaborateurs.

**b) Formation des nouvelles instances représentatives du personnel :**

Les instances représentatives du personnel ayant été renouvelées en 2023, les élus (titulaires et suppléants) du CSE et du CSSCT, les délégués syndicaux, ainsi que leurs managers, ont bénéficié d'un parcours complet de formation pour pouvoir mener à bien leurs missions.

**c) Sécurité :**

Sur le thème de la sécurité, les formations furent très diverses :

- Des formations de prévention au risque d'amiante, à la sécurité sur les chantiers, à l'AIPR (autorisation d'intervention à proximité des réseaux) ont été déployées pour les métiers de la maîtrise d'ouvrage.
- Des formations sur la vidéo protection ont été organisées pour le personnel de proximité.
- Un large déploiement en format présentiel a complété le module digital dédié à l'éthique ; ce sont au total 69 sessions qui ont été dispensées par la Direction Juridique et 904 collaborateurs qui ont été formés.
- Les formations obligatoires sur les thèmes de la cybersécurité et de la prévention de la corruption dans les ESH se sont poursuivies ; initiées en 2022, ces formations sont toujours dispensées en e-learning.

**d) Outils Sesam :**

Les formations aux outils Sesam se sont également poursuivies, avec la ferme volonté de répondre au mieux aux besoins exprimés par les collaborateurs / utilisateurs.

**e) Plan de développement managérial :**

Le plan de développement managérial a poursuivi en 2023 la trajectoire initiée en 2022 :

- La formation à la méthode DISC (connaissance de soi) a été complétée par une 3ème journée consacrée à la communication. Un pilote d'une 4ème journée dédiée à la relation client a également été réalisé.
- Un cycle de conférences autour des pratiques managériales a été proposé aux encadrants.
- Pour compléter les séances de co-développement déjà initiées en 2022, des séances d'analyse de pratiques ont été proposées aux managers de proximité.

Au total, 43 sessions de formation ont été déployées dans le cadre du Plan de développement managérial.

L'ensemble de ces dispositifs aux modes d'apprentissages variés visent non seulement à renforcer la performance managériale mais aussi à créer une communauté de managers forte et ancrée sur la stabilité de nos valeurs.

**f) Offre de formation digitale :**

L'offre digitale s'est enrichie de nouveaux modules portant notamment sur la qualité de vie au travail et la RSE.

De plus, des modules sur-mesure ont été conçus sur le thème de la gestion des sinistres et la gestion des impayés. Ils s'appuient sur les savoir-faire du Groupe et s'intègrent parfaitement dans le parcours de formation des nouveaux arrivants, qui a été enrichi en 2023.

L'acculturation à la formation digitale se poursuit : 497 collaborateurs se sont connectés au moins une fois à la plateforme de e-learning. Un total de 1 656 heures de connexion a été enregistré, ce qui représente une baisse significative par rapport à 2022 (2 620 heures).

Cependant, il a été enregistré une hausse du temps de connexion qui s'élève à 3h25 par collaborateur (contre 2h19 en 2022). Cela montre l'intérêt croissant des collaborateurs pour les modules auxquels ils se sont inscrits et la volonté de les suivre jusqu'au bout.

## • Campagne d'entretiens annuels

Les campagnes annuelles d'entretiens se sont déroulées du 15 janvier au 15 avril 2023.

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

Les entretiens de performance (ou entretiens annuels) ont lieu une fois par an. Ils ont pour objectifs de réaliser le bilan de l'année écoulée, l'atteinte des objectifs fixés et de fixer des objectifs pour l'année qui débute. 1 102 collaborateurs étaient inscrits dans la campagne 2023 : 88 % des formulaires ont été validés (contre 86 % en 2022).

L'entretien professionnel est, tous les deux ans, un rendez-vous obligatoire entre le collaborateur et son manager. Il permet de réfléchir aux perspectives d'évolution professionnelle sur le moyen / long terme, et aux formations qui peuvent y contribuer.

719 collaborateurs étaient inscrits dans la campagne 2023 : 89 % des formulaires ont été validés (contre 75 % en 2022).

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

## Evolution du système d'évaluation de la performance

Cette évolution répond à plusieurs objectifs :

- encourager la performance collective et reconnaître la performance individuelle ;
- offrir un package de rémunération cohérent par rapport au marché tout en maîtrisant l'évolution de la masse salariale ;
- impliquer davantage le manager direct dans la reconnaissance et la rétribution de ses collaborateurs.

Ainsi, en 2024, l'évaluation des objectifs 2023 fera l'objet d'une notation globale comprise entre A et E, ce qui permettra de corrélérer de manière plus objective évaluation de la performance et attribution des augmentations individuelles.

Evoluera également le mode de calcul de la rémunération variable qui sera basé, d'une part sur la performance opérationnelle du Groupe, d'autre part sur la performance individuelle du collaborateur.

## • Revue des talents

La gestion des talents est un processus visant d'une part à identifier les collaborateurs dont les compétences et performances sont au-delà des attendus et dont le potentiel d'évolution a été détecté et, d'autre part, les actions à mettre en œuvre pour promouvoir leur développement au sein du Groupe.

Après une première campagne « expérimentale » réalisée en 2022, une nouvelle campagne a été menée en 2023 afin de déterminer notamment les postes clés au sein du Groupe et construire des plans de succession pour chacun d'eux.

Les campagnes auront dorénavant lieu tous les deux ans (la prochaine se déroulera donc en 2025) afin de permettre de déployer pleinement les actions d'accompagnement, telles que le coaching individuel et le mentorat.

## • Mise en œuvre du référentiel managérial

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

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

En 2023, plusieurs actions ont été déployées afin de faire vivre ce référentiel :

- fixation aux managers, dans le cadre des entretiens d'évaluation annuels, d'objectifs partagés issus du référentiel managérial afin que chacun adopte et insuffle les comportements managériaux adaptés ;
- déploiement de formations dans le cadre du « Plan de Développement managérial » qui s'inscrivent dans le référentiel managérial ;
- partage à la communauté encadrante, une fois par mois, d'une « bonne pratique » managériale inspirante ;
- création d'un « serious game », qui sera mis à la disposition de l'ensemble des collaborateurs en 2024, visant à transmettre et illustrer les trois valeurs du Groupe.

## Dialogue social

### • Organisation du dialogue social

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

Le dialogue social s'appuie sur le Comité Social Economique (CSE) du Groupe, mais aussi sur les représentants de proximité qui constituent un relai « local » entre les salariés et les élus au CSE. Ce sont, localement, les interlocuteurs privilégiés pour les managers de proximité sur des sujets individuels et/ou collectifs.

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

Enfin, quatre organisations syndicales sont représentatives au sein de l'UES avec lesquelles s'organisent tout au long de l'année, en fonction de l'agenda social, les négociations et le dialogue social avec la Direction.

### • Accords négociés en 2023

#### a) Négociations annuelles obligatoires (NAO)

Lors des réunions de négociation, la Direction s'est efforcée de proposer un juste équilibre de mesures permettant de garantir à la fois le pouvoir d'achat des salariés et la gestion prudente du Groupe face aux incertitudes qu'il connaît actuellement.

Les négociations n'ayant pas permis la signature d'un accord majoritaire, les mesures proposées par la Direction ont été appliquées de manière unilatérale.

#### b) Accord relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, et à la qualité de vie au travail

Un nouvel accord a été signé à l'unanimité en mars 2023, contenant un ensemble de mesures et d'engagements relatifs à l'égalité professionnelle et à la qualité de vie au travail.

#### c) Accord Compte Epargne Temps (CET)

Un nouvel accord Compte Epargne Temps, signé à l'unanimité par les organisations syndicales en avril 2023, est entré en vigueur le 1er juin 2023.

Ce nouvel accord assouplit les règles de gestion et d'utilisation du CET et permet aux collaborateurs de mener un projet personnel nécessitant du temps ou des ressources financières, ou de gérer leur fin de carrière.

#### **d) Accord Intéressement**

Un nouvel accord d'intéressement pour l'exercice 2023 a été signé en date du 30 juin par la Direction et les Organisations Syndicales majoritaires.

Le nouvel accord formalise un dispositif d'intéressement basé sur les indicateurs essentiels d'activité, en phase avec l'ambition du Groupe de mieux répondre aux attentes de ses clients et collaborateurs.

De plus, afin d'encourager les collaborateurs à se constituer un capital dans des conditions fiscales et sociales avantageuses, le nouvel accord prévoit un dispositif d'abondement : le placement de tout ou partie de la prime d'intéressement sur le PEEG sera abondé par l'entreprise à hauteur de 50 % du montant investi par le salarié, dans la limite de 300 euros.

L'accord n'ayant été signé que pour l'exercice 2023, de nouvelles négociations seront ouvertes en 2024.

#### **e) Accord relatif aux risques psychosociaux et à l'amélioration de la qualité de vie et des conditions de travail**

Le Groupe 1001 Vies Habitat, engagé dans une démarche de prévention, a proposé aux organisations syndicales, à l'issue de plusieurs réunions de négociations, un projet d'accord sur la prévention des risques psychosociaux et l'amélioration de la qualité de vie et des conditions de travail.

Ce projet d'accord mettait notamment l'accent sur la formation, indispensable aux changements attendus en matière de qualité de vie au travail, sur la mobilisation de tous pour assurer le déploiement des actions dans les meilleures conditions, et sur les mesures d'accompagnement psychologique.

Le projet d'accord n'ayant pas été signé par les organisations syndicales majoritaires, c'est l'accord existant, signé en 2012 pour une durée illimitée, qui reste en vigueur.

La Direction s'est toutefois engagée à déployer l'ensemble des actions prévues dans le projet d'accord.

#### **f) Ensemble des accords et avenants signés en 2023**

Accord / Avenant	Date de signature	Durée d'application
Accord relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, et à la qualité de vie au travail	23 mars 2023	Indéterminée
Accord Compte Epargne Temps	19 avril 2023	Indéterminée
Avenant numéro 2 à l'accord relatif aux primes « sites sensibles »	1 <sup>er</sup> juin 2023	2 ans
Accord d'intéressement au sein de l'UES 1001 Vies Habitat Exercice 2023	30 juin 2023	1 an (1 <sup>er</sup> janvier–31 décembre 2023)

#### Dispositifs d'enquêtes et plans d'action

Le Groupe prend régulièrement le « pouls » de ses salariés grâce à un dispositif d'enquêtes :

- Un baromètre social, réalisé tous les 2 ans, donnant lieu à des plans d'action Groupe et « locaux » (par direction, filiale ou agence) ;
- Des enquêtes « Pulse », réalisées deux fois par an, dont les résultats permettent, si nécessaire, d'ajuster les plans d'actions ;
- Des enquêtes « focus » sur une thématique bien définie.

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

En 2023 ont été menées deux enquêtes :

- une enquête « focus » sur les risques psychosociaux et la charge de travail (avril 2023) ;
- une enquête Pulse (mai 2023).

En outre a été mené au mois de novembre, le deuxième baromètre social dont les résultats seront communiqués dans le courant du premier trimestre 2024.

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

En réponse à une attente exprimée par les collaborateurs lors du baromètre social 2021, les membres du Comité Exécutif sont allés à la rencontre des équipes dans les territoires afin d'échanger sur l'actualité du Groupe et répondre aux questions des salariés.

### Prévention Santé, Sécurité et Conditions de Travail

Prévenir, protéger, agir et soutenir, telle est la démarche dans laquelle s'inscrit 1001 Vies Habitat vis-à-vis de ses collaborateurs.

En effet, adopter une démarche de qualité de vie au travail dépasse la simple notion de bien-être des salariés au sein de l'entreprise. Il s'agit, d'une manière plus large, de tenir compte de la vie professionnelle et personnelle des collaborateurs, et de prévenir les risques psychosociaux. C'est pourquoi le Groupe est engagé dans une démarche de prévention qui inclut de nombreuses actions de différentes natures.

#### • Mise à jour du Document Unique d'Evaluation des Risques Professionnels

Le Document Unique d'Evaluation des Risques Professionnels (DUER), document de référence en matière de prévention des risques, permet à l'employeur de consigner le résultat de l'évaluation des risques pour la santé et la sécurité auxquels peuvent être exposés ses salariés. L'objectif est d'assurer la sécurité et de protéger la santé des collaborateurs.

Comme chaque année, le DUER a été mis à jour, avec les membres de la CSSCT, en tenant notamment compte de l'évolution de la loi Santé au travail (promulguée en août 2021) et du décret du 18 mars 2022, détaillant le nouveau contenu du DUER. Il a fait l'objet d'un avis favorable du CSE.

En 2024, le DUER sera digitalisé grâce à l'acquisition d'un logiciel dédié, ce qui permettra de mieux piloter la prévention et la gestion des risques professionnels, dont les risques psychosociaux.

#### • Recrutement d'un Responsable Prévention Santé Sécurité au Travail

Un Responsable Prévention Santé Sécurité au Travail a rejoint le Groupe le 2 novembre 2023. Il a pour mission de :

- définir une démarche de prévention des risques professionnels, notamment en matière de risques psychosociaux, et d'amélioration de la qualité de vie et des conditions de travail ;
- d'accompagner les Directions de proximité et les Directions métiers dans la mise en œuvre du plan d'action qui en découlera pour développer une culture « Santé-Sécurité » au sein du Groupe.

#### • Politique de prévention santé sécurité au travail

Une politique a été construite, sur la base des enjeux du Groupe et de la compréhension des attentes et besoins des différentes parties prenantes, afin de mieux structurer la démarche de prévention de 1001 Vies Habitat en matière de santé et sécurité au travail.

Elle a pour objectif d'anticiper les situations de travail à risque pour réduire, voire supprimer les accidents de travail, maladies professionnelles et autres dysfonctionnements. Elle se base sur quatre engagements :

- protéger l'intégrité physique et mentale ;
- développer une culture Santé Sécurité au Travail grâce à l'information, la sensibilisation et la formation ;
- mener une démarche QVCT et de prévention des risques psycho-sociaux en renforçant les actions menées ces dernières années ;
- ancrer une démarche d'amélioration continue.

Cette politique a été communiquée à la communauté managériale à la fin de l'année 2023. Elle sera transmise début 2024 à l'ensemble des parties prenantes du Groupe et déployée progressivement.

- **Poursuite des dispositifs d'accompagnement (Teale, IAPR, PSO)**

Le Groupe 1001 Vies Habitat continue de s'appuyer sur ses partenariats pour renforcer la qualité de vie au travail de ses collaborateurs et la prévention des risques psychosociaux :

- une plateforme dédiée au bien-être mental (Teale) ;
- une ligne d'écoute psychologique pour conseiller et accompagner des collaborateurs en situation de stress et de mal-être psychologique à la suite d'événements difficiles, voire traumatiques (IAPR) ;
- un service d'accompagnement social destiné à intervenir en cas de difficultés sociales et/ou économiques (PSO).

- **Prévention des risques psycho-sociaux**

- a) **Enquête sur les risques psychosociaux et la charge de travail**

Menée au mois d'avril 2023, cette enquête avait pour objectifs de :

- mesurer le niveau de maturité du Groupe sur le sujet des risques psychosociaux ;
- nourrir les réflexions et les discussions à venir avec les organisations syndicales ;
- définir et mettre en œuvre un plan d'action adapté pour prévenir les risques psychosociaux.

Le taux de répondants s'est élevé à 53 %.

- b) **Déploiement d'actions de formation**

Dès le mois de mai 2023, le premier jalon du plan d'action a été mis en œuvre : une formation à destination des managers.

En effet, afin qu'ils comprennent mieux les risques psychosociaux et deviennent de véritables acteurs de la prévention, une action de sensibilisation, obligatoire, a été dispensée à l'ensemble des managers (180 collaborateurs).

25 sessions de formation ont été nécessaires pour former l'ensemble des managers (une journée complète, suivie, quelques semaines plus tard, d'une demi-journée de partage d'expérience).

Cette formation s'inscrit dans le cadre du programme de développement managérial (PDM) qui vise à accompagner les managers dans leurs missions d'encadrement.

Signe de l'importance donnée par le Groupe à la prévention des risques psycho-sociaux, le taux de managers ayant suivi et terminés cette formation est l'un des quatre indicateurs de l'accord d'intérêt 2023.

- c) **Mise à disposition d'un guide de prévention à destination des managers**

Le rôle du manager étant essentiel dans l'identification et le suivi des situations de risques psychosociaux, 1001 Vies Habitat a mis à leur disposition un guide de prévention.

## Environnement de travail et mesures visant à réduire notre empreinte environnementale

### • Nouvelle solution de voyage

Depuis le mois de décembre 2023, les collaborateurs du Groupe 1001 Vies Habitat ont accès à une solution digitale, *Swile*, leur permettant de gérer en toute autonomie leurs déplacements professionnels (réservation de billet de train, d'avion, d'une chambre d'hôtel etc.).

Le choix s'est porté sur cette solution en raison de sa simplicité d'utilisation et des engagements de *Swile* qui intègre à son développement les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux.

### • Renouvellement des vêtements de travail

Au mois de septembre, une campagne de renouvellement des vêtements de travail a été lancée pour l'ensemble du personnel de proximité (Gardiens et Gestionnaires de résidence).

Les premières dotations - comprenant des tee-shirts ou des polos, des pulls ou sweat-shirts, des pantalons, une veste et des tuniques pour les personnes en charge du nettoyage - ont été livrées courant décembre.

C'est le fournisseur *Mulliez-Flory* qui a été choisi au regard de son expertise, de la qualité de ses produits et de ses engagements concrets en termes de responsabilité sociétale.

### • Migration du parc auto automobile

Les véhicules diesel sont progressivement remplacés par des véhicules essence.

De plus, deux véhicules électriques ont été livrés au premier semestre 2023 et mis à la disposition des collaborateurs du siège. Afin de les recharger, deux bornes électriques ont été installées.

## Diversité et égalité

Au-delà de la responsabilité de tout employeur d'assurer une équité de traitement et de prévenir toute forme de discrimination, le Groupe 1001 Vies Habitat traite cet enjeu sous l'angle de l'inclusion sociale, de l'égalité professionnelle femmes-hommes, de l'emploi des personnes en situation de handicap et de l'accès à l'emploi des jeunes.

### • Egalité professionnelle femmes-hommes

Dans le cadre de l'accord sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, qui porte sur quatre domaines d'action (embauche / formation et promotion professionnelle / rémunération / articulation entre activité professionnelle et vie personnelle et familiale), le Groupe procède chaque année à une analyse des écarts de rémunération.

Le cas échéant, des ajustements de salaires sont effectués, au moyen d'une enveloppe budgétaire dédiée, afin de traiter les écarts non justifiés.

Grâce à son engagement et ses actions en faveur de l'égalité professionnelle, le Groupe a obtenu pour 2022, la note de 94 points /100 à l'index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

L'index de l'égalité professionnelle 2023 sera publié au plus tard le 1er mars, ainsi que l'exige la réglementation.

## • Intégration de personnes en situation de handicap

Le Groupe 1001 Vies Habitat ne dispose pas encore d'une politique formalisée en matière d'emploi de personnes en situation de handicap et a concentré son action, en 2023, sur la sensibilisation au handicap en entreprise.

Outre des actions de communication, notamment pendant la semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées (SEEPH) au mois de novembre, 1001 Vies Habitat a souhaité sensibiliser ses collaborateurs dès leur entrée au sein du Groupe en distribuant, pendant la journée d'intégration, des gourdes en verre assemblées dans deux ESAT situés en Ile-de-France, ainsi que des paquets de biscuits fabriqués par des personnes en situation de handicap.

A la fin de l'année 2023 a été lancée avec l'Agefiph une analyse approfondie de la situation du Groupe au regard de son obligation d'emploi. Ce diagnostic se poursuivra en 2024 et permettra au Groupe 1001 Vies Habitat de disposer d'une vision claire de sa situation, d'identifier les objectifs à atteindre et les leviers à activer pour développer l'emploi des travailleurs handicapés, et de définir une feuille de route adaptée à ses spécificités.

En 2022, le taux d'emploi de travailleurs handicapés s'élevait à 4,52 %

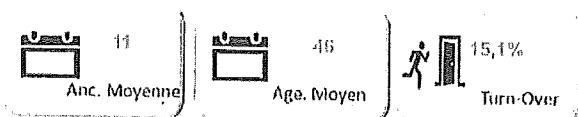
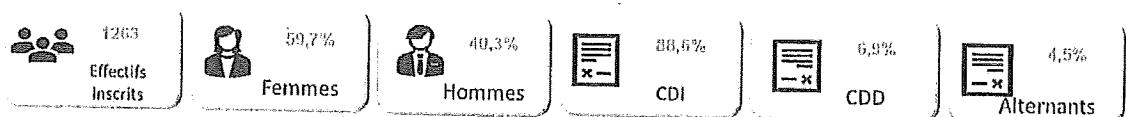
## • Emploi des jeunes : recours à l'alternance

Aider les jeunes à s'insérer dans la vie professionnelle est aujourd'hui un véritable enjeu. Les bénéfices de l'alternance dans l'insertion professionnelle étant aujourd'hui prouvés, le Groupe 1001 Vies Habitat s'inscrit entièrement dans cette démarche citoyenne et promeut auprès de ses collaborateurs le recrutement d'alternants.

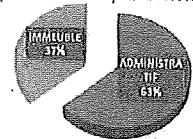
### Principaux indicateurs RH 2023

Les effectifs du Groupe sont composés de personnels administratifs (64 %) et de personnels d'immeuble (36 %).

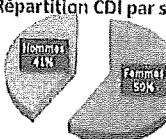
Les indicateurs ci-dessous sont des indicateurs Groupe, toutes activités confondues (personnel administratif et immeuble) :



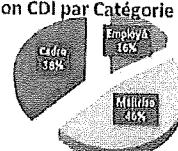
Répartition CDI par activité



Répartition CDI par sexe



Répartition CDI par Catégorie



\*A fin décembre 2023

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

Les produits d'exploitation se sont élevés à 648 830 K€ contre 635 575 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 13 255 K€ (+2,08 %).

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 611 650 K€ contre 594 528 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 17 122 K€ (+2,88 %).

En conséquence, le résultat d'exploitation ressort à 37 181 K€ contre 41 047 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une diminution de 8 450 K€.

Le résultat financier est négatif, car constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts, et passe de -50 084 K€ pour l'exercice 2022 à -90 735 K€ au titre de l'exercice 2023, soit une variation de -40 651 K€.

Le résultat exceptionnel représente 73 021 K€, contre 73 699 K€ au titre de l'exercice précédent. Les marges comptables sur cessions d'actifs diminuent de 8 741 K€ en 2023 par rapport à l'année 2022 du fait d'un retournement de marché qui devient vendeur.

Le résultat d'ensemble consolidé se solde par un bénéfice de 19 487 K€ contre un bénéfice de 64 432 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une diminution de 44 946 K€.

Le résultat d'ensemble consolidé 2023 se décompose en Résultat part Groupe pour 17 129 K€ et en Résultat part Tiers pour 2 357 K€.

Concernant la situation financière du Groupe, les investissements de l'exercice ont été de 345 372 K€ dont 330 683 K€ de Terrains et constructions encours, 3 739 K€ d'autres immobilisations corporelles, 10 853 K€ d'immobilisations incorporelles et de 97 K€ d'immobilisations financières. L'endettement a diminué de 29 639 K€ par rapport à l'exercice précédent, portant la dette totale du Groupe à 4 073 162 K€.

La dette du Groupe est principalement constituée d'emprunts à long terme. Le Groupe a contracté 190 m€ de nouveaux emprunts sur l'exercice dont 104 m€ en Ile de France. Dans un contexte économique inflationniste, marqué par la remontée significative des taux de marché, le Groupe a limité le recours à la dette sur l'année 2023, en portant sur ses ressources propres une partie des investissements. Ces fonds propres investis seront refinancés par endettement long terme sur l'exercice 2024.

Le recours aux financements bancaires a été axé sur le développement LLS et principalement octroyé par la Banque des Territoires (94% des prêts signés). De plus, 84% des emprunts signés visent des opérations de promotion ou d'acquisition-amélioration en attente d'obtention des garanties collectivités locales (81,7 m€).

Par ailleurs, 1001 Vies Habitat a fait évoluer sa méthode de financement pour le portage financier de ses opérations d'investissements, et a mis en place son programme d'émission de dette court terme (appelé NeuCP) avec un plafond de 200m€. Ce mécanisme financier vient se substituer aux préfinancements bancaires. Ces lignes bancaires ont entièrement été remboursées fin 2022 (pour 130m€).

L'autofinancement net HLM de l'exercice est de 11 968 K€ (soit 2.51 % des loyers) contre 13 906 K€ (soit 3.02 % des loyers) pour l'exercice précédent.

## Principaux risques et incertitudes financiers et extra-financiers auxquels le Groupe est confronté et mesures prises pour gérer ces risques – Politique de gestion des risques mises en place dans chacun des domaines

### • Risque de transition environnementale

Le contexte externe global des acteurs économiques en France, l'évolution rapide de l'environnement réglementaire et les enjeux de notre secteur d'activité conduisent à présenter les enjeux climatiques et de la biodiversité comme générateur de risques significatifs pour l'activité de l'ensemble des filiales du Groupe.

L'année 2023 a conduit à approfondir le positionnement du risque climatique suite la réalisation d'un bilan Carbone en novembre 2022. Pour rappel, le Groupe émet 231 000 tonnes équivalents CO2 selon l'indice introduit dans l'*« IPCC First Assessment Report »* du groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, soit 2,7 tonne équivalents CO2 par logement.

Ce bilan se décompose en trois parts : 69% lié à notre patrimoine, 26% pour les livraisons de logement et 5% pour nos activités internes.

Désormais intégré dans la Déclaration de la Performance Extra-Financière, le risque climatique s'est vu apporter une réponse concrète à travers le Plan Climat Groupe réalisé en 2023. Ce dernier présente les premières trajectoires carbone du Groupe à horizon 2050 et par filiale ainsi qu'une première estimation du surcoût d'investissement lié à la décarbonation de nos activités.

#### • Risque législatif

Les incertitudes auxquelles la société est confrontée sont liées aux évolutions législatives qui affectent l'ensemble de la profession. Ces évolutions pouvant entraîner une nouvelle baisse de l'autofinancement liée à l'augmentation des taxes (CGLLS, RLS...), ayant pour conséquence un affaiblissement des capacités d'investissement de la société.

Pour faire face à cette situation, les sociétés élaborent un business plan à 15 ans qui anticipe différents scénarios de développement intégrant ces incertitudes.

### Pour l'évaluation de l'actif et du passif et de la situation financière : indications sur l'utilisation des instruments financiers, situation d'endettement du Groupe au regard du volume et de la complexité des affaires

Dans le prolongement de la notation financière de l'ESH 1001 Vies Habitat (Moody's A1 stable/Prime-1), 1001 Vies Habitat a fait évoluer sa méthode de financement pour le portage financier de ses opérations d'investissements, et a mis en place son programme d'émission de dette court terme (appelé NeuCP) avec un plafond de 200 m€. Ce mécanisme de levées de fonds NeuCP nous a permis d'optimiser le coût de nos portages financiers.

Outre la gestion du coût de portage, les NeuCP impliquent un changement dans notre gestion de trésorerie. Rappelons que, lors de clôture précédente, 1001 Vies Habitat bénéficiait de lignes de préfinancement bancaire d'une durée de 12 mois, non remboursées à la clôture de chaque exercice et donc intégrées au montant de trésorerie de fin d'exercice.

Au 31 12 2022, 130 m€ de préfinancement faisaient partie intégrante du montant total de trésorerie de 1001 Vies Habitat.

A la suite du remboursement en novembre 2023 de ses lignes de préfinancements bancaires, 1001 Vies Habitat a procédé à des émissions NeuCP avec une périodicité mensuelle.

Ainsi, chaque émission est réalisée en début de mois et est remboursée au plus tard le dernier du même mois (périodicité mensuelle).

En conséquence, au 31 décembre 2023, la trésorerie de 1001 Vies Habitat n'intègre plus aucun financement court terme, mais est uniquement constituée de ressources longues.

Par ailleurs, le Groupe a engagé de nouveaux réaménagements d'encours de dette avec la Banque des Territoires, avec un objectif affiché de limiter l'impact de la hausse du taux du Livret A sur la charge financière du Groupe. Sur 2023, quatre opérations de réaménagements ont été signés :

- le changement d'indexation sur une partie des encours du LOGIS FAMILIAL VAROIS, avec le passage d'un index Inflation vers l'indice Livret A ;

Les charges d'exploitation se sont établies pour leur part à 611 650 K€ contre 594 528 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation positive de +1,92 %.

Les différents postes sont les suivants :

- consommation de l'exercice en provenance des tiers 69 083 K€ ;
- impôts, taxes et versements assimilés 83 032 K€ ;
- charges de personnel 87 772 K€ ;
- dotations aux amortissements et provisions 171 658 K€ ;
- autres charges d'exploitation 200 105 K€

L'exploitation a ainsi engendré un résultat positif de 37 181 K€ contre 41 047 K€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier négatif de 90 735 K€ contre un résultat négatif de 50 084 K€ au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôts de l'exercice ressort à -53 554 K€ contre -9 037 K€ pour l'exercice antérieur.

Compte tenu des éléments ci-dessus, d'un résultat exceptionnel de 73 021 K€ et d'un impôt sur les sociétés de 0, le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice consolidé après impôt de 19 487 K€ contre un bénéfice de 64 432 K€ au titre de l'exercice précédent.

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

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

## **17. DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIERE**

Conformément aux dispositions réglementaires, il vous est transmis joint au présent rapport, le rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration de performance extra-financière.

Fait à Paris,  
Le 15 mars 2024

Le Directoire  
Philippe BRY



- le reprofilage des courbes d'amortissements, le recalibrage des progressivités d'échéances et la modification du mode de révisibilité d'une partie des encours détenus par le LOGIS FAMILIAL, LOGIS MEDITERRANEE et SOLLAR.

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

### **Contexte économique**

L'année 2023 a été marquée par un contexte économique inflationniste, entraînant une forte pentification de la courbe des taux. En réponse à cette situation inflationniste, les banques centrales ont poursuivi leur politique d'augmentations de leurs principaux taux directeurs, pour atteindre 4,50% (contre 3,50% pour le taux de refinancement BCE fin 2022).

La conséquence immédiate pour le Groupe est l'augmentation significative de ces conditions de financements. Le taux du livret A est figé à 3% depuis février 2023 et jusqu'au 31 janvier 2025.

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

## **15. PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS**

Conformément aux dispositions de l'article L.233-16 du code de commerce, 1001 Vies Habitat a établi des comptes consolidés avec les sociétés d'HLM LOGIS FAMILIAL à Nice (06), LE LOGIS FAMILIAL VAROIS à Toulon (83), LOGIS MEDITERRANEE à Marseille (13), SOLLAR à Lyon (69), selon les méthodes prévues à l'article L.233-18 du code de commerce.

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

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis en conformité avec les principes français prévus par les dispositions du règlement 99-02 du Comité de la réglementation comptable du 29 avril 1999, relatives aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

L'Autorité des Normes Comptables a adopté le 1er décembre 2017 le règlement ANC n°2017-04 modifiant ce règlement n°99-02 du 29 avril 1999 du Comité de la réglementation comptable relatif aux comptes consolidés, dont les dispositions ont été appliquées par anticipation au 1er janvier 2017.

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

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;
- principe de prudence ;
- coûts historiques.

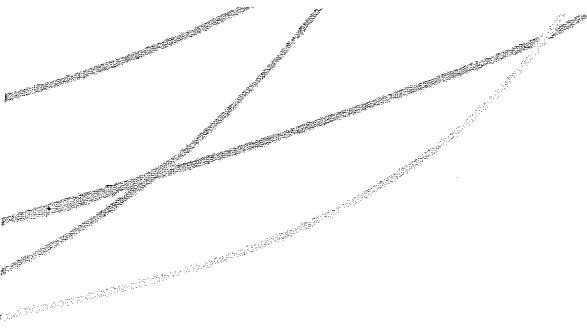
### ◦ **Exposé des comptes consolidés**

Le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires net de 633 408 K€ contre 609 047 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation positive de 4,00 %.

Compte tenu de transferts de charges pour 3 152 K€, d'autres produits pour 4 246 K€, et de productions stockées et immobilisées pour 8 023 K€, le total des produits d'exploitation s'élève à 648 830 K€ au 31 décembre 2023 contre 635 575 K€ au titre de l'exercice antérieur.

## Chiffres clés Groupe

1001 VIES HABITAT	Chiffres au 31/12/2023
Réseau de logements au 31/12/2023	911 896
Nombre de logements locatifs	87 295
Nombre de lots de copropriété gérés pour des personnes physiques et morales et mandats de gestion	4 601
Moyens qualitatifs (en %)	47,77
Acquisitions et acquisitions 2023 (en %)	2,09%
Construction neuve logements locatifs	1 618
Acquisition-amélioration	458
Accession sociale	20
Demandedes de financements publics obtenu (en 2023)	1 457,9
Construction neuve de logements locatifs	1 323
Acquisition-amélioration	250
Mises en chantier 2023 (nb de logements)	1 697
Logement locatif	1 808
Accession sociale	84
Ventils 2023 (en nombre de logements)	493
Nombre de logements vendus aux habitants	121
Nombre de logements vendus à des organismes HLM	292
Investissements 2023 (en €) (en K€)	328 248
(dont investissements travaux de réhabilitation en K€)	43 094
Indicateurs de gestion	
Taux de vacance	1,48 %
Taux de recouvrement	98,20 %
Effectifs annuels 2023 (hors gardiens)	1 232
Dont gardiens et employés d'immeubles	441



## ANNEKES AU RAPPORT DE GESTION EXERCICE 2023

- Annexe 1 : Tableau des résultats des cinq derniers exercices
- Annexe 2 : Tableau sur les délais de paiement des fournisseurs

**Annexe 1 : TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERES ANNÉES**

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERES ANNEES

**RESULTATS DE L'ORGANISME  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

PARTIE IV  
Fiche n°4.2.3

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires (hors TDS)	331 578 628,64	333 892 350,05	345 141 160,28	342 557 583,53	356 461 655,74
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	137 820 878,92	149 409 968,98	165 974 835,65	145 215 098,92	124 187 523,77
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	56 266 456,94	56 873 585,97	64 515 486,33	42 825 583,29	7 198 345,75
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	824,00	843,00	813,00	828,00	804,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	34 182 986,47	34 351 697,76	32 661 980,90	39 429 976,01	36 151 544,69
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	16 078 904,76	15 590 939,37	15 540 344,48	17 564 297,22	18 745 154,53

**Annexe 2 : TABLEAU SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT**

## INFORMATION SUR LE DÉTAT D'ENCASSEMENTS

Le Code de Commerce dispose qu'une société, dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes et qui doit établir un rapport de gestion, est tenue d'y faire apparaître les délais de paiement concernant ses fournisseurs et ses clients (articles D.441-4 et L.441-6-1 du Code de Commerce et Avis technique de la CNCC publié en juillet 2017).

L'obligation de renseigner les délais de paiements des clients peut être circonscrite dans la mesure où les articles L.441-4 et suivants du code de Commerce n'envisagent, au titre des délais des paiement, que les relations entre professionnels.

En application de la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, les informations qui figurent ci-dessous n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privée.

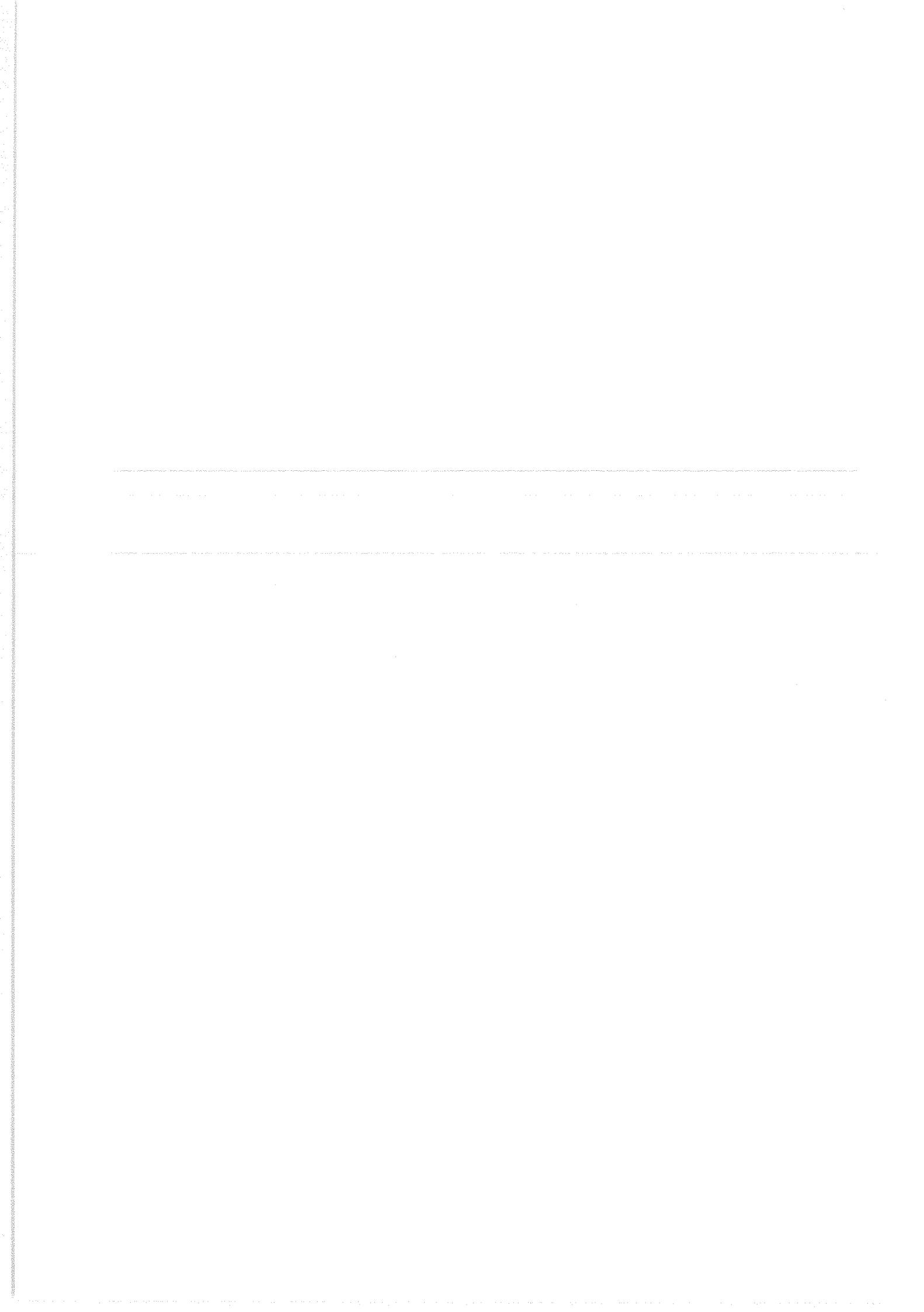
### Factures reçues et émises non réglées à la date de la clôture de l'exercice Dont le terme est échu au 31 décembre 2023

	Article D.1.1: factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.1.2: factures émises 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	total (1 jour et plus)	Ojour (inductif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)	
<b>(A) Tranches de record de paiement</b>												
Nbre de factures concernées												
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)	-358 867,33€ TTC	19 883 805,34€ TTC	1 156 692,51€ TTC	-1 287 622,87€ TTC	19 493 905,65€ TTC		24 789 562,19€ TTC	1 180 004,39€ TTC	5 498 449,52€ TTC	56 050 179,89€ TTC	95 512 215,99€ TTC	
Pourcentage du montant total des actifs de l'exercice (préciser HT ou TTC)	-2%	103%	6%	-7%	100%							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures	15249						7,21%	2,67%	1,60%	16,51%	27,80%	



**DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE GESTION**  
**EXERCICE 2023**

- ✓ Rapport sur le gouvernement d'entreprise
- ✓ Déclaration de performance extra financière + Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration de performance extra-financière





Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex



Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense cedex

## 1001 VIES HABITAT

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

Certifié conforme

Forvis Mazars  
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire  
et conseil de surveillance  
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

ERNST & YOUNG et Autres  
S.A.S. à capital variable  
428 476 913 R.C.S. Nanterre



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Philippe Bry".

Philippe BRY,  
Président du directoire de 1001 Vies Habitat

## 1001 VIES HABITAT

Société anonyme d'HLM  
RCS Paris 572 015 451

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société 1001 VIES HABITAT,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société 1001 VIES HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

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

## Justification des appréciations

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

- La note 2.4 « Immobilisations et amortissements » de l'annexe des comptes consolidés expose les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles. Dans le cadre de notre appréciation des règles et des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées dans la note susmentionnée et des informations correspondantes fournies dans les notes de l'annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.
- La note 2.6 « Créances sur les locataires » de l'annexe des comptes consolidés expose les modalités de calcul des dépréciations des créances locataires. Nous avons procédé à l'appréciation de la méthode retenue par votre société, et mis en œuvre des tests pour vérifier l'application de cette approche.
- La note 2.9.2 « Engagements de retraite et avantages similaires » de l'annexe des comptes consolidés expose les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation de provisions pour départ à la retraite appliquée par votre société. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues et à revoir les méthodes de calcul utilisées.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

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

Nous attestons de la déclaration consolidée de la performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport de gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Comme précisé par l'article L. 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 consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonference, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Paris-La Défense, le 11 juin 2024

Les Commissaires aux comptes

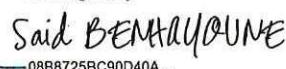
Forvis Mazars

ERNST & YOUNG et Autres

Saïd BENHAYOUNE

Associé

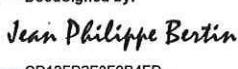
DocuSigned by:

  
Saïd BENHAYOUNE  
08B8725BC90D40A...

Jean-Philippe BERTIN

Associé

DocuSigned by:

  
Jean Philippe Bertin  
CD13FD2F8F9B4FD...