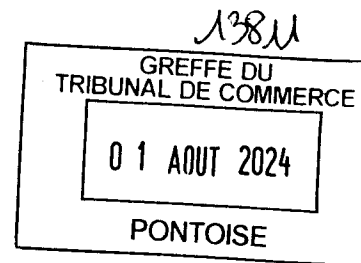


Bordereau attestant l'exactitude des informations - PONTOISE - 7802 - Documents comptables
(B-S) - Dépôt le 01/08/2024 - 13811 - 2014 B 03868 - 807 567 136 - AB HABITAT



AB.Habitat

Coopérative HLM

COMPTES ANNUELS

Exercice Clos au 31 décembre 2023

le 15/10/2024

Sommaire



Le Directeur Général

François PERRIER

Page de garde	
Page de garde	1
Bilan avant affectation du résultat	
Bilan Actif	2
Bilan Passif	3
Compte de résultat	
Charges	4
Produits	5
Annexe Littéraire	
Annexe Littéraire	6
Engagement hors bilan et affectation du résultat	
Engagement hors bilan	26
Affectations du résultat	27
Annexe	
Résultats financiers des cinq derniers exercices	28
Ratio d'auto-financement Net	29
Mouvements des postes de l'actif immobilisé	30
Situation et mouvements de l'exercice	31
Ventilation des diminutions de l'exercice	32
Tableau des provisions	33
Etats des dettes	34
Etats des créances	35
Filiales et participations	36
Effectif	37
Ventilation des frais d'acquisition et transfert de charges	
Frais d'acquisition	38
Transferts de charges	39
Annexe	
Production immobilisée	40
Incorporation des frais fi. et coût au coût de production des stocks	41
Récapitulatif des charges et produits exceptionnels	
Charges	42
Produits	43
SIG & CAF	
Solde Intermédiaire de Gestion	44
Capacité d'autofinancement	46
Répartition des charges et des produits SIEG / hors SIEG	
Charges	47
Produits	48
Panorama du patrimoine	
Panorama du patrimoine	49
Parc locatif	
Parc locatif	50

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

	N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
			BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
ACTIF IMMOBILISE		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				362 066,30	456 876,72
	201	Frais d'établissement	857 277,15	850 606,70	6 670,45		29 068,49
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 252 773,73	1 897 377,88	355 395,85		427 808,23
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				599 184 864,64	578 727 633,80
	2111	Terrains nus	2 821 938,45	0,00	2 821 938,45		449 545,84
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	105 760 341,71	0,00	105 760 341,71		101 379 697,67
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	797 976 893,55	330 093 128,04	467 883 765,51		453 413 777,86
	214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	4 629 979,47	3 050 457,96	1 579 521,51		1 662 696,55
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	14 828 702,20	3 851 955,12	10 976 747,08		11 201 140,99
	21418-21318	Autres ensembles immobiliers	13 631 465,29	3 943 240,67	9 688 224,62		10 061 746,57
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	8 739 593,53	8 265 467,77	474 125,76		559 028,12
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				29 977 177,93	35 840 458,48
	2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	29 977 177,85	0,00	29 977 177,85		35 840 458,40
	238	Avances et acomptes	0,08	0,00	0,08		0,08
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				177 839,91	126 927,71
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	4 800,00	800,00	4 000,00		4 000,00
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	173 839,91	0,00	173 839,91		122 927,71
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		ACTIF IMMOBILISE	981 664 782,92	361 963 034,14	629 701 748,78	629 701 748,78	616 181 896,81
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				9 831 888,87	12 898 245,34
	31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	111 487,15	0,00	111 487,15		111 487,15
	33	Immeubles en cours	1 213 612,85	0,00	1 213 612,85		3 676 981,40
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		1 615 451,29
	358	Temporairement loués	8 891 741,25	384 952,38	8 506 788,87		7 494 325,50
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00	0,00	35 000,00
		CREANCES D'EXPLOITATION				22 628 651,80	14 814 052,55
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	6 690 346,04	0,00	6 690 346,04		7 197 084,25
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	83 948,59	29 674,36	54 274,23		48 770,89
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	7 792 287,60	6 306 737,07	1 485 550,53		887 182,60
	418	Produits non encore facturés	6 165 715,14	0,00	6 165 715,14		3 406 457,51
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	5 472 489,12	0,00	5 472 489,12		1 626 308,36
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	2 760 276,74	0,00	2 760 276,74		1 648 248,94
		CREANCES DIVERSES (3)				519 768,44	8 282 569,82
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	504 962,93	255 128,72	249 834,21		249 834,21
	451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	1 501 778,12	1 231 843,89	269 934,23		8 032 735,61
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				29 341 081,92	38 367 135,69
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	26 552 126,80		26 552 126,80		5 000 000,00
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques établissements financiers et assimilés	2 788 955,12		2 788 955,12		33 367 135,69
	53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
COMPTES REGUL	486	Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
		ACTIF CIRCULANT (II)	70 829 727,46	6 266 836,42	64 562 891,04	62 321 301,04	74 397 063,40
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	792 797,13		792 797,13	792 797,13	833 324,36
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 082 977 307,50	368 161 370,56	714 815 936,94	692 018 048,84	690 382 224,27
		(1) Dont droit au bail (2) Dont à moins d'un an (3) Dont à plus d'un an					

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

Page 3

Partie 3 Fiche n°3.2.1

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2022		Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			94 380 878,10	63 897 884,88
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			38 407 863,80	30 102 976,37
60 (nets de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	1 263,79	1 263,79	4 360,02
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		105 868,83	105 868,83	255 840,84
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	31 845,57
606	Achats non stockés de matières et fournitures	17 216 867,27	1 049 368,20	18 266 235,47	11 736 937,09
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 536 906,25	749 103,51	4 286 009,76	4 146 308,24
613	Locations		405 697,44	405 697,44	466 281,08
614	Charges locatives et de copropriétés	733 541,58	1 259 390,12	1 992 931,70	2 406 298,01
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	2 030,40	937 399,79	939 430,19	907 686,38
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	67 362,64	7 179 837,70	7 247 200,34	5 727 404,25
6156	Maintenance	0,00	427 402,59	427 402,59	445 346,68
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	149 924,93	149 924,93	109 761,73
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	0,00	0,00	0,00
616	Primes d'assurances		1 318 516,98	1 318 516,98	1 183 717,43
621	Personnel extérieur à la société	0,00	21 917,89	21 917,89	65 250,00
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	83 943,10	1 791 187,20	1 875 130,30	1 378 052,97
623	Publicité, publications, relations publiques		225 279,18	225 279,18	174 156,27
625	Déplacements, missions et réceptions		44 368,76	44 368,76	46 683,57
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		405 725,00	405 725,00	226 094,00
6285	Redevances		0,00	0,00	0,00
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	694 960,65	694 960,65	790 952,24
63	Impôts, taxes et versements assimilés			13 822 812,64	12 913 994,90
631-633	Sur rémunérations	177 143,61	701 708,31	878 851,92	921 504,68
63512	Taxes foncières	839 221,74	9 654 217,06	10 493 438,80	9 744 792,68
Autres 635-637	Autres	2 376 083,00	74 438,92	2 450 521,92	2 247 697,54
64	Charges de personnel			14 931 017,83	14 301 746,05
641-6481	Salaires et traitements	1 861 367,47	7 923 909,74	9 785 277,21	9 917 410,47
645-647-6485	Charges sociales	606 871,34	4 538 869,28	5 145 740,62	4 384 335,58
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			26 435 887,05	26 076 130,45
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		21 396 160,65	21 396 160,65	21 242 112,75
Autres 6811	Autres immobilisations		644 992,69	644 992,69	690 517,65
6812	Charges d'exploitation à répartir		40 527,23	40 527,23	37 656,26
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	146 630,92
68174	Dépréciation des créances		2 115 045,00	2 115 045,00	1 774 750,50
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		1 159 759,00	1 159 759,00	2 104 283,00
Autres 6815	Autres provisions		1 079 402,48	1 079 402,48	80 179,37
65 (sauf 655)	Autres charges			782 996,78	593 037,11
654	Pertes sur créances irrécouvrables		782 985,82	782 985,82	593 030,10
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	10,96	10,96	7,01
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
66	CHARGES FINANCIERES			9 601 227,88	6 286 979,08
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
661121	Charges d'intérêts (2) :				
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		309 984,31	309 984,31	313 391,89
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		8 537 535,58	8 537 535,58	4 528 447,83
661124	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661114	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
66115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		154 991,95	154 991,95	68 289,36
Autres 661	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
667	Intérêts sur autres opérations		598 715,74	598 715,74	348 850,00
664-665-666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
Autres charges financières			0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 886 800,85	7 618 822,04
671	Sur opérations de gestion		47 285,79	47 285,79	140 573,85
675	Sur opérations en capital :			1 839 214,86	3 229 443,69
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 247 941,05	1 247 941,05	1 799 090,66
687	Autres		591 273,81	591 273,81	1 430 353,03
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	4 248 604,50
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	0,00
6875	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00	4 248 604,50
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		236 000,76	236 000,76	176 000,00
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		8,99	8,99	0,00
	TOTAL DES CHARGES	27 501 338,40	78 602 098,29	106 194 307,00	97 043 486,30
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			957 916,25	1 610 676,75
	dont relevant du SIEG				
	dont ne relevant pas du SIEG			1 419 932,24	
	TOTAL GENERAL			107 062 223,24	98 654 162,75
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

Partie3 fiche N°3.2.2

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2023		Exercice 2022	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		84 819 706,43	87 657 884,00	
2					
3	70 (net de 709)		89 936 899,82	79 717 585,37	
4	7011	0,00		0,00	
5	7012-7013	1 606 205,82		0,00	
6	7014	0,00		0,00	
7	7017-7018	0,00		0,00	
8	703	25 856 436,27		20 381 648,23	
9	702 / 704				
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	487 816,87		467 962,15	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	53 214 986,36		50 170 331,55	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	308 010,21		324 165,41	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	834 117,37		817 183,08	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	357 685,72		268 544,29	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	7 040 350,93		7 046 642,43	
16	706				
17	705	0,00		0,00	
18	7061-7062	0,00		0,00	
19	70631 (OHLM)	0,00		0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	0,00		0,00	
21	7064	0,00		0,00	
22	7065	164 514,00		287 930,28	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	66 666,67		66 666,67	
24	70671	0,00		0,00	
25	70672	0,00		0,00	
26	7068	39,60		11 441,28	
27	708	0,00			
28	7086	0,00		0,00	
29	Autres 708	70,00		(124 930,00)	
30	71		(1 752 829,71)	281 540,59	
31	7133	(2 463 368,55)		230 601,56	
32	7135	710 538,84		50 939,03	
33	72		268 677,00	262 962,00	
34	7222	0,00		0,00	
35	721-Autres 722	268 677,00		262 962,00	
36	74		7 500,00	150 457,97	
37	742	0,00		0,00	
38	743	7 500,00		150 457,97	
39	744	0,00		0,00	
40	781		5 668 930,04	5 656 269,97	
41	78157	2 757 815,00		2 211 100,00	
42	78174	1 868 441,85		1 652 570,53	
43	Autres 781	1 042 673,19		1 792 599,44	
44	791	277 686,08	277 686,08	1 277 603,58	
45	7583	0,24	0,24	0,00	
46	751-754-7581-7582-7588	212 902,96	212 902,96	311 384,52	
47	755	0,00	0,00	0,00	
48					
49	76		1 046 779,74	457 148,19	
50					
51	761		0,00	0,00	
52	7611	0,00		0,00	
53	7612	0,00		0,00	
54	7613-7618	0,00		0,00	
55	762		0,00	0,00	
56	76261-76262	0,00		0,00	
57	Autres 762	0,00		0,00	
58	763-764	0,00	0,00	0,00	
59	765-766-768	1 046 779,74	1 046 779,74	457 148,19	
60	786	0,00	0,00	0,00	
61	796	0,00	0,00	0,00	
62	767	0,00	0,00	0,00	
63					
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		11 305 677,17	10 830 210,96	
65					
66	771	3 609 314,80	3 609 314,80	371 849,80	
67	775	457 962,00	4 604 221,37	5 918 756,26	
68	777	3 668 416,43		1 610 701,23	
69	778	477 842,94		3 784 859,95	
70	787	3 182 141,00	3 182 141,00	523 195,08	
71	797	0,00	0,00	4 248 604,50	
72				0,00	
73					
74					
75					
76					
77	TOTAL DES PRODUITS	107 062 223,34	107 062 223,34	86 854 162,75	
78			0,00	0,00	
79	dont relevant du SIEG		462 015,99		
80	dont ne relevant pas du SIEG				
81	TOTAL GENERAL		107 062 223,34	86 854 162,75	
82					
83	(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
84	(2) Dont produits concernant les entreprises liées				



Comité de l'ILM

ANNEXE LITTERAIRE

I – Faits Caractéristiques de l'exercice

II – Evènements postérieurs à la clôture

III – Principes, règles et méthodes comptables

IV – Notes sur le bilan et le compte de résultat

V – Autres informations

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice de 12 mois ouvert le 1^{er} janvier 2023 et clos le 31 décembre 2023 :

Les comptes annuels 2023 font ressortir :

le bilan dont le total s'élève à	692 815 936,94€
le compte de résultat constatant un total des produits de	107 062 223,34€
et un total des charges de	106 104 307,09€
et dégageant un résultat bénéficiaire de	957 916,25€

I – FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Au 31 décembre 2023 la coopérative exploite un patrimoine composé de 12 400 logements locatifs sociaux et 187 foyers soit un total de 12 587 logements.

Les principaux faits marquants au titre de l'exercice sont les suivants :

Au niveau de la stratégie patrimoniale :

- Acquisition en décembre 2023 d'un ensemble immobilier de 128 logements à Argenteuil Allée Mozart et auprès de la SA d'HLM ICF LA SABLIERE avec une prise en gestion différée au 1^{er} janvier 2024. Prix de l'acquisition 13,171 M€
- Réception de la réhabilitation Hôtel Dieu (93 logements)
- Livraison d'un ensemble immobilier composé de 69 PLS et d'une Résidence sociale de 37 PLAI situés au 98 avenue Jean Jaurès à Bezons (106 lits)
- Réhabilitation en cours pour la résidence Notre dame (100 logements)
- Cessions de 2 pavillons Colonel PRUDHON au Jardins du Marais à Argenteuil pour 458 k€
- Conclusion d'un accord de cession de la villa des impressionnistes après un contentieux de 9 années. L'acquisition s'est conclue par acte notarial au prix final de 11,718 M€ dont 8,287 M€ par compensation.
- Obtention d'un accord de principe par l'ANRU du financement de la démolition du bâtiment du 33 Château pour un montant maximum de 5M€ et de 3,79M€ pour la reconstitution de 104 logements sur et hors site.
- Cession de 6 appartements en accession sociale sur les résidences Mathilde et Villa ZEN pour un montant de 1,606 M€.
- Présentation en séance du Conseil d'Administration du 7 décembre 2023, des orientations du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP 2023 - 2033) intégrant 3 scénarios de programmation :
Scénario 1 : traitement des étiquettes F & G et travaux de sécurité pour 70,19 M€ d'investissements
Scénario 2 : traitement des étiquettes E, F & G et travaux de sécurité pour 147,30 M€
Scénario 3 : Traitement de l'ensemble des besoins du parc pour 175,98 M€
Se rajoute une production de 1870 logements incluant le locatif familial, le spécifique et l'accession sociale pour 35,78 M€.
Hors accession sociale il n'est pas programmé de ventes sur la période.

Au niveau financier

- Impact de l'augmentation de 2,5% des loyers décidée par le Conseil d'administration d'octobre 2022 inférieure de 1% à l'évolution de l'IRL.
- Impact de l'augmentation du taux du livret A qui s'établit à 3 % au 1^{er} février 2023 (contre 1% au 1^{er} février 2022) ; la charge d'intérêts des annuités en 2023 est désormais de 9,601 M€ contre 5,259 M€ en 2022.
- Impact de l'augmentation de la TFPB non récupérable qui s'établit à 9,65 M€ contre 8,87 M€ en 2022.
- Impact du CIG qui pèse dans les comptes pour 719 k€ contre 46 k€ en 2022.
- Reprise de la provision pour risques et charges du 33 avenue du Château pour 3,182 M€ destinée à couvrir le risque de démolition du bâtiment devenue sans objet compte tenu de l'intégration de ce coût au prix de revient du projet de construction d'une nouvelle résidence sur site.
- Reprise de la provision pour risques et charges relative aux foyers (463 K€ à fin 2022). La provision constituée initialement en 2021, qui portait sur le décalage entre les redevances antérieurement appelées auprès des gestionnaires par AB HABITAT et les montants qui aurait dû être réellement appelés, est devenue sans objet à la suite de la mise en place d'un

protocole transactionnel visant à apurer l'antériorité. Ce protocole a pour impact une diminution du stock de PGERC pour -0,517 M€ sans impact sur les comptes

- La sortie de l'actif des renouvellements de composants a généré 869 k€ de VNC (pas de sortie de composants constatés en 2022) en raison de travaux réalisés sur des actifs en cours d'amortissement.
- Un écart entre la balance générale et la balance auxiliaire des clients dont l'origine remonte principalement au traitement de la TUP entre l'OPH et la Coopérative a donné lieu à un correctif pour 1,1 M€ du report à nouveau.

Au niveau organisationnel

- L'organisation en place à la date du 31/12/2023 est la suivante :

L'organigramme est décomposé de la façon suivante

- o Direction générale regroupant le service qualité/DPO/RSE, commerces / syndics de copropriété et marchés / informatique.
- o Direction Secrétariat général, affaires juridiques et tranquillité résidentielle
- o Direction de la communication, vie coopérative
- o Direction de la proximité et des politiques sociales regroupant les 4 agences de proximité
- o Direction des ressources humaines et des services supports regroupant les moyens généraux.
- o Direction du développement et du patrimoine
- o Direction administrative et financière regroupant également le service quittance et charges

Les livraisons d'Accession Sociales :

L'opération Golden Green de 16 logements à Bezons, a été livrée en novembre 2022.

Pour rappel, trois opérations ont été livrées en 2020

- Villa Version Zen – 16 logements : opération en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) auprès du promoteur Perspective Habitat, opération livrée fin janvier 2020
- Résidence Mathilde – 25 logements en PSLA (Prêt Social Locatif Accession), opération en maîtrise d'ouvrage direct livrée en septembre 2020
- Le Hameau Fleuri – 14 logements : opération en MOD (Maîtrise d'ouvrage directe) et livrée en septembre 2020

Les ventes de 3 PSLA pour 1,606 M€ (3 + 1commerce sur Mathilde et 3 sur Vila ZEN) ont généré une moins-value à la clôture de -257 k€ (dont 31,4 k€ de plus-value sur Villa Zen).

L'avenant à la convention de Garantie d'activité accession pour son actualisation au titre de 2022 fait état d'un encours SGA HLM de 10 000 euros et de fonds propres dédiés à la SGA HLM de 598 000 euros.

II - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement post clôture n'est à signaler

III – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Principes généraux

1. Méthode générale de présentation et d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2021-08 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Le Décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- L'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- L'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- L'arrêté du 22 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privé ;
- Le règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- L'Arrêté du 08 décembre 2023 publié le 16 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation ;
- L'Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré.
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

2. Changement de méthode comptable

Présentation des comptes et méthodes d'évaluation

Dégrèvements Taxes foncières sur propriétés bâties

A partir de l'exercice 2023, les dégrèvements demandés au trésor public seront pris en compte à partir de la demande formulée par ABH, les dégrèvements étant acquis de plein droit dans la période non prescrite et étant certains dans leur montant à hauteur de 3,35 M€.

Les créances d'une antériorité supérieure à deux années sont dépréciées à 100% pour 890 k€.

IV – NOTES SUR LE BILAN ET LE RESULTAT

Les notes ci-après exposées permettent de préciser les options prises par la société dans l'application du cadre réglementaire rappelé supra et d'apporter un complément d'information sur certaines rubriques des comptes

1 – ACTIF

Immobilisations locatives

Ces immobilisations correspondent principalement à la valeur des actifs immobiliers dont la société est propriétaire soit pour les avoir construits soit pour les avoir acquis.

Elles sont inscrites au bilan à la date d'entrée dans le patrimoine de la société pour une valeur correspondant soit :

- au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport pour les actifs acquis ou apportés à titre onéreux
- au coût de production pour les actifs produits par la société
- à la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange

Ces coûts incluent :

- le prix d'acquisition des terrains ou des immeubles, augmenté des frais d'acquisition et d'enregistrement et éventuellement de la TVA, ainsi que le cas échéant des commissions d'intermédiaires ;
- le coût d'aménagement de certains terrains en espaces verts le cas échéant
- les frais de préparation du site ou de démolition préalable ;
- le coût de construction ou le coût des travaux d'amélioration et de mise aux normes des immeubles, y compris les honoraires d'ingénierie et de contrôle, les révisions de prix, les frais d'appel d'offre, le coût de la conduite d'opération, les frais annexes et les taxes liées à la construction (TLE, PLD), ainsi que les frais financiers réellement supportés jusqu'à la mise en service des logements.
- Les coûts internes correspondants aux salaires de la Direction du développement et de la Maitrise d'ouvrage calculé aux frais réels en fonction du temps passé sur les différentes opérations.

Les constructions locatives neuves

La date d'entrée des immeubles dans le patrimoine correspond à la date à laquelle l'immeuble est réputé achevé ou en état d'habitabilité. Par simplification les immeubles sont réputés achevés à la date d'entrée des premiers locataires, l'immeuble est donc en exploitation.

Les coûts d'entrée dans le patrimoine des immeubles locatifs sont ventilés par composants pour être inscrit distinctement à l'actif et faire l'objet d'un amortissement calculé sur la durée d'utilisation de chaque composant.

Conformément aux précisions de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC en matière de décomposition des immeubles de logement social, le coût global d'entrée des immeubles neufs est décomposé en appliquant les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Outre les cinq composants de base, la société a choisi de retenir les trois composants optionnels prévus par le CSTB pour procéder à la ventilation du coût de revient de ses immeubles. Par ailleurs trois nouveaux postes ont été créés pour recevoir à l'actif la valeur de travaux engagés ne pouvant être affectés à un composant unique mais qui répondent néanmoins à la définition d'une immobilisation dans la mesure où ils procurent « un avantage économique futur » ou « un potentiel de services attendus ».

- Aménagements intérieurs adaptation des logements
- Aménagements extérieurs résidentialisation
- Equipements de sécurité

Le tableau ci-dessous résume l'ensemble des principes appliqués par la société en matière de décomposition des immeubles.

Composants	Durée CSTB/CNC	Durées retenues
Structure et ouvrages assimilés	50 ans +ou-20%	60 ans
Menuiserie extérieure	25 ans +ou-20%	25 ans
Chauffage collectif	25 ans +ou-20%	28 ans
Chauffage individuel	15 ans +ou-20%	15 ans
Etanchéité	15 ans +ou-20%	18 ans
Ravalement	15 ans +ou-20%	17 ans
Electricité	25 ans +ou-20%	25 ans
Plomberie/Sanitaire	25 ans +ou-20%	25 ans
Ascenseurs	15 ans +ou-20%	17 ans
Aménagements intérieurs adaptations		25 ans
Aménagements extérieurs résidentialisations		25 ans
Equipement de sécurité		10 ans

A l'actif du bilan, l'ensemble des composants des immeubles est regroupé, le cas échéant, sous deux rubriques :

- Constructions locatives
- Constructions locatives sur sol d'autrui (pour les immeubles assis sur des terrains pris en bail à construction)

Les travaux d'amélioration et de réhabilitation

Ces travaux sont immobilisés distinctement des constructions neuves et correspondent - soit à des interventions significatives pour remettre aux normes les immeubles les plus anciens - soit à des travaux ponctuels d'amélioration de la sécurité et de la qualité de vie dans les immeubles.

La ventilation du coût de ces travaux et l'affectation à chaque composant se fait par référence aux marchés signés pour chaque corps d'état. Les honoraires et frais attachés à ces travaux sont répartis proportionnellement sur chaque composant lorsqu'ils sont significatifs.

Immeuble en acquisition amélioration :

Le prix de revient de ces immeubles intègre tant le prix d'acquisition initial du bien que le coût total des travaux de réhabilitation qui y sont effectués successivement en vue de leur mise aux normes d'habitabilité et de confort. Une décote est appliquée quant à la durée d'amortissement restant au regard de la date de construction ou de dernière réhabilitation. Cette décote s'applique également sur les composants. Par ailleurs la ventilation par composant de l'investissement global est réalisée en prenant en compte l'importance relative de ses deux phases.

Bâtiments administratifs :

Ils obéissent aux mêmes règles d'évaluation que les immeubles locatifs.

Immobilisation en cours :

Ce poste enregistre le coût des travaux de construction d'amélioration ou de réhabilitation des immeubles dont la réception, l'achèvement, ou la mise en service n'a pas été constatée à la clôture de l'exercice.

Immobilisations financières

Ces immobilisations comprennent :

- Les titres de participation détenus dans d'autres entités.
- Les parts détenues dans le capital d'organismes coopératifs partenaires.
- Les dépôts et cautionnements versés, notamment pour la réservation de terrains.
- Les prêts participatifs consentis à une autre société coopérative de production HLM du groupe.

Les titres de participations sont valorisés à leur coût d'acquisition équivalent au prix d'achat et aux frais d'acquisition (droits d'enregistrement et de mutation, honoraires, commissions, frais d'acte)

Stocks et en cours

Accession sociale à la propriété

Qu'elles soient réalisées en vente en l'état futur d'achèvement ou en location accession, les opérations portées en stocks et en cours sont évaluées à leur coût de production. Celui-ci intègre :

- le prix d'acquisition des terrains, augmenté des frais d'acquisition, ainsi que le cas échéant des commissions d'intermédiaires ;
- le coût d'aménagement ou de préparation des terrains ;
- les coûts de construction y compris les honoraires d'ingénierie et de contrôle, les révisions de prix, l'assurance dommages, les frais annexes et les taxes liées à la construction (TLE, PLD) ;
- la charge financière des lignes de crédit souscrites pour le financement de la construction des opérations. Les intérêts pris en compte sont ceux qui ont couru durant la période de construction.
- Les coûts internes correspondants aux salaires de la Direction du développement et de la Maîtrise d'ouvrage

Les contrats de VEFA sont des contrats à long terme au sens de l'article 622-1 du PCG, par conséquent les dépenses de publicité et frais de commercialisation non imputables à un contrat donné mais à un ensemble de contrats sont exclus des charges relatives aux contrats à long terme. Elles ne sont donc pas incorporées au prix de revient des opérations

Les terrains sont réputés à aménager tant que l'ordre de service de démarrage des travaux n'est pas établi. Les terrains et immeubles sont réputés en cours tant que l'achèvement des travaux n'est pas constaté.

Une provision pour dépréciation des Stocks et encours est constatée lorsque des événements survenus conduisent à remettre en cause la réalisation des opérations dans leurs conditions initiales pour en ramener la valeur à leur prix probable de cession.

Portage de copropriété

Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain du quartier Val d'Argent, AB HABITAT participe à une action de portage et de remise à niveau de logements en copropriété. Il s'agit de lots de copropriété voués à une adjudication judiciaire suite à saisie immobilière des propriétaires défaillants. Les lots acquis par délégation du droit de préemption de la ville ont été inscrits depuis 2016 sous la rubrique 371 « Logements acquis par adjudication ».

Initialement prévus, une durée de 3 ans durant lesquels AB HABITAT en assure la gestion, la rénovation, la mise en sécurité et pourvois au relogement de l'ancien propriétaire. A l'issue de la convention, les logements devaient être revendus avec une garantie de couverture du déficit éventuel de l'opération par la ville.

La plupart des lots étant loués en 2023 et compte tenu de la difficulté de trouver des acquéreurs, il a été décidé de les sortir du stock et de les immobiliser en 2023.

Créances locataires

Le règlement de l'ANC du 4 juin 2015, sans réellement modifier les règles appliquées antérieurement par usage, confirme :

- d'une part l'exigence prévue à l'article R423-1-5 du CCH d'une dépréciation totale des créances locataires ayant quittés les lieux ou dont la créance dépasse un an de loyer ;
- d'autre part le principe d'une approche statistique de perte de valeur des créances de moins d'un an devenues irrécouvrables.

Dépréciation des créances relatives aux logements / parkings :

Dans cette optique la fédération HLM a financé une étude statistique sur un échantillon de 26 organismes pour définir des taux de dépréciation de ces créances par tranche et par zone de tension. Les organismes ne disposant pas de statistiques internes peuvent se servir de cette étude dont les conclusions sont les suivantes toutes zones confondues :

- Créances représentant de 0 à 3 mois de loyer : dépréciation de 5%
- Créances représentant de 3 à 6 mois de loyer : dépréciation de 22%
- Créances représentant de 6 à 12 mois de loyer : dépréciation de 43%
- Créances représentant +12 mois ou des locataires partis : dépréciation de 100%

Dépréciation des créances relatives aux locaux professionnels et autres

Les dépréciations des créances relatives aux locaux professionnels sont déterminées au travers d'une analyse au cas par cas. Au titre de l'exercice 2021, il a été tenu compte du montant de dépôt de garantie versé par chaque commerce venant en déduction de la provision pour dépréciation de créances.

Ces méthodes de dépréciations sont appliquées depuis le 1^{er} janvier 2016 en dehors du traitement particulier de 2021 des dépôts de garantie venant en déduction des dépréciations des commerces.

Autres créances d'exploitation

Elles regroupent notamment :

- La T.V.A. déductible restant à récupérer.
- Le crédit de T.V.A. en instance de remboursement
- Les subventions restant à recevoir au titre du financement des programmes locatifs
- Les indemnités d'occupation à recevoir des anciens locataires restés dans les lieux sans droits ni titre.
- Diverses créances antérieures tenues par le Trésor Public et antérieur au 1^{er} janvier 2016 sont inscrites dans un compte de débiteurs divers. Ces créances ont fait l'objet d'un traitement spécifique au titre de l'exercice

Les autres créances sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement.

Produits à recevoir

Parmi les produits à recevoir figure notamment :

- Les factures à émettre au titre des conventions chaleurs.
- Les honoraires de syndic liés à la gestion de nos copropriétés
- Les indemnités d'assurances à recevoir

Charges constatées d'avance

Les charges enregistrées à la clôture de l'exercice mais qui se rapportent à l'exercice suivant ont été portées sous cette rubrique. La société a choisi de ne pas différer et étaler sur la durée de garantie (10 ans à compter de la réception de l'ouvrage) la charge des primes assurances DO payées au cours de l'exercice.

Charges à répartir

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan pour un montant de 793 K€ comprennent les frais de garantie CGLLS et les frais d'émission des emprunts.

Frais de garanties CGLLS et frais d'émission des emprunts

Les frais de garanties d'emprunts de la CGLLS sont considérés comme des frais d'émission d'emprunts (art. 212-11 du règlement n°2014-3). Le montant des frais de garantie CGLLS et les frais d'émission des emprunts supportés par AB Habitat au titre de l'exercice 2023 est sans objet. AB Habitat a opté pour l'option d'étalement des frais sur la durée des emprunts, et à ce titre, les a inscrits en « Charges à répartir ».

2 – PASSIF

Capital Social - Capitaux propres

L'organisme est une coopérative à capital variable. Au 31 décembre 2023, le capital social s'élève à 259 720 euros divisés en 12 986 actions de 20 euros. Les nouveaux sociétaires sont essentiellement des salariés entrés dans la coopérative en 2023.

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont inscrites dans les fonds propres de la coopérative pour leur montant total, dès la notification. Ces subventions se rapportent aux immeubles locatifs construits en vue de leur location dans le respect des dispositions du CCH relatives aux HLM.

Elles font l'objet d'une reprise en produits exceptionnels par le crédit du compte "subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice" selon le même rythme que l'amortissement des composants de l'immeuble acquis ou construit grâce à ces subventions.

Provision pour risques et charges

Cette provision couvre les risques inhérents à des contentieux, obligations ou engagements susceptibles d'entraîner une sortie de fonds si la responsabilité de la société était établie. Elle est calculée d'après l'évaluation des risques ou litiges.

Au 31 décembre 2023 elle représente la somme de 9,408 M€

La provision liée aux litiges salariaux a fait l'objet d'un ajustement selon l'évolution des dossiers et s'établit à fin 2023 à 341 K€.

Une provision constituée en 2021 relative aux foyers pour lesquels les redevances antérieurement appelées auprès des gestionnaires étaient en décalage par rapport aux montants que AB HABITAT aurait dû appeler, a été reprise en totalité pour un montant de 463 K€ tenant compte tenu de la mise en place d'une convention d'apurement avec le CCAS de la ville d'Argenteuil la rendant sans objet.

La provision pour dépréciation de 3,2 M€ relative à la déconstruction de l'immeuble sis 33 avenue du château à Argenteuil a été reprise à la suite de l'accord de principe obtenu par l'ANRU de subventionner dans son intégralité le coût de cette déconstruction.

Toujours pour cette même opération, une provision pour risque et charges de 4,2 M€ portant sur la valorisation comptable de la construction a été enregistrée sur l'exercice 2022 et est maintenue dans les comptes en 2023.

Le litige avec la SCCV Villa des impressionnistes s'est soldé par une reprise des négociations courant 2023 et un accord permettant l'acquisition ferme et définitive du bâtiment ; Une provision pour remboursement anticipé du prêt en cours souscrit auprès de banque des territoires avait été constatée fin 2022 pour 449 k€. Cette provision est devenue sans objet à la suite d'un accord tacite de la banque de ne pas appliquer de pénalités sous la condition de la contractualisation d'un nouveau prêt auprès de la banque des territoires.

La Coopérative a sollicité les services fiscaux pour obtenir un dégrèvement de TFPB au titre des années 2023 et antérieures pour un montant total de 3,813 M€. Ont été perçus 459 k€ en 2022 et en 2023.

Il a été décidé de tenir compte d'un risque de non-perception des dégrèvements pour les années antérieures à la deuxième année de la clôture. Cette provision qui tient compte des sommes déjà perçues s'élève à 888,83 K€ à la clôture de l'exercice.

Provision pour Gros Entretien

Le Conseil d'Administration de la coopérative a décidé de ne pas retenir de composant « gros entretien » pour la décomposition des immeubles

Conformément à l'art 214-9 du PCG, les organismes HLM qui n'ont pas opté pour la méthode de comptabilisation par composant de leurs dépenses de Gros Entretien doivent obligatoirement constituer une provision. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans en prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La provision est assise sur un programme pluriannuel permettant d'identifier les groupes locatifs objets de la dépense, de qualifier la dépense de gros entretien, de la valoriser et de la positionner dans le temps.

Le règlement ANC du 4 juin 2015 apporte un changement dans le mode de calcul de la provision d'une dépense de GE qui doit être constatée à compter de l'exercice duquel elle est programmée et inscrite dans le plan pluriannuel mais en tenant compte d'une quote-part correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée totale entre deux périodes d'entretien. Exemple : si une dépense de GE dont on considère qu'elle doit être renouvelée tous les 10 ans est programmée en fin d'exercice pour être réalisée dans deux ans la PGE à la fin de l'exercice doit être de 90% de la dépense de manière à atteindre 100% par une dotation complémentaire de 10% en N+1 et une reprise totale en N+2 années de réalisation de la dépense. Le règlement ANC précise par ailleurs la nature des dépenses présumées éligibles à la PGE :

- Travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage, (ravalement sans amélioration)
- Travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols
- Travaux de gros entretien et de remplacement global et collectif de petits équipements non identifiés comme des composants (Portes palières, boîtes aux lettres, interphonie ...)
- Travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes

D'autres dépenses présumées non éligibles peuvent le devenir si elles sont non récurrentes et programmées de manière pluriannuelle :

- Travaux d'entretien des descentes d'eaux pluviales
- Travaux de réparation des menuiseries (opérations globales sur des groupes de logements entiers)
- Travaux collectifs de remplacement des menuiseries et des équipements intérieurs des logements
- Travaux d'entretien des aménagements extérieurs

- Curage des égouts
- Travaux d'élagage

Le tableau de saisonnalité dans la cadre de la PGE

Nature	Durée de rotation
Eclairage des parties communes	15 ans
Peintures et sols des Parties Communes /hall /Cages d'escalier	15 ans
Ravalement sans amélioration	20 ans
Remplacement / Réparation des portes palières	15 ans
Remplacement / Réparation des portes métalliques	30 ans
Couverture et charpente	40 ans

Compte tenu des nouvelles normes de calcul la PGE constituée à la clôture de l'exercice pour faire face à ce plan de charge, la provision au 31/12/2023 s'élève à 2,758 M€.

La provision pour gros entretien a donné lieu à une reprise de 2,3 M€. La destination des travaux initialement prévus a été modifiée afin de pouvoir réaliser en urgence les travaux de remise en locations nécessaires pour baisser le taux de vacance locative. Dans un même temps, certains travaux venant en doublons de travaux de réhabilitations ont été déprogrammés.

Le coût net de la dépense incluant la variation de provision au titre de GE pour l'exercice 2023 s'élève à 5,58 M€ (5,56M€ en 2022).

Autres Provision pour charges

Sous cette rubrique ont été provisionnées les charges que la coopérative sera amenée à supporter dans le cadre de ses obligations en matière :

- D'indemnité de fin de carrière de ses collaborateurs de droit privé : La provision est calculée selon la méthode des Unités de Crédit Projetées. Cette méthode consiste à déterminer, par salarié incluant les salariés en invalidité, les salaires annuels majorés des charges sociales et intégrant les augmentations de salaires, l'ancienneté et les promotions à venir projetées au moment du départ à la retraite. Les principales hypothèses de projections retenues pour 2022 sont les suivantes :
 - Age de départ en retraite : 62 ans
 - Taux de progression des salaires : 2,50%
 - Taux financier net : 3,16%
 - Taux de charges sociales et fiscales : 43,53%
 - Convention collective appliquée : Personnel des sociétés coopératives HLM

Le montant des engagements d'AB Habitat ainsi calculé s'établit à fin 2022 à 417 K€.

ABH n'a pas reçu l'actualisation d'ARKEA vie pour 2023 malgré de nombreuses relances. La provision comptabilisée à fin 2022 a été maintenue ainsi que l'engagement hors bilan lié au coût potentiel des agents inscrits au CIG non réaffectés sur une période maximale 10 ans en estimation fin 2022 est de 3 763 800,74€.

- De congés accordés aux fonctionnaires au moment de leur départ en retraite : cette provision est établie selon les mêmes hypothèses que la provision pour indemnité de fin de carrière mais limitée à 3 mois.

La provision ainsi calculée s'établit à 258 K€ à fin 2022 et a été maintenue pour les mêmes raisons.

Dettes financières

Elles s'élèvent à 397 M€ et correspondent :

- Aux emprunts souscrits en vue du financement de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)
 - de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs) ;
 - des bâtiments administratifs et des travaux dans les agences de la coopérative
 - des stocks de logements accession
 - des stocks de logements en copropriétés dégradées
 - du Haut de bilan dans le cadre du dispositif encadré par la caisse de dépôt et consignation
- Aux intérêts courus mais non échus à la date de clôture des comptes sur ces différents emprunts ;
- Aux dépôts de garantie perçus des locataires ;
- Aux concours bancaires courants

Dettes d'exploitation

Elles sont constituées principalement :

- Des dettes envers le personnel et les organismes sociaux
- Des dettes envers les fournisseurs.
- Des dettes fiscales, notamment en matière de T.V.A.

Charges à payer

Les charges à payer provisionnées à la clôture des comptes concernent notamment :

- Charge à Payer Factures Non Parvenues
- Charge à Payer Factures Non Parvenues immobilier
- des frais de personnel, cotisations sociales et taxes

Autres Dettes

Cette rubrique comprend :

- Les dettes envers les fournisseurs d'immobilisations
- Les dettes diverses

3 - CHARGES

Charges d'exploitation

Elles comprennent les consommations de l'exercice en provenance de tiers dont :

- Les achats de terrains, travaux et honoraires relatifs à l'accession sociale
- Les charges récupérables sur nos locataires
- Les dépenses d'exploitation et d'entretien courant de notre patrimoine
- Les charges de gros entretien
- Les frais de gestion et d'administration générale de la coopérative.
- Les impôts et taxes, dont notamment la taxe foncière
- Les frais de personnel et charges sociales
- Les pertes sur créances locataires et autres charges
- Les dotations aux amortissements et aux provisions

Charges financières

Ces charges comprennent principalement :

- Les charges d'intérêts des emprunts contractés pour le financement des opérations locatives
- Les charges d'intérêts des emprunts contractés pour le financement du siège social
- Les pénalités pour remboursements anticipés

Charges exceptionnelles

Ce poste englobe :

- Les différentes charges engagées au cours de l'exercice qui ne peuvent être rattachées à l'exploitation courante de la coopérative
- Les dotations aux provisions à caractère exceptionnel (risques, litiges ou charges exceptionnelles)
- Les charges liées au traitement des dettes et créances antérieures.

Un détail de ces charges par grande nature figure au tableau n° 13 de l'annexe des comptes annuels.

Impôt sur les sociétés

La loi de finance rectificative pour 2005 a modifié les dispositions des articles L411.2 du CCH et 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI relatifs à l'impôt sur les sociétés dans les organismes HLM. L'instruction fiscale du 25 janvier 2006 a précisé et commenté ces nouvelles dispositions.

Les activités de la coopérative ne se situent pas intégralement dans le secteur exonéré puisqu'elles ne

sont pas toutes réalisées dans le cadre du service d'intérêt général dévolu aux ESH. Font notamment parties des opérations imposables :

- Les locations d'espace pour antenne relais ;
- Les locations de logements non conventionnés ;
- Les locations de locaux professionnels et commerciaux dans certaines conditions
- Les activités de syndic de copropriété ;
- Les prestations de gestion réalisées pour le compte de tiers ;

4 - PRODUITS

Produits d'exploitation

Ceux-ci sont constitués par :

- Les loyers et charges facturés aux locataires des logements sociaux inscrits à l'actif ;
- La production stockée qui constate la différence entre le coût de revient des opérations d'accession inscrites en stock à la clôture de l'exercice et au début de l'exercice ;
- Les honoraires perçus en rémunération de la gestion d'immeubles en copropriété ;
- Les autres produits relatifs aux autres prestations de services exécutées par la coopérative ;
- Les certificats d'économie, conformément à l'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

Produits financiers

Ces produits ont essentiellement pour origine la rémunération des comptes d'épargne.

Produits exceptionnels

Ces produits comprennent :

- Les produits reçus au cours de l'exercice qui ne peuvent être rattachés à l'exploitation courante de la coopérative ou dont l'origine remonte aux exercices antérieurs ;
- Les dégrèvements de taxe foncière obtenus au cours de l'exercice
- Les indemnités d'assurance perçues au titre des sinistres supportés en charges exceptionnelles ;
- Les reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles.

Un détail de ces produits figure au tableau 13 de l'annexe des comptes annuels.

V – AUTRES INFORMATIONS

AFFECTATION DU RESULTAT

Correction du Report à nouveau d'ouverture

Un correctif, lié à une comptabilisation réalisée sur la base d'informations erronées transmises par le trésor public dans le bilan d'apport lors de la TUP de l'OPH vers la Coopérative a eu pour effet un déséquilibre des créances entre la balance générale et la balance auxiliaire. Pour rétablir l'équilibre entre les deux états comptables, le montant négatif de -1 100 000€ est retraité sur le bilan d'ouverture de l'exercice 2023.

L'assemblée générale décide de rectifier le report à nouveau d'ouverture :

Report à nouveau au 01/01/2023	: 173 613 451,94€
Rectificatif Bilan TUP 2016	: - 1 100 000,00€
RAN rectifié au 01/01/2023	: 172 513 451,94€

Affectation du résultat de l'exercice

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction (conformément au Règlement ANC 2021-08 appliqué pour la première fois en 2021.

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par l'ONV à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges directes ont été rattachées directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG.

Afin d'affecter les charges communes il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à – 462 015,99 €.

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

Projet d'affectation du résultat :

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat bénéficiaire de 957 916,25€ ventilé en résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) déficitaire de – 462 015,99 € et en résultat des autres activités hors SIEG bénéficiaire de 1 419 932,24€ :

- En Plus-value sur cession immobilière SIEG pour un montant de **337 398,19€** avec un prélèvement sur le report à nouveau pour le même montant
- En report à nouveau débiteur SIEG, le montant de – **462 015,99€**
- En report à nouveau créditeur hors SIEG, le montant de **1 419 932,24€**

EFFECTIFS

La coopérative emploie 271 personnes au titre de l'exercice 2023 dont 255 en CDI et 16 en CDD.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes pour la mission de certifications des comptes annuels au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 34 568,00 euros HT.

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLÉ	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNÉS		
N° DE COMPTE	LIBELLÉ	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	4 565 721,84
80181	Reste à comptabiliser sur :	
	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	Engagements divers	4 565 721,84
TOTAL		4 565 721,84

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLÉ	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNÉS		
N° DE COMPTE	LIBELLÉ	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLÉ	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNÉS		
N° DE COMPTE	LIBELLÉ	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Partie 4 Fiche n°4.2

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		170 272 116,73		(1 425 698,12)			171 697 814,85	
12 - Résultat de l'exercice N-1		1 610 676,76		1 727 247,66			(116 570,91)	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					107,24%			-7,24%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00		0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières		(188 389,43)		(188 389,43)		0,00		
10688 Réserves diverses		0,00		0,00		0,00		
457 - Dividendes					0,00%	0,00		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		172 071 182,91		489 938,97		171 581 243,94		
TOTAUX		171 882 793,48		171 882 793,48		171 581 243,94		171 882 793,48

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N-3					
N-2					
N-1					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1)
et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	55 304 399,00	56 332 529,54	58 496 964,07	59 335 937,14	64 080 463,55
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	19 415 205,00	22 048 660,00	24 831 430,69	22 208 537,23	18 778 733,02
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	5 726 182,00	2 995 306,75	(3 087 413,04)	1 610 676,75	957 916,25
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	262,00	258,00	260,00	272,00	260,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	9 329 142,00	8 899 238,97	9 147 573,77	9 872 617,86	9 785 277,21
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	5 326 178,00	4 141 429,00	4 387 037,19	4 428 928,19	5 145 740,62

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	2023	2022	2021
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	8 500 829,24	4 681 486,46	3 638 738,59
b) Total des produits financiers (comptes 76)	28 410,43	457 148,19	1 046 779,74
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	76 668 974,74	79 717 585,37	89 936 899,82
d) Charges récupérées (comptes 703)	18 172 010,67	20 381 648,23	25 856 436,27
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	58 525 374,50	59 793 085,33	65 127 243,29
Ratio d'auto-financement net HLM (1)	14%	8%	6%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

N° de compte	INCORPORATIONS	ANNUALISATIONS				DÉCOMPOSITION				VALORISATIONS FINALES À LA FIN DE L'EXERCICE
		VALORISATIONS DEBUT DE L'EXERCICE	Augmentations, Créations, Ajouts (A)	Variations de points à points (B)	Variations de points à points (C)	Augmentations Ajouts (D)	Variations de points à points (E)	Variations de points à points (F)	Augmentations Ajouts (G)	
INCORPORELLES										
Frais d'établissement										
201	Baux long terme et droits d'usufruit	857 277,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	857 277,15
202-203- 204-205	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232- 237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206- 207-208	Autres immobilisations incorporelles	2 196 915,95	55 857,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 252 773,73
	Total I	3 054 193,10	55 857,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 110 050,88
CORPORELLES										
Terrains										
2111	Terrains nus	449 545,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	449 545,84
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, lots, bâtis	101 379 697,67	38 985,11	6 746 576,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108 132 734,32
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	101 829 243,51	6 785 981,23	6 746 576,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108 582 280,16
Constructions										
213 (sauf 21315-2135)	Constructions localisées sur sol propre (2213 sauf 21315-2135) A	777 584 536,80	(3 596,35)	36 366 250,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	811 653 944,31
214 (sauf 21415-2145)	Constructions localisées sur sol propre hors additions et remplacements de composants	494 110 674,27	0,00	26 951 633,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520 947 375,96
21315-2135	Additions et remplacements de composants (1)	283 473 862,53	(3 596,35)	9 414 616,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	290 660 982,88
214 (sauf 21415-2145)	Constructions localisées sur sol d'autrui (2214 sauf 21415-2145) B	4 629 979,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 629 979,47
21315-2135- 21415-2145	Constructions localisées sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21315-2135- 21415-2145	Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (221315-2135-21415-2145) C	14 684 306,72	0,00	103 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14 783 116,73
	Total III (A+B+C)	796 898 823,99	(3 596,35)	36 469 250,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	831 067 040,51
	Total IV	887 040,94	42 972,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	739 013,32
Install. techniques - Matériel - Outillage										
Divers										
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	711 625,10	5 331,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	716 956,93
2182	Matériel de transport	569 087,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	569 087,08
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	3 087 353,91	12 163,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 099 517,08
2184	Mobilier	1 578 946,09	3 653,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 582 599,49
2188	Diverses	2 019 677,60	21 742,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 041 419,63
	Total V	7 946 889,78	42 890,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 009 580,21
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilités corporelles en cours										
2312-2314- 2316-235	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Constructions et autres immobilisations corporelles	22 099 951,76	28 869 904,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 168 545,62
	- Construction et acquisition-amélioration	13 740 606,72	8 482 841,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 808 632,31
	- Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
238	Avances et acomptes	35 840 458,48	37 332 548,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29 977 177,83
	Total VII	943 222 255,70	44 220 374,08	43 215 826,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	978 366 092,13
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	943 222 255,70	44 220 374,08	43 215 826,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	978 366 092,13
FINANCIERES										
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	4 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 800,00
2671-2674	Créances attachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
289-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	122 927,71	50 912,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173 839,91
	Total IX	122 927,71	50 912,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173 839,91
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX)	846 454 578,91	44 327 148,08	43 215 826,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	901 069 232,28

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitation, réaffectation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'entretien sur les acquisitions-améliorations

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan

(3) Y compris les participations immobilières (compte 72 sauf 7232)

(4) Y compris les versements de stocks en immobilisations

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

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

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE				DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	Autres méthodes (1)				
1 INCORPORELLES		2	3	4	5	6	
2801	Frais d'établissement	828 208,66	22 398,04		0,00		850 606,70
28082-28083- 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00		0,00		0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 769 107,72	128 270,16		0,00		1 897 377,88
	TOTAL I	2 597 316,38	150 668,20		0,00		2 747 984,58
CORPORELLES							
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00		0,00		0,00
CONSTRUCTIONS							
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	314 106 883,29	21 269 528,99		0,00	1 340 043,57	334 036 368,71
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	2 967 282,92	83 175,04		0,00	0,00	3 050 457,96
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	3 485 294,81	367 015,71		0,00	355,40	3 851 955,12
	TOTAL III	320 559 461,02	21 719 719,74		0,00	4 340 398,97	340 938 781,79
2015	Install. techniques. - Matériel - Outillage	631 725,62	19 238,41		0,00	0,00	650 964,03
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	623 029,66	24 869,31		0,00	0,00	647 898,97
28182	Matériel de transport	560 961,14	2 586,32		0,00	0,00	563 547,46
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	2 881 819,67	62 606,59		0,00	0,00	2 944 426,26
28184	Mobilier	1 473 814,84	39 604,62		0,00	0,00	1 513 419,46
28188	Diverses	1 923 351,67	21 859,92		0,00	0,00	1 945 211,59
	TOTAL V	7 462 976,98	151 526,76		0,00	0,00	7 614 503,74
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	331 251 480,00	22 041 153,11		0,00	1 340 398,97	361 952 234,14

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

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

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

ans

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

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES					TOTAL DES DIMINUTIONS (2)	
	1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)		
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805- 28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2812	CORPORELLES						
	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	26 795,33	1 313 248,24	0,00	0,00	1 340 043,57
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	355,40	0,00	0,00	355,40
	Total III	0,00	26 795,33	1 313 603,64	0,00	0,00	1 340 398,97
2015	Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	26 795,33	1 313 603,64	0,00	0,00	1 340 398,97

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

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

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS - REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	294 471,93	123 573,48	76 724,01	341 321,40
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	258 621,00	0,00	0,00	(3) 258 621,00
Pour gros entretien	5 202 283,00	1 159 759,00	2 757 815,00	3 604 227,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	8 343 503,96	955 829,00	4 094 899,46	(3) 5 204 433,50
TOTAL II	14 098 879,89	2 239 161,48	(2) 6 929 438,47	9 408 602,90
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	800,00	0,00	0,00	800,00
TOTAL III	800,00	0,00	0,00	800,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	438 143,10	0,00	53 190,72	384 952,38
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	438 143,10	0,00	53 190,72	384 952,38
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 818 793,66	2 107 408,82	1 589 791,05	6 336 411,43
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	1 757 987,23	7 636,18	278 650,80	1 486 972,61
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	7 576 780,89	2 115 045,00	1 868 441,85	7 823 384,04
TOTAL VI (III + IV + V)	8 015 723,99	2 115 045,00	1 921 632,57	8 209 136,42
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	22 114 603,88	(1) 4 354 206,48	(1) 6 681 671,04	17 617 730,32

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	4 354 206,48	5 688 930,04
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	3 182 141,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 688 930,04
	de provisions non utilisées (*)		3 182 141,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

Partie 4 - Fiche 4.6

6 - ETAT DES DETTES

N° de comptes	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS CHÔME AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CHÔME AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS PAR DES RÈGLES SÉRIÉES	DETTES GARANTIES PAR DES RÈGLES SÉRIÉES
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	10 712 417,25	449 717,31	1 740 526,93	8 522 173,01	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	376 370 755,50	11 602 083,53	40 228 945,62	324 541 726,35	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 718 238,22	Non ventilable (3)		4 718 238,22	
1654	Redevances location - accession	291 525,61	291 525,61		0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	176 866,64	176 866,64		0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16883	Intérêts courus non échus	5 034 235,35	5 034 235,35		0,00	
	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I dettes financières	397 304 038,57	17 554 428,44	41 967 472,55	337 782 137,58	0,00
	dont emprunts remboursables in fine					
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	15 597 136,83	15 597 136,83		0,00	
419	Clients créditeurs	4 444 117,78	4 444 117,78		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	493 492,64	493 492,64		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 441 978,12	1 441 978,12		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	583 168,40	583 168,40	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	583 168,40	583 168,40		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	1 961 291,52	1 961 291,52	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	394 015,36	394 015,36		0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	1 567 276,16	1 567 276,16		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
	TOTAL II	24 521 185,29	24 521 185,29	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	0,00			0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL PRÉVU (4)	423 438 223,86	42 879 613,72	41 967 472,55	337 782 137,58	0,00
	REMARQUES					
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	14 129 013,00				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	13 624 617,50				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créateurs de banques.

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES					Partie 4 - Fiche 4.7
LIBELLE					
N° de compte	1	2	3	4 (2+3)	A PLUS D'UN AN
	EN ACTIF IMMOBILISE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS		
267	Créances rattachées à des participations	0,00			0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00			0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00			0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00			0,00
274	Autres prêts	0,00			0,00
275/276	Autres immobilisations financières	141 177,41			141 177,41
	TOTAL I	141 177,41	0,00		141 177,41
409	EN ACTIF CIRCULANT				
411	Fournisseurs débiteurs	0,00			0,00
416	Locataires et organismes payeurs d'APL	6 707 608,20	6 707 608,20		0,00
412	Clients douteux ou litigieux	7 792 287,60			7 792 287,60
413/414/415/418	Créances sur acquéreurs	0,00			0,00
42	Autres créances clients	6 165 715,14	5 432 173,56		733 541,58
43	Personnel et comptes rattachés	942,60			0,00
44	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	119 077,75	119 077,75		0,00
443	Etat et collectivités publiques :	8 112 745,51	8 112 745,51		0,00
44 saut 443	Opérations particulières	0,00			0,00
45	Autres (1)	8 112 745,51	8 112 745,51		0,00
451	Groupe et associés et opération de coopération	504 962,93	0,00		504 962,93
454	Groupe	0,00			0,00
455	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00			0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Associés - comptes courants	504 962,93			504 962,93
458	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00			0,00
46	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00			0,00
461	Débiteurs divers :	1 501 778,12	1 501 778,12		0,00
46 saut 461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00
	Autres créances (1)	1 501 778,12	1 501 778,12		0,00
	TOTAL II	30 905 117,85	21 874 325,74		9 030 792,11
486	Charges constatées d'avances	0,00			0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00			0,00
	TOTAL III		0,00		0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	31 046 245,26	21 874 325,74		9 171 969,82
(1) RENVOIS	Dont subventions d'investissement à recevoir	2 760 276,74			
	subventions d'exploitation à recevoir				
	TVA	1 997 976,77			

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4 - Fiche 4.8

VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (2)												
SOCIÉTÉ	CAPITAL	RÉSULTATS ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RÉSULTATS (3)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	BRUTE		NETTE	PRÊTS ET AVANCES CONCÉDÉS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSÉS (4)		MONTANTS DES CAUTIONS ET AVALS DONNÉS PAR L'ORGANISME	CHARGES PRÉFÉRÉES NON TAUXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	CHARGES ENCAISSÉES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACCUMULÉES
				6	5		8	9				
Filiales et participations (2) (6) :												
- Filiales (7) HABITAT GROUPE DU BOIS D'ATON (SCCV) SCI BEZONS (Le Hammeau Fleuri)	803162775 817706443	1 000,00 10 000,00	80,00% 40,00%	800,00 4 000,00	0,00 4 000,00	255 128,72 249 834,21		0,00			0,00 0,00	SCCV SCI Construction
	322961020 339799116 349974931	COOPERATIVE COOPERATIVE COOPERATIVE				30 500,00 2 010,00 152,50					0,00	SCI Construction
Autres filiales ou participations (9)												
- Filiales non reprises ci-dessus												
- Participations non reprises ci-dessus												
Total (10)				4 800,00	4 009,00	537 625,43	0,00				0,00	0,00

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

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

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

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

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

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

(10) Total colonne 5 : égale aux colonnes 201 + 205

Observations :

DIRIGEANT(E)S - EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif salarié hors fonction publique (c)
	TOTAL	Dont Régie	Dont rattachés à d'autres organismes (d)	
Personnels administratifs	144	144	0	0
Cadres	50	50		
Non cadres	94	94		
Gardiens d'immeubles	82	82	0	0
Cadres	0			
Non cadres	82	82		
Personnels d'immeubles	23	23	0	0
Cadres	0			
Non cadres	23	23		
Personnel de maintenance	22	22	0	0
Cadres	1	1		
Non cadres	21	21		
TOTAL	271	271	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps		236		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		19		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		255		

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)		CDI	CDD	TOTAL
Rappel :	Effectif salarié au 31 décembre n-1	262	16	278
	- Fins de contrats au cours de l'année	- 30	- 31	- 61
	+ Contrats signés au cours de l'année	+ 23	+ 31	+ 54
	= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	255	16	271

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.
(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes
(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE,, sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

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

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

COMPTES IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			455 915,27
	Villa des Impressionnistes (248 CN1)	130 815,27	
	Allée Mozart (128 logements ICF LA SABLIERE) 350 CN1- 351 CN1	325 100,00	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			43 100,00
	Logements PASTEUR (352 CN1)	38 200,00	
	86 Jean JAURES (130 CN3)	4 900,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
	TOTAL		489 015,27

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe II

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (C/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	277 686,08		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	277 686,08	0,00	0,00

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

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

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

Avantages en nature du personnel : 271 003,99€
Autres divers : 6 682,09€

Partie 4 Fiche n°4.11

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N°	DESCRIPTION	COUTS INTERES (1)	PLUS MOINS (2)	PLUS MOINS (3)
1	2	3	4	5
0002	REFECTION TOITURE GAMBETTA	2 051,00		2 051,00
0009	REHABILITATION DOUCE JOLIOT CURIE 2023	2 638,00		2 638,00
0012	REFECTION ELECTRICITE BELLES VUES	1 026,00		1 026,00
0012	GARDES CORPS BELLEVUES	977,00		977,00
0015	GARDES CORPS AUGUSTE DELAUNE	1 026,00		1 026,00
0018	REHABILITATION A. DELAUNE	6 338,00		6 338,00
0019	RESIDENTIALISATION CHAMPAGNE	2 388,00		2 388,00
0019	REHABILITATION CHAMPAGNE	9 902,00		9 902,00
0019	GARDES CORPS VICTOR HUGO	1 026,00		1 026,00
0019	GARDES CORPS JOLIOT CURIE	1 026,00		1 026,00
0021	CONTROLE ACCES BARRIERES 606 AG BELIN	879,00		879,00
0023	GARDES CORPS COLONEL FABIEN	1 026,00		1 026,00
0024	MODERNISATION ASCENSEUR F. FERRER	1 057,00		1 057,00
0024	GARDES CORPS FRANCOISCO FERRER	1 026,00		1 026,00
0028	MODERNISATION ASCENSEURS BALMONT	1 057,00		1 057,00
0029	REHABILITATION LES SYCOMORES	7 403,00		7 403,00
0029	GARDES CORPS SYCOMORES	1 026,00		1 026,00
0030	MODERNISATION ASCENSEUR C. BERNARD	1 057,00		1 057,00
0030	GARDES CORPS CLAUDE BERNARD	1 026,00		1 026,00
0033	GARDES CORPS LE PRUNET	440,00		440,00
0036	MODERNISATION ASCENSEUR R. MASSON	1 113,00		1 113,00
0036	GARDES CORPS ROGER MASSON	1 026,00		1 026,00
0037	REHABILITATION ROUSSILLON	76,00		76,00
0044	AMENAGEMENT DES DOUCHES A. CROIZAT	7 859,00		7 859,00
0044	AMENAGEMENT DES DOUCHES A. CROIZAT	7 297,00		7 297,00
0051	ACCESSION SOCIALE LEON FEIX	4 544,33		4 544,33
0051	CONSTRUCTION NEUVE LEON FEIX	4 544,33		4 544,33
0051	COMMERCE LEON FEIX	4 544,34		4 544,34
0053	REHAB NOTRE DAME/BRAQUE	27 745,00		27 745,00
0054	REHAB 5 RUE H. DIEU	2 362,50		2 362,50
0056	REHAB 8 RUE H. DIEU	2 362,50		2 362,50
0058	REHAB 17 PL. GEORGES BRAQUE	12 945,00		12 945,00
0061	GARDES CORPS CHAMPILOUX 1	440,00		440,00
0062	GARDES CORPS CECILE DUPARC	1 026,00		1 026,00
0064	GARDES CORPS CHAMPILOUX 2	440,00		440,00
0066	REHABILITATION AUGUSTE RENOIR	1 917,00		1 917,00
0066	GARDES CORPS AUGUSTE RENOIR	1 026,00		1 026,00
0066	GARDES CORPS E. VAILLANT	1 026,00		1 026,00
0069	REFECTION ELECTRICITE F. LISZT	1 026,00		1 026,00
0069	GARDES CORPS FRANZ LISZT	1 026,00		1 026,00
0074	GARDES CORPS CHAMPILOUX 3	440,00		440,00
0082	GARDES CORPS LA PAIX	1 026,00		1 026,00
0083	GARDES CORPS DULCIE SEPTEMBER	1 026,00		1 026,00
0088	GARDES CORPS EDOUARD VAILLANT	1 026,00		1 026,00
0098	GARDES CORPS PARDON	440,00		440,00
0100	GARDES CORPS RUE E. VAILLANT	1 026,00		1 026,00
0105	TRAVAUX COUVERTURE 2 ALLEE ST JUST	2 051,00		2 051,00
0105	GARDES CORPS SAINT JUST	1 026,00		1 026,00
0107	GARDE CORPS BASTIE	440,00		440,00
0127	REHAB CITE DE L'ESPOIR	10 703,00		10 703,00
0129	GARDES CORPS EDOUARD VAILLANT	1 026,00		1 026,00
0130	CONSTRUCTION DE 28 LOGEMENTS	3 246,00		3 246,00
0133	GARDES CORPS 18 RUE DES LILAS	440,00		440,00
0146	TRANSFORMATION BUREAU VAN GOGH	1 118,00		1 118,00
0146	GARDES CORPS VAN GOGH	1 026,00		1 026,00
0150	REFECTION ELECTRICITE ESPACE	1 026,00		1 026,00
0151	GARDES CORPS 58 VICTOR HUGO	1 026,00		1 026,00
0161	MODERNISATION ASCENSEUR C. COLOMB	5 485,00		5 485,00
0161	GARDES CORPS CHRISTOPHE COLOMB	1 026,00		1 026,00
0162	GARDES CORPS LES BARENTINS	1 026,00		1 026,00
0163	GARDES CORPS KARL MARX	1 026,00		1 026,00
0164	GARDES CORPS KARL MARX	1 026,00		1 026,00
0165	GARDES CORPS MARCEL CACHIN	1 026,00		1 026,00
0166	GARDES CORPS JEAN MOULIN	1 026,00		1 026,00
0169	REFECTION ELECTRICITE BARENTIN	1 026,00		1 026,00
0169	GARDES CORPS LES BARENTINS	1 026,00		1 026,00
0170	GARDES CORPS SANTOS DUMONT	440,00		440,00
0171	MODERNISATION ASCENSEURS ST EXUPERY	8 130,00		8 130,00
0172	GARDES CORPS HELENE BOUCHER	440,00		440,00
0177	GARDES CORPS LES OLYMPIES	1 026,00		1 026,00
0200	GARDES CORPS MALCOUTURE	440,00		440,00
0201	GARDES CORPS CLEMENCEAU	440,00		440,00
0202	GARDES CORPS COUDRAY	440,00		440,00
0203	TRAVAUX MISE AUX NORMES ASCENSEUR	3 805,00		3 805,00
0203	GARDES CORPS SYSSLEY RENOIR	440,00		440,00
0204	GARDES CORPS ROMAIN ROLLAND	440,00		440,00
0205	GARDES CORPS LES CANUTS	440,00		440,00
0214	GARDES CORPS PAUL ELIARD	440,00		440,00
0215	GARDE CORPS 8 RUE HEURNEUSE	440,00		440,00
0220	MODERNISATION ASCENSEURS BRETAGNE	2 351,00		2 351,00
0220	REFECTION ELECTRICITE BRETAGNE	1 026,00		1 026,00
0221	REFECTION ELECTRICITE SQ ANJOU	1 026,00		1 026,00
0221	GARDES CORPS SQ ANJOU	440,00		440,00
0222	MODERNISATION ASCENSEUR AQUITAINE	1 691,00		1 691,00
0222	GARDES CORPS SQ AQUITAINE	440,00		440,00
0223	GARDES CORPS LA MARCHE	440,00		440,00
0225	REHABILITATION RPA J. BAILLET	5 951,00		5 951,00
0225	ELECTRICITE-CHAUFFAGE J. BAILLET	1 908,00		1 908,00
0225	GARDE CORPS SQ JEAN BAILLET	440,00		440,00
0240	GARDES CORPS AMES CESAIRE	440,00		440,00
0243	GARDES CORPS ALTHEA	440,00		440,00
0244	GARDES CORPS ALLEGORIA	440,00		440,00
0246	GARDES CORPS CARRE DES AUBEPINES	440,00		440,00
0248	ACQUISITION AMELIORATION VILLA DES IMPRESSIONNES	590,00		590,00
0253	GARDES CORPS LES PARENTIELLES	1 026,00		1 026,00
0258	GARDES CORPS ARTHUR RIMBAUD	1 026,00		1 026,00
0260	GARDES CORPS LA CERISIERE	440,00		440,00
0262	GARDES CORPS LES MARRONNIERS	1 026,00		1 026,00
0266	REFECTION ELECTRIQUE MOULIN SARRAZIN	1 026,00		1 026,00
0275	GARDES CORPS LES TOITS DE L'INSERTION	440,00		440,00
0280	GARDES CORPS LAURENT BONNEVAY	440,00		440,00
0286	GARDES CORPS ROSA PARKS	440,00		440,00
0286	GARDES CORPS HENRI GROUES	1 026,00		1 026,00
0291	REHABILITATION 35 PAVILLONS CITE JARDINS DU MARAIS	992,00		992,00
0299	REFECTION ELECTRICITE DONNET LEVEQUE	1 026,00		1 026,00
0299	GARDES CORPS 96 ROCHEFORT	440,00		440,00
0300	GARDES CORPS AZALYS	440,00		440,00
0302	GARDES CORPS LUCIE AUBRAC	1 026,00		1 026,00
0306	REFECTION ELECTRICITE S. HESSEL	1 026,00		1 026,00
0306	GARDES CORPS STEPHANE HESSEL	1 026,00		1 026,00
0311	DEMOLITION 33 AVENUE DU CHATEAU	29 069,00		29 069,00
0316	REFECTION ELECTRICITE MIRABEAU	1 026,00		1 026,00
0317	VEFA ATLANT 66 LOGEMENTS LOCATIFS	1 679,00		1 679,00
0317	VEFA ATLANT - RESIDENCE SOCIALE	4 197,00		4 197,00
0323	REFECTION ELECTRICITE PASTEUR	1 026,00		1 026,00
0350	IMMEUBLE 1 ALLEE MOZART	4 159,00		4 159,00
0351	IMMEUBLE 3 ALLEE GUY DE MAUPASSANT	4 159,00		4 159,00
0362	LOGEMENTS PASTEUR	4 390,00		4 390,00
0401	CONSTRUCTION 10 RUE DE SEINE ARGENTEUIL	1 136,00		1 136,00
	TOTAL	200 877,00	0,00	200 877,00

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 86, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

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

12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

	COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement						0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves						0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente						0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)						0,00
337 - Divers (3)						0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

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

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

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		47 285,79
Pénalités retard et amende	139,00	
diverses	47 146,79	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		378 940,83
- Cessions (2)		378 940,83
Cession de 2 pavillons Colonel PRUDHON	378 940,83	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		869 000,22
Remplacement de composants (mises au rebut)	869 000,22	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		591 273,81
Sinistres	477 497,60	
Prises en charge et relogements locataires	113 776,21	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	1 896 500,65	1 896 500,65

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
771 - Sur opérations de gestion (1) Dégrèvements de TFPB pénalités supplément de loyer solidarité Divers : montants non significatifs	3 599 216,00 10 098,80	3 609 314,80
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2) vente de 2 pavillons Colonel PRUDHON Divers : montants non significatifs	457 962,00	457 962,00
777 - Subventions d'investissement virées au résultat Quote part de 2023 Divers : montants non significatifs	3 668 416,43	3 668 416,43
778 - Autres (1) Indemnités d'assurances récupérations sur locataires sortis Divers : montants non significatifs	260 535,49 217 307,45	477 842,94
787 - Reprises sur dépréciations et provisions Reprise provision pour charge pour coûts de démolition du 33 avenue du Château suite décision favorable ANRU Divers : montants non significatifs	3 182 141,00	3 182 141,00
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	11 388 677,17	11 388 677,17

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

Partie V - Fiche n° 5.1 & 5.2

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
N° de compte	Description	Montant	N° de compte	Description	Montant	MARGE SUR ACCESSION	MARGE SUR PRETS	MARGE SUR LOCATIF
701	Ventes d'immeubles	1 606 205,82	601	Achats de terrains	0,00			
70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00			
7612	Revenus des parts en S.C.I. de vente	0,00	6031	Variation de stocks : terrains	0,00			
72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat	0,00			
70471-70472	Loyers et redevances des logements en location-accession et accession	357 685,72	604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	105 868,83			
			6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00			
			Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	0,00			
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	154 991,95			
			7133	Immeubles en cours (inverser le signe)	2 463 368,55			
			7135	Immeubles achevés (inverser le signe)	(710 538,84)			
Total activités d'accession		1 963 891,54	Total activités d'accession		2 013 690,49	MARGE SUR ACCESSION	(48 798,95)	194 109,11
7061-7062-70672	Rémunération gestion, location-alt... prêts	0,00	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00			
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00						
Total activités de prêts		0,00	Total activités de prêts		0,00	MARGE SUR PRETS	0,00	0,00
7021 (SEM)	Loyers des logements non conventionnés	487 816,87	6127	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres	0,00			
7041 (OHLM)			68112-681113	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00			
7023 (SEM)	Loyers des logements conventionnés	53 214 986,36	68114-681115					
7043 (OHLM)								
702 sauf	Autres loyers	8 182 478,51	681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00			
7021-7023-7047 (SEM)			681123-681124 (sauf	Constructions locatives	21 437 753,85			
704 sauf			68112315, 6811235,					
7041-7043-7047 (OHLM)			68112415, 6811245)					
7222	Production immobilière - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00			
742	Primes à la construction	0,00	6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00			
743	Subventions d'exploitation	7 500,00	Charges d'intérêts nettes de bonif.					
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)	3 668 416,43	661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	6 927 560,21			
7872	Reprise sur provisions réglementées	0,00	661122	Op. locatives - Financements définitifs	1 919 959,68			
70476	Redevances en bail réel solidaire	0,00	661123	Intérêts compensateurs	0,00			
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs	0,00	661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00			
703	Récupération des charges locatives	25 856 436,27	66119	Opération en bail réel solidaire	0,00			
			Charges locatives récupérables (total colonne 3 - compte de résultat)		27 501 338,40			
Total activités locatives		91 417 634,44	Total activités locatives		57 786 612,14	MARGE SUR LOCATIF	33 631 022,30	35 937 207,57
7221	Production immobilière - Immeubles de rapport (coûts internes)	268 677,00						
721-7223 sauf 72232	Autres productions immob.	0,00						
7064-7065-7063 (SEM)	Autres prestations de service	231 220,27						
7066-70671-7068			6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00			
705	Produits de concession d'aménagement	0,00						
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM	0,00						
Autres 708	Autres	70,00						
Total productions diverses		499 967,27	Total productions diverses		0,00	PRODUCTIONS DIVERSES	499 967,27	504 070,23
						MARGE BRUTE TOTALE	94 901 190,82	70 895 886,91
			Consommations de l'exercice en provenance de tiers :					
			602	Achats stockés - Autres approvisionnements	1 263,79			
			6032	Variation des stocks des autres approvisionnements	0,00			
			606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 049 368,20			
			611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	749 103,51			
			613	Locations	405 697,44			
			614	Charges locatives et de copropriétés	1 259 390,12			
			6151 (OHLM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locaux	937 399,79			
			61521 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locaux	7 179 837,70			
			6152 (OHLM)					
			61523 (SEM)					
			6156	Maintenance	427 402,59			
			6158	Autres travaux d'entretien	149 924,93			
			6122-6125	Crédit bail mobilier et immobilier	0,00			
			616	Primes d'assurances	1 318 516,98			
			621	Personnel extérieur à la société	21 917,89			
			622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	1 791 187,20			
			623	Publicité, publications, relations publiques	225 279,18			
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	625	Dépensements, missions et réceptions	44 368,76			
			6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	405 725,00			
			6285	Redevances	0,00			
			Autres 61 et 62	Autres	694 960,65			
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00	635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	9 728 655,98			
TOTAL divers		0,00	Total (NR)		26 389 999,71		(26 389 999,71)	(23 254 756,36)

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

(1) Observations sur les éventuels montants exceptionnels (liés à des sorties d'actifs, à des remboursements anticipés, etc.)

(1) Préciser tout montant significatif

Partie V - Fiche n°5.3.1

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	Exercice 2023	Exercice 2022
1 EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	(5 473 296,42)	687 724,50
2 + ou - Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
3 + Dotations aux amortissements des immobilisations locatives		
4 (c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	21 437 753,85	21 280 834,98
5		
6 + Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
7 - Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
8 - Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(3 668 416,43)	(3 784 859,95)
9		
10		0,00
11		
12 + Autres produits d'exploitation		
13 Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	277 686,08	1 277 603,58
14 Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	212 903,20	311 384,52
15		
16 - Autres charges d'exploitation		
17 Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(782 985,82)	(593 030,10)
18 Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(10,96)	(7,01)
19		
20 + ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	0,00	0,00
21		
22 + Produits financiers		
23 Sous-total *	0,00	
24 Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
25		
26	1 046 779,74	457 148,19
27		
28 - Charges financières		
29 Sous-total *	0,00	0,00
30 Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	0,00
31		
32	(598 715,74)	(348 850,00)
33		
34 - REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(12 025 556,29)	(13 752 580,25)
35		
36 AUTOFINANCEMENT COURANT MLM	438 444,21	5 835 388,46
37 + Produits exceptionnels		
38 Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	3 609 314,80	371 849,80
39 Autres produits exceptionnels (c/778)*	477 842,94	523 195,08
40 Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
41		
42 - Charges exceptionnelles		
43 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(47 285,79)	(1 193 994,65)
44 Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(591 273,81)	(376 932,23)
45		
46 - Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*	(236 000,76)	(178 000,00)
47		
48 AUTOFINANCEMENT NET MLM	3 838 738,90	4 981 408,46
1 RESULTAT DE L'EXERCICE	957 916,25	1 610 676,75
2 + Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	26 435 887,05	30 324 734,95
3 - Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(8 851 071,04)	(9 904 874,47)
4 + Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	1 247 941,05	1 799 090,66
5 - Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(457 962,00)	(1 610 701,23)
6 - Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(3 668 416,43)	(3 784 859,95)
7		
8 CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT P.C.G. (3)	18 643 294,89	18 434 068,71
9		
10 - Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(12 025 556,29)	(13 752 580,25)
11 + ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
12 - Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (c/6863) (2)	0,00	0,00
13		
14 AUTOFINANCEMENT NET P.C.G. (sauf remboursements)	3 838 738,90	4 981 408,46

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) Hors remboursement anticipés (08 Développement du passif. Fiche 8.2 Récapitulatif emprunts code 2.21, 2.22 et 2.26 "financements définitifs")

(3) A reporter au tableau de financement.

PARTIE 9
Fiche n°9.3

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER)	Répartition des charges		
			Activités SIEG	Activités hors SIEG	
			SA	SA hors	SE
	CHARGES D'EXPLOITATION	66 879 239,70	63 769 558,10	0,00	3 109 681,60
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers				
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains	0,00	0,00		
602	Approvisionnements	1 263,79	1 172,19		91,60
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00		
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains	0,00	0,00		
6032	Approvisionnements	0,00	0,00		
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00		
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	105 868,83	105 868,83		
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00		
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 049 368,20	1 043 978,60		5 389,60
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	405 725,00	376 318,26		29 406,74
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	15 204 986,74	14 721 728,02		483 258,72
63	Impôts, taxes et versements assimilés	10 430 364,29	10 177 503,15		252 861,14
64	Charges de personnel	12 462 779,02	11 559 483,30		903 295,72
6811-6812	Dotations aux amortissements	22 081 680,57	21 531 836,59		549 843,98
	Dotations aux dépréciations et provisions				
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00		
6817	Dépréciation des actifs circulants	2 115 045,00	1 396 845,18		718 199,82
68157	Provisions pour gros entretien	1 159 759,00	1 075 700,27		84 058,73
Autres 6815	Autres provisions	1 079 402,48	1 001 167,95		78 234,53
654	Pertes sur créances irrécouvrables	782 985,82	777 945,59		5 040,23
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	10,96	10,17		0,79
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		
	CHARGES FINANCIERES	9 601 227,58	9 130 685,14	0,00	470 542,44
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00		
661	Charges d'intérêts	9 601 227,58	9 130 685,14		470 542,44
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
666/668	Autres charges financières	0,00	0,00		
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 886 500,65	1 758 506,32	0,00	127 994,33
671	Sur opérations de gestion	47 285,79	43 858,54		3 427,25
	Sur opérations en capital				
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 247 941,05	1 166 229,19		81 711,86
678	Autres	591 273,81	548 418,59		42 855,22
6871-6876	Dotations aux amortissements	0,00	0,00		
6872-6875	Dotations aux dépréciations et aux provisions	0,00	0,00		
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)	236 000,76	218 895,55		17 105,21
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00			
	SOUS-TOTAL (1)	78 602 968,69	74 877 645,11	0,00	3 725 323,58
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	1 644 902,13	1 316 816,89		328 085,24
	TOTAL DES CHARGES	80 247 870,82	76 194 462,00	0,00	4 053 408,82

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives" (tableau 3.2.1).

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1).

PARTIE 9
Fiche n°9.4

TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTES	PRODUITS	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER)	Répartition des produits (1)		
			Activités SIEG	Donc activités HORS	Activités hors SIEG
			3A	3A bis	3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	68 763 330,16	63 669 053,67	0,00	5 094 276,49
70 (net du 709)	Produits des activités :				
701	Ventes d'immeubles	1 606 205,82	1 099 639,82		506 566,00
702 (SEM) / 704 (OHLMI)	Loyers	62 242 967,46	58 336 305,17		3 906 662,29
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00		
706	Prestations de services	231 220,27	0,00		231 220,27
708	Produits des activités annexes	70,00	0,00		70,00
71	Production stockée (déstockage)	(1 752 829,71)	(1 752 829,71)		
72	Production immobilisée	268 677,00	249 203,43		19 473,57
74	Subventions d'exploitation	7 500,00	6 956,40		543,60
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	2 757 815,00	2 557 930,01		199 884,99
Autres 781	Autres reprises	2 911 115,04	2 716 817,08		194 297,96
791	Transferts de charges d'exploitation	277 686,08	257 559,54		20 126,54
751-754-758	Autres produits de gestion courante	212 902,96	197 471,86		15 431,10
7563	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,24	0,07		0,17
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		
	PRODUITS FINANCIERS :	1 046 779,74	970 909,69	0,00	75 870,05
761	Des participations	0,00	0,00		
762	Des autres immobilisations financières	0,00	0,00		
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
765-766-768	Autres produits financiers	1 046 779,74	970 909,69		75 870,05
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00		
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	11 395 677,17	11 092 482,65	0,00	303 194,52
771	Sur opérations de gestion	3 609 314,80	3 347 713,55		261 601,25
	Sur opérations en capital :				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	457 962,00	457 962,00		0,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	3 668 416,43	3 661 456,97		6 959,46
778	Autres	477 842,94	443 209,13		34 633,81
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	3 182 141,00	3 182 141,00		
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00		
	SOUS-TOTAL (1)	81 205 787,07	75 732 446,01	0,00	5 473 341,06
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00			
	TOTAL DES PRODUITS (A)	81 205 787,07	75 732 446,01	0,00	5 473 341,06
	TOTAL DES CHARGES (report du tableau 9.1.1) (B)	80 247 870,82	76 194 462,00	0,00	4 053 408,82
	RESULTAT (A-B)	957 916,25	(462 015,99)	0,00	1 419 932,24

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

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

Partie 1 Fiches n°5,3 & 6,3 & 7 & 8

(1) Indépendamment - s'agissant des logements acquis - de la date d'entrée dans le patrimoine de l'organisme

FINANCEMENT PRINCIPAL D'ORIGINE	PATRIMOINE LOCATIF (1)				TOTAL	
	LOGEMENTS ORDONNES		LOGEMENTS FOYERS	EN COURS AU 31/12 (4)	NOMBRE	%
	NEUFS REALISES PAR L'ORGANISME (2)	ACQUIS (3)				
Financements "ancien régime" (HLMO, ILM, ILN, PSR, PLR, ...)	7 858	580			8 438	67%
PLA CDC, RAPAPLA, et LLS (DOM)			187		187	1%
PLUS	769				759	6%
PLAI, LLTS (DOM) (PLA "Très social", PLALM, PLAHA, PLU, ... et LLSs (DOM))	2 780				2 790	22%
PLS et PLA CFF	166				166	1%
PLI	6				8	0%
PCL et PAP locatif					0	0%
Autres (Fonds propres, emprunts obligataires, baux à réhabilitation, en affectation, secteur libre ...)	241				241	2%
TOTAL	11 859	689	187	0	12 847	100%

(1) Parc de la rubrique 1.5.2.1

(2) Y compris logements neufs acquis en VEFA ou en usufruit

(3) Acquis avec ou sans améliorator

(4) Egal rubrique 1.6.2.1.3

NOMBRE DE LOGEMENTS	LOGEMENTS EN GROUPE, REALISES EN DIRECT (1)				LOGEMENTS EN DIFFUS		LOGEMENTS EN LOCATION ACCESSION	LOGEMENTS EN SAL. REEL. SOUS-LOCATION	LOGEMENTS EN SAL. REEL. SOUS-LOCATION	LOGEMENTS EN SAL. REEL. SOUS-LOCATION
	INDIVIDUEL NEUF	ACQ-RENT-REVENTE	COLLECTIF	TOTAL	C.C.M.I.	PRESTATION DE SERVICE				
1.7.1.1 PRODUCTION										
1.7.1.1.1 Terminés depuis l'origine							41			
1.7.1.1.2 Terminés pendant l'exercice (DAT)				0			10			
1.7.1.1.3 Mis en chantier pendant l'exercice (OS)				9						
1.7.1.1.4 Acquis dans l'année (résolut., adjudicat., g. rachat)										
1.7.1.1.5 Vendus pendant l'exercice (actes notariés) (3)				0			0			
1.7.1.1.6 Mise en location dans l'année (4)				0			13			
1.7.1.2 STOCKS au 31 décembre										
1.7.1.2.1 Stocks vendus (actes notariés) non livrés				0						
1.7.1.2.2 Stocks non vendus				0						
En fonction de la de réalisation	0	0	0	0			51	0	0	0
En cours de réalisation				0						
Terminés depuis moins d'un an				0			10			
Terminés depuis plus d'un an				0			35			
En fonction de la phase contractuelle	0	0	0	0						
dont contrats préliminaires de réservation				0			51	0	0	0
temporairement loué (sauf location-accession)				0						
en phase locative (location-accession)				0						
Autres				0			01			

(1) VEFA ou vente à terme (et acquisitions) (1.7.1.1.4)

(2) Au prorata des participations au capital des SCI et des SCCC

(3) Levées d'option d'achat intervenues dans l'année

(4) Transferts en immobilisation, et locations, expressions entrées en phase locative

1.8.1.1 Activité d'aménageur	
- Nombre d'opérations en cours au 31/12	
dont quartiers anciens	
- Nombre d'opérations mises en chantier en cours de l'exercice	
- Nombre de logements à réaliser	
1.8.1.2 Lotissements	
- Nombre d'opérations en stock (terminés et en cours)	
- Nombre de lots correspondant	
dont nombre de lots terminés depuis plus d'un an	
1.8.1.3 Hébergement de loisir à vocation sociale	
- Nombre d'opérations achevées depuis l'origine	
Nombre de lits correspondant	
- Nombre d'opérations en chantier (ordre de service donné)	
Nombre de lits correspondant	
1.8.1.4 Activité de prêteur	
- Nombre de prêts en gestion	
dont principaux (1)	
dont complémentaires (1)	
dont autres prêts	
1.8.1.5 Maîtrise d'ouvrage déléguée (hors accession)	
- Nombre de contrats en cours	
- Nombre de contrats signés pendant l'exercice	
- Rémunération (T.T.C.) facturée pendant l'exercice	
1.8.1.6 Prestations de service diverses (3)	
- Nombre de contrats en cours	
- Nombre de contrats signés pendant l'exercice	
- Montant de la rémunération (T.T.C.) facturée	
- Nombre de contrats avec des tiers	
- Nombre de contrats au sein d'un groupement	
- (3) Nature de ces prestations de services diverses	
CONVENTION DE GESTION D'UN IMMEUBLE	
1.8.1.7 Syndic de copropriété	
- Nombre de contrats en gestion (y compris pour SCI)	
- Nombre de lots (toute nature) correspondant (2)	

(1) Accession et vente HLM.

(2) Hors les lots propriétés de la société

Partie 1 Fiches n°5 & 6.1-6.2

1.5.1 PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

Date d'approbation par les organes délibérants :		Date de dernière actualisation:	
--	--	---------------------------------	--

1.5.2 DETAIL DU PARC LOCATIF

PARC AU 31 DECEMBRE		LOGEMENTS ORDINAIRES (1)	LOGEMENTS-FOYERS EN EQUIVALENT LOGTS (2)
1.5.2.1 Nombre de logements en patrimoine au 31/12 (3) :		12 000	187
dont conventionnés		12 196	100
1.5.2.2 Ventilations du nombre de logements :			
En fonction de la nature juridique		12 373	187
- En pleine propriété		27	
- En bail emphytéotique			
- En bail à construction			
- En affectation			
- En bail à réhabilitation			
- En usufruit locatif social			
- Avec convention de dévolution du patrimoine (SEM)			
En fonction du type		394	
- Individuel		12 016	187
- Collectif			
- Etudiant			
En fonction de la nature de gestion		12 400	187
- Gérés en direct			
- Gérés par des tiers			
- Gestion globale au profit de personnels particuliers			
(L. 421-1 et L. 422-2 CCH : gendarmerie, police nationale, S, incendie et secours ...) (4)			
1.5.2.3 Surface totale des logements (en m²) :		763 802	
- Surface habitable			
1.5.2.4 Nombre de logements gérés pour le compte de tiers (hors syndic de copropriété) au 31/12 :		33	
1.5.2.5 Nombre de ménages bénéficiaires de TAPL ou de TAL (part de la rubrique 1.6.2.1) au 31/12 :		4 717	
1.5.2.6 Pour mémoire - Pour les logements résidences de la rubrique 1.6.2.1 : Nombre total d'unités ouvrant droit à redevance au 31/12		9 676	187
1.5.5 Patrimoine locatif divers au 31/12 :			
- Garages et stationnements (nombres de places)	7480		
- Locaux commerciaux (bureaux - surfaces commerciales) (m²)	36625		
- Autres locaux (m²)	8594		

(1) Y compris les résidences universitaires au sens de l'article L.631-12 du CCH
(2) Logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées et résidences sociales. Sont aussi comptabilisées dans cette colonne : les chambres des cités universitaires. Sur le calcul d'équivalence : Cf. L. 302-5 IV 4 du code de la construction et de l'habitation.
(3) Uniquement les logements achevés, et hors logements gérés pour compte de tiers.
(4) Hypothèse de gestion passant par l'intermédiaire des autorités de tutelle des personnels concernés (ministère de l'intérieur, des armées, ...)

1.5.4 VACANCE

(PARMI LES LOGEMENTS DE LA RUBRIQUE 1.5.2.1)	LOGEMENTS ORDINAIRES	LOGEMENTS-FOYERS EN EQUIVALENT LOGTS
1.5.4.1 Nombre de logements vacants au 31/12 (1) (2)	351	0
dont vacants techniques (3)	114	
dont vacants depuis + de 3 mois (hors vacants techniques)	145	
dont vacants depuis - de 3 mois (hors vacants techniques)	92	
1.5.4.2 Nombre de logements achevés non quittances au 31/12 (en attente de 1ère location) (2)		
Coût de la vacance (€) :		
1.5.4.3 Total des loyers ou redevances non quittances sur l'exercice en raison de la vacance (4)	1 064 009	
dont vacants techniques	576 937	

(1) Logements vacants = logements non quittances au 31 décembre (à l'exception des logements n'ayant jamais été quittances - cf. 1.5.4.2)
(2) Hors vacance supportée par les associations gestionnaires.
(3) Vacance pour cause de réhabilitation en cours, de démolition projetée, ...
(4) Estimation. La vacance considérée est la vacance globale (y compris technique), à l'exclusion toutefois de la vacance de la rubrique 1.5.4.2

1.6.1. EVOLUTION DU PARC LOCATIF AU COURS DE L'EXERCICE

EVOLUTIONS DE LA RUBRIQUE 1.6.2.1	LOGEMENTS ORDINAIRES (1)			LOGEMENTS-FOYERS EN EQUIVALENT LOGTS (2)		
	ENTREE	SORTIE	TOTAL	ENTREE	SORTIE	TOTAL
1.6.1.1 Logements neufs mis en service	00		00	27		27
1.6.1.2 Acquisitions - améliorations mises en service			0			0
1.6.1.3 Acquisitions effectuées (sauf acquisition - amélioration) dont acquisitions : issues d'une fusion, absorption ou "TUP"	128		128			0
1.6.1.4 Ventes		6	6		0	0
dont : ventes à personne physique en vente HLM			0			0
dont : ventes à personne physique hors vente HLM			0			0
dont : ventes à personne morale - OLS			0			0
dont : ventes à personne morale - ONV			0			0
dont : autres ventes à personne morale			0			0
1.6.1.5 Démolitions			0			0
dont opérations ANRU			0			0
1.6.1.6 Transformations :	0	0	0	0	0	0
dont : stocks accession transférés en immobilisations achevées			0			0
dont : autres transformations			0			0
1.6.1.7 Dévolutions (spécifique SEM)			0			0
1.6.1.8 (= 1.6.1.1 + 1.6.1.2 + 1.6.1.7) Variation de l'exercice	197	6	191	37	0	37

(1) Y compris les résidences universitaires au sens de l'article L.631-12 du CCH
(2) Logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées et résidences sociales. Sont aussi comptabilisées dans cette colonne : les chambres des cités universitaires. Sur le calcul d'équivalence : Cf. L. 302-5 IV 4 du code de la construction et de l'habitation.

1.6.2 ACTIVITE DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION

	LOGEMENTS ORDINAIRES	LOGEMENTS-FOYERS EN EQUIVALENT LOGTS
1.6.2.1 Constructions		
1.6.2.1.1 Logements neufs mis en chantier (ordre de service donné au cours de l'année)		
1.6.2.1.2 Acquisitions - améliorations (acte notarié d'acquisition signé au cours de l'année)		
1.6.2.1.3 Constructions en cours au 31/12 (y compris acquisition - amélioration en cours de travaux)		
1.6.2.2 Réhabilitations		
1.6.2.2.1 Logements ayant été réhabilités au cours des 10 dernières années		
dont opérations ANRU		
1.6.2.2.2 Réhabilitations mises en chantier (ordre de service donné dans l'année)		
dont opérations ANRU		



CERTIFICAT D'ORIGINALITE
le 15.07.2024



Le Directeur Général

François PERRIER

AB HABITAT

Siège social : 203 Rue Michel Carré – 95870 Bezons
SCIC HLM au capital de 259 720 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023



RSM Paris

Compagnie d'expertise

75008 Paris

France

Tel : +33 (0)1 47 63 67 00

Fax : +33 (0)1 47 63 69 00

www.rsm-paris.fr

AB HABITAT

Siège social : 203 Rue Michel Carré – 95870 Bezons

SCIC HLM au capital de 259 720 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société AB HABITAT,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note III.2 de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable relatif aux dégrèvements de taxes foncières sur propriétés bâties.

Principales 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 annuels de l'exercice.

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

Provision pour dépréciation des créances locataires

La note de l'annexe relative aux « Créances locataires » précise les règles et principes comptables relatifs à la constitution de la provision pour dépréciation des créances locataires. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour risques

La note de l'annexe relative aux « provisions pour risques » précise les modalités retenues par la société dans le cadre de l'estimation de ces risques. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la provision sur la base des éléments disponibles ainsi qu'au regard de l'opinion de la direction générale et des avocats.

Provision pour gros entretien

La note de l'annexe « Provisions pour gros entretien » précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Principales vérifications

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

Informations données dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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

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

Comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les créances locataires, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire, conformément à la publication de la Fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse de la Direction juridique et fiscale de l'USH.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

Rapport de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise sur les comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative

résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 13 juin 2024

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé électroniquement le 13/06/2024 par
Hélène Kermorgant



KERMORGANT Hélène

Associée



Coopérative HLM

COMPTES ANNUELS

Exercice Clos au 31 décembre 2023

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2022		Exercice 2023	
		HAUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAL
1	2	3	4	5	6
A C T I F I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				362 066,30
	201 Frais d'établissement	857 277,15	850 606,70	6 670,45	456 876,72
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	29 068,49
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	2 252 773,73	1 897 377,88	355 395,85	0,00
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				599 184 864,64
	2111 Terrains nus	2 821 938,45	0,00	2 821 938,45	578 727 633,60
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	105 760 341,71	0,00	105 760 341,71	449 545,84
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	101 379 697,67
	213 sauf 21315-2135-21318 Constructions locatives (sur sol propre)	797 976 893,55	330 093 128,04	467 883 765,51	0,00
	214 sauf 21415-2145-21418 Constructions locatives sur sol d'autrui	4 629 979,47	3 050 457,96	1 579 521,51	453 413 777,86
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	14 828 702,20	3 851 955,12	10 976 747,08	1 662 696,55
	21418-21318 Autres ensembles immobiliers	13 631 465,29	3 943 240,67	9 688 224,62	11 201 140,99
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	8 739 593,53	8 265 467,77	474 125,76	10 061 746,57
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	559 028,12
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				29 977 177,93
	2312 Terrains	0,00	0,00	0,00	35 840 458,48
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	29 977 177,85	0,00	29 977 177,85	0,00
	238 Avances et acomptes	0,08	0,00	0,08	35 840 458,40
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				177 839,91
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	4 800,00	800,00	4 000,00	126 927,71
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	4 000,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00	0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00	0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	173 839,91	0,00	173 839,91	122 927,71
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00
	ACTIF FINANCIERE	881 654 782,92	361 983 854,14	519 670 928,79	508 701 748,78
					618 181 806,91
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				9 831 888,87
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	111 487,15	0,00	111 487,15	12 898 245,34
	33 Immeubles en cours	1 213 612,85	0,00	1 213 612,85	111 487,15
	Immeubles achevés :				3 676 981,40
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00	0,00
	358 Temporairement loués	8 891 741,25	384 952,38	8 506 788,87	1 615 451,29
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	7 494 325,50
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00	0,00
					35 000,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				22 628 661,80
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :				14 814 052,55
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	6 690 346,04	0,00	6 690 346,04	0,00
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00	7 197 084,25
	414 Clients - autres activités	83 948,59	29 674,36	54 274,23	0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	48 770,89
	416 Clients douteux ou litigieux	7 792 287,60	6 306 737,07	1 485 550,53	0,00
	418 Produits non encore facturés	6 165 715,14	0,00	6 165 715,14	887 182,60
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	5 472 489,12	0,00	5 472 489,12	3 406 457,51
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	2 760 276,74	0,00	2 760 276,74	1 626 308,36
	CREANCES DIVERSES (3)				519 768,44
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	504 962,93	255 128,72	249 834,21	1 648 248,94
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00	0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	1 501 778,12	1 231 843,89	269 934,23	8 032 735,61
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00	0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				29 341 081,92
	511 Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00	38 367 135,69
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00	0,00	0,00	0,00
	516 Comptes de placement court terme	26 552 126,80	0,00	26 552 126,80	5 000 000,00
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	2 788 955,12	0,00	2 788 955,12	33 367 135,69
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
C O M P T E S R E G U L A I R	486 Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
	ACTIF CIRCULANT	70 829 727,48	8 286 839,42	79 116 566,90	74 397 093,40
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	792 797,13	0,00	792 797,13	833 324,36
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00	0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 062 977 307,60	340 181 370,49	822 895 736,60	822 895 736,60
	(1) Dont droit au bail (2) Dont à moins d'un an (3) Dont à plus d'un an				

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° du compte	PASSIF	Exercice 2023		
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	Exercice 2022
1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		20 929 648,02	21 117 577,45
	Capital :		259 720,00	259 260,00
	101-104-105 Capital (actions simples)	259 720,00		259 260,00
	10133-1014 Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	10134 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	104 Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	105			
	102-103 (OPH) Dotation :			
	103 Autres fonds propres - autres compléments de dotation dons et legs en capital	0,00		0,00
	106 Reserves :			
	1061 (sociétés) Réserve légale	235 780,00		235 780,00
	1063 (sociétés) Réserves statutaires ou contractuelles	9 190 637,24		9 190 637,24
	10671 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10685 Réserves sur cessions immobilières	11 243 510,78		11 431 900,21
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(188 389,43)		0,00
	10688 Réserves diverses	0,00		0,00
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11 Report à nouveau (a)	170 971 182,91	170 971 182,91	170 272 116,73
	11 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(1 425 698,12)		(3 341 335,21)
	12 Résultat de l'exercice (a)	957 916,25	957 916,25	1 610 676,75
	12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(452 015,99)		1 727 247,66
PROVISIONS				
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
TITRES PARTICIPATIFS				
CAPITAUX PROPRES				
PROVISIONS				
DETTES FINANCIERES (1)				
DETTES FINANCIERES DIVERSES				
DETTES D'EXPLOITATION				
DETTES DIVERSES				
TOTAL DETTES				
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF				
TOTAL GENERAL (III+IV)				

Partie 3 Fiche n°3.2.1

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023		Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			84 380 878,10	83 967 884,88
2					
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)			38 407 863,80	30 102 976,37
4	60 (nets de 609)				
5	601 Terrains		0,00	0,00	0,00
6	602 Approvisionnements	0,00	1 263,79	1 263,79	4 360,02
7	607 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
8	603 Variation des stocks :				
9	6031 Terrains		0,00	0,00	0,00
10	6032 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
11	6037 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
12	604 Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		105 868,83	105 868,83	255 840,84
13	6053 (SEM) Achats de terrains, travaux et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00
14	6055 (SEM) Achats de terrains, travaux et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00
15	Autres 605-608 Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	31 845,57
16	606 Achats non stockés de matières et fournitures	17 216 867,27	1 049 368,20	18 266 235,47	11 736 937,09
17	61-62 (net de 619-629)				
18	611 Services extérieurs :				
19	613 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 536 906,25	749 103,51	4 286 009,76	4 146 308,24
20	614 Locations		405 697,44	405 697,44	466 281,08
21	614 Charges locatives et de copropriétés	733 541,58	1 259 390,12	1 992 931,70	2 406 298,01
22	6151 (OHLM) / 61521 (SEM) Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	2 030,40	937 399,79	939 430,19	907 686,38
23	6152 (OHLM) / 61523 (SEM) Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	67 362,64	7 179 837,70	7 247 200,34	5 727 404,25
24	6156 Maintenance	0,00	427 402,59	427 402,59	445 346,68
25	6158 Autres travaux d'entretien	0,00	149 924,93	149 924,93	109 761,73
26	612 Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	0,00	0,00	0,00
27	616 Primes d'assurances		1 318 516,98	1 318 516,98	1 183 717,43
28	621 Personnel extérieur à la société	0,00	21 917,89	21 917,89	65 250,00
29	622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	83 943,10	1 791 187,20	1 875 130,30	1 378 052,97
30	623 Publicité, publications, relations publiques		225 279,18	225 279,18	174 156,27
31	625 Déplacements, missions et réceptions		44 368,76	44 368,76	46 683,57
32	6283 Cotisations et prélèvements CGLLS		405 725,00	405 725,00	226 094,00
33	6285 Redevances		0,00	0,00	0,00
34	Autres 621-625	0,00	694 960,65	694 960,65	790 952,24
35	63 Impôts, taxes et versements assimilés			13 822 812,84	12 913 994,90
36	631-633 Sur rémunérations	177 143,61	701 708,31	878 851,92	921 504,68
37	63512 Taxes foncières	839 221,74	9 654 217,06	10 493 438,80	9 744 792,68
38	Autres 635-637	2 376 083,00	74 438,92	2 450 521,92	2 247 697,54
39	64 Charges de personnel			14 931 017,83	14 301 746,05
40	641-6481 Salaires et traitements	1 861 367,47	7 923 909,74	9 785 277,21	9 917 410,47
41	645-647-6485 Charges sociales	606 871,34	4 538 869,28	5 145 740,62	4 384 335,58
42	681 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			26 435 887,05	26 076 130,45
43	6811-6812-6816-6817 Dotations aux amortissements et dépréciations :				
44	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245 Immobilisations locatives		21 396 160,65	21 396 160,65	21 242 112,75
45	6812 Autres immobilisations		644 992,69	644 992,69	690 517,65
46	6816 Charges d'exploitation à répartir		40 527,23	40 527,23	37 656,26
47	68173 Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
48	68174 Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	146 630,92
49	6815 Dépréciation des créances		2 115 045,00	2 115 045,00	1 774 750,50
50	68157 Dotations aux provisions :				
51	6815 Provisions pour gros entretien		1 159 759,00	1 159 759,00	2 104 283,00
52	Autres 6815		1 079 402,48	1 079 402,48	80 179,37
53	65 (sauf 655) Autres provisions			782 996,78	593 037,11
54	654 Pertes sur créances irrécouvrables		782 985,82	782 985,82	593 030,10
55	651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	10,96	10,96	7,01
56	655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
57	CHARGES FINANCIERES			9 801 227,88	8 258 979,08
58					
59	686 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
60	Charges d'intérêts (2) :				
61	661121 Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		309 984,31	309 984,31	313 391,89
62	661122 Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		8 537 535,58	8 537 535,58	4 528 447,83
63	661123 Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
64	661124 Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
65	66114 Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		154 991,95	154 991,95	68 289,36
66	66115 Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
67	Autres 661 Intérêts sur autres opérations		598 715,74	598 715,74	348 850,00
68	667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
69	664-665-666-668 Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
70					
71	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 886 800,85	7 618 622,04
72					
73	671 Sur opérations de gestion		47 285,79	47 285,79	140 573,85
74	Sur opérations en capital :			1 839 214,86	3 229 443,69
75	675 Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis mis au rebut		1 247 941,05	1 247 941,05	1 799 090,66
76	678 Autres		591 273,81	591 273,81	1 430 353,03
77	687 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	4 248 604,50
78	6871-6876 Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	0,00
79	6872 Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
80	6875 Dotations aux provisions		0,00	0,00	4 248 604,50
81					
82	691 PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		238 000,79	238 000,79	179 000,00
83	695 IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		1 000,00	1 000,00	0,00
84	TOTAL DES CHARGES	27 891 339,60	78 988 959,77	106 104 807,06	97 948 489,00
85	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			957 916,25	1 610 676,75
86	dont relevant du SIEG				
87	dont ne relevant pas du SIEG			1 419 932,24	
88	TOTAL GENERAL			107 063 223,34	99 559 165,75
89	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
90	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

Partie3 fiche N°3.2.2

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte		PRODUITS	Exercice 2023		Exercice 2022
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	4	5	
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		94 819 796,43	87 657 604,00	
2					
3	70 (net de 709)	Produits des activités	89 936 899,82	79 717 585,37	
4	7011	Ventes de terrains lots	0,00	0,00	
5	7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	1 606 205,82	0,00	
6	7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00	0,00	
7	7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00	0,00	
8	703	Récupération des charges locatives	25 856 436,27	20 381 648,23	
9	702 / 704	Loyers :			
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	487 816,87	467 962,15	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	53 214 986,36	50 170 331,55	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	308 010,21	324 165,41	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	834 117,37	817 183,08	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	357 685,72	268 544,29	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7049 (OHLM)	Autres	7 040 350,93	7 046 642,43	
16	706	Prestations de services :			
17	705	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00	
18	7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00	0,00	
19	70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00	0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00	0,00	
21	7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00	0,00	
22	7065	Syndic de copropriété	164 514,00	287 930,28	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	66 666,67	66 666,67	
24	70671	Gestion des S.C.C.C	0,00	0,00	
25	70672	Gestion des prêts	0,00	0,00	
26	7068	Autres prestations de services	39,60	11 441,28	
27	708	Produits des activités annexes :	0,00		
28	7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00	0,00	
29	Autres 708	Autres	70,00	(124 930,00)	
30	71	Production stockée (ou déstockage)		(1 752 829,71)	281 540,59
31	7133	Immeubles en cours	(2 463 368,55)		230 601,56
32	7135	Immeubles achevés	710 538,84		50 939,03
33	72	Production immobilisée		268 677,00	262 962,00
34	7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
35	721-Autres 722	Autres productions immobilisées	268 677,00		262 962,00
36	74	Subventions d'exploitation		7 500,00	150 457,97
37	742	Primes à la construction	0,00		0,00
38	743	Subventions d'exploitation diverses	7 500,00		150 457,97
39	744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00
40	781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		5 668 930,04	5 656 269,97
41	78157	Provisions pour gros entretien	2 757 815,00		2 211 100,00
42	78174	Dépréciations de créances	1 868 441,85		1 652 570,53
43	Autres 781	Autres reprises	1 042 673,19		1 792 599,44
44	791	Transferts de charges d'exploitation	277 686,08	277 686,08	1 277 603,58
45	7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,24	0,24	0,00
46	751-754-7581-7582-7588	Autres produits	212 902,96	212 902,96	311 384,52
47	755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
48					
49	76	PRODUITS FINANCIERS		1 046 779,74	457 148,19
50					
51	761	De participations (2)		0,00	0,00
52	7611	Revenus des actions	0,00		0,00
53	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
54	7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00		0,00
55	762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00
56	76261-76262	Prêts accession	0,00		0,00
57	Autres 762	Autres	0,00		0,00
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
59	765-766-768	Autres (2)	1 046 779,74	1 046 779,74	457 148,19
60	786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
61	796	Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00
62	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
63					
64		PRODUITS EXCEPTIONNELS		11 305 477,17	10 530 210,86
65					
66	771	Sur opérations de gestion	3 609 314,80	3 609 314,80	371 849,80
67		Sur opérations en capital		4 604 221,37	5 918 756,26
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	457 962,00		1 610 701,23
69	777	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	3 668 416,43		3 784 859,95
70	778	Autres	477 842,94		523 195,08
71	787	Reprises sur dépréciations et provisions	3 182 141,00	3 182 141,00	4 248 604,50
72	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
73					
74					
75					
76					
77		TOTAL DES PRODUITS	107 062 223,34	107 062 223,34	88 854 162,75
78				0,00	0,00
79		dont relevant du SIEG		462 015,99	
80		dont ne relevant pas du SIEG			
81		TOTAL GENERAL		107 062 223,34	88 854 162,75
82		(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
83		(2) Dont produits concernant les entreprises liées			
84					



ANNEXE LITTERAIRE

I – Faits Caractéristiques de l'exercice

II – Evènements postérieurs à la clôture

III – Principes, règles et méthodes comptables

IV – Notes sur le bilan et le compte de résultat

V – Autres informations

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice de 12 mois ouvert le 1^{er} janvier 2023 et clos le 31 décembre 2023 :

Les comptes annuels 2023 font ressortir :

le bilan dont le total s'élève à	692 815 936,94€
le compte de résultat constatant un total des produits de	107 062 223,34€
et un total des charges de	106 104 307,09€
et dégageant un résultat bénéficiaire de	957 916,25€

I – FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Au 31 décembre 2023 la coopérative exploite un patrimoine composé de 12 400 logements locatifs sociaux et 187 foyers soit un total de 12 587 logements.

Les principaux faits marquants au titre de l'exercice sont les suivants :

Au niveau de la stratégie patrimoniale :

- Acquisition en décembre 2023 d'un ensemble immobilier de 128 logements à Argenteuil Allée Mozart et auprès de la SA d'HLM ICF LA SABLIERE avec une prise en gestion différée au 1^{er} janvier 2024. Prix de l'acquisition 13,171 M€
- Réception de la réhabilitation Hôtel Dieu (93 logements)
- Livraison d'un ensemble immobilier composé de 69 PLS et d'une Résidence sociale de 37 PLAI situés au 98 avenue Jean Jaurès à Bezons (106 lits)
- Réhabilitation en cours pour la résidence Notre dame (100 logements)
- Cessions de 2 pavillons Colonel PRUDHON au Jardins du Marais à Argenteuil pour 458 k€
- Conclusion d'un accord de cession de la villa des impressionnistes après un contentieux de 9 années. L'acquisition s'est conclue par acte notarial au prix final de 11,718 M€ dont 8,287 M€ par compensation.
- Obtention d'un accord de principe par l'ANRU du financement de la démolition du bâtiment du 33 Château pour un montant maximum de 5M€ et de 3,79M€ pour la reconstitution de 104 logements sur et hors site.
- Cession de 6 appartements en accession sociale sur les résidences Mathilde et Villa ZEN pour un montant de 1,606 M€.
- Présentation en séance du Conseil d'Administration du 7 décembre 2023, des orientations du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP 2023 - 2033) intégrant 3 scénarios de programmation :
Scénario 1 : traitement des étiquettes F & G et travaux de sécurité pour 70,19 M€ d'investissements
Scénario 2 : traitement des étiquettes E, F & G et travaux de sécurité pour 147,30 M€
Scénario 3 : Traitement de l'ensemble des besoins du parc pour 175,98 M€
Se rajoute une production de 1870 logements incluant le locatif familial, le spécifique et l'accession sociale pour 35,78 M€.
Hors accession sociale il n'est pas programmé de ventes sur la période.

Au niveau financier

- Impact de l'augmentation de 2,5% des loyers décidée par le Conseil d'administration d'octobre 2022 inférieure de 1% à l'évolution de l'IRL.
- Impact de l'augmentation du taux du livret A qui s'établit à 3 % au 1^{er} février 2023 (contre 1% au 1^{er} février 2022) ; la charge d'intérêts des annuités en 2023 est désormais de 9,601 M€ contre 5,259 M€ en 2022.
- Impact de l'augmentation de la TFPB non récupérable qui s'établit à 9,65 M€ contre 8,87 M€ en 2022.
- Impact du CIG qui pèse dans les comptes pour 719 k€ contre 46 k€ en 2022.
- Reprise de la provision pour risques et charges du 33 avenue du Château pour 3,182 M€ destinée à couvrir le risque de démolition du bâtiment devenue sans objet compte tenu de l'intégration de ce coût au prix de revient du projet de construction d'une nouvelle résidence sur site.
- Reprise de la provision pour risques et charges relative aux foyers (463 K€ à fin 2022). La provision constituée initialement en 2021, qui portait sur le décalage entre les redevances antérieurement appelées auprès des gestionnaires par AB HABITAT et les montants qui aurait dû être réellement appelés, est devenue sans objet à la suite de la mise en place d'un

protocole transactionnel visant à apurer l'antériorité. Ce protocole a pour impact une diminution du stock de PGERC pour -0,517 M€ sans impact sur les comptes

- La sortie de l'actif des renouvellements de composants a généré 869 k€ de VNC (pas de sortie de composants constatés en 2022) en raison de travaux réalisés sur des actifs en cours d'amortissement.
- Un écart entre la balance générale et la balance auxiliaire des clients dont l'origine remonte principalement au traitement de la TUP entre l'OPH et la Coopérative a donné lieu à un correctif pour 1,1 M€ du report à nouveau.

Au niveau organisationnel

- L'organisation en place à la date du 31/12/2023 est la suivante :

L'organigramme est décomposé de la façon suivante

- o Direction générale regroupant le service qualité/DPO/RSE, commerces / syndics de copropriété et marchés / informatique.
- o Direction Secrétariat général, affaires juridiques et tranquillité résidentielle
- o Direction de la communication, vie coopérative
- o Direction de la proximité et des politiques sociales regroupant les 4 agences de proximité
- o Direction des ressources humaines et des services supports regroupant les moyens généraux.
- o Direction du développement et du patrimoine
- o Direction administrative et financière regroupant également le service quittance et charges

Les livraisons d'Accession Sociales :

L'opération Golden Green de 16 logements à Bezons, a été livrée en novembre 2022.

Pour rappel, trois opérations ont été livrées en 2020

- Villa Version Zen – 16 logements : opération en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) auprès du promoteur Perspective Habitat, opération livrée fin janvier 2020
- Résidence Mathilde – 25 logements en PSLA (Prêt Social Locatif Accession), opération en maîtrise d'ouvrage direct livrée en septembre 2020
- Le Hameau Fleuri – 14 logements : opération en MOD (Maîtrise d'ouvrage directe) et livrée en septembre 2020

Les ventes de 3 PSLA pour 1,606 M€ (3 + 1commerce sur Mathilde et 3 sur Vila ZEN) ont généré une moins-value à la clôture de -257 k€ (dont 31,4 k€ de plus-value sur Villa Zen).

L'avenant à la convention de Garantie d'activité accession pour son actualisation au titre de 2022 fait état d'un encours SGA HLM de 10 000 euros et de fonds propres dédiés à la SGA HLM de 598 000 euros.

II - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement post clôture n'est à signaler

III – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Principes généraux

1. Méthode générale de présentation et d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2021-08 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Le Décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- L'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- L'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- L'arrêté du 22 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privé ;
- Le règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- L'Arrêté du 08 décembre 2023 publié le 16 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation ;
- L'Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré.
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

2. Changement de méthode comptable

Présentation des comptes et méthodes d'évaluation

Dégrèvements Taxes foncières sur propriétés bâties

A partir de l'exercice 2023, les dégrèvements demandés au trésor public seront pris en compte à partir de la demande formulée par ABH, les dégrèvements étant acquis de plein droit dans la période non prescrite et étant certains dans leur montant à hauteur de 3,35 M€.

Les créances d'une antériorité supérieure à deux années sont dépréciées à 100% pour 890 k€.

IV – NOTES SUR LE BILAN ET LE RESULTAT

Les notes ci-après exposées permettent de préciser les options prises par la société dans l'application du cadre réglementaire rappelé supra et d'apporter un complément d'information sur certaines rubriques des comptes

1 – ACTIF

Immobilisations locatives

Ces immobilisations correspondent principalement à la valeur des actifs immobiliers dont la société est propriétaire soit pour les avoir construits soit pour les avoir acquis.

Elles sont inscrites au bilan à la date d'entrée dans le patrimoine de la société pour une valeur correspondant soit :

- au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport pour les actifs acquis ou apportés à titre onéreux
- au coût de production pour les actifs produits par la société
- à la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange

Ces coûts incluent :

- le prix d'acquisition des terrains ou des immeubles, augmenté des frais d'acquisition et d'enregistrement et éventuellement de la TVA, ainsi que le cas échéant des commissions d'intermédiaires ;
- le coût d'aménagement de certains terrains en espaces verts le cas échéant
- les frais de préparation du site ou de démolition préalable ;
- le coût de construction ou le coût des travaux d'amélioration et de mise aux normes des immeubles, y compris les honoraires d'ingénierie et de contrôle, les révisions de prix, les frais d'appel d'offre, le coût de la conduite d'opération, les frais annexes et les taxes liées à la construction (TLE, PLD), ainsi que les frais financiers réellement supportés jusqu'à la mise en service des logements.
- Les coûts internes correspondants aux salaires de la Direction du développement et de la Maîtrise d'ouvrage calculé aux frais réels en fonction du temps passé sur les différentes opérations.

Les constructions locatives neuves

La date d'entrée des immeubles dans le patrimoine correspond à la date à laquelle l'immeuble est réputé achevé ou en état d'habitabilité. Par simplification les immeubles sont réputés achevés à la date d'entrée des premiers locataires, l'immeuble est donc en exploitation.

Les coûts d'entrée dans le patrimoine des immeubles locatifs sont ventilés par composants pour être inscrit distinctement à l'actif et faire l'objet d'un amortissement calculé sur la durée d'utilisation de chaque composant.

Conformément aux précisions de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC en matière de décomposition des immeubles de logement social, le coût global d'entrée des immeubles neufs est décomposé en appliquant les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Outre les cinq composants de base, la société a choisi de retenir les trois composants optionnels prévus par le CSTB pour procéder à la ventilation du coût de revient de ses immeubles. Par ailleurs trois nouveaux postes ont été créés pour recevoir à l'actif la valeur de travaux engagés ne pouvant être affectés à un composant unique mais qui répondent néanmoins à la définition d'une immobilisation dans la mesure où ils procurent « un avantage économique futur » ou « un potentiel de services attendus ».

- Aménagements intérieurs adaptation des logements
- Aménagements extérieurs résidentialisation
- Equipements de sécurité

Le tableau ci-dessous résume l'ensemble des principes appliqués par la société en matière de décomposition des immeubles.

Composants	Durée CSTB/CNC	Durées retenues
Structure et ouvrages assimilés	50 ans +ou-20%	60 ans
Menuiserie extérieure	25 ans +ou-20%	25 ans
Chauffage collectif	25 ans +ou-20%	28 ans
Chauffage individuel	15 ans +ou-20%	15 ans
Etanchéité	15 ans +ou-20%	18 ans
Ravalement	15 ans +ou-20%	17 ans
Electricité	25 ans +ou-20%	25 ans
Plomberie/Sanitaire	25 ans +ou-20%	25 ans
Ascenseurs	15 ans +ou-20%	17 ans
Aménagements intérieurs adaptations		25 ans
Aménagements extérieurs résidentialisations		25 ans
Equipement de sécurité		10 ans

A l'actif du bilan, l'ensemble des composants des immeubles est regroupé, le cas échéant, sous deux rubriques :

- Constructions locatives
- Constructions locatives sur sol d'autrui (pour les immeubles assis sur des terrains pris en bail à construction)

Les travaux d'amélioration et de réhabilitation

Ces travaux sont immobilisés distinctement des constructions neuves et correspondent - soit à des interventions significatives pour remettre aux normes les immeubles les plus anciens - soit à des travaux ponctuels d'amélioration de la sécurité et de la qualité de vie dans les immeubles.

La ventilation du coût de ces travaux et l'affectation à chaque composant se fait par référence aux marchés signés pour chaque corps d'état. Les honoraires et frais attachés à ces travaux sont répartis proportionnellement sur chaque composant lorsqu'ils sont significatifs.

Immeuble en acquisition amélioration :

Le prix de revient de ces immeubles intègre tant le prix d'acquisition initial du bien que le coût total des travaux de réhabilitation qui y sont effectués successivement en vue de leur mise aux normes d'habitabilité et de confort. Une décote est appliquée quant à la durée d'amortissement restant au regard de la date de construction ou de dernière réhabilitation. Cette décote s'applique également sur les composants. Par ailleurs la ventilation par composant de l'investissement global est réalisée en prenant en compte l'importance relative de ses deux phases.

Bâtiments administratifs :

Ils obéissent aux mêmes règles d'évaluation que les immeubles locatifs.

Immobilisation en cours :

Ce poste enregistre le coût des travaux de construction d'amélioration ou de réhabilitation des immeubles dont la réception, l'achèvement, ou la mise en service n'a pas été constatée à la clôture de l'exercice.

Immobilisations financières

Ces immobilisations comprennent :

- Les titres de participation détenus dans d'autres entités.
- Les parts détenues dans le capital d'organismes coopératifs partenaires.
- Les dépôts et cautionnements versés, notamment pour la réservation de terrains.
- Les prêts participatifs consentis à une autre société coopérative de production HLM du groupe.

Les titres de participations sont valorisés à leur coût d'acquisition équivalent au prix d'achat et aux frais d'acquisition (droits d'enregistrement et de mutation, honoraires, commissions, frais d'acte)

Stocks et en cours

Accession sociale à la propriété

Qu'elles soient réalisées en vente en l'état futur d'achèvement ou en location accession, les opérations portées en stocks et en cours sont évaluées à leur coût de production. Celui-ci intègre :

- le prix d'acquisition des terrains, augmenté des frais d'acquisition, ainsi que le cas échéant des commissions d'intermédiaires ;
- le coût d'aménagement ou de préparation des terrains ;
- les coûts de construction y compris les honoraires d'ingénierie et de contrôle, les révisions de prix, l'assurance dommages, les frais annexes et les taxes liées à la construction (TLE, PLD) ;
- la charge financière des lignes de crédit souscrites pour le financement de la construction des opérations. Les intérêts pris en compte sont ceux qui ont couru durant la période de construction.
- Les coûts internes correspondants aux salaires de la Direction du développement et de la Maîtrise d'ouvrage

Les contrats de VEFA sont des contrats à long terme au sens de l'article 622-1 du PCG, par conséquent les dépenses de publicité et frais de commercialisation non imputables à un contrat donné mais à un ensemble de contrats sont exclus des charges relatives aux contrats à long terme. Elles ne sont donc pas incorporées au prix de revient des opérations

Les terrains sont réputés à aménager tant que l'ordre de service de démarrage des travaux n'est pas établi. Les terrains et immeubles sont réputés en cours tant que l'achèvement des travaux n'est pas constaté.

Une provision pour dépréciation des Stocks et encours est constatée lorsque des événements survenus conduisent à remettre en cause la réalisation des opérations dans leurs conditions initiales pour en ramener la valeur à leur prix probable de cession.

Portage de copropriété

Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain du quartier Val d'Argent, AB HABITAT participe à une action de portage et de remise à niveau de logements en copropriété. Il s'agit de lots de copropriété voués à une adjudication judiciaire suite à saisie immobilière des propriétaires défaillants. Les lots acquis par délégation du droit de préemption de la ville ont été inscrits depuis 2016 sous la rubrique 371 « Logements acquis par adjudication ».

Initialement prévus, une durée de 3 ans durant lesquels AB HABITAT en assure la gestion, la rénovation, la mise en sécurité et pourvois au relogement de l'ancien propriétaire. A l'issue de la convention, les logements devaient être revendus avec une garantie de couverture du déficit éventuel de l'opération par la ville.

La plupart des lots étant loués en 2023 et compte tenu de la difficulté de trouver des acquéreurs, il a été décidé de les sortir du stock et de les immobiliser en 2023.

Créances locataires

Le règlement de l'ANC du 4 juin 2015, sans réellement modifier les règles appliquées antérieurement par usage, confirme :

- d'une part l'exigence prévue à l'article R423-1-5 du CCH d'une dépréciation totale des créances locataires ayant quittés les lieux ou dont la créance dépasse un an de loyer ;
- d'autre part le principe d'une approche statistique de perte de valeur des créances de moins d'un an devenues irrécouvrables.

Dépréciation des créances relatives aux logements / parkings :

Dans cette optique la fédération HLM a financé une étude statistique sur un échantillon de 26 organismes pour définir des taux de dépréciation de ces créances par tranche et par zone de tension. Les organismes ne disposant pas de statistiques internes peuvent se servir de cette étude dont les conclusions sont les suivantes toutes zones confondues :

- Créances représentant de 0 à 3 mois de loyer : dépréciation de 5%
- Créances représentant de 3 à 6 mois de loyer : dépréciation de 22%
- Créances représentant de 6 à 12 mois de loyer : dépréciation de 43%
- Créances représentant +12 mois ou des locataires partis : dépréciation de 100%

Dépréciation des créances relatives aux locaux professionnels et autres

Les dépréciations des créances relatives aux locaux professionnels sont déterminées au travers d'une analyse au cas par cas. Au titre de l'exercice 2021, il a été tenu compte du montant de dépôt de garantie versé par chaque commerce venant en déduction de la provision pour dépréciation de créances.

Ces méthodes de dépréciations sont appliquées depuis le 1^{er} janvier 2016 en dehors du traitement particulier de 2021 des dépôts de garantie venant en déduction des dépréciations des commerces.

Autres créances d'exploitation

Elles regroupent notamment :

- La T.V.A. déductible restant à récupérer.
- Le crédit de T.V.A. en instance de remboursement
- Les subventions restant à recevoir au titre du financement des programmes locatifs
- Les indemnités d'occupation à recevoir des anciens locataires restés dans les lieux sans droits ni titre.
- Diverses créances antérieures tenues par le Trésor Public et antérieur au 1^{er} janvier 2016 sont inscrites dans un compte de débiteurs divers. Ces créances ont fait l'objet d'un traitement spécifique au titre de l'exercice

Les autres créances sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement.

Produits à recevoir

Parmi les produits à recevoir figure notamment :

- Les factures à émettre au titre des conventions chaleurs.
- Les honoraires de syndic liés à la gestion de nos copropriétés
- Les indemnités d'assurances à recevoir

Charges constatées d'avance

Les charges enregistrées à la clôture de l'exercice mais qui se rapportent à l'exercice suivant ont été portées sous cette rubrique. La société a choisi de ne pas différer et étaler sur la durée de garantie (10 ans à compter de la réception de l'ouvrage) la charge des primes assurances DO payées au cours de l'exercice.

Charges à répartir

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan pour un montant de 793 K€ comprennent les frais de garantie CGLLS et les frais d'émission des emprunts.

Frais de garanties CGLLS et frais d'émission des emprunts

Les frais de garanties d'emprunts de la CGLLS sont considérés comme des frais d'émission d'emprunts (art. 212-11 du règlement n°2014-3). Le montant des frais de garantie CGLLS et les frais d'émission des emprunts supportés par AB Habitat au titre de l'exercice 2023 est sans objet. AB Habitat a opté pour l'option d'étalement des frais sur la durée des emprunts, et à ce titre, les a inscrits en « Charges à répartir ».

2 – PASSIF

Capital Social - Capitaux propres

L'organisme est une coopérative à capital variable. Au 31 décembre 2023, le capital social s'élève à 259 720 euros divisés en 12 986 actions de 20 euros. Les nouveaux sociétaires sont essentiellement des salariés entrés dans la coopérative en 2023.

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont inscrites dans les fonds propres de la coopérative pour leur montant total, dès la notification. Ces subventions se rapportent aux immeubles locatifs construits en vue de leur location dans le respect des dispositions du CCH relatives aux HLM.

Elles font l'objet d'une reprise en produits exceptionnels par le crédit du compte "subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice" selon le même rythme que l'amortissement des composants de l'immeuble acquis ou construit grâce à ces subventions.

Provision pour risques et charges

Cette provision couvre les risques inhérents à des contentieux, obligations ou engagements susceptibles d'entraîner une sortie de fonds si la responsabilité de la société était établie. Elle est calculée d'après l'évaluation des risques ou litiges.

Au 31 décembre 2023 elle représente la somme de 9,408 M€

La provision liée aux litiges salariaux a fait l'objet d'un ajustement selon l'évolution des dossiers et s'établit à fin 2023 à 341 K€.

Une provision constituée en 2021 relative aux foyers pour lesquels les redevances antérieurement appelées auprès des gestionnaires étaient en décalage par rapport aux montants que AB HABITAT aurait dû appeler, a été reprise en totalité pour un montant de 463 K€ tenant compte tenu de la mise en place d'une convention d'apurement avec le CCAS de la ville d'Argenteuil la rendant sans objet.

La provision pour dépréciation de 3,2 M€ relative à la déconstruction de l'immeuble sis 33 avenue du château à Argenteuil a été reprise à la suite de l'accord de principe obtenu par l'ANRU de subventionner dans son intégralité le coût de cette déconstruction.

Toujours pour cette même opération, une provision pour risque et charges de 4,2 M€ portant sur la valorisation comptable de la construction a été enregistrée sur l'exercice 2022 et est maintenue dans les comptes en 2023.

Le litige avec la SCCV Villa des impressionnistes s'est soldé par une reprise des négociations courant 2023 et un accord permettant l'acquisition ferme et définitive du bâtiment ; Une provision pour remboursement anticipé du prêt en cours souscrit auprès de banque des territoires avait été constatée fin 2022 pour 449 k€. Cette provision est devenue sans objet à la suite d'un accord tacite de la banque de ne pas appliquer de pénalités sous la condition de la contractualisation d'un nouveau prêt auprès de la banque des territoires.

La Coopérative a sollicité les services fiscaux pour obtenir un dégrèvement de TFPB au titre des années 2023 et antérieures pour un montant total de 3,813 M€. Ont été perçus 459 k€ en 2022 et en 2023.

Il a été décidé de tenir compte d'un risque de non-perception des dégrèvements pour les années antérieures à la deuxième année de la clôture. Cette provision qui tient compte des sommes déjà perçues s'élève à 888,83 K€ à la clôture de l'exercice.

Provision pour Gros Entretien

Le Conseil d'Administration de la coopérative a décidé de ne pas retenir de composant « gros entretien » pour la décomposition des immeubles

Conformément à l'art 214-9 du PCG, les organismes HLM qui n'ont pas opté pour la méthode de comptabilisation par composant de leurs dépenses de Gros Entretien doivent obligatoirement constituer une provision. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans en prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La provision est assise sur un programme pluriannuel permettant d'identifier les groupes locatifs objets de la dépense, de qualifier la dépense de gros entretien, de la valoriser et de la positionner dans le temps.

Le règlement ANC du 4 juin 2015 apporte un changement dans le mode de calcul de la provision d'une dépense de GE qui doit être constatée à compter de l'exercice duquel elle est programmée et inscrite dans le plan pluriannuel mais en tenant compte d'une quote-part correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée totale entre deux périodes d'entretien. Exemple : si une dépense de GE dont on considère qu'elle doit être renouvelée tous les 10 ans est programmée en fin d'exercice pour être réalisée dans deux ans la PGE à la fin de l'exercice doit être de 90% de la dépense de manière à atteindre 100% par une dotation complémentaire de 10% en N+1 et une reprise totale en N+2 années de réalisation de la dépense. Le règlement ANC précise par ailleurs la nature des dépenses présumées éligibles à la PGE :

- Travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage, (ravalement sans amélioration)
- Travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols
- Travaux de gros entretien et de remplacement global et collectif de petits équipements non identifiés comme des composants (Portes palières, boîtes aux lettres, interphonie ...)
- Travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes

D'autres dépenses présumées non éligibles peuvent le devenir si elles sont non récurrentes et programmées de manière pluriannuelle :

- Travaux d'entretien des descentes d'eaux pluviales
- Travaux de réparation des menuiseries (opérations globales sur des groupes de logements entiers)
- Travaux collectifs de remplacement des menuiseries et des équipements intérieurs des logements
- Travaux d'entretien des aménagements extérieurs

- Curage des égouts
- Travaux d'élagage

Le tableau de saisonnalité dans la cadre de la PGE

Nature	Durée de rotation
Eclairage des parties communes	15 ans
Peintures et sols des Parties Communes /hall /Cages d'escalier	15 ans
Ravalement sans amélioration	20 ans
Remplacement / Réparation des portes palières	15 ans
Remplacement / Réparation des portes métalliques	30 ans
Couverture et charpente	40 ans

Compte tenu des nouvelles normes de calcul la PGE constituée à la clôture de l'exercice pour faire face à ce plan de charge, la provision au 31/12/2023 s'élève à 2,758 M€.

La provision pour gros entretien a donné lieu à une reprise de 2,3 M€. La destination des travaux initialement prévus a été modifiée afin de pouvoir réaliser en urgence les travaux de remise en locations nécessaires pour baisser le taux de vacance locative. Dans un même temps, certains travaux venant en doublons de travaux de réhabilitations ont été déprogrammés.

Le coût net de la dépense incluant la variation de provision au titre de GE pour l'exercice 2023 s'élève à 5,58 M€ (5,56M€ en 2022).

Autres Provision pour charges

Sous cette rubrique ont été provisionnées les charges que la coopérative sera amenée à supporter dans le cadre de ses obligations en matière :

- D'indemnité de fin de carrière de ses collaborateurs de droit privé : La provision est calculée selon la méthode des Unités de Crédit Projetées. Cette méthode consiste à déterminer, par salarié incluant les salariés en invalidité, les salaires annuels majorés des charges sociales et intégrant les augmentations de salaires, l'ancienneté et les promotions à venir projetées au moment du départ à la retraite. Les principales hypothèses de projections retenues pour 2022 sont les suivantes :
 - Age de départ en retraite : 62 ans
 - Taux de progression des salaires : 2,50%
 - Taux financier net : 3,16%
 - Taux de charges sociales et fiscales : 43,53%
 - Convention collective appliquée : Personnel des sociétés coopératives HLM

Le montant des engagements d'AB Habitat ainsi calculé s'établit à fin 2022 à 417 K€.

ABH n'a pas reçu l'actualisation d'ARKEA vie pour 2023 malgré de nombreuses relances. La provision comptabilisée à fin 2022 a été maintenue ainsi que l'engagement hors bilan lié au coût potentiel des agents inscrits au CIG non réaffectés sur une période maximale 10 ans en estimation fin 2022 est de 3 763 800,74€.

- De congés accordés aux fonctionnaires au moment de leur départ en retraite : cette provision est établie selon les mêmes hypothèses que la provision pour indemnité de fin de carrière mais limitée à 3 mois.

La provision ainsi calculée s'établit à 258 K€ à fin 2022 et a été maintenue pour les mêmes raisons.

Dettes financières

Elles s'élèvent à 397 M€ et correspondent :

- Aux emprunts souscrits en vue du financement de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)
 - de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs) ;
 - des bâtiments administratifs et des travaux dans les agences de la coopérative
 - des stocks de logements accession
 - des stocks de logements en copropriétés dégradées
 - du Haut de bilan dans le cadre du dispositif encadré par la caisse de dépôt et consignation
- Aux intérêts courus mais non échus à la date de clôture des comptes sur ces différents emprunts ;
- Aux dépôts de garantie perçus des locataires ;
- Aux concours bancaires courants

Dettes d'exploitation

Elles sont constituées principalement :

- Des dettes envers le personnel et les organismes sociaux
- Des dettes envers les fournisseurs.
- Des dettes fiscales, notamment en matière de T.V.A.

Charges à payer

Les charges à payer provisionnées à la clôture des comptes concernent notamment :

- Charge à Payer Factures Non Parvenues
- Charge à Payer Factures Non Parvenues immobilier
- des frais de personnel, cotisations sociales et taxes

Autres Dettes

Cette rubrique comprend :

- Les dettes envers les fournisseurs d'immobilisations
- Les dettes diverses

3 - CHARGES

Charges d'exploitation

Elles comprennent les consommations de l'exercice en provenance de tiers dont :

- Les achats de terrains, travaux et honoraires relatifs à l'accession sociale
- Les charges récupérables sur nos locataires
- Les dépenses d'exploitation et d'entretien courant de notre patrimoine
- Les charges de gros entretien
- Les frais de gestion et d'administration générale de la coopérative.
- Les impôts et taxes, dont notamment la taxe foncière
- Les frais de personnel et charges sociales
- Les pertes sur créances locataires et autres charges
- Les dotations aux amortissements et aux provisions

Charges financières

Ces charges comprennent principalement :

- Les charges d'intérêts des emprunts contractés pour le financement des opérations locatives
- Les charges d'intérêts des emprunts contractés pour le financement du siège social
- Les pénalités pour remboursements anticipés

Charges exceptionnelles

Ce poste englobe :

- Les différentes charges engagées au cours de l'exercice qui ne peuvent être rattachées à l'exploitation courante de la coopérative
- Les dotations aux provisions à caractère exceptionnel (risques, litiges ou charges exceptionnelles)
- Les charges liées au traitement des dettes et créances antérieures.

Un détail de ces charges par grande nature figure au tableau n° 13 de l'annexe des comptes annuels.

Impôt sur les sociétés

La loi de finance rectificative pour 2005 a modifié les dispositions des articles L411.2 du CCH et 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI relatifs à l'impôt sur les sociétés dans les organismes HLM. L'instruction fiscale du 25 janvier 2006 a précisé et commenté ces nouvelles dispositions.

Les activités de la coopérative ne se situent pas intégralement dans le secteur exonéré puisqu'elles ne

sont pas toutes réalisées dans le cadre du service d'intérêt général dévolu aux ESH. Font notamment parties des opérations imposables :

- Les locations d'espace pour antenne relais ;
- Les locations de logements non conventionnés ;
- Les locations de locaux professionnels et commerciaux dans certaines conditions
- Les activités de syndic de copropriété ;
- Les prestations de gestion réalisées pour le compte de tiers ;

4 - PRODUITS

Produits d'exploitation

Ceux-ci sont constitués par :

- Les loyers et charges facturés aux locataires des logements sociaux inscrits à l'actif ;
- La production stockée qui constate la différence entre le coût de revient des opérations d'accession inscrites en stock à la clôture de l'exercice et au début de l'exercice ;
- Les honoraires perçus en rémunération de la gestion d'immeubles en copropriété ;
- Les autres produits relatifs aux autres prestations de services exécutées par la coopérative ;
- Les certificats d'économie, conformément à l'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

Produits financiers

Ces produits ont essentiellement pour origine la rémunération des comptes d'épargne.

Produits exceptionnels

Ces produits comprennent :

- Les produits reçus au cours de l'exercice qui ne peuvent être rattachés à l'exploitation courante de la coopérative ou dont l'origine remonte aux exercices antérieurs ;
- Les dégrèvements de taxe foncière obtenus au cours de l'exercice
- Les indemnités d'assurance perçues au titre des sinistres supportés en charges exceptionnelles ;
- Les reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles.

Un détail de ces produits figure au tableau 13 de l'annexe des comptes annuels.

V – AUTRES INFORMATIONS

AFFECTATION DU RESULTAT

Correction du Report à nouveau d'ouverture

Un correctif, lié à une comptabilisation réalisée sur la base d'informations erronées transmises par le trésor public dans le bilan d'apport lors de la TUP de l'OPH vers la Coopérative a eu pour effet un déséquilibre des créances entre la balance générale et la balance auxiliaire. Pour rétablir l'équilibre entre les deux états comptables, le montant négatif de -1 100 000€ est retraité sur le bilan d'ouverture de l'exercice 2023.

L'assemblée générale décide de rectifier le report à nouveau d'ouverture :

Report à nouveau au 01/01/2023	: 173 613 451,94€
Rectificatif Bilan TUP 2016	: - 1 100 000,00€
RAN rectifié au 01/01/2023	: 172 513 451,94€

Affectation du résultat de l'exercice

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction (conformément au Règlement ANC 2021-08 appliqué pour la première fois en 2021.

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par l'ONV à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges directes ont été rattachées directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG.

Afin d'affecter les charges communes il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à – 462 015,99 €.

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

Projet d'affectation du résultat :

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat bénéficiaire de 957 916,25€ ventilé en résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) déficitaire de – 462 015,99 € et en résultat des autres activités hors SIEG bénéficiaire de 1 419 932,24€ :

- En Plus-value sur cession immobilière SIEG pour un montant de **337 398,19€** avec un prélèvement sur le report à nouveau pour le même montant
- En report à nouveau débiteur SIEG, le montant de – **462 015,99€**
- En report à nouveau créditeur hors SIEG, le montant de **1 419 932,24€**

EFFECTIFS

La coopérative emploie 271 personnes au titre de l'exercice 2023 dont 255 en CDI et 16 en CDD.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes pour la mission de certifications des comptes annuels au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 34 568,00 euros HT.

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLÉ	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNÉS		
N° DE COMPTE	LIBELLÉ	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	4 565 721,84
Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	Engagements divers	4 565 721,84
TOTAL		4 565 721,84

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLÉ	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNÉS		
N° DE COMPTE	LIBELLÉ	MONTANT
1	2	3
80611	Logements fins et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLÉ	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNÉS		
N° DE COMPTE	LIBELLÉ	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

Partie 4 Fiche n°4.2

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		170 272 116,73		(1 425 698,12)			171 697 814,85	
12 - Résultat de l'exercice N-1		1 610 876,75		1 727 247,86			(118 570,91)	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					107,24%			-7,24%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00			0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	(188 389,43)		(188 389,43)			0,00		
10688 Réserves diverses	0,00		0,00			0,00		
457 - Dividendes					0,00%	0,00		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		172 071 182,91		489 938,97		171 581 243,94		
TOTAUX		171 882 793,48		301 640,84		171 697 814,85		171 882 793,48

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N-3					
N-2					
N-1					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)
(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1)
et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

**RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

PARTIE IV

Fiche n°4.2.3

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	55 304 399,00	56 332 529,54	58 496 964,07	59 335 937,14	64 080 463,55
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	19 415 205,00	22 048 660,00	24 831 430,69	22 208 537,23	18 778 733,02
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	5 726 182,00	2 995 306,75	(3 087 413,04)	1 610 676,75	957 916,25
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	262,00	258,00	260,00	272,00	260,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	9 329 142,00	8 899 238,97	9 147 573,77	9 872 817,86	9 785 277,21
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	5 326 178,00	4 141 429,00	4 387 037,19	4 428 928,19	5 145 740,62

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	8 500 829,24	4 681 486,46	3 638 738,59
b) Total des produits financiers (comptes 76)	28 410,43	457 148,19	1 046 779,74
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	76 668 974,74	79 717 585,37	89 936 899,82
d) Charges récupérées (comptes 703)	18 172 010,67	20 381 648,23	25 856 436,27
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	58 525 374,50	59 793 085,33	65 127 243,29

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

N° de compte	Description	APPORTS ET DÉPENSES				ÉVALUATIONS				Valeur brute à la fin de l'exercice	Valeur nette à la fin de l'exercice
		Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions, Créances, Apports (A)	Virements de poste à poste (B)	Virements de poste à poste (C)	Virements de poste à poste (B)	Virements de poste à poste (C)	Dotations aux amortissements, dépréciations	Dotations aux provisions		
INCORPORELLES											
201	Frais d'établissement	857 277,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	857 277,15	857 277,15
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	2 196 915,95	55 857,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 252 773,73	2 252 773,73
	Total I	3 054 193,10	55 857,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 110 050,88	3 110 050,88
CORPORELLES											
Terrains											
2111	Terrains nus	449 545,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	449 545,84	449 545,84
2112-2113-2115	Terrains aménagés loués, baux	101 379 697,67	38 985,11	6 746 576,42	0,00	0,00	0,00	32 524,88	0,00	108 132 734,32	108 132 734,32
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	101 829 243,51	38 985,11	6 746 576,42	0,00	0,00	0,00	32 524,88	0,00	108 582 260,16	108 582 260,16
Constructions											
213 (sauf 21315-2135)	Constructions localisées sur sol propre (G213 sauf 21315-2135) A	777 584 536,80	(3 596,35)	36 366 250,22	0,00	0,00	0,00	2 299 246,36	0,00	811 653 944,31	811 653 944,31
	Constructions localisées sur sol propre hors additions et remplacements de composants	484 110 674,27	0,00	26 951 633,95	0,00	0,00	0,00	114 932,26	0,00	520 947 376,96	520 947 376,96
	Additions et remplacements de composants (1)	263 473 862,53	(3 596,35)	9 414 616,27	0,00	0,00	0,00	2 178 414,10	0,00	290 660 982,88	290 660 982,88
214 (sauf 21415-2145)	Constructions localisées sur sol d'autrui (G214 sauf 21415-2145) B	4 629 979,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 629 979,47	4 629 979,47
	Constructions localisées sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21315-2135-21415-2146	Bâtiments et install. administratifs (G21315-2135-21415-2145) C	14 684 306,72	0,00	103 000,00	0,00	0,00	0,00	4 188,99	0,00	14 783 116,73	14 783 116,73
	Install. techniques - Matériel - Outillage	796 898 822,99	(3 596,35)	36 469 250,22	0,00	0,00	0,00	2 297 436,35	0,00	831 067 040,51	831 067 040,51
215	Total III (A+B+C)	687 040,94	42 972,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	730 013,32	730 013,32
Divers											
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	711 625,10	5 331,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	716 956,93	716 956,93
2182	Matériel de transport	569 087,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	569 087,08	569 087,08
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	3 087 353,91	12 163,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 099 517,08	3 099 517,08
2184	Mobilier	1 578 946,09	3 653,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 582 599,49	1 582 599,49
2188	Diverses	2 019 677,60	21 742,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 041 419,63	2 041 419,63
	Total V	7 966 689,78	42 889,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 009 580,21	8 009 580,21
22	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en location-vente, location-attribution, affectation											
Immobilisations corporelles en cours											
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles	22 099 851,76	28 869 904,23	0,00	0,00	0,00	0,00	33 801 210,37	0,00	17 168 546,62	17 168 546,62
	- Construction et acquisition-amélioration	13 740 606,72	8 482 641,86	0,00	0,00	0,00	0,00	9 414 616,27	0,00	12 808 632,31	12 808 632,31
	- Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
238	Avances et acomptes	35 840 455,48	37 352 546,09	0,00	0,00	0,00	0,00	43 218 826,64	0,00	28 977 177,93	28 977 177,93
	Total VII	943 222 355,70	44 220 374,08	43 218 826,64	0,00	0,00	0,00	2 329 951,23	0,00	978 368 092,13	978 368 092,13
FINANCIERES											
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	4 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 800,00	4 800,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2741	Prête participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prête principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
268-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses, ...)	122 927,71	50 912,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173 839,91	173 839,91
	Total IX	127 727,71	50 912,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173 839,91	173 839,91
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)		4 066 205 570,81	44 327 346,06	43 218 826,64	0,00	0,00	0,00	2 329 951,23	0,00	5 618 686 705,28	5 618 686 705,28

(1) Ces lignes recenseront les montants des travaux de réhabilitation, modernisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'acquisition-immobilisations

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 7223).

(4) Y compris les virements de stocks et déstockages.

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

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

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE				MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		1	2	3	4	5
	INCORPORELLES					6
2801	Frais d'établissement		828 208,66	22 398,04	0,00	850 606,70
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits		0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles		1 769 107,72	128 270,16	0,00	1 897 377,88
	TOTAL I		2 597 316,38	150 668,20	0,00	2 747 984,58
2812	CORPORELLES					
	Agencements - Aménagements de terrains		0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locales (sur sol propre)		314 106 883,29	21 269 528,99	0,00	334 036 368,71
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locales sur sol d'autrui		2 967 282,92	83 175,04	0,00	3 050 457,96
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs		3 485 294,81	367 015,71	0,00	3 851 955,12
	TOTAL III		320 559 461,02	21 719 719,74	0,00	340 938 781,79
2015	Install. techniques. - Matériel - Outillage		631 725,62	19 238,41	0,00	650 964,03
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)		623 029,66	24 869,31	0,00	647 898,97
28182	Matériel de transport		560 961,14	2 586,32	0,00	563 547,46
28183	Matériel de bureau et matériel informatique		2 881 819,67	62 606,59	0,00	2 944 426,26
28184	Mobilier		1 473 814,84	39 604,62	0,00	1 513 419,46
28188	Diverses		1 923 351,67	21 859,92	0,00	1 945 211,59
	TOTAL V		7 462 976,98	151 526,76	0,00	7 614 503,74
282	Travaux d'amélioration (immeubles recus en affectation)		0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)		331 251 480,90	22 041 153,11	0,00	351 952 224,14

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE.

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

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

ans

Partie 4 Fiche n°4.4.2

TABEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT		ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)		REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
		2	3		4	5		
	INCORPORELLES							
2801	Frais d'établissement	0,00		0,00			0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00		0,00			0,00	0,00
2803-2805- 28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00		0,00			0,00	0,00
	Total I	0,00		0,00			0,00	0,00
2812	CORPORELLES							
	Agencements - Aménagements de terrains	0,00		0,00			0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS							
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locales (sol propre)	0,00	26 795,33		1 313 248,24		0,00	1 340 043,57
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locales sur sol d'autrui	0,00		0,00			0,00	0,00
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00		0,00		355,40	0,00	355,40
	Total III	0,00	26 795,33		1 313 603,64		0,00	1 340 398,97
2015	Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00		0,00			0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00		0,00			0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00		0,00			0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00		0,00			0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00		0,00			0,00	0,00
28188	Diverses	0,00		0,00			0,00	0,00
	Total V	0,00		0,00			0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00		0,00			0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	26 795,33		1 313 603,64		0,00	1 340 398,97

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

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

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	294 471,93	123 573,48	76 724,01	341 321,40
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	258 621,00	0,00	0,00	(3) 258 621,00
Pour gros entretien	5 202 283,00	1 159 759,00	2 757 815,00	3 604 227,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	8 343 503,96	955 829,00	4 094 899,46	(3) 5 204 433,50
TOTAL II	14 098 879,89	2 239 161,48	(2) 6 929 438,47	9 408 602,90
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	800,00	0,00	0,00	800,00
TOTAL III	800,00	0,00	0,00	800,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	438 143,10	0,00	53 190,72	384 952,38
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	438 143,10	0,00	53 190,72	384 952,38
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 818 793,66	2 107 408,82	1 589 791,05	6 336 411,43
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	1 757 987,23	7 636,18	278 650,80	1 486 972,61
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	7 576 780,89	2 115 045,00	1 868 441,85	7 823 384,04
TOTAL VI (III + IV + V)	8 015 723,99	2 115 045,00	1 921 632,57	8 209 136,42
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	22 114 603,88	(1) 4 354 206,48	(1) 8 851 071,04	17 617 739,32

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	4 354 206,48	5 668 930,04
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	3 182 141,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 668 930,04
	de provisions non utilisées (*)		3 182 141,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

Partie 4 - Fiche 4.6

6 - ETAT DES DETTES

1 N° de compte	2 DETTES	3 MONTANT NET AU BILAN	4 A UN AN AU PLUS	5 A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	6 A PLUS DE CINQ ANS	7 DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	10 712 417,25	449 717,31	1 740 526,93	8 522 173,01	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	376 370 755,50	11 602 083,53	40 226 945,62	324 541 726,35	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 718 238,22	Non ventilable (3)		4 718 238,22	
1654	Redevances location - accession	291 525,61	291 525,61		0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	176 866,64	176 866,64		0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	5 034 235,35	5 034 235,35		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I dettes financières	397 304 038,57	17 554 428,44	41 967 472,55	337 782 137,58	0,00
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
289/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	15 597 136,83	15 597 136,83		0,00	
419	Clients créditeurs	4 444 117,78	4 444 117,78		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	493 492,64	493 492,64		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 441 978,12	1 441 978,12		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	583 168,40	583 168,40	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	583 168,40	583 168,40		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4583/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	1 961 291,52	1 961 291,52	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	394 015,36	394 015,36		0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	1 567 276,16	1 567 276,16		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
	TOTAL II	24 521 185,29	24 521 185,29	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
4871	Sur exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL Bilan (4)	421 625 224,86	42 872 612,73	41 967 472,55	337 782 137,58	0,00
	REVENUS					
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	14 129 013,00				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	13 624 617,50				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes crédateurs de banques.

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	1	2	3	4 (2-3)
		EN ACTIF IMMOBILISE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
267	Créances rattachées à des participations		0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession		0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession		0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.		0,00		0,00
274	Autres prêts		0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières		141 177,41		141 177,41
	TOTAL I		141 177,41	0,00	141 177,41
409	Fournisseurs débiteurs	EN ACTIF CIRCULANT	0,00		0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL		6 707 608,20	6 707 608,20	0,00
416	Clients douteux ou litigieux		7 792 287,60		7 792 287,60
412	Créances sur acquéreurs		0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients		6 165 715,14	5 432 173,56	733 541,58
42	Personnel et comptes rattachés		942,60	942,60	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		119 077,75	119 077,75	0,00
44	Etat et collectivités publiques :		8 112 745,51	8 112 745,51	0,00
443	Opérations particulières		0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)		8 112 745,51	8 112 745,51	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération		504 962,93	0,00	504 962,93
451	Groupe		0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.		0,00		0,00
455	Associés - comptes courants		504 962,93		504 962,93
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé		0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.		0,00		0,00
46	Débiteurs divers :		1 501 778,12	1 501 778,12	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers		0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)		1 501 778,12	1 501 778,12	0,00
	TOTAL II		30 905 117,85	21 874 325,74	9 030 792,11
486	Charges constatées d'avances		0,00		0,00
476	Différence de conversion (actif)		0,00		0,00
	TOTAL III			0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)		31 046 285,26	21 874 325,74	9 171 969,52

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	2 760 276,74
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	1 997 976,77

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4. Fiche 4.8

VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (6)											
SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	DETENUS (6)		NETTE	PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (9)	ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
				BRUTE							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
HABITAT GROUPE DU BOIS D'ATON (SCCV)	803162775	1 000,00		80,00%	800,00	0,00	255 128,72			0,00	SCCV
SCI BEZONS (Le Hammeau Fleuri)	817706443	10 000,00		40,00%	4 000,00	4 000,00	249 834,21			0,00	SCI Construction
- Participations (8)											
LES COOPHLM DEVELOPEMENT	322961020	COOPERATIVE					30 500,00			0,00	SCI Construction
NEF	339799116	COOPERATIVE					2 010,00				
CREDIT COOPERATIF	349974931	COOPERATIVE					152,50				
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					4 800,00	4 000,00	537 625,43	0,00		0,00	0,00

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer le statut de participation.
(3) Si le montant inscrit à été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 266

Observations :

DIRIGEANT(E)S - EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (c)
	TOTAL	Dont Régie	Dont rattachés à d'autres organismes (d)	
Personnels administratifs	144	144	0	0
Cadres	50	50		
Non cadres	94	94		
Gardiens d'immeubles	82	82	0	0
Cadres	0			
Non cadres	82	82		
Personnels d'immeubles	23	23	0	0
Cadres	0			
Non cadres	23	23		
Personnel de maintenance	22	22	0	0
Cadres	1	1		
Non cadres	21	21		
TOTAL	271	271	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps		236		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		19		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		255		

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS-STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	262	16	278
- Fins de contrats au cours de l'année	- 30	- 31	- 61
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 23	+ 31	+ 54
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	255	16	271

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.
(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes
(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			455 915,27
	Villa des Impressionnistes (248 CN1)	130 815,27	
	Allée Mozart (128 logements ICF LA SABLIERE) 350 CN1- 351 CN1	325 100,00	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			43 100,00
	Logements PASTEUR (352 CN1)	38 200,00	
	86 Jean JAURES (130 CN3)	4 900,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
	TOTAL		499 015,27

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/798)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	277 686,08		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	277 686,08	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.
(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

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

Avantages en nature du personnel :	271 003,99€
Autres divers : 6 682,09€	

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

Partie 4 Fiche n°4.11

(Compte 72)

N°	OPERATIONS	COUTS INTERES (1) (Compte 727)	PLUS FINANCIER (2) (Compte 728)	PLUS TRAVAIL ET PLUS TRAVAIL COUS (3) (Compte 729)	2024
0002	REFECTION TOITURE GAMBETTA	2 051,00			2 051,00
0009	REHABILITATION DOUCE JOLIOT CURIE 2023	2 638,00			2 638,00
0012	REFECTION ELECTRICITE BELLES VUES	1 026,00			1 026,00
0012	GARDES CORPS BELLEVUES	977,00			977,00
0015	GARDES CORPS AUGUSTE DELAUNE	1 026,00			1 026,00
0015	REHABILITATION A. DELAUNE	5 338,00			5 338,00
0016	RESIDENTIALISATION CHAMPAGNE	2 388,00			2 388,00
0016	REHABILITATION CHAMPAGNE	9 902,00			9 902,00
0016	GARDES CORPS VICTOR HUGO	1 026,00			1 026,00
0019	GARDES CORPS JOLIOT CURIE	1 026,00			1 026,00
0021	CONTROLE ACCES BARRIERES 606 AG BELIN	879,00			879,00
0023	GARDES CORPS COLONEL FABEN	1 026,00			1 026,00
0024	MODERNISATION ASCENSEUR F FERRER	1 057,00			1 057,00
0024	GARDES CORPS FRANCISCO FERRER	1 026,00			1 026,00
0028	MODERNISATION ASCENSEUR BALMONT	1 057,00			1 057,00
0029	REHABILITATION LES SYCOMORES	7 403,00			7 403,00
0029	GARDES CORPS SYCOMORES	1 026,00			1 026,00
0030	MODERNISATION ASCENSEUR C. BERNARD	1 057,00			1 057,00
0030	GARDES CORPS CLAUDE BERNARD	1 026,00			1 026,00
0033	GARDES CORPS LE PRUNET	440,00			440,00
0035	MODERNISATION ASCENSEUR R. MASSON	1 113,00			1 113,00
0035	GARDES CORPS ROGER MASSON	1 026,00			1 026,00
0037	REHABILITATION ROUSSILLON	76,00			76,00
0044	AMENAGEMENT DES DOUCHES A. CROIZAT	7 859,00			7 859,00
0044	AMENAGEMENT DES DOUCHES A. CROIZAT	7 297,00			7 297,00
0051	ACCESSION SOCIALE LEON FEIX	4 544,33			4 544,33
0051	CONSTRUCTION NEUVE LEON FEIX	4 544,33			4 544,33
0051	COMMERCE LEON FEIX	4 544,34			4 544,34
0053	REHAB NOTRE DAME/BRAQUE	27 745,00			27 745,00
0054	REHAB 5 RUE H. DIEU	2 362,50			2 362,50
0056	REHAB 8 RUE H. DIEU	2 362,50			2 362,50
0056	REHAB 17 PL. GEORGES BRAQUE	12 945,00			12 945,00
0061	GARDES CORPS CHAMPILOUX 1	440,00			440,00
0062	GARDES CORPS GEORGES DUPARC	1 026,00			1 026,00
0064	GARDES CORPS CHAMPILOUX 2	440,00			440,00
0066	REHABILITATION AUGUSTE RENOIR	1 917,00			1 917,00
0066	GARDES CORPS AUGUSTE RENOIR	1 026,00			1 026,00
0066	GARDES CORPS E. VAILLANT	1 026,00			1 026,00
0069	REFECTION ELECTRICITE F. LISZT	1 026,00			1 026,00
0069	GARDES CORPS FRANZ LISZT	1 026,00			1 026,00
0074	GARDES CORPS CHAMPILOUX 3	440,00			440,00
0082	GARDES CORPS LA PAIX	1 026,00			1 026,00
0083	GARDES CORPS DULCIE SEPTEMBER	1 026,00			1 026,00
0086	GARDES CORPS EDOUARD VAILLANT	1 026,00			1 026,00
0089	GARDES CORPS PARDON	440,00			440,00
0100	GARDES CORPS RUE E. VAILLANT	1 026,00			1 026,00
0106	TRAVAUX COUVERTURE 2 ALLEE ST JUST	2 051,00			2 051,00
0106	GARDES CORPS SAINT JUST	1 026,00			1 026,00
0107	GARDE CORPS BASTIE	440,00			440,00
0127	REHAB CITE DE L'ESPOIR	10 703,00			10 703,00
0129	GARDES CORPS EDOUARD VAILLANT	1 026,00			1 026,00
0130	CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS	3 246,00			3 246,00
0133	GARDES CORPS 18 RUE DES LILAS	440,00			440,00
0146	TRANSFORMATION BUREAU VAN GOGH	1 118,00			1 118,00
0146	GARDES CORPS VAN GOGH	1 026,00			1 026,00
0150	REFECTION ELECTRICITE ESPACE	1 026,00			1 026,00
0151	GARDES CORPS 58 VICTOR HUGO	1 026,00			1 026,00
0161	MODERNISATION ASCENSEUR C. COLOMB	5 485,00			5 485,00
0161	GARDES CORPS CHRISTOPHE COLOMB	1 026,00			1 026,00
0162	GARDES CORPS LES BARENTINS	1 026,00			1 026,00
0163	GARDES CORPS KARL MARX	1 026,00			1 026,00
0164	GARDES CORPS KARL MARX	1 026,00			1 026,00
0166	GARDES CORPS MARCEL CACHIN	1 026,00			1 026,00
0166	GARDES CORPS JEAN MOULIN	1 026,00			1 026,00
0169	REFECTION ELECTRICITE BARENTIN	1 026,00			1 026,00
0169	GARDES CORPS LES BARENTINS	1 026,00			1 026,00
0170	GARDES CORPS SANTOS DUMONT	440,00			440,00
0171	MODERNISATION ASCENSEURS ST EXUPERY	6 130,00			6 130,00
0172	GARDES CORPS HELENE BOUCHER	440,00			440,00
0177	GARDES CORPS LES GLYCINES	1 026,00			1 026,00
0200	GARDES CORPS MALCOUTURE	440,00			440,00
0201	GARDES CORPS C. EMBENVEAU	440,00			440,00
0202	GARDES CORPS COUDRAY	440,00			440,00
0203	TRAVAUX MISE AUX NORMES ASCENSEUR	3 805,00			3 805,00
0203	GARDES CORPS SYSSLEY RENOIR	440,00			440,00
0204	GARDES CORPS ROMAIN ROLLAND	440,00			440,00
0205	GARDES CORPS LES CANUTS	440,00			440,00
0214	GARDES CORPS PAUL ELUARD	440,00			440,00
0215	GARDE CORPS 8 RUE HEURNEUSE	440,00			440,00
0220	MODERNISATION ASCENSEURS BRETAGNE	2 351,00			2 351,00
0220	REFECTION ELECTRICITE BRETAGNE	1 026,00			1 026,00
0221	REFECTION ELECTRICITE SQ ANJOU	1 026,00			1 026,00
0221	GARDES CORPS SQ ANJOU	440,00			440,00
0222	MODERNISATION ASCENSEUR AQUITAINE	1 691,00			1 691,00
0222	GARDES CORPS SQ AQUITAINE	440,00			440,00
0223	GARDES CORPS LA MARCHIE	440,00			440,00
0225	REHABILITATION RPA J. BAILLET	5 951,00			5 951,00
0225	ELECTRICITE-CHAUFFAGE J. BAILLET	1 908,00			1 908,00
0225	GARDE CORPS SQ JEAN BAILLET	440,00			440,00
0240	GARDES CORPS AMES CESARE	440,00			440,00
0243	GARDES CORPS ALTHEA	440,00			440,00
0244	GARDES CORPS ALLEGORIA	440,00			440,00
0246	GARDES CORPS CARRE DES AUBEPINES	440,00			440,00
0246	ACQUISITION AMELIORATION VILLA DES IMPRESSIONNISTES	590,00			590,00
0263	GARDES CORPS LES PARENTILLES	1 026,00			1 026,00
0268	GARDES CORPS ARTHUR RIMBAUD	1 026,00			1 026,00
0280	GARDES CORPS LA CERISAE	440,00			440,00
0282	GARDES CORPS LES MARRONNIERS	1 026,00			1 026,00
0286	REFECTION ELECTRIQUE MOULIN SARRAZIN	1 026,00			1 026,00
0276	GARDES CORPS LES TOITS DE L'INSERTION	440,00			440,00
0280	GARDES CORPS LAURENT BONNEVAY	440,00			440,00
0289	GARDES CORPS ROSA PARKS	440,00			440,00
0289	GARDES CORPS HENRI GROSSES	1 026,00			1 026,00
0291	REHABILITATION 35 PAVILLONS CITE JARDINS DU MARAI	992,00			992,00
0299	REFECTION ELECTRICITE DONNET LEVEQUE	1 026,00			1 026,00
0299	GARDES CORPS 56 ROCHEFORT	440,00			440,00
0300	GARDES CORPS AZALYS	440,00			440,00
0302	GARDES CORPS LUCIE AUBRAC	1 026,00			1 026,00
0306	REFECTION ELECTRICITE S. HESSEL	1 026,00			1 026,00
0306	GARDES CORPS STEPHANE HESSEL	1 026,00			1 026,00
0311	DEMOLITION 39 AVENUE DU CHATEAU	26 069,00			26 069,00
0316	REFECTION ELECTRICITE MIRABEAU	1 026,00			1 026,00
0317	VEFA ATLANT 68 LOGEMENTS LOCATIFS	1 679,00			1 679,00
0317	VEFA ATLANT - RESIDENCE SOCIALE	4 197,00			4 197,00
0323	REFECTION ELECTRICITE PASTEUR	1 026,00			1 026,00
0350	IMMEUBLE 1 ALLEE MOZART	4 159,00			4 159,00
0351	IMMEUBLE 3 ALLEE GUY DE MAUPASSANT	4 159,00			4 159,00
0352	LOGEMENTS PASTEUR	4 390,00			4 390,00
0401	CONSTRUCTION 10 RUE DE SEINE ARGENTUIL	1 136,00			1 136,00
	TOTAL	209 577,00	0,00	0,00	209 577,00

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rapports : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rapports : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés. Ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

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

12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves					0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

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

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

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
I - CHARGES

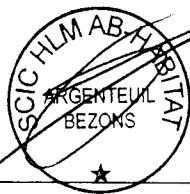
NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		47 285,79
Pénalités retard et amende	139,00	
diverses	47 146,79	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		378 940,83
- Cessions (2)		378 940,83
Cession de 2 pavillons Colonel PRUDHON	378 940,83	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		869 000,22
Remplacement de composants (mises au rebut)	869 000,22	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		591 273,81
Sinistres	477 497,60	
Prises en charge et relogements locataires	113 776,21	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	1 864 600,85	1 864 600,85

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

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

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL
15/07/2024

AB.Habitat
Coopérative HLM



Le Directeur Général

François PERRIER

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2024

Mesdames et Messieurs les Sociétaires,

Conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, nous vous avons réunis ce jour en Assemblée Générale Ordinaire afin de vous rendre compte des résultats de notre gestion pendant l'exercice clos le 31 décembre 2023 et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

En application des dispositions légales et statutaires, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, pour statuer sur l'ordre du jour suivant :

1) RENOUVELLEMENT ET DESIGNATION DU REPRESENTANT PERMANENT DE « COOP'HLM DEVELOPPEMENT » AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Compte-tenu de la désignation de Monsieur Vincent LOURIER, nommé en qualité d'Administrateur, représentant permanent de « Les COOP'HLM Développement », lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 2021.

Considérant que par courrier en date du 28 septembre 2023, le directoire de « Les COOP'HLM Développement » a désigné comme son représentant permanent au sein du Conseil d'Administration d'AB-Habitat, Madame Michèle ATTAR, en remplacement de Monsieur Vincent LOURIER, pour la durée du mandat de 6 ans restant à courir prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale de l'année 2027 qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

- ✓ **Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale d'acter la désignation de Madame Michèle ATTAR, en qualité de représentant permanent de « Les COOP'HLM Développement ».**

2) INFORMATION RELATIVE A LA SANCTION ADMINISTRATIVE A L'ENCONTRE DE DOMINIQUE LEPARRE

Le Conseil d'Administration porte à la connaissance de l'Assemblée Générale que par courrier en date du 07 décembre 2023, le Ministère chargé du Logement nous a notifié sa décision visant à porter une sanction administrative à l'encontre de Monsieur Dominique LEPARRE, en sa qualité d'ex-Président du Conseil d'Administration d'AB-Habitat.

Tenant compte des éléments portés à sa connaissance dans le cadre du rapport de contrôle de l'ANCOLS, le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, a décidé en date du 25 septembre 2023, de prononcer à l'encontre de Monsieur Dominique LEPARRE, une sanction administrative d'interdiction de participer au Conseil d'Administration, au Conseil de Surveillance ou au Directoire d'un Organisme de logement social, pour une durée de cinq ans.

Cette décision prend effet immédiatement et ne peut être suspendue par la capacité d'appel.

3) RAPPORT ANNUEL DE GESTION : APPROBATION DES COMPTES DE LA SCIC HLM AB HABITAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023 ET PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2023

L'exercice social de la Société s'est clôturé le 31 décembre 2023. Conformément aux prescriptions législatives, réglementaires et statutaires, nous vous avons réuni ce jour en préparation de Assemblée Générale Ordinaire afin de vous rendre compte des résultats de notre gestion pendant l'exercice clos le 31 décembre 2023 et soumettre à votre avis les comptes annuels dudit exercice.

Conformément à l'article L.255-100 alinéa 2 du Code du Commerce, le Conseil d'Administration doit établir et soumettre aux actionnaires, à la clôture de chaque exercice, un rapport sur l'activité de la société et la présentation de ses comptes, avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera dans son rapport toutes informations quant à la régularité des comptes annuels qui vous sont présentés.

4) RAPPORT ANNUEL DE GESTION : AFFECTATION DU RESULTAT

L'article 16, 2e alinéa de la loi du 10 septembre 1947, prévoit que *« Dans les limites et conditions prévues par la loi et les statuts, les sommes disponibles après imputation sur les excédents d'exploitation des versements aux réserves légales ainsi que des distributions effectuées conformément aux articles 11 bis, 14, 15, 18 et 19 viciés de la présente loi sont mises en réserve ou attribuées sous forme de subvention soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel. »*

Sauf dispositions contraires d'une législation particulière, tant que les diverses réserves totalisées n'atteignent pas le montant du capital social, le prélèvement opéré à leur profit ne peut être inférieur aux trois vingtièmes des excédents d'exploitation ».

Il est rappelé qu'en application de l'article L443-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, le montant du surplus réalisé sur la cession de biens patrimoniaux immobiliers de l'Organisme est affecté en « réserves sur plus-value de cession immobilière ».

L'article 19 nonies de la loi du 10 septembre 1947 prévoit que : *« Les statuts déterminent la dotation annuelle à une réserve statutaire. Celle-ci ne peut être inférieure à 50 % des sommes disponibles après dotation aux réserves légales en application de l'article 16. »*

En outre depuis l'exercice 2021, il convient de ventiler le résultat entre les activités relevant du SIEG et celles qui ne relèvent pas de ce secteur. Chez AB HABITAT cette ventilation est faite selon la méthode suivante :

- Ventilation des produits d'activités (*comptes de recettes des loyers hors provisions pour charges*) entre les activités relevant du SIEG (*exemple : loyers des logements conventionnés, loyers des foyers, etc...*) et hors SIEG (*ex : logements non conventionnés, honoraires syndic, etc...*)
- Calcul du pourcentage selon la ventilation établie de ce que représente le SIEG et hors SIEG par rapport au chiffre d'affaires de l'exercice
- Ventilation des autres comptes de produits et charges (hors récupérables) sur la base des pourcentages ainsi déterminés quand ces comptes ne peuvent être affectés directement en SIEG ou hors SIEG.
- Résultat ventilé en SIEG et hors SIEG selon la méthode de calcul

❖ **Au titre de l'exercice 2023 :**

Un correctif, lié à une comptabilisation réalisée sur la base d'informations erronées transmises par le Trésor Public dans le bilan d'apport lors de la TUP de l'OPH vers la Coopérative a eu pour effet un déséquilibre des créances entre la balance générale et la balance auxiliaire.

Pour rétablir l'équilibre entre les deux états comptables, le montant négatif de **-1.100.000 €** est retraité sur le bilan d'ouverture de l'exercice 2023.

- ✓ **Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale de valider la rectification du report à nouveau d'ouverture de la façon suivante :**
 - Report à nouveau au 01/01/2023 : **173.613.451,94 €**
 - Rectificatif Bilan TUP 2016 : **- 1.100.000,00 €**
 - RAN rectifié au 01/01/2023 : **172.513.451,94 €**

D'autre part le résultat de l'exercice 2023 est bénéficiaire pour un montant de **957.916,25 €**.

- ✓ **Il est également proposé à l'Assemblée Générale d'affecter le résultat bénéficiaire de 957.916,25 € ventilé en résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) déficitaire de -462.015,99 € et en résultat des autres activités, hors SIEG, bénéficiaire de 1.419.932,24 € :**
 - **en plus-value sur cession immobilière SIEG pour un montant de 337.398,19 € avec un prélèvement sur le report à nouveau pour le même montant**
 - **en report à nouveau débiteur SIEG, le montant de – 462.015,99 €**
 - **en report à nouveau créditeur hors SIEG, le montant de 1.419.932,24 €**

5) LECTURE DU RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES ET APPROBATION DES CONVENTIONS QUI Y SONT RELATEES.

L'Assemblée Générale statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, déclare approuver ce rapport et les conventions qui y sont relatées.

- ✓ Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale siégeant à titre Ordinaire d'approuver les conventions réglementées.

6) INFORMATION RELATIVE A LA VARIABILITE DU CAPITAL AU 31/12/2023

Conformément à l'article 10 des statuts de la SCIC HLM « AB Habitat », le capital effectif doit être augmenté par souscription de parts sociales effectuée par les associés et sous réserve de l'agrément par le Conseil d'Administration des associés nouveaux.

Au cours de l'année 2023, 32 sociétaires salariés ont été soumis à l'agrément par le Conseil d'Administration et 9 remboursements de parts ont été réalisés, consécutifs à des départs de salariés.

Par conséquent à la clôture de l'exercice au 31/12/2023, le capital s'établit à **259.720 €** contre 259.260 € à la clôture de l'exercice précédent et se répartit comme suit.

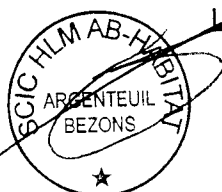
Capital Social	Nbre de parts		Capital		Variation nbre parts	Variations Capital
	2023	2022	2023	2022	2023/2022	2023/2022
Collectivités et EPCI	3325	3325	66 500,00 €	66 500,00 €	0	- €
Bailleurs sociaux	200	200	4 000,00 €	4 000,00 €	0	- €
Salariés	129	106	2 580,00 €	2 120,00 €	23	460,00 €
Partenaires économiques	8266	8266	165 320,00 €	165 320,00 €	0	- €
Usagers	1066	1066	21 320,00 €	21 320,00 €	0	- €
	12986	12963	259 720,00 €	259 260,00 €	23	460,00 €

7) POUVOIR POUR LES FORMALITES

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

Le présent rapport tient lieu d'exposé prévu à l'article R.225-81, 3° du Code du Commerce.

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL
le 15/07/2024



Le Directeur Général

François PERRIER

AB.Habitat
TOURNAI HLM

RESOLUTIONS PRESENTÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2024

1^{ERE} RESOLUTION : RENOUELEMENT ET DESIGNATION DU REPRESENTANT PERMANENT DE « COOP'HLM DEVELOPPEMENT » AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Assemblée Générale statuant à titre ordinaire, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration, ratifie la désignation de **Madame Michèle ATTAR**, représentant permanent de « Les Coop'HLM Développement » au Conseil d'Administration et à l'Assemblée Générale de la Coopérative « AB-Habitat », pour la durée du mandat de 6 ans restant à courir, prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité

2^{EME} RESOLUTION : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux Comptes, approuve :

- ✓ les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de **957.916,25 €**,
- ✓ ainsi que la gestion de la Société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité

3^{EME} RESOLUTION : AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux Comptes, décide de valider la rectification du report à nouveau d'ouverture de la façon suivante :

- Report à nouveau au 01/01/2023 : **173.613.451,94 €**
- Rectificatif Bilan TUP 2016 : **- 1.100.000,00 €**
- RAN rectifié au 01/01/2023 : **172.513.451,94 €**

Et d'affecter le résultat bénéficiaire de 957.916,25 € ventilé en résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) déficitaire de -462.015,99 € et en résultat des autres activités, hors SIEG, bénéficiaire de 1.419.932,24 € :

- en plus-value sur cession immobilière SIEG pour un montant de 337.398,19 € avec un prélèvement sur le report à nouveau pour le même montant
- en report à nouveau débiteur SIEG, le montant de – 462.015,99 €
- en report à nouveau créditeur hors SIEG, le montant de 1.419.932,24 €

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à _____ la majorité

4^{EME} RESOLUTION : LECTURE DU RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES ET APPROBATION DES CONVENTION QUI Y SONT RELATEES

L'Assemblée Générale statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes, prend acte des termes dudit rapport et approuve successivement dans les conditions de ladite loi chacune des nouvelles conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à _____ la majorité

5^{EME} RESOLUTION : VARIABILITE DU CAPITAL AU 31/12/2023

L'Assemblée Générale statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, prend acte de la variabilité du capital au 31/12/2023, s'établissant à 259.720 €

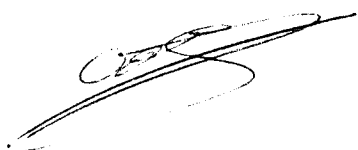
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à _____ la majorité

6^{EME} RESOLUTION : DELEGATION DE POUVOIRS AU PORTEUR POUR L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES

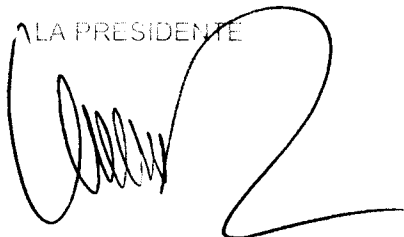
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Générale, pour accomplir toutes formalités nécessaires.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à _____ la majorité

SCRUTATEUR
Olivier GUERREIRO



LA PRESIDENTE



SCRUTATEUR
Nordine GORI



www.ab-habitat.fr



Société Coopérative d'Intérêt collectif d'HLM à forme anonyme et à capital variable.
SIP n° : 807 567 145 RCS Fontaine - CODE NAF : 5520 A - N° de TVA Intracommunautaire : FR20 807 567 145

Siege social
203 rue Michel Carre - 95870 Bezons
☎ 01 34 23 51 51