

Bordereau attestant l'exactitude des informations - ANGOULEME - 1601 - Documents comptables  
(B-C) - Dépôt le 27/01/2025 - 298 - 2021 B 00645 - 901 598 235 - 1+1 HABITAT

## 2.1.1 BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice N				Exercice N-1
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F  I M M O B I L I S E	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>3 014 518,10</b>	<b>2 997 835,79</b>
	201 Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	3 052 513,67	920 841,36	2 131 672,31		
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (I)	3 852 266,08	2 969 420,29	882 845,79		
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>434 162 856,04</b>	<b>425 575 729,86</b>
	<b>Terrains et constructions</b>	<b>816 044 797,73</b>	<b>387 023 166,61</b>	<b>429 021 631,12</b>		
	2111 Terrains nus	696 879,03		696 879,03		
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	27 946 639,90		27 946 639,90		
	212 Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 2318) Constructions locatives (sur sol propre)	738 760 390,41	366 783 461,05	371 976 929,36		
A C T I F  C I R C U L A N T	214 (sauf 21415, 2145 et 21418) Constructions locatives sur sol d'autrui	1 303 264,93	306 003,44	997 261,49		
	21318-21418 Autres ensembles immobiliers	47 337 623,46	19 933 702,12	27 403 921,34		
	<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>14 060 126,79</b>	<b>8 918 901,87</b>	<b>5 141 224,92</b>		
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	8 495 665,28	4 326 414,17	4 169 251,11		
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 564 461,51	4 592 487,70	971 973,81		
	221-222-223 Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>46 725 438,05</b>	<b>29 013 184,13</b>
	2312 Terrains	5 406 840,17		5 406 840,17		
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	41 234 417,70	1 776 294,24	39 458 123,46		
	238 Avances et acomptes versés sur commandes	1 860 474,42		1 860 474,42		
A C T I F  C I R C U L A N T	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>42 101,70</b>	<b>42 101,70</b>
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	23 640,07		23 640,07		
	2671-2674 Créances rattachées à des participations			0,00		
	272 Titres immobilisés (droit de créance)			0,00		
	2741 Prêts participatifs			0,00		
	278 Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) - 275-2761 Autres	18 461,63		18 461,63		
	2678-2768 Intérêts courus			0,00		
	Titres mis en équivalence			0,00		
	<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)</b>	<b>885 553 538,26</b>	<b>401 608 624,37</b>	<b>483 944 913,89</b>	<b>483 944 913,89</b>	<b>457 628 851,48</b>
A C T I F  C I R C U L A N T	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>285 269,16</b>	<b>412 899,25</b>
	31 Terrains à aménager			0,00		
	33 Immeubles en cours			0,00		
	<b>Immeubles achevés</b>					
	35 sauf 358 Disponibles à la vente	0,79		0,79		
	358 Temporairement loués	166 566,21	6 220,00	160 346,21		
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		
	32 Approvisionnements	124 922,16		124 922,16		
	409 <b>FOURNISSEURS DÉBITEURS</b>	119 644,65		119 644,65	<b>119 644,65</b>	<b>68 797,33</b>
A C T I F  C I R C U L A N T	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>23 303 678,76</b>	<b>20 327 105,60</b>
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)</b>					
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	5 633 540,86	3 843 956,32	1 789 584,54		
	412 Créances sur acquéreurs	1 270,00		1 270,00		
	414 Clients - autres activités	308 783,38		308 783,38		
	415 Emprunteurs et locataires - acquéreurs attributaires			0,00		
	416 Clients douteux ou litigieux	6 285 977,10	2 093 516,47	4 192 460,63		
	418 Produits non encore facturés	291 562,30		291 562,30		
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	2 186 022,23		2 186 022,23		
	441 Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	14 533 995,68		14 533 995,68		
A C T I F  C I R C U L A N T	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>290 781,09</b>	<b>490 161,22</b>
	454 Sociétés Civiles Immobilières			0,00		
	451-458 Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E			0,00		
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	152 638,24		152 638,24		
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	123 107,91		123 107,91		
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		
	455-4562 (sociétés) Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0,00		
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	15 034,94		15 034,94		
	Impôt Différé Actif			0,00		
	<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
C O M P T E S  R E G U L I È R E S	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>51 710 083,75</b>	<b>41 915 934,00</b>
	511 Valeur à l'encaissement	90,00		90,00		
	515 (OPH) Compte au Trésor			0,00		
	516 Comptes de placement court terme	7 682 142,48		7 682 142,48		
	5188 Intérêts courus à recevoir			0,00		
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	44 027 820,87		44 027 820,87		
	53-54 Caisse, régies d'avances et accreditifs	30,40		30,40		
	486 Charges constatées d'avance	96 550,08		96 550,08	<b>96 550,08</b>	<b>75 906,88</b>
	<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>81 749 700,28</b>	<b>5 943 692,79</b>	<b>75 806 007,49</b>	<b>75 806 007,49</b>	<b>63 290 804,28</b>
C O M P T E S  R E G U L I È R E S	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (4) (III)</b>	<b>37 961,99</b>		<b>37 961,99</b>	<b>37 961,99</b>	<b>80 277,84</b>
	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<b>Différences de conversion - Actif (V)</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>967 341 200,53</b>	<b>407 552 317,16</b>	<b>559 788 883,37</b>	<b>559 788 883,37</b>	<b>520 999 933,60</b>

**CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL**

Le Directeur général

Frédéric PICARD

## 2.2.1 BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Exercice N - 1
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		<b>103 426 614,98</b>	<b>96 297 407,33</b>
101-104-105 (sociétés)	Capital		0,00	0,00
10133-1014	Capital (actions simples)			
10134	Capital : actions d'attribution			
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
105	Ecart de réévaluation			
<b>C</b>	<b>Dotations</b>		<b>8 507 708,54</b>	<b>8 507 708,54</b>
102-103 (OPH)	Dotations	3 856 989,13		
102	Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital	4 650 719,41		
103	<b>Réserves combinées / consolidées</b>		<b>94 918 906,44</b>	<b>87 789 699,35</b>
106	dont réserves part minoritaires			
1061 (sociétés)	Réserve légale			
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles			
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	50 797 863,42		
10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée			
10685	Réserves sur cessions immobilières	15 933 069,40		
10688	Réserves diverses	28 187 973,62		
<b>P</b>	<b>REPORT À NOUVEAU (I)</b>	<b>43 265 185,61</b>	<b>43 265 185,61</b>	<b>40 415 914,11</b>
11	<b>RÉSULTAT COMBINÉ / CONSOLIDE DE L'EXERCICE (I)</b>	<b>6 185 857,80</b>	<b>6 185 857,80</b>	<b>9 978 478,22</b>
12	dont résultat part minoritaires			
<b>R</b>	<b>Montant brut au résultat</b>			
13	<b>Subventions d'investissement</b>	<b>108 665 328,89</b>	<b>55 803 997,47</b>	<b>53 652 380,74</b>
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
145	Amortissements dérogatoires			
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
1671	Titres participatifs		0,00	
	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>208 681 655,86</b>	<b>208 681 655,86</b>	<b>200 344 180,40</b>
<b>P</b>	<b>PROVISIONS</b>		<b>8 312 224,37</b>	<b>7 171 713,31</b>
15	Provisions pour risques	1 089 554,18		
151	Provisions pour gros entretien	5 472 793,00		
1572	Autres provisions pour charges	1 749 877,19		
153-158				
	<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>	<b>8 312 224,37</b>	<b>8 312 224,37</b>	<b>7 171 713,31</b>
	<b>DETTES FINANCIERES (2)</b>		<b>329 361 733,81</b>	<b>301 951 671,57</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	2 152 481,47		
163	Emprunts obligataires			
164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	251 864 119,33		
1642	C.G.L.L.S.	5 469,91		
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
1648	Autres établissements de crédit	65 239 001,52		
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 932 363,35		
1654	Redevances (location-accession)	810,00		
1658	Autres dépôts	14 400,00		
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
1675	Emprunts participatifs			
1676	Avances d'organismes HLM			
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées			
1688 (sauf 16883)-1718-1748	Intérêts courus	3 615 126,24		
16883	Intérêts compensateurs	37 961,99		
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations			
519	Concours bancaires courants	2 500 000,00		
229	<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2291-2292	Autres droits			
2293	Droits des locataires attributaires			
419	<b>Clients créditeurs</b>		<b>284 330,44</b>	<b>0,00</b>
4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
Autres 419	Autres	284 330,44		
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>9 227 793,32</b>	<b>8 215 710,57</b>
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	5 426 959,66		
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers			
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 800 833,66		
	<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>3 921 145,56</b>	<b>3 316 657,72</b>
	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	3 579 267,79		
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
	<b>Autres dettes :</b>			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
454	Sociétés Civiles Immobilières			
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
4615	Opérations d'aménagement	28 359,26		
455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres	313 518,51		
	<b>Impôt différé passif</b>			
487	<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	<b>TOTAL DETTES (III)</b>	<b>342 795 003,13</b>	<b>342 795 003,13</b>	<b>313 484 039,86</b>
	<b>Différences de conversion Passif (IV)</b>		<b>0,00</b>	
477				
	<b>L GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>559 788 883,36</b>	<b>559 788 883,36</b>	<b>520 999 933,57</b>

**CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL**

 (1) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.  
 (2) Dont à plus d'un an  
 à moins d'un an

Le Directeur général

Frédéric PICARD

N° de compte	CHARGES	Exercice N			Exercice N - 1
		Charges récupérables	Charges non récup.*	Totaux partiels	Totaux partiels
1	2	3	4	5	6
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>71 267 491,57</b>	<b>69 365 069,34</b>
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	<b>Consommations de l'exercice en provenance des tiers</b>			<b>27 195 222,21</b>	<b>27 902 201,52</b>
60 (net de 609)	<b>Achats stockés :</b>				
601	Terrains			0,00	
602	Approvisionnements		101 219,34	101 219,34	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00	
603	<b>Variation des stocks :</b>				
6031	Terrains			0,00	
6032	Approvisionnements		-24 626,91	-24 626,91	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires			0,00	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)			0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)			0,00	
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 562 688,02	844 723,05	6 407 411,07	
61-62 (nets de 619 et 629)	<b>Services extérieurs :</b>				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 518 205,76	873 782,50	6 391 988,26	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme			0,00	
613	Locations		95 019,55	95 019,55	
614	Charges locatives et de copropriétés	50 889,15	146 514,33	197 403,48	
6151 (OHLIM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	62 238,18	355 276,88	417 515,06	
6152 (OHLIM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	115 599,73	8 230 114,82	8 345 714,55	
6156	Maintenance		791 987,56	791 987,56	
6158	Autres travaux d'entretien	22 133,88	246 831,10	268 964,98	
616	Primes d'assurances		836 420,04	836 420,04	
621	Personnel extérieur à l'organisme	59 783,44	85 301,70	145 085,14	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 992,00	1 019 075,01	1 021 067,01	
623	Publicité, publications, relations publiques		116 777,54	116 777,54	
625	Déplacements, missions et réceptions		238 516,40	238 516,40	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		867 471,00	867 471,00	
6285	Redevances		10 835,65	10 835,65	
Autres comptes 61 et 62	Autres		966 452,49	966 452,49	
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>11 741 104,16</b>	<b>11 028 470,89</b>
631-633	Sur rémunérations	71 962,14	1 024 857,98	1 096 820,12	
63512	Taxes foncières		8 620 999,42	8 620 999,42	
Autres 635-637	Autres	1 850 667,08	172 617,54	2 023 284,62	
64	<b>Charges de personnel</b>			<b>10 648 992,87</b>	<b>10 150 028,93</b>
641-6481	Salaires et traitements	766 275,78	7 427 597,48	8 193 873,26	
645-647-6485	Charges sociales	155 502,65	2 299 616,96	2 455 119,61	
681	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>20 838 249,03</b>	<b>19 568 371,76</b>
6811-6812-6816-6817	<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>				
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		5 468 264,41	5 468 264,41	
Autres 6811	Autres immobilisations		9 351 084,00	9 351 084,00	
6812	Charges d'exploitation à répartir			0,00	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles			0,00	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours			0,00	
68174	Dépréciations des créances		1 555 912,75	1 555 912,75	
6815	<b>Dotations aux provisions d'exploitation :</b>				
68157	Provisions pour gros entretien		3 662 058,00	3 662 058,00	
Autres 6815	Autres provisions		800 929,87	800 929,87	
65 (sauf 655)	<b>Autres charges de gestion courante</b>			<b>843 923,30</b>	<b>715 996,24</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		736 348,09	736 348,09	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		107 575,21	107 575,21	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00	
66	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>7 829 216,52</b>	<b>4 473 751,87</b>
686	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>		42 315,85	42 315,85	
	<b>Charges d'intérêts (2)</b>				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances			0,00	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		7 750 251,74	7 750 251,74	
661123	Intérêts compensateurs		1 835,50	1 835,50	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables			0,00	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers			0,00	
66115	Gestion de prêts - Accession			0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		33 243,43	33 243,43	
667	<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>			0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		1 570,00	1 570,00	
67	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>1 946 755,20</b>	<b>2 435 610,52</b>
671	<b>Sur opérations de gestion</b>		264 216,44	264 216,44	
	<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>1 496 986,16</b>	<b>0,00</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		948 501,28	948 501,28	
678	Autres charges exceptionnelles		548 484,88	548 484,88	
687	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>			<b>185 552,60</b>	<b>0,00</b>
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		185 552,60	185 552,60	
6872	Dotations aux provisions réglementées			0,00	
6875	Dotations aux provisions			0,00	
691	<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>			<b>0,00</b>	
695	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		95 815,00	95 815,00	100 000,00
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>14 237 937,81</b>	<b>66 901 340,48</b>	<b>81 139 278,29</b>	<b>76 374 431,73</b>
	<b>Solde créditeur = bénéfice combiné / consolidé</b>			<b>6 185 857,80</b>	<b>9 978 478,22</b>
	<b>Le Directeur général</b>		<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Solde créditeur = bénéfice (part du groupe)</b>			<b>6 185 857,80</b>	<b>9 978 478,22</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>87 325 136,09</b>	<b>86 352 909,95</b>

**CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL**

Frédéric PICARD

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N		Exercice N - 1
		Détail 3	Totaux partiels 4	Totaux partiels 5
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>81 587 388,83</b>	<b>78 696 055,89</b>
70 ( net de 709 )	<b>Produits des activités</b>		75 256 180,80	72 228 916,49
7011	Ventes de terrains lotis	158 159,77		317 175,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives	13 713 559,95		12 896 786,06
702 / 704	Loyers :			
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	2 716 603,57		2 566 337,92
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	52 082 994,01		50 034 279,55
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	38 265,84		69 211,32
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 379 592,96		3 234 114,71
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession inendus	7 650,00		27 840,00
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045	Autres	2 357 237,01		2 257 004,24
7048 (OHLM)				
705	<b>Produits de concession d'aménagement</b>			
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide			
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	30 000,00		
7065	Syndic de copropriétés			
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services	540 716,03		585 674,28
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.			
Autres 708	Autres	231 401,66		240 493,41
71	<b>Production stockée ( ou destockage )</b>		-159 411,00	318 823,58
7133	Immeubles en cours	-159 411,00		318 823,58
7135	Immeubles achevés			
72	<b>Production immobilisée</b>		116 374,12	315 903,03
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	116 374,12		315 903,03
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		120 829,80	352 788,93
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation diverses	120 829,80		352 788,93
744	Subventions pour travaux d'entretien			
781-782	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		4 533 681,81	5 267 001,37
78157	Provisions pour gros entretien	2 917 238,00		3 746 082,00
78174	Dépréciations de créances	1 149 377,31		956 012,63
Autres 781	Autres reprises	467 066,50		564 906,74
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	61 372,97	61 372,97	35 622,49
7583	<b>Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS</b>	978 124,00	978 124,00	
751-754-7581-7582-7588	<b>Autres produits</b>	680 236,33	680 236,33	2 248 204,83
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>		0,00	
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>1 089 861,58</b>	<b>476 843,04</b>
761	<b>De participations (2)</b>		0,00	0,00
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	664 436,07	664 436,07	306 152,51
765-766-768	Autres (2)	425 425,51	425 425,51	170 690,53
786	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>		0,00	
796	<b>Transfert de charges financières</b>		0,00	
767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		0,00	
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>4 647 885,68</b>	<b>4 931 806,19</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	817 544,21	817 544,21	685 601,71
	<b>Sur opérations en capital :</b>		3 765 859,95	4 134 561,98
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	844 494,00		1 133 341,35
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 811 055,09		2 034 288,02
778	Autres	1 110 310,86		966 932,61
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	64 481,52	64 481,52	111 642,50
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>		0,00	
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>87 325 136,09</b>	<b>87 325 136,09</b>	<b>86 352 909,95</b>
	<b>Solde débiteur = perte combinée / consolidée</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Solde débiteur = perte (part du groupe)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Le Directeur Général TOTAL GENERAL</b>		<b>87 325 136,09</b>	<b>86 352 909,95</b>

**CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL**

Le Directeur Général

(1) Dont produits sur exercices antérieurs  
(2) Dont produits concernant les entreprises liées

Frédéric PICARD

Conseil de Surveillance – Séance du 5 juin 2024

Annexe aux rapports n°1 et 2

Rapport de gestion « 1+1 Habitat »  
(incluant le rapport de gestion du Groupe)

I. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE

1. Présentation du groupe et de son activité

Organigramme

La société anonyme de coordination « 1+1 Habitat » est immatriculée au RCS depuis le 21/07/2021. Sont actionnaires de cette société au 31/12/2023 :

- Logélia : 50%
- Odhac87 : 50%

Le capital social de la société est de 40 000€, apportés à parts égales par Logélia et l'Odhac87. Il est divisé en 4 000 actions nominatives d'une valeur nominale de 10€.

La loi Elan instaure un nouveau dispositif de coopération entre les organismes de logement social : la société de coordination. La constitution d'une société de coordination permet d'associer des bailleurs sociaux lorsque leur taille n'excède pas 12 000 logements.

Elle fixe un cadre qui permet de :

- Se regrouper sous une forme horizontale qui constitue une alternative territoriale aux regroupements capitalistiques verticaux ;
- Augmenter la capacité d'action des organismes en leur permettant de mutualiser leurs moyens respectifs, de quelque nature que ce soit, notamment de financement et d'intervention au service des territoires ;
- Conserver la personnalité morale de ses membres et maintenir ainsi un ancrage fort aux territoires ;
- Offrir un schéma souple et évolutif de coopération tenant compte de la diversité des besoins des territoires, de la maturité des organismes en matière de coopération, des enjeux caractéristiques des organismes, des histoires et cultures professionnelles ;
- Permettre d'associer d'autres acteurs de l'habitat et de la ville en vue de faciliter la réalisation des objectifs d'accueil et de mobilité résidentielle, de production d'une offre diversifiée de logements et de prestations en matière d'aménagement.

L'identité de la société de coordination repose sur des valeurs communes partagées entre les membres associés ou actionnaires et portant sur un projet stratégique au service des enjeux et besoins des territoires.

Si le texte ne précise pas d'échelle géographique pour la constitution d'une société de coordination, l'ancrage territorial doit rester au cœur du projet de coopération. Ce projet porte l'ambition, partagée par plusieurs organismes associés, d'agir conjointement au service du développement et de l'aménagement des territoires sur lesquels ils interviennent et de mutualiser des moyens financiers et des compétences métiers pour ce faire.

La stratégie est définie par les associés ou actionnaire dans un cadre négocié entre partenaires. Ceux-ci, cependant, conservent leur pouvoir de décision sur les principaux actes de gestion d'un organisme HLM (attributions, service, développement, entretien du patrimoine)

Les actionnaires ou associés disposent de nouvelles capacités de gestion pour optimiser leur financement, organiser entre eux la circulation des moyens financiers, tout en restant propriétaires de leurs fonds.

La constitution de la société de coordination doit permettre aux organismes membres d'augmenter et de rationaliser leurs capacités d'intervention.

Pour ce faire la loi a instauré un bloc de compétences obligatoires :

- L'élaboration d'un cadre stratégique patrimonial et d'un cadre stratégique d'utilité sociale.
- La définition d'une politique technique
- La définition et la mise en œuvre d'une politique d'achat des biens et des services, hors investissements immobiliers
- Le développement d'une unité identitaire des membres associés concernant les marques, et les moyens de communication partagés.
- L'organisation de la mise à disposition des ressources financières au sein de la société de coordination pour la mise en œuvre d'une stratégie financière optimisée (cf. développements précédents)
- L'appel des cotisations nécessaires à l'accomplissement des missions, pour permettre le bon fonctionnement de la société.
- L'organisation des conditions de la soutenabilité financière entre les membres.
- Le contrôle de gestion, la combinaison des comptes annuels et la mise en commun des informations sur la situation des associés ou actionnaires.

Au-delà du bloc de compétences obligatoires, la société de coordination peut faire le choix de mutualiser une large palette d'activités dans le but de réaliser tout ou partie des actions suivantes :

- La mise à disposition des moyens humains et matériels au bénéfice de ses membres et de la société de coordination qui pourra remplir une fonction d'appui au fonctionnement des structures.
- La prestation de services au profit de ses membres dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qu'ils gèrent.
- Tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses membres.
- La réalisation d'interventions foncières, d'actions et d'opérations d'aménagement pour ses membres ou pour le compte des collectivités du territoire ou sont conduit les projets en commun.
- L'exercice d'une partie des compétences classiques des organismes hlm (4<sup>ème</sup> alinéa et suivants de l'article L422-2 du CCH), après agrément ministériel et accord des collectivités territoriales et EPCI concernés.

Les domaines d'activité optionnels à la carte sont évolutifs. La loi laisse la possibilité de mutualisation entre organismes au sein de la société de coordination. On peut ainsi imaginer que tous les organismes ne mobilisent pas de la même manière les différentes activités optionnelles et que le recours à la société puisse s'envisager « à la carte ».

L'Odhac87 et Logélia ont choisi de créer une société de coordination car il s'agit d'un regroupement horizontal qui offre un cadre juridique souple et ouvert et permet de construire progressivement les conditions d'une efficacité renforcée en laissant à chaque partenaire son autonomie, la liberté de décision de sa gouvernance et son ancrage territorial historique.

La société de coordination « 1+1 Habitat » n'exercera, dans un premier temps, que les seules compétences obligatoires prévues par la loi.

**La société de coordination « 1+1 Habitat » a été agréée par arrêté du ministère de la transition écologique le 20 août 2021.**

### Principaux chiffres clés de l'Odhac87 en 2023

Patrimoine :

- 5951 logements
- 190 équivalents logements (foyers)

Investissements :

- Secteur locatif : 12 899 K€
- Secteur non locatif : 265 K€

Accession à la propriété : 1 opération de 3 pavillons en PSLA sur la commune d'Isle

Logements livrés sur 2023 : 93 logements

Loyers y compris modulation RLS sur 2023 : 25 343 K€

Coût des impayés en % des loyers : 1,38 %

Vacance commerciale : 2,03%

Vacance technique : 1,70%

Taux d'autofinancement net HLM 2023 : 13,21%

### Principaux chiffres clés de Logélia en 2023

Patrimoine :

- 7742 logements
- 749 équivalents logements (foyers)

Investissements

- Secteur locatif : 28 226K€
- Secteur non locatif : 250 K€

Accession à la propriété : Non

Logements livrés sur 2023 : 67 logements

Loyers y compris modulation RLS sur 2023 : 36 688 K€

Coût des impayés en % des loyers : 2,01%

Vacance commerciale : 2,20%

Vacance technique : 1,09%

Taux d'autofinancement net HLM 2023 : 6,40%



## **2. Evénements importants survenus lors de l'exercice**

La société « 1+1 Habitat » a été agréée le 20 août 2021.

Son capital social s'élève à 40 000 euros (4 000 actions de 10€).

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, Madame Karine DELOBEL, salariée de Logélia est mise à disposition de la société « 1+1 Habitat ». Elle intervient en tant que cheffe de projet. Une convention a été rédigée et présentée à l'ordre du jour du Conseil de surveillance du 23 février 2023.

## **3. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

Néant

## **4. Evolution prévisible et perspectives d'avenir**

Développer et mettre en œuvre les compétences obligatoires de la société de coordination prévues par la loi.

Mise en place de groupe mixtes, mêlant élus et personnel des 2 offices, sur :

- Le thème « Développement » :
  - ✓ Recherche de nouvelles opportunités,
  - ✓ Développement d'une stratégie coordonnée,
  - ✓ Réalisation d'investissements conjoints,
  - ✓ Diversification : étude de l'opportunité de solliciter l'agrément pour la société de coordination.
  
- Le thème de la « Mutualisation de compétences » permettant :
  - ✓ La valorisation des savoir-faire et expertises,
  - ✓ Les économies d'échelle,
  - ✓ Une meilleure efficacité,
  - ✓ L'innovation,
  - ✓ La qualité de service,
  - ✓ L'esprit d'entreprise.

## **5. Activité en matière de recherche et de développement**

La société n'a pas d'activité en matière de recherche et développement.

## **6. Prise ou cession de participations**

La Société n'a pas procédé à la prise de participations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## **II. RESULTAT – AFFECTATION**

### **1. Examen des comptes et résultats**

#### **Présentation des comptes sociaux**

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Image fidèle,
- Comparabilité et continuité de l'exploitation,
- Régularité et sincérité,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

#### **Principaux chiffres clés**

- Le bilan : 231 K€,
- Le résultat de l'exercice : 0K€,
- Le chiffre d'affaires : 0K€,
- Le résultat net : 0 K€,
- Autofinancement net : 0 K€.

#### **Activités**

La société n'a pas réalisé de prestations sur l'exercice

#### **La formation du résultat**

- Les produits d'exploitation de la société de coordination s'élèvent à 129 K€. Ils concernent les cotisations de l'Od hac87 et Logélia.
- Les charges d'exploitation s'élèvent à 129 K€
- Le résultat d'exploitation est nul
- Le résultat financier est nul
- L'impôt sur les sociétés est nul
- Le résultat net ressort à 0 €

### **2. Examen des comptes combinés**

#### **La présentation et méthodes d'évaluation des comptes combinés**

Les comptes combinés au 31 décembre 2023 sont établis en conformité avec la méthodologie des comptes combinés issus du règlement 2005-10 afférent à l'actualisation du règlement 99-02 du Comité de la Réglementation comptable (CRC). Les comptes combinés sont présentés en milliers d'euros.

Une combinaison par agrégation est réalisée pour les sociétés composant le périmètre de combinaison.

Les sociétés contrôlées de manière exclusive de toute ou partie des entreprises combinées et/ou combinantes sont consolidées par la méthode de l'intégration globale. Le contrôle exclusif est le pouvoir de diriger les politiques financières, techniques et opérationnelles d'une entreprise afin de tirer avantage de ses activités.

Les comptes combinés sont obtenus en procédant aux opérations suivantes :

- Cumul des comptes des sociétés faisant partie du périmètre des comptes combinés,
- Elimination des comptes réciproques d'actif et de passif, de charges et de produits entre sociétés entrant dans le périmètre,
- Neutralisation des résultats de cessions intragroupe,
- Homogénéisation des méthodes comptables.

Les comptes sont également établis conformément et sont présentés conformément avec le Règlement ANC n° 2020-01 et de l'Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 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.

S'agissant des comptes sociaux des sociétés membres du groupe, les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC n°2020-09 du 4 décembre 2020 et des dispositions comptables spécifiques au secteur HLM :

- 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 14 décembre 2022 publié le 24 février 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 CCH et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses

Les comptes combinés respectent les principes suivants :

- Maintien des coûts historiques :
  - ✓ Continuité d'exploitation,
  - ✓ Indépendance des exercices,
  - ✓ Permanence des méthodes
- Périmètre de combinaison : les sociétés combinées sont les suivantes :
  - ✓ Odhac87,
  - ✓ Logélia,
  - ✓ 1+1 Habitat.

Toutes les sociétés entrant dans le périmètre de combinaison clôturent leurs comptes au 31 décembre 2023.

### **Principaux chiffres clés**

- Total bilan : 559 789 K€,
- Chiffre d'affaires : 75 256 K€,
- Résultat net : 6 182 K€.

## **Activité**

Le chiffre d'affaires s'établit à 75 256 K€ et se répartit essentiellement entre :

- 60 582 K€ de loyer,
- 13 713 K€ de récupération de charge locatives,
- 772 K€ produits des activités annexes (principalement les produits de « Logelia Services »).

## **La formation du résultat**

- Le chiffre d'affaires s'élève à 75 256 K€,
- Les autres achats et charges externes s'élèvent à 27 199 K€,
- Les charges de personnel s'élèvent à 10 649 K€,
- Le résultat d'exploitation est de 10 316 K€,
- Le résultat financier est déficitaire de (6 739 K€) et concerne essentiellement les charges d'intérêts,
- Le résultat exceptionnel est de 2 701 K€,
- Le résultat net de l'ensemble consolidé s'établit à 6 182 K€ y compris l'impôt sur les sociétés.

### **3. Délais de paiement des créances clients et des fournisseurs**

Conformément aux dispositions des articles L441-6-1 et D441-4 du code de commerce, nous vous présentons sous forme de tableau les informations requises sur les délais de paiements des fournisseurs et des clients.

#### **Délais de paiement des fournisseurs**

	Article D441 I-1 : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Montant total des factures concernées TTC	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
% du montant total des achats de l'exercice TTC	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois à réception de la facture					

## Délais de paiement des créances

	Article D441 I-1 : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	Ojour	1à 30jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
montant total des factures concernées TTC	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
% du montant total des achats de l'exercice TTC	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : avant le 5 du mois suivant la quittance (sauf mention contraire dans le bail)					

### **4. Dividendes**

Conformément à l'article 243 bis du code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes versés aux titres des 3 exercices précédents ont été les suivants : sans objet

### **5. Dépenses non déductibles fiscalement**

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, nous vous informons que les comptes ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal correspondant à l'article 39-4 du CGI.

### **6. Tableau des résultats**

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R 225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

## **III. Informations juridiques**

### **1. Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Les statuts de la société de coordination, tels qu'ils ont été validés par les Conseils d'Administration de Logélia et de L'Odhac87 (respectivement les 16 et 18 décembre 2020) disposent que le Conseil de surveillance élit parmi ses membres un Président et un Vice -Président.

Le Président et le Vice-président du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée courant jusqu'à l'approbation des comptes annuels de la société tenue en 2024.

Sont désignés :

- Monsieur Gilles BEGOUT (Président de L'Odhac87) comme Président du Conseil de Surveillance
- Monsieur Patrick GALLÈS (Président de Logélia) comme Vice-président du Conseil de surveillance.

Les statuts de la société de coordination prévoient que le nombre de membres du Directoire est fixé par le Conseil de surveillance sans pouvoir excéder 5 membres

Si le Directoire comporte un membre unique, il est administré par un Directeur général. En cas de pluralité de membres, le Directoire est administré par le Président du directoire et un ou des Directeurs généraux.

Afin de pouvoir assurer un suivi régulier des dossiers, il est proposé que le Directoire de « 1+1 Habitat » comprenne 4 membres :

- M. Olivier PUCEK, Directeur général de Logélia, Président du Directoire
- M. Frédéric PICARD, Directeur général de l’Od hac87
- Mme Axelle TARRUELLA, Directrice générale adjointe de Logélia,
- M. Stéphane OSCOSO, Directeur patrimoine et développement de l’Od hac87.

Conformément au pacte d’actionnaires, le Président du Directoire ne peut pas représenter le même office que le Président du Conseil de surveillance. L’alternance du Président du Directoire s’effectuera selon les mêmes modalités que celles applicables au Président du Conseil de surveillance

#### **Liste des mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux**

(article L225-102-1 alinéa 4 du code de commerce)

<b>Membres du Directoire</b>	<b>Mandaté par</b>	<b>Liste des mandats et fonction</b>
Mr Olivier PUCEK	Conseil d’administration de Logélia	Directeur général de Logélia
Mr Olivier PUCEK	Société de coordination	Président du Directoire « 1+1 Habitat »
Mr Olivier PUCEK	Société « grands vins de Charente »	Gérant de la société « Grands vins de Charente »
Mr Olivier PUCEK	SARL « les vins audacieux »	Gérant de la société « Les vins audacieux »
Mme Axelle TARRUELLA	Société de coordination	Directrice générale du Directoire « 1+1 Habitat »
M. Frédéric PICARD	Conseil d’administration de l’Od hac87	Directeur général de l’Od hac87
M. Stéphane OSCOSO	Société de coordination	Directeur général du Directoire « 1+1 Habitat »

#### **Conventions réglementées (article L225-37-4 du code de commerce)**

##### **Tiers concernés :**

Société de coordination « 1+1 Habitat »

Membres :

- Logélia – OPH de la Charente détient 50% du capital,
- Od hac87 – OPH de la Haute-Vienne détient 50% du capital

##### **Motivations :**

Depuis sa création le 21 juillet 2021, la Société de coordination « 1+1 Habitat » a fonctionné sous forme de prestations mettant à disposition du personnel salarié de Logélia et de l’Od hac87. De ce fait, pour formaliser juridiquement ces prestations, la société « 1+1 Habitat » s’est dotée d’une convention réglementée traitant des relations entre les deux OPH et « 1+1 Habitat ».

## **Modalités :**

Ces prestations couvrent le secrétariat, la comptabilité, les rémunérations et la communication de « 1+1 Habitat ».

Pour 2023, « 1+1 Habitat » a réglé ces prestations aux 2 OPH à hauteur de 3 129,00 euros.

Le remboursement à Logélia de la rémunération de Madame Karine DELOBEL s'élève en 2023 à 57 599,10€.

## **Tableau récapitulatif des délégations pour augmentation de capital**

(article L225-129-1 et 2 du code de commerce)

Aucune délégation n'a été consentie en application des articles L225-129-1 et L225-129-2 du code de commerce.

## **2. Autres informations juridiques**

### **Capital et actionnaires**

Le montant du capital social est de 40 000€.

Les actionnaires sont : Logélia à hauteur de 50% et l'Odhac87 à hauteur de 50%.

### **Composition du Conseil de Surveillance**

Les membres du conseil de surveillance exercent un contrôle permanent sur la gestion de la société par le Directoire et se réunit au moins 4 fois par an. La durée de ses fonctions est de 6 ans. Il est composé de 21 membres

Listes des membres (nom prénom et fonction)

- M. Gilles BEGOUT, Président de l'Odhac87,
- Mme Odile BERGER, membre du Conseil d'administration de l'Odhac87,
- Mme Marlène LALOGÉ, membre du Conseil d'administration de l'Odhac87,
- M. Ludovic GERAUDIE, membre du Conseil d'administration de l'Odhac87,
- Mme Annick MORIZIO, membre du Conseil d'administration de l'Odhac87,
- M. Jean Pierre NEXON, membre du Conseil d'administration de l'Odhac87,
- Mme Corinne PAGO, Vice-Présidente du Conseil d'administration de l'Odhac87,
- M. Abdullah AKSU, membre du Conseil d'administration de l'Odhac87,
- M. Gaston CHASSAIN, représentant Limoges Métropole,
- M. Alain AUZEMERY, représentant la communauté de communes ELAN,
- Mme Martine RENARD, représentant des locataires CSF de l'Odhac87,
- M. Patrick GALLÈS, Président de Logélia,
- M. Geoffroy DUDOUIT, membre du Conseil d'administration de Logélia,
- M. Thibault SIMONIN, membre du Conseil d'administration de Logélia,
- Mme Lucette DUBOIS, membre du Conseil d'administration de Logélia,
- Mme Jeannine DUREPAIRE, membre du Conseil d'administration de Logélia,
- Mme Isabelle LAGARDE, membre du Conseil d'administration de Logélia,
- Mme Brigitte FOURE, membre du Conseil d'administration de Logélia,
- Mme Nelly VERGEZ, membre du Conseil d'administration de Logélia,
- M. Morgan BERGER, représentant la communauté de communes Grand Cognac,
- M. Pascal MONIER, représentant la communauté d'agglomération GrandAngoulême

## Situation des mandats des commissaires aux comptes

Les Co-commissaires aux comptes Fiducial Fidaudit représenté par M. Bruno AGEZ et RSM France représenté par Hélène KERMORGANT sont désignés pour les exercices comptables 2021 à 2026.


### Annexe 1 : Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications	2022	2023
<b>Situation financière en fin d'exercice</b>		
a/capital social	40 000 €	40 000€
b/nbre d'action émises	4 000	4 000
c/nbre d'obligations convertibles en action	0	0
<b>Résultat globale des opérations effectives</b>		
a/chiffre d'affaire HT	0	0
b/bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	0	0
c/impôt sur les bénéfices	0	0
d/bénéfice après impôts, amortissements et provisions	0	0
e/montant des bénéfices distribués (1)	0	0
<b>Résultat des opérations réduit à une seule action (2)</b>		
a/bénéfice après impôt, mais avant amortissement et provisions	0	0
b/bénéfice après impôt, amortissement et provisions	0	0
c/dividende versé à chaque action (1)	0	0
<b>Personnel</b>		
a/nbre salarié	0	0
b/montant masse salariale	0	0
c/montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres...)	0	0

(1) pour l'exercice dont les comptes seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires, indiquer le montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le conseil d'administration, le directoire ou les gérants

(2) si le nombre des actions a varié au cours de la période de référence, il y a lieu d'adapter les résultats indiqués et de rappeler les opérations ayant modifié le montant du capital



Le Directeur général  
  
Frédéric PICARD



**1+1 HABITAT**

Société de coordination

Siège social : 10, Impasse d'Austerlitz – 16000 ANGOULEME

Société anonyme au capital de 40 000 euros

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES COMBINES**

Exercice clos le 31 décembre 2023

## **1+1 HABITAT**

Siège social : 10, impasse d'Austerlitz – 16000 ANGOULEME  
Société anonyme au capital de 40 000 euros

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES COMBINES**

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux actionnaires de 1+1 HABITAT,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes combinés de la société 1+1 HABITAT, société de coordination, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes combinés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la combinaison.

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

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

## **Justification des 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes combinés 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 combinés pris isolément.

## **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du Conseil de surveillance.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes combinés.

## **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes combinés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes combinés 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 combinés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes combinés, 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 combinés ont été arrêtés par le Directoire.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes combinés**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes combinés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes combinés 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 combinés 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 combinés ;
- 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 combinés 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 combinés et évalue si les comptes combinés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de combinaison, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes combinés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes combinés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Paris, le 17 juin 2024

Les commissaires aux comptes

**RSM Paris**

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

Signé électroniquement le 17/06/2024 par  
Helene Kermorgant



**Hélène KERMORGANT**

Associée

**FIDAUDIT**

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

Signé électroniquement le 17/06/2024 par  
bruno AGEZ

Signed with  
 universign 

**Bruno Agez**

Associé

## 2.1.1 BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice N			Total partiel	Exercice N-1
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net		Net
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>3 014 518,10</b>	<b>2 997 835,79</b>
201	Frais d'établissement			0,00		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	3 052 513,67	920 841,36	2 131 672,31		
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	3 852 266,08	2 969 420,29	882 845,79		
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>434 162 856,04</b>	<b>425 575 729,86</b>
	<b>Terrains et constructions</b>	<b>816 044 797,73</b>	<b>387 023 166,61</b>	<b>429 021 631,12</b>		
2111	Terrains nus	696 879,03		696 879,03		
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	27 946 639,90		27 946 639,90		
212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
213 (sauf 21315, 2135 et 2318)	Constructions locatives (sur sol propre)	738 760 390,41	366 783 461,05	371 976 929,36		
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	1 303 264,93	306 003,44	997 261,49		
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	47 337 623,46	19 933 702,12	27 403 921,34		
	<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>14 060 126,79</b>	<b>8 918 901,87</b>	<b>5 141 224,92</b>		
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	8 495 665,28	4 326 414,17	4 169 251,11		
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 564 461,51	4 592 487,70	971 973,81		
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
23	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>46 725 438,05</b>	<b>29 013 184,13</b>
2312	Terrains	5 406 840,17		5 406 840,17		
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	41 234 417,70	1 776 294,24	39 458 123,46		
238	Avances et acomptes versés sur commandes	1 860 474,42		1 860 474,42		
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>42 101,70</b>	<b>42 101,70</b>
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	23 640,07		23 640,07		
2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
272	Titres immobilisés (droit de créance)			0,00		
2741	Prêts participatifs			0,00		
278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autres	18 461,63		18 461,63		
2678-2768	Intérêts courus			0,00		
	Titres mis en équivalence			0,00		
	<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)</b>	<b>885 553 538,26</b>	<b>401 608 624,37</b>	<b>483 944 913,89</b>	<b>483 944 913,89</b>	<b>457 628 851,48</b>
3 (net du 319, 339, 359)	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>285 269,16</b>	<b>412 899,25</b>
31	Terrains à aménager			0,00		
33	Immeubles en cours			0,00		
35 sauf 358	<b>Immeubles achevés</b>					
	Disponibles à la vente	0,79		0,79		
358	Temporairement loués	166 566,21	6 220,00	160 346,21		
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		
32	Approvisionnements	124 922,16		124 922,16		
409	<b>FOURNISSEURS DÉBITEURS</b>	<b>119 644,65</b>		<b>119 644,65</b>	<b>119 644,65</b>	<b>68 797,33</b>
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>23 303 678,76</b>	<b>20 327 105,60</b>
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	5 633 540,86	3 843 956,32	1 789 584,54		
412	Créances sur acquéreurs	1 270,00		1 270,00		
414	Clients - autres activités	308 783,38		308 783,38		
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		
416	Clients douteux ou litigieux	6 285 977,10	2 093 516,47	4 192 460,63		
418	Produits non encore facturés	291 562,30		291 562,30		
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	2 186 022,23		2 186 022,23		
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	14 533 995,68		14 533 995,68		
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>290 781,09</b>	<b>490 161,22</b>
454	Sociétés Civiles Immobilières			0,00		
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E			0,00		
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	152 638,24		152 638,24		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	123 107,91		123 107,91		
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0,00		
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	15 034,94		15 034,94		
	Impôt Différé Actif			0,00		
50	<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>			0,00	<b>0,00</b>	
	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>51 710 083,75</b>	<b>41 915 934,00</b>
511	Valeur à l'encaissement	90,00		90,00		
515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		
516	Comptes de placement court terme	7 682 142,48		7 682 142,48		
5188	Intérêts courus à recevoir			0,00		
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	44 027 820,87		44 027 820,87		
53-54	Caisse, régies d'avances et crédits	30,40		30,40		
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>96 550,08</b>		<b>96 550,08</b>	<b>96 550,08</b>	<b>75 906,88</b>
	<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>81 749 700,28</b>	<b>5 943 692,79</b>	<b>75 806 007,49</b>	<b>75 806 007,49</b>	<b>63 290 804,28</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (4) (III)</b>	<b>37 961,99</b>		<b>37 961,99</b>	<b>37 961,99</b>	<b>80 277,84</b>
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>			0,00	<b>0,00</b>	
476	<b>Différences de conversion - Actif (V)</b>			0,00	<b>0,00</b>	
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>967 341 200,53</b>	<b>407 552 317,16</b>	<b>559 788 883,37</b>	<b>559 788 883,37</b>	<b>520 999 933,60</b>

**CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL**

(1) dont droit au bail  
(2) dont à moins d'un an  
(3) dont à plus d'un an

(4) L'existence de charges à répartir fait l'objet d'une explication par le groupe

Le Directeur général

Frédéric PICARD

## 2.2.1 BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte	PASSIF	Exercice N		Exercice N - 1
		Détail	Totaux partiels	
1	2	3	4	5
10	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		103 426 614,98	96 297 407,33
101-104-105 (sociétés)	Capital		0,00	0,00
10133-1014	Capital (actions simples)			
10134	Capital : actions d'attribution			
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
105	Ecart de réévaluation			
102-103 (OPH)	<b>Dotations</b>		8 507 708,54	8 507 708,54
102	Dotations	3 856 989,13		
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	4 650 719,41		
106	<b>Reserves combinées / consolidées</b>		94 918 906,44	87 789 699,35
	dont réserves part minoritaires			
1061 (sociétés)	Réserve légale			
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles			
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	50 797 863,42		
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée			
10685	Reserves sur cessions immobilières	15 933 069,40		
10688	Reserves diverses	28 187 973,62		
11	<b>REPORT A NOUVEAU (1)</b>	43 265 185,61	43 265 185,61	40 415 914,11
12	<b>RÉSULTAT COMBINÉ / CONSOLIDE DE L'EXERCICE (1)</b>	6 185 857,80	6 185 857,80	9 978 478,22
	dont résultat part minoritaires			
13	<b>Subventions d'investissement</b>	Montant brut: 108 665 328,89 Inscrit au résultat: 52 861 331,42	55 803 997,47	53 652 380,74
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires			
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
1671	Titres participatifs		0,00	
	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	208 681 655,86	208 681 655,86	200 344 180,40
15	<b>PROVISIONS</b>		8 312 224,37	7 171 713,31
151	Provisions pour risques	1 089 554,18		
1572	Provisions pour gros entretien	5 472 793,00		
153-158	Autres provisions pour charges	1 749 877,19		
	<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>	8 312 224,37	8 312 224,37	7 171 713,31
	<b>DETTES FINANCIERES (2)</b>		329 361 733,81	301 951 671,57
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	2 152 481,47		
163	Emprunts obligataires			
164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	251 864 119,33		
1642	C.G.L.L.S.	5 469,91		
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
1648	Autres établissements de crédit	65 239 001,52		
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 932 363,35		
1654	Redevances (location-accession)	810,00		
1658	Autres dépôts	14 400,00		
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
1675	Emprunts participatifs			
1676	Avances d'organismes HLM			
168 (sauf intérêts courus)	Autres emprunts et dettes assimilées			
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-518	Intérêts courus	3 615 126,24		
16883	Intérêts compensateurs	37 961,99		
17 (sauf intérêts courus - 18)	Dettes rattachées à des participations			
519	Concours bancaires courants	2 500 000,00		
225	<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectataires</b>		0,00	0,00
2291-2292	Autres droits			
2293	Droits des locataires attributaires			
419	<b>Clients créditeurs</b>		284 330,44	0,00
4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
Autres 419	Autres	284 330,44		
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		9 227 793,32	8 215 710,57
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	5 426 959,66		
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers			
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 800 833,66		
	<b>DETTES DIVERSES</b>		3 921 145,56	3 316 657,72
	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	3 579 267,79		
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
	<b>Autres dettes :</b>			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
454	Sociétés Civiles Immobilières			
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
4615	Opérations d'aménagement	28 359,26		
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	313 518,51		
487	Impôt différé passif			
	<b>Produits constatés d'avance</b>		0,00	0,00
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	<b>TOTAL DETTES (III)</b>	342 795 003,13	342 795 003,13	313 484 039,86
477	<b>Différences de conversion Passif (IV)</b>		0,00	
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	559 788 883,36	559 788 883,36	520 999 933,57

**CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL**

(1) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.  
(2) Dont à plus d'un an  
à moins d'un an

Le Directeur général

Frédéric PICARD

## 3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice N			
		Charges récupérables	Charges non récup.	Totaux partiels	Totaux partiels
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>71 267 491,57</b>	<b>69 365 069,34</b>
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			27 195 222,21	27 902 201,52
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains			0,00	
602	Approvisionnement		101 219,34	101 219,34	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00	
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains			0,00	
6032	Approvisionnement		-24 626,91	-24 626,91	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires			0,00	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)			0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)			0,00	
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 562 688,02	844 723,05	6 407 411,07	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 518 205,76	873 782,50	6 391 988,26	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme			0,00	
613	Locations		95 019,55	95 019,55	
614	Charges locatives et de copropriétés	50 889,15	146 514,33	197 403,48	
6151 (OHLIM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	62 238,18	355 276,88	417 515,06	
6152 (OHLIM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	115 599,73	8 230 114,82	8 345 714,55	
6156	Maintenance		791 987,56	791 987,56	
6158	Autres travaux d'entretien	22 133,88	246 831,10	268 964,98	
616	Primes d'assurances		836 420,04	836 420,04	
621	Personnel extérieur à l'organisme	59 783,44	85 301,70	145 085,14	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 992,00	1 019 075,01	1 021 067,01	
623	Publicité, publications, relations publiques		116 777,54	116 777,54	
625	Déplacements, missions et réceptions		238 516,40	238 516,40	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		867 471,00	867 471,00	
6285	Redevances		10 835,65	10 835,65	
Autres comptes 61 et 62	Autres		966 452,49	966 452,49	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			11 741 104,16	11 028 470,89
631-633	Sur rémunérations	71 962,14	1 024 857,98	1 096 820,12	
63512	Taxes foncières		8 620 999,42	8 620 999,42	
Autres 635-637	Autres	1 850 667,08	172 617,54	2 023 284,62	
64	Charges de personnel			10 648 992,87	10 150 028,93
641-6481	Salaires et traitements	766 275,78	7 427 597,48	8 193 873,26	
645-647-6485	Charges sociales	155 502,65	2 299 616,96	2 455 119,61	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			20 838 249,03	19 568 371,76
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245) - 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		5 468 264,41	5 468 264,41	
Autres 6811	Autres immobilisations		9 351 084,00	9 351 084,00	
6812	Charges d'exploitation à répartir			0,00	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles			0,00	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours			0,00	
68174	Dépréciations des créances		1 555 912,75	1 555 912,75	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien		3 662 058,00	3 662 058,00	
Autres 6815	Autres provisions		800 929,87	800 929,87	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			843 923,30	715 996,24
654	Pertes sur créances irrécouvrables		736 348,09	736 348,09	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		107 575,21	107 575,21	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00	
66	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>7 829 216,52</b>	<b>4 473 751,87</b>
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		42 315,85	42 315,85	
	Charges d'intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances			0,00	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		7 750 251,74	7 750 251,74	
661123	Intérêts compensateurs		1 835,50	1 835,50	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables			0,00	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers			0,00	
66115	Gestion de prêts - Accession			0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		33 243,43	33 243,43	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		1 570,00	1 570,00	
67	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>1 946 755,20</b>	<b>2 435 610,52</b>
671	Sur opérations de gestion		264 216,44	264 216,44	
	Sur opérations en capital :			1 496 986,16	0,00
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		948 501,28	948 501,28	
678	Autres charges exceptionnelles		548 484,88	548 484,88	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			185 552,60	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		185 552,60	185 552,60	
6872	Dotations aux provisions réglementées			0,00	
6875	Dotations aux provisions			0,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)			0,00	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		95 815,00	95 815,00	100 000,00
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>14 237 937,81</b>	<b>66 901 340,48</b>	<b>81 139 278,29</b>	<b>76 374 431,73</b>
	Solde créditeur = bénéfice combiné / consolidé			6 185 857,80	9 978 478,22
	Intérêts minoritaires			0,00	0,00
	Solde créditeur = bénéfice (part du groupe)			6 185 857,80	9 978 478,22
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>87 325 136,09</b>	<b>86 352 909,95</b>
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts d'entreprises liées				

**CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL**

Le Directeur général

Frédéric PICARD

\* Pour les entités n'utilisant pas le plan de comptes HLM et ne pouvant différencier les charges récupérables et non récupérables, toutes les charges sont à renseigner en non récupérables



### 3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N		Exercice N - 1
		Détail 3	Totaux partiels 4	Totaux partiels 5
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>81 587 388,83</b>	<b>78 696 055,89</b>
70 (net de 709)	Produits des activités		75 256 180,80	72 228 916,49
7011	Ventes de terrains lotis	158 159,77		317 175,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives	13 713 559,95		12 896 786,06
702 / 704	Loyers :			
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	2 716 603,57		2 566 337,92
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	52 082 994,01		50 034 279,55
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	38 265,84		69 211,32
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 379 592,96		3 234 114,71
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	7 650,00		27 840,00
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	2 357 237,01		2 257 004,24
705	<b>Produits de concession d'aménagement</b>			
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide			
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	30 000,00		
7065	Syndic de copropriétés			
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services	540 716,03		585 674,28
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.			
Autres 708	Autres	231 401,66		240 493,41
71	<b>Production stockée (ou destockage)</b>		-159 411,00	318 823,58
7133	Immeubles en cours	-159 411,00		318 823,58
7135	Immeubles achevés			
72	<b>Production immobilisée</b>		116 374,12	315 903,03
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	116 374,12		315 903,03
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		120 829,80	352 788,93
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation diverses	120 829,80		352 788,93
744	Subventions pour travaux d'entretien			
781-782	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		4 533 681,81	5 267 001,37
78157	Provisions pour gros entretien	2 917 238,00		3 746 082,00
78174	Dépréciations de créances	1 149 377,31		956 012,63
Autres 781	Autres reprises	467 066,50		564 906,74
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	61 372,97	61 372,97	35 622,49
7583	<b>Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS</b>	978 124,00	978 124,00	
751-754-7581-7582-7588	<b>Autres produits</b>	680 236,33	680 236,33	2 248 204,83
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>		0,00	
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>1 089 861,58</b>	<b>476 843,04</b>
761	<b>De participations (2)</b>		0,00	0,00
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	664 436,07	664 436,07	306 152,51
765-766-768	<b>Autres (2)</b>	425 425,51	425 425,51	170 690,53
786	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>		0,00	
796	<b>Transfert de charges financières</b>		0,00	
767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		0,00	
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>4 647 885,68</b>	<b>4 931 806,19</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	817 544,21	817 544,21	685 601,71
	<b>Sur opérations en capital :</b>		3 765 859,95	4 134 561,98
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	844 494,00		1 133 341,35
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 811 055,09		2 034 288,02
778	Autres	1 110 310,86		966 932,61
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	64 481,52	64 481,52	111 642,50
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>		0,00	
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>87 325 136,09</b>	<b>87 325 136,09</b>	<b>86 352 909,95</b>
	<b>Solde débiteur = perte combinée / consolidée</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Solde débiteur = perte (part du groupe)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>87 325 136,09</b>	<b>87 325 136,09</b>	<b>86 352 909,95</b>

**CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL**

(1) Dont produits sur exercices antérieurs  
(2) Dont produits concernant les entreprises liées

Le Directeur général

Frédéric PICARD



## **ANNEXE LITTERAIRE comptes combinés 1 + 1** **habitat**

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice 2023 des comptes combinés.

Les comptes combinés annuels 2023 font ressortir :

Le bilan dont le total s'élève à 559 788 883,37€

Un résultat bénéficiaire de 6 182 493,65€

Les comptes combinés de l'Od hac87, de Logelia, et de la société 1+1 habitat font apparaitre différents retraitements au niveau du compte de résultat mais aussi au niveau du bilan.

Les échanges intra groupes entre les différents membres (1+1 habitat, Od hac87, Logelia) ont été neutralisés. En effet ces échanges sont illustrés par des dépenses correspondant à la cotisation des membres auprès de la SAC afin que cette dernière puisse fonctionner, à la mise à disposition par Logelia d'un salarié au sein de la SAC.

### **I - LES FAITS MARQUANTS SUR L'EXERCICE ET EVENEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE**

Pour l'Od hac87 :

La dématérialisation des factures entre l'Etat et les entreprises publiques sur le portail chorus - factures est obligatoire pour toutes les entreprises depuis 2017.

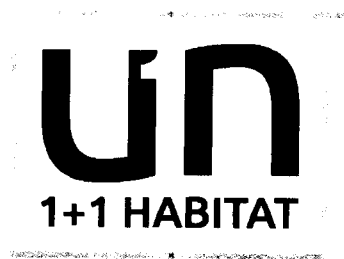
La loi de finances 2024 a introduit la généralisation de la dématérialisation des factures à toutes les entreprises. Cette optimisation du processus se traduit par une diminution des coûts de gestion induits par l'administration des factures (copies, classement...).

Pour Logélia :

La DREETS a procédé en 2022 à un contrôle de Logelia concernant les délais de paiements de l'année 2021. Au mois de juin 2023, Logélia a reçu une décision d'amende administrative en lettre recommandée avec accusé de réception. La DREETS a mis en évidence des manquements et après analyse ils ont prononcé une sanction administrative de 105 000.00 €. Au mois de juillet 2023, Logélia a contesté la décision et a formé un recours gracieux et au regard des observations et éléments transmis, la DREETS a décidé de réévaluer le montant de l'amende à



la baisse, soit 84 000.00€. Deux autres recours gracieux ont été fait, l'un auprès du ministère de l'économie et des finances et l'autre auprès de la DREETS. Aucune suite favorable n'a été donné à ces deux recours. Logélia a reçu le titre de perception de l'amende le 04/12/2023



## **A) Autres points significatifs**

- **Inflation dans la construction**

Après une année 2022 qui a enregistré un taux d'inflation à son niveau le plus haut (au-delà de 6% sur une année glissante), nous constatons une évolution à la baisse en 2023 (3,7%).

Dans ce contexte, il n'a pas d'impact sur les règles et les méthodes comptables appliquées au titre des comptes arrêtés au 31 décembre 2023.

Cette évolution n'a pas non plus d'incidence sur l'application du principe de continuité d'exploitation. A l'heure actuelle, la société 1+1 Habitat n'est pas en mesure d'évaluer, à la date de production des comptes 2023, les effets éventuels de la baisse de l'inflation sur l'activité 2024.

- **Crise en Ukraine**

Les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale. Cette situation peut créer des difficultés pour les activités de production et de distribution et avoir des incidences sur les ventes, les approvisionnements (hausse des cours des matières premières et du prix de l'énergie), la chaîne de production et la valeur de certains actifs. Par ailleurs, les risques en matière de cybersécurité se sont accrus notamment en 2023.

Les effets de la crise n'ont pas d'impact sur les règles et méthodes comptables appliqués au titre des comptes combinés arrêtés au 31 décembre 2023. Cette crise n'a pas d'impact sur l'application du principe de continuité d'exploitation.

## **II - METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION**

Les comptes combinés annuels de l'exercice 2023, comprenant le bilan, le compte de résultat et les annexes ont été établis suivant :

- la méthodologie des comptes combinés issus du règlement 2005-10 afférent à l'actualisation du règlement 99-02 du Comité de la Réglementation comptable (CRC)

Plus précisément les comptes combinés annuels ont été établis selon les principes suivants :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices,
- permanence des méthodes,

Les comptes sont également établis conformément :

- Règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée,
- Commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 de l'arrêté du 7 octobre 2015 de Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et des comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.
- De l'arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable

Conformément aux principes de la loi comptable dans la présentation des comptes annuels, toute méthode d'évaluation retenue ne peut être modifiée sans obligation d'information.

### **III - METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN :**

#### **1) LES TERRAINS**

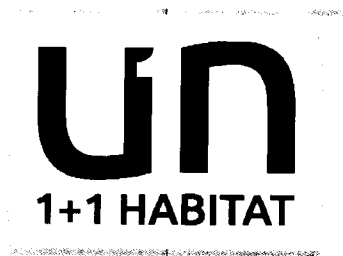
Les terrains d'assise des immobilisations locatives sont comptabilisés au coût intégrant le prix d'achat ou la valeur d'apport, les frais d'acquisition, les indemnités diverses, le coût technique de démolition ainsi que les taxes et frais divers. Ces terrains ne sont pas amortis sur le plan comptable, mais ils peuvent faire l'objet d'une provision pour dépréciation en cas de besoin.

#### **2) IMMOBILISATIONS LOCATIVES**

Le coût d'entrée des immobilisations locatives se compose du prix de revient proprement dit, ainsi que des frais financiers le cas échéant, correspondant au préfinancement de l'opération et pour la seule période de construction.

Pour ce qui est des pourcentages retenus pour chaque composant, ont été pris ceux préconisés par le C.S.T.B. soit :

<b>Composants</b>	<b>Logt Individuel</b>	<b>Logt Collectif</b>
Gros œuvres	Fourchette comprise entre 79% et 81%	77.70%
Menuiseries extérieures	5,40%	3,30%
Chauffage Collectif	-	3,20%
Ou		
Chauffage Individuel	3,20%	



Plomberie	3.70%	4.60%
Etanchéité	Fourchette comprise entre 0% et 1%	1,10%
Electricité	4.20%	5.20%
Ravalement avec amélioration	2,70%	2,10%
Ascenseur	-	2.80%

### 3) AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode linéaire comme suit :

Nature	Durée d'amortissement
Logiciels	Fourchette entre 2 et 5 ans

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires moins la TVA récupérable) ou à leur coût de production.

Les amortissements des immeubles sont calculés selon la méthode linéaire et les durées d'amortissement selon les composants soit les durées suivantes :

Composant	Durée d'amortissement
Structure et ouvrages assimilés	60 ans
Menuiseries extérieures	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Electricité	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Plomberie	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Chauffage collectif	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Chauffage individuel	Fourchette comprise entre 15 et 18 ans
Etanchéité	Fourchette comprise entre 15 et 18 ans
Ravalement	Fourchette comprise entre 15 et 18 ans
Ascenseurs	18 ans
Aménagements extérieurs	-
Aménagements intérieurs sur équipements communs	-

Les autres immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode linéaire en fonction de durées retenues selon leur nature :

Nature	Durée d'amortissement
Autres immobilisations corporelles	Fourchette comprise entre 2 et 10 ans

Les immobilisations en cours concernent les dépenses des opérations en cours de construction. Les coûts immobilisés sont enregistrés dans 2 comptes comptables (un pour les immobilisations



locatives, l'autre pour les bâtiments administratifs). La décomposition par composants est effectuée au moment de la mise en service de la construction.





#### 4) LES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres, dépôts et autres créances immobilisés sont comptabilisés au coût historique. Si, en fin d'exercice, la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée pour la différence. La valeur d'inventaire se définit par comparaison de la valeur d'utilité pour la société et de la valeur de marché.

#### 5) LES DEPRECIATIONS D'ACTIFS IMMOBILISES

##### Sur les immeubles locatifs dont la démolition est actée en Conseil d'Administration

Selon les normes comptables, seuls les immeubles dont la démolition est actée par le Conseil d'Administration peuvent faire l'objet d'une dépréciation au titre de la démolition.

Un amortissement exceptionnel est comptabilisé afin de ramener la valeur nette comptable de l'immeuble à 0€

##### Sur les immeubles locatifs

Le cas échéant, en cas d'indice de perte de valeur (démolition probable, niveau du taux de vacance élevé ou tous autres cas), la valeur actuelle de l'immeuble de rapport concerné est comparée à sa valeur nette comptable (nette des subventions d'investissements). En cas de dépréciation significative et définitive, un amortissement exceptionnel est constaté à hauteur de la différence entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable (après prise en compte des subventions d'investissements). En cas de dépréciation significative et non définitive, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

#### 6) LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions d'investissement sont comptabilisées dès leur notification par l'organisme chargé de l'attribution.

Elles font l'objet d'une reprise au compte de résultat en fonction du rythme de l'amortissement des immobilisations qu'elles financent et plus particulièrement pour les constructions neuves suivant la durée d'amortissement de la structure.



Les subventions pour surcharge foncière sont reprises sur 10 ans, conformément à l'instruction comptable.

Les subventions finançant des baux sont transférées au compte de résultat selon le même rythme d'amortissement que le bail auquel elles sont affectées.

#### 7) LES DEPRECIATION DE STOCKS

Il existe une dépréciation de stocks au 31/12/2023 pour un montant de 6 220€.

#### 8) LES DEPRECIATIONS POUR CREANCES DOUTEUSES

Les créances échues présentant un risque de non-recouvrement sont enregistrées en clients douteux ou litigieux.

Le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. La provision pour dépréciation est donc calculée ainsi :

- 100 % de la créance des locataires partis ;
- 100 % de la créance comptabilisée des locataires présents lorsqu'elle représente plus de 12 mois de loyers normatifs ;

Le quittancement de décembre est inclus dans la base de calcul de la provision.

Autres créances (locataires présents dont les créances présentent un encours inférieur à un an de loyers, charges et accessoires impayés)

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-3.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'Odhac87 et Logelia peuvent utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation. Des statistiques d'irrecouvrabilité des créances impayées qui démontrent une corrélation entre certains événements (ex : ancienneté des impayés, litiges) et la perte de valeur, peuvent être utilisées pour fonder des taux de dépréciation applicables au portefeuille de créances.



L'Odhac87 et Logelia ont choisi d'appliquer les résultats de l'étude de la fédération des offices et voici les tranches utilisées pour l'établissement des comptes combinés :

	Taux de dépréciation
<b>Locataires présents</b>	
Dette < 3 mois	5% à 7%
Dette >= 3 mois et < QT*6 mois	25% à 35%
Dette >= 6 mois et < QT*12 mois	45% à 55%
Dette >= 12 mois	100%
<b>Locataires partis</b>	100%

#### 9) LA TRESORERIE

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure à la valeur d'acquisition. La valeur d'inventaire est définie comme la valeur de marché (cotation, valeur liquidative...) déterminée au 31 décembre.

La méthode appliquée pour le calcul des plus ou moins-values de cession est la méthode FIFO.

Il n'y a pas de valeurs mobilières de placement au 31/12/2023

#### 10) LA PROVISION POUR CONGES PAYES

Elle est calculée en prenant le nombre de jours de congés non pris à la date du 31 décembre de l'année par agent. Pour effectuer le calcul, la base retenue est le salaire brut de l'agent du mois de décembre hors prime.

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.

#### 11) LA PROVISION POUR COMPTE EPARGNE TEMPS

Une provision pour compte épargne temps est constituée pour permettre au salarié qui le désire, de différer la jouissance de périodes de repos et d'éléments de rémunération en les capitalisant dans un compte afin de les utiliser postérieurement pour financer une période de congé sans solde.

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.



## 12) AUTRES PROVISIONS LIEES AUX SALARIES

### Pour prime de départ à la retraite (IDR)

Le calcul de la provision pour prime de départ en retraite actualisé pour les salariés présents au 31 décembre de l'exercice en tenant compte des probabilités suivantes :

- Taux de mortalité
- Taux de maintien dans l'entreprise (départ anticipé)
- Age légal de départ à la retraite
- Age de début d'activité
- Taux d'actualisation du salaire brut de 2,5%/an
- Taux d'actualisation : 3,17%

Logelia ne provisionne pas dans ses comptes cette provision mais annote celle-ci dans la rubrique « engagement hors bilan » de son annexe littéraire.

L'Odhac 87 provisionne dans ses comptes cette indemnité de départ à la retraite.

Il est donc nécessaire de retracter dans les comptes combinés et de retracer comptablement la provision IDR de Logelia qui s'élève au 31/12/2023 à 716 000 €

### Autres provisions pour risques

Les provisions pour risques sont destinées à couvrir des charges nettement identifiées quant à leur objet, dont la réalisation est incertaine mais que des événements survenus ou en cours rendent probables.

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.

## 13) AUTRES PROVISIONS

### Provision pour gros entretien

Le calcul de la provision pour gros entretien est conforme aux nouvelles règles de calcul exposées dans le règlement ANC n° 2015-04 qui prévoit que seules les dépenses de travaux gros entretien identifiées dans un programme pluriannuel immeuble par immeuble pourront faire l'objet d'une provision pour gros entretien.

Les travaux éligibles à la PGE sont essentiellement les ravalements sans amélioration (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des parties communes (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévues dans le plan triennal de travaux de gros entretien.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessus, la durée de renouvellement est la suivante.

La provision pour gros entretien est calculée à partir du plan pluriannuel de travaux sur 3 ans pour l'Odhac87 et 2 ans pour Logelia.

Les travaux sont détaillés par immeuble et un coût est déterminé pour chacune des lignes de travaux. Les dépenses futures sont rapportées linéairement à l'usage passé.

En effet, chaque ligne de travaux dépend d'une durée de remplacement

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.

#### Provision pour démolition : coûts sociaux et coûts techniques

Afin d'être conforme à la réglementation, seules les démolitions actées en Conseil d'Administration et autorisées par le Préfet peuvent faire l'objet d'une provision. La provision correspond aux coûts restants à la charge de l'organisme (sous déduction des aides et subventions).

Par ailleurs, les immeubles concernés ont fait l'objet d'un amortissement accéléré afin de mettre la VNC à zéro.

#### Provision pour chômage :

Conformément au règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 (PCG) de l'ANC, Les OPH doivent comptabiliser à la clôture de l'exercice les risques et charges si l'obligation de l'organisme à l'égard d'un tiers existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle se traduira par une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci après la date de clôture.



Jusqu'à présent, l'Od hac87 et Logelia ont choisi de ne pas cotiser au régime général et de se substituer à « Pôle emploi » afin de payer les indemnités journalières aux salariés qui quittent l'entreprise et qui pouvaient prétendre à faire valoir leurs droits ;

Chacun des organismes retracent cette provision dans ses comptes.

#### 14) LES INTERÊTS COURUS NON ECHUS

Ils font l'objet en fin d'exercice d'une écriture complémentaire permettant de faire supporter à l'exercice comptable concerné la charge des intérêts s'y rapportant. Il s'agit là de comptabiliser les intérêts courus de la date anniversaire d'un prêt au 31 décembre de l'année bien que l'échéance dudit prêt ne soit exigible qu'à la date anniversaire de l'année N + 1.

#### 15) LA PROVISION POUR REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES

Il est procédé à une écriture de provision pour régularisation de charges locatives prenant pour base les acomptes réclamés au cours de l'exercice aux locataires, desquels on rapproche les dépenses réelles de charges locatives tout en neutralisant l'incidence liée aux logements vacants et l'incidence liée aux pré-régularisations lors du départ des locataires.

#### 16) INTERESSEMENT

Les accords d'entreprise de l'Od hac87 et de Logelia prévoient le versement de l'intéressement dont le montant est lié principalement à la prise en compte de différents critères définis par les 2 entités.

#### 17) IMPOT SUR LES SOCIETES

L'instruction fiscale n°13 du 25 janvier 2006 applicable notamment aux O.P.H. soumis aux règles comptables des entreprises de commerce est venu uniformiser le régime fiscal applicable aux acteurs du secteur des habitations à loyer modérés à compter du 1er janvier 2006.

L'article 96 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) exonère d'impôt sur les sociétés les organismes d'habitations à loyer modéré pour :

- Leurs opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, c'est à dire les opérations relatives au secteur locatif et celles relatives au secteur de l'accession à la propriété ;
- Les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations



mentionnés à l'article L.411-1 du même code ;

- Les produits financiers issus du placement de leur trésorerie ;
- Les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

L'instruction a donc précisé les modalités de mise en œuvre de cette exonération prévue à l'article 207-1-4° du code général des impôts et le II de l'article 44 de la loi de finances rectificative pour 2005 (n° 2005-1720 du 30 décembre 2005) a modifié les dispositions de l'article L.411-2 du CCH et des articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI afin de préciser le contenu des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général par les organismes d'habitations à loyer modéré.

A compter de l'exercice 2020, les logements financés en PLI sont exclus du SIEG défini par l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation et ne sont donc plus exonérés de l'impôt sur les sociétés par l'article 207-1-4° du code général des impôts.

#### **IV – ENGAGEMENTS ENVERS DES TIERS**

##### **Pour l'Odhac87**

En accord avec le paragraphe 3-4 « Immeubles exploités dans le cadre d'une convention » du règlement comptable n°2015-04 du 4 juin 2015, l'office traite les Provisions pour gros entretien prévues aux conventions (de type Foyers) de la manière suivante :

- Si la convention prévoit que la provision pour gros entretien matérialisant l'obligation de l'organisme est reversée à la collectivité ou au cocontractant pour le solde non utilisé au terme de la convention, alors l'engagement (Passif) quant aux travaux restant à réaliser à chaque clôture fait l'objet d'une provision pour charges à payer (cf. § III).
- Dans le cas contraire, l'engagement quant aux travaux restant à réaliser à chaque clôture est constaté en hors bilan.

Au 31/12/2023, l'engagement hors bilan représenté par la provision gros entretien disponible des foyers est de 833 550 €.

Il convient d'ajouter en engagement hors bilan :

- 3 cautions personnes morales (commune de Panazol, crédit foncier de France, conseil départemental de la Haute Vienne) pour un montant de 65 880,06 € (circularisation caisse d'épargne).

# TABLEAU DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE

Tableau 1

Tableau 1										
Tableau 4 (sauf vir. de c/ à c/)		Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé		CAF PCG annexe 13		Capacité d'autofinancement de l'exercice				
		42 311 918,15	28 631 883,13			20 943 399,99		22 079 695,00		
201-203-205-208-232-237	Immobilisations incorporelles (1)	231 505,50	299 587,54	6863		Dotations aux amortissements intérêts compensat		-42 315,85	-55 731,86	
232-237	Immobilisations incorporelles	106 059,95								
	Immobilisations corporelles (1)									
211-212 et 23 partiel	Terrains, agenc. et aménag. de terrains	2 911 930,24	2 150 037,16							
213-214	Constructions sur sols propres et d'autrui	37 560 102,96	24 948 688,32							
2134 et 2144 et 23 partiel	Travaux d'amélioration	0,00								
215-218 et 231318 23138	Autres immobilisations corporelles	435 930,99	400 250,31	Tableau 4 et c/ 775		Ces. ou réd. d'éléments de l'actif im. (2)		382 617,82	1 136 341,35	
22	Immeubles en loc-vente et immeubles reçus en affectat.	0,00		201-203-205-208-232-237		Immobilisations incorporelles		0,00		
238	avances et ac/ versés sur immobilisations corporelles	1 066 388,51	830 319,80	21-23 sauf 232-237		Immobilisations corporelles		382 617,82	1 133 341,35	
	Immobilisations Financières (1)			22		Immobilisations financières (1)		0,00		
2781	Prêts principaux accession	0,00								
2782	Prêts complémentaires accession	0,00								
26 et autres 27	Autres (sauf intérêts courus)	0,00	3 000,00	2781				0,00		
				2782				0,00		
		-42 315,85	-55 731,86	26 et autres 27		Autres (sauf intérêts courus)		0,00	3 000,00	
4813		-42 315,85	-55 731,86							
Tableau 18	4817	Grosses réparations à étaler (transfert de l'exercice)	0,00			Augmentation des capitaux propres (4)		3 827 869,00	2 696 122,74	
Autres 481		Autres charges à répartir (transfert de l'exercice)	0,00							
169		Primes de remboursement des obligations	0,00							
		Réduction de capitaux propres	164 937,60	102-103		Augmentation des dotations		0,00		
			1 646 742,79	13 sauf 139		Comptabilisation des subventions d'investissement		3 827 869,00	2 696 122,74	
13 sauf 139		Subventions	164 937,60	229		Droits des locataires acquéreurs et des affectants		0,00		
229		Droits des locataires acq. et droits des affectants	0,00			Augmentation des dettes financières (5)		30 910 332,08	18 007 775,63	
Etat du Passif	16	Remboursement des dettes financières (5)	7 306 777,47			Location, amélioration et grosses réparations		31 058 576,67	17 950 830,00	
			15 426 618,77					0,00		
Codes 2 et 3		Location, amélioration et grosses réparations	7 107 560,54			Accession, emprunts consolidés		0,00		
	16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)DEBIT	42 315,85			Autres (sauf relais)		-406 658,00		
Code 5		Accession, emprunts consolidés	0,00							
Codes 1-6-8		Autres (sauf relais)	156 901,08	Codes 1-6-8		165		Dépôts et cautionnements	258 413,41	56 945,63
	165	Dépôts et cautionnements	0,00							
			136 104,22							
		TOTAL DES EMPLOIS				TOTAL DES RESSOURCES				
			45 649 512,83			Variation du fonds de roulement				
		Variation du fonds de roulement				net global (emploi net)				
		net global (ressource nette)								1 785 309,97
(1) Y compris avances et acomptes versés										

(1) Y compris avances et acomptes versés

(2) Prix de cession des éléments cédés valeur comptable pour c/22, des projets abandonnés, remboursements des prêts pour les immobilisations financières

(3) Valeur comptable

(4) Hors reprises sur réserves et affectations de résultat (tableau n°2 de l'annexe)

(5) Sauf intérêts courus



Annexe V  
Exercice 2021

8021	Avais, cautionnements, garanties d'emprunt		
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encassement	283 629 974,42	
80222	Avenants en cours (accession PAP)		
8023	Contrats d'emprunts locatifs et autres signés et non portés à l'encassement		
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		
8028	Autres engagements reçus		
<b>TOTAL</b>			

## COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués, prix de vente prévisionnel		80611	80611	
80622	Réservations sans fonds bloqués, prix de vente prévisionnel				

2

Tableau 2

Tableau Z

**TABLEAU DES AFFECTATIONS DE RESULTAT N-1**

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

[illegible]

(1) Résultat avant produits et charges exceptionnels

#### 4.1.1 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Libellé	Capital / Dotation	Primes et réserves	Écart de réévaluation	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Part groupe	Réserves hors groupe	Réserves de conversion hors groupe	Résultat hors groupe	Part hors groupe	Autres (3)	Total
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4+5+6)	8	9	10	11 (8+9+10)	12	13 (7+11+12)
Fonds propres au 01/01/N-1 (1)	3 856 988,64	92 440 418,69		40 415 914,11	9 978 478,22	146 691 799,66				0,00		146 691 799,66
Autres fonds propres au 01/01/N-1				9 978 478,22		9 978 478,22				0,00		9 978 478,22
Dotations						0,00				0,00		0,00
Primes						0,00				0,00		0,00
Réévaluation						0,00				0,00		0,00
Résultat						0,00				0,00		0,00
Opérations sur le capital						0,00				0,00		0,00
Variations de périmètre des minoritaires et des engagements de rachat de minoritaires						0,00				0,00		0,00
Autres variations (2)						0,00				0,00		0,00
Autres (3)						0,00				0,00		0,00
Fonds propres au 31/12/N (4)	3 856 686,13	99 569 625,85		43 265 185,61	6 185 857,80	152 877 355,39				0,00		152 877 355,39

(1) Le montant est égal au total des capitaux propres à l'ouverture dans le passif au bilan des comptes combinés /consolidés de l'exercice précédent

(2) Dont écart de réévaluation, changement de méthodes.

(3) Voir notice 4.0

(4) Le montant est égal au total des capitaux propres à la clôture dans le passif au bilan.

# RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R 423-9 du CCH)

a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII)	6 411 526,86 €	7 224 451,11 €	7 096 835,09 €	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	186 060,54 €	476 843,53 €	1 089 861,58 €	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	69 559 115,95 €	72 228 916,31 €	75 256 180,80 €	
d) Charges récupérées (comptes 703)	12 443 615,79 €	12 896 786,19 €	13 713 559,95 €	
<b>e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM</b>	<b>57 301 560,70 €</b>	<b>59 808 973,65 €</b>	<b>62 632 482,43 €</b>	
<b>a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)</b>	<b>11,19%</b>	<b>12,08%</b>	<b>11,33%</b>	<b>11,53%</b>

## 4.2.1 - MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	Description	Solde initial	Augmentations			Diminutions			Solde final
			Acquisitions, créations, etc. (1)	Virements de poste à poste (2)	Variations de périmètre (3)	Virements poste à poste, absorptions de projets, remb. anticipés (4)	Sorties d'actif (pour amortissement, cessions, etc.) (5)	Dotations aux amortissements (6)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>INCORPORELLES</b>									
201	Frais d'établissement								0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	269 819,49							269 819,49
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles		106 059,95						106 059,95
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	6 297 394,84	231 505,50						6 528 900,34
	<b>TOTAL I</b>	<b>6 567 214,33</b>	<b>337 565,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 904 779,78</b>
<b>TERRAINS</b>									
2111	Terrains nus	771 939,15					75 060,12		696 879,03
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	27 082 744,35	502 651,00	403 450,40			42 205,85		27 946 639,90
212	Agencements - Aménagements de terrains								0,00
	<b>TOTAL II</b>	<b>27 854 683,50</b>	<b>502 651,00</b>	<b>403 450,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>117 265,97</b>	<b>0,00</b>	<b>28 643 518,93</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>									
	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris (A)	766 519 829,08	4 900 832,61	17 639 922,73	0,00	491 602,09	2 470 308,74	0,00	786 098 673,59
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants								
	Additions et remplacements de composants (1)								
	Constr. locatives sur sol d'autrui - Additions et remplacements de composants compris (B)	1 303 264,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 303 264,93
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants								
	Additions et remplacements de composants (1)								
21315-2135-21415-2145	Bâtements et install. admin. (C)	7 836 202,64	163 977,61	647 913,11		95 725,22	56 702,86		8 495 665,28
	<b>TOTAL III (A+B+C)</b>	<b>775 659 296,65</b>	<b>5 064 810,22</b>	<b>18 287 835,84</b>	<b>0,00</b>	<b>587 327,31</b>	<b>2 527 011,60</b>	<b>0,00</b>	<b>795 897 803,80</b>
215	Installations techniques - Matériel - Outillage	728 647,15	42 976,34						771 623,49
<b>DIVERS</b>									
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.	9 143,92							9 143,92
2182	Matériel de transport	1 447 319,16	128 129,45				49 329,93		1 526 118,68
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 956 471,99	105 068,49						2 061 530,48
2184	Mobilier	820 880,28	159 766,71						980 646,99
2188	Diverses	215 397,95							215 397,95
	<b>TOTAL V</b>	<b>4 449 213,30</b>	<b>392 954,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49 329,93</b>	<b>0,00</b>	<b>4 792 838,02</b>
22	Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation								0,00
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>									
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure	3 401 011,33	2 408 279,24			403 450,40			5 406 840,17
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :								
	Construction et acquisition-amélioration	18 844 814,01	24 598 999,23			15 286 061,52			28 157 751,72
	Additions et remplacements de composants (1)	7 446 174,57	7 896 293,51	130 929,20		2 396 731,30			13 076 665,98
238	Avances et acomptes	942 730,80	1 066 388,51			148 644,89			1 860 474,42
	<b>TOTAL VII</b>	<b>30 834 730,71</b>	<b>35 970 960,49</b>	<b>130 929,20</b>	<b>0,00</b>	<b>18 234 888,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48 501 732,29</b>
	<b>Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>839 326 571,31</b>	<b>41 974 352,70</b>	<b>18 822 215,44</b>	<b>0,00</b>	<b>18 822 215,42</b>	<b>2 693 607,50</b>	<b>0,00</b>	<b>878 607 316,53</b>
261-266-2675-2676	Participations, apports, avances	23 640,07							23 640,07
2671-2674	Créances rattachées à des participations								0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	3 000,00							3 000,00
2741	Prêts participatifs								0,00
2781	Prêts principaux pour accession								0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession								0,00
2783	Prêts aux SCCC								0,00
269-271-274 (sauf 2741) -275-276-278-2788	Autre (dépos et cautionnements versés, créances diverses ...)	15 461,63							15 461,63
	<b>TOTAL IX</b>	<b>42 101,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42 101,70</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>845 935 887,34</b>	<b>42 311 918,15</b>	<b>18 822 215,44</b>	<b>0,00</b>	<b>18 822 215,42</b>	<b>2 693 607,50</b>	<b>0,00</b>	<b>885 554 198,01</b>

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

(2) Total général colonne 6 + Total colonne 3 de l'actif du bilan.

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

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

(6) Y compris les acquisitions, absorptions, achats, APA (Apport Partiel d'Actifs) et TUP (Transmission Universelle de Patrimoine).

(7) Y compris les cessions, ventes, dissolutions.

### 4.3.1 - AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Immobilisations amortissables		Montant des amortissements au début de l'exercice	Evolution des amortissements de l'exercice			Diminutions : amortissements des éléments sortis de l'actif et retraits	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Prise en compte des amortissements	Reprises constatées (1)	Variations de périmètre (4)		
INCORPORELLES							
2801	Frais d'établissement						0,00
28082-28083 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	793 490,07	127 351,29				920 841,36
2803-2805- 28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 775 887,68	193 532,11				2 969 419,79
TOTAL I		3 569 377,75	320 883,40	0,00	0,00	0,00	3 890 261,15
CORPORELLES							
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II							
CONSTRUCTIONS							
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	374 519 024,20	13 880 020,95			1 681 719,60	386 717 325,55
2814 (sauf 281415 et 28145 )	Constructions locatives sur sol d'autrui	278 184,94	27 818,50				306 003,44
281315- 28135- 281415- 28145	Bâtiments et installations administratifs	4 076 625,79	264 004,52			14 056,69	4 326 573,62
TOTAL III		378 873 834,93	14 171 843,97	0,00	0,00	16 957 76,29	391 349 902,61
2015	Installations techniques - Matériel - Outillage	596 186,21	42 316,88				638 503,09
TOTAL IV							
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	7 732,83	471,23				8 204,06
28182	Matériel de transport	1 134 031,49	115 349,26			49 329,93	1 200 050,82
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 706 390,21	127 192,02				1 833 582,23
28184	Mobilier	655 998,64	41 121,36				697 120,00
28188	Diverses	214 857,21	170,29				215 027,50
TOTAL V		3 719 010,38	284 304,16	0,00	0,00	49 329,93	3 953 984,61
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)						0,00
TOTAL VI							
TOTAL GENERAL (3)		386758409,27	14819348,41	0,00	0,00	1745106,22	399832651,46

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif... (rappel : l'amortissement linéaire est la seule autorisée depuis 2005 pour les immeubles locatifs)

(2) A détailler dans le tableau 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.

(4) Y compris les acquisitions, absorptions, achats APA (Apport Partiel d'Actifs) et TUP (Transmission Universelle de Patrimoine).

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

TEXTAREA

ans

### 4.3.2 - AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

4.3.2 - AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE							
	Immobilisations amortissables	Diminutions constatées au cours de l'exercice	Diminutions exceptionnelles	Reprises constatées (1)	Variations de périmètre (4)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
	2	3	4	5	6	7	8
INCORPORELLES							
2801	Frais d'établissement					0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					0,00	0,00
28084-28085							
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00	0,00
TOTAL I		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES							
2812	Agencements - Aménagements de terrains					0,00	0,00
TOTAL II							
CONSTRUCTIONS							
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		403 377,25	1 278 342,35		0,00	1 681 719,60
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00	0,00
281315-28135-281415	Bâtiments et installations administratifs			14 056,69		0,00	14 056,69
TOTAL III		0,00	403 377,25	1 292 399,04	0,00	0,00	1 695 776,29
2015	Installations techniques - Matériel - Outillage					0,00	0,00
TOTAL IV							
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					0,00	0,00
28182	Matériel de transport		49 329,93			0,00	49 329,93
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					0,00	0,00
28184	Mobilier					0,00	0,00
28188	Diverses					0,00	0,00
TOTAL V		0,00	49 329,93	0,00	0,00	0,00	49 329,93
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					0,00	0,00
TOTAL VI							
TOTAL GENERAL		0,00	452 707,18	1 292 399,04	0,00	0,00	1 745 106,22

(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.

(4) Y compris les cessions, ventes, dissolutions.

#### 4.4.1 - DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

N°	Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Montant à la fin de l'exercice
			Dotations de l'exercice	Variations de périmètre	Reprises de l'exercice	Variations de périmètre	
1		2	3	4	5	6	7
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>							
	Amortissements dérogatoires				0,00		0,00
	Provision spéciale de réévaluation	0,00			0,00		0,00
<b>TOTAL I</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS</b>							
	Pour litiges	465513,00	120000,00		159926,34		425586,66
	Pour amendes et pénalités						0,00
	Pour pertes sur contrats						0,00
	Pour pensions et obligations similaires						0,00
	Pour gros entretien	4727973,00	3662058,00		2917238,00		5472793,00
	Pour charges sur opérations immobilières						0,00
	Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1381227,20	561929,87		245312,75		1697844,32
<b>TOTAL II</b>		<b>6574713,20</b>	<b>4343987,87</b>	<b>0,00</b>	<b>3322477,09</b>	<b>0,00</b>	<b>7596223,98</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>							
<b>IMMOBILISATIONS</b>							
	Incorporelles						0,00
	Corporelles	1621547,16	185552,60		30805,52		1776294,24
	Financières						0,00
<b>TOTAL III</b>		<b>1621547,16</b>	<b>185552,60</b>	<b>0,00</b>	<b>30805,52</b>	<b>0,00</b>	<b>1776294,24</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>							
	Terrains à aménager						0,00
	Immeubles en cours						0,00
	Immeubles achevés	6220,00					6220,00
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, garantie de rachat						0,00
	Approvisionnements						0,00
<b>TOTAL IV</b>		<b>6220,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6220,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>							
	Locataires	5530937,35	1555912,75		1149377,31		5937472,79
	Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires						0,00
	Autres créances						0,00
	Valeurs mobilières de placement						0,00
	Impôt Différé Actif						0,00
<b>TOTAL V</b>		<b>5530937,35</b>	<b>1555912,75</b>	<b>0,00</b>	<b>1149377,31</b>	<b>0,00</b>	<b>5937472,79</b>
<b>TOTAL VI (III+IV+V)</b>		<b>7158704,51</b>	<b>1741465,35</b>	<b>0,00</b>	<b>1180182,83</b>	<b>0,00</b>	<b>7719987,03</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>		<b>13733417,71</b>	<b>6085453,22</b>	<b>0,00</b>	<b>4502659,92</b>	<b>0,00</b>	<b>15316211,01</b>

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	6085453,22	4502659,92
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		3322477,09
	... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

#### 4.5.1 - ETAT DES DETTES

N° des codes posts	Libellés	Montant au 31/12/2017	1 an ou plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Prévisions 2018
1	2	3	4	5	6 (3+4+5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	2 152 481,47	88 541,89	357 370,71	1 706 568,87	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	317 108 590,76	12 111 668,36	44 411 939,08	260 584 983,32	
165/1658	Dépôts et cautionnements reçus	3 946 763,35	Non ventilable (3)		3 946 763,35	
1654	Redevances location - accession	810,00	810,00		0,00	
166	Participation des salariés aux résultats				0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)				0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (4)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	2 500 000,00	2 500 000,00		0,00	
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	3 615 126,24	3 614 811,48		314,76	
16883	Intérêts compensateurs	37 961,99	28 796,29	9 165,70	0,00	
<b>TOTAL I Dettes financières</b>		<b>329 361 733,81</b>	<b>18 344 628,02</b>	<b>44 778 475,49</b>	<b>266 238 630,30</b>	<b>0,00</b>
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>					0,00	
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	0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	9 006 227,45	9 006 227,45	0,00	0,00	
419	Clients créditeurs	683 828,60	683 828,60		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	600 381,77	600 381,77	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	539 669,05	539 669,05	0,00	0,00	
44	Etat et autres collectivités publiques	2 660 782,84	1 664 640,79	996 142,05	0,00	
443	Opérations particulières				0,00	
44 sauf 443	Autres	2 660 782,84	1 664 640,79	996 142,05	0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00		0,00	
451	Groupes				0,00	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C				0,00	
455/4563/457	Associés				0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.				0,00	
46	Créditeurs divers	338 550,64	338 550,64	0,00	0,00	
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00	0,00	
46 sauf 461	Autres dettes	338 550,64	338 550,64	0,00	0,00	
	Impôt Différé Passif			0,00	0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	346,66	346,66	0,00	0,00	
<b>TOTAL II</b>		<b>13 829 787,01</b>	<b>12 833 644,96</b>	<b>996 142,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
487	Produits constatés d'avance	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	0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance			0,00	0,00	
<b>TOTAL III</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>		<b>343 191 520,82</b>	<b>31 178 272,98</b>	<b>45 774 617,54</b>	<b>266 238 630,30</b>	<b>0,00</b>

REVENUS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	39 778 169,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	14 043 940,32
(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 II + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

## 4.6.1 - ETAT DES CREANCES

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	Ten au plus	Etat l'actif ans	Rés de 8 ans
1	2	3	4	5	6 (3+4-5)
<b>EN ACTIF PASSIF</b>					
267	Créances rattachées à des participations	20 000,00			20 000,00
2781	Prêts principaux accession				0,00
2782	Prêts complémentaires accession				0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C				0,00
274	Autres prêts				0,00
275/276	Autres immobilisations financières	18 461,63			18 461,63
	<b>TOTAL I</b>	<b>38 461,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 461,63</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>					
409	Fournisseurs débiteurs	119 644,65	119 644,65		0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	5 235 125,51	5 235 125,51		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 265 977,10	4 686 358,47		1 599 618,63
412	Créances sur acquéreurs	1 270,00	1 270,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	291 562,30	291 562,30		0,00
42	Personnel et comptes rattachés				0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 058,00	8 058,00		0,00
44	Etat et collectivités publiques	15 790 584,09	4 254 114,21	0,00	11 536 469,88
443	Opérations particulières	45 894,00	45 894,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	15 744 690,09	4 208 220,21		11 536 469,88
45	Groupes, associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe				0,00
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00
455	Associés - comptes courants				0,00
4562	Capital souscrit et appelé, non versé				0,00
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.				0,00
46	Débiteurs divers	275 746,15	275 746,15	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	123 107,91	123 107,91		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	152 638,24	152 638,24		0,00
	Impôt différé actif				0,00
	<b>TOTAL II</b>	<b>28 007 967,80</b>	<b>14 871 879,29</b>	<b>0,00</b>	<b>13 136 088,51</b>
486	Charges constatées d'avance	83 566,77	83 566,77		0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00			0,00
	<b>TOTAL III</b>	<b>83 566,77</b>	<b>83 566,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>		<b>28 129 996,20</b>	<b>14 955 446,06</b>	<b>0,00</b>	<b>13 174 550,14</b>
<b>REVENUS</b>					
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	8 740 352,32			
	Subventions d'exploitation à recevoir				
	TVA				



**EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES  
DE L'ACTIF CIRCULANT**

<b>32</b>	<b>322</b>	<b>Approvisionnements :</b> Fournitures consommables :	
			124 922,16
		<b>TOTAL I</b>	
<b>50</b>		<b>Valeurs mobilières de placement :</b> SICAV HLM Monétaires	
			0,00
			0,00
		<b>TOTAL II</b>	
<b>TOTAL (I+II)</b>			<b>124 922,16 0,00</b>

**INCORPORATION DES COUTS INTERNES  
ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE  
DANS LE COUT DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS  
(immeubles de rapport et travaux d'amélioration)**

cout internes logement Odhac 87	90 292,12		26 082,00	116 374,12
coûts internes logements logelia	0,00			0,00
<b>TOTAL</b>				

Tableau 16

**INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS  
ET DES COUTS INTERNES DE L'EXERCICE  
AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS**

331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement		
332 - Opérations groupées, constructions neuves		0
333 - Opérations acquisition, réhabilitation, revente		
334 - Constructions de maisons individuelles		
337 - Autres travaux en cours (3)		

Tableau 17

**COMPTES RATTACHES**

**CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)**

408 - Fournisseurs	3 832 480,39	Factures non parvenues
4282 - 4284 - 4286 - Personnel	404 414,80	provision congés payés/CET
4382-4386 - Organismes sociaux	232 680,46	provision charges sécurité sociales CET
4482-4486 - Etat		
4686 - Divers		
<b>TOTAL</b>		

**PRODUITS A RECEVOIR**

418 - Locataires	291 562,30	Eau du 4 <sup>e</sup> trimestre 2021 Odhac87
		régul charges Odhac87
4287 - Personnel		
4387 - Organismes sociaux		
4487 - Etat	0,00	
4687 - Divers	7 575,78	dont 7575,78€ indemnités sinistres a recevoir de 2020 pour l'Odhac87
<b>TOTAL</b>		

**PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES  
A UN AUTRE EXERCICE**

**COMPTES DE REGULARISATION ACTIF**

**481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices**

Grosses réparations à étaler					
Autres (détailler si significatif) :					
Intérêts compensateurs					
Divers	80 277,84	0,00	42 315,85	37 961,99	
<b>TOTAL</b>					

**486 - Charges constatées d'avance**

Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (2)		
Autres (détailler si significatif) :		
pour l'Od hac87	12983,31	
pour Logelia:	83566,77	
<b>TOTAL</b>		

**COMPTES DE REGULARISATION PASSIF**

**487 - Produits constatés d'avance**

Produits des ventes sur lots en cours (2)		
Autres (détailler si significatif) :		
Divers		
<b>TOTAL</b>		

(2)

Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		

## TRANSFERTS DE CHARGES

...En charges à répartir (c/481)(1)			
...En comptes de tiers			
...En charges d'exploitation	122101,07		
dont reprise avantage en nature	41518,72		
dont transfert charge divers	80582,35		
...En charges financières			
...En charges exceptionnelles			
(dont frais sur ventes...c/67182)(2)			
<b>TOTAL</b>	<b>244202,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

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

# CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b> (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)		
+ ou - Variation intérêts compensateurs c/16883 (1)	5 634 668,53	7 299 716,11
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme comptes 681112, 681113, 681114, 681122, 681123 (sauf 68112315 et 6811235), 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	14 127 273,80	14 492 109,51
+ Dotations aux provisions réglementées c/68725 (amortissements dérogatoires)	0,00	0,00
- Reprises sur provisions réglementées c/78725	0,00	0,00
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-1 811 055,09	-2 034 288,02
<b>+ Autres produits d'exploitation</b>		
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	61 372,97	51 937,48
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	1 658 360,33	2 248 204,83
<b>- Autres charges d'exploitation</b>		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	-736 348,09	-633 478,31
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et c/658)	-107 575,21	-82 517,93
<b>+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	0,00	
<b>+ Produits financiers</b>		
Sous total	1 089 861,58	476 843,04
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)	0,00	
<b>- Charges financières</b>		
Sous total	-34 813,43	-111 873,77
Sauf dot. aux amort. et aux provisions (c/686 sauf c/6863)	0,00	
<b>- REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS code 2.21 2.22 2.23 (2014)</b>	-13 804 249,05	-14 799 511,76
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT - HLM</b>		6 907 141,18
<b>+ Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	817 544,21	685 601,71
Mandats annulés (sur exercices antérieurs) (c/7731)	0,00	0,00
Autres produits exceptionnels (c/778)	1 110 310,86	966 932,61
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	0,00	0,00
<b>- Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	-264 216,44	-61 035,51
Titres annulés (sur exercices antérieurs) (c/673)	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles (c/678)	-548 484,88	-1 174 188,61
<b>Participation des salariés impôts sur les bénéfices et assimilés (69)</b>	-95 815,00	-100 000,00
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>		7 224 451,38
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations c/68	6 182 493,65	9 978 478,22
- Reprises sur amortissements et dépréciations c/78	21 066 117,48	19 873 123,32
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolies, remplacées c/675	-4 598 163,33	-5 555 643,87
- Produits des cessions d'éléments d'actifs c/775	948 501,28	951 366,70
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-844 494,00	-1 133 341,35
	-1 811 055,09	-2 034 288,02
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG) (2)</b>	20 943 399,99	22 079 695,00
- Remboursements d'emprunts locatifs	-13 804 249,05	-14 799 511,76
+ ou - Variation intérêts compensateurs ou différés c/16883 (1)		
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir c/6863	-42 315,85	-55 731,86
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>		7 224 451,38

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

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs non inscrits au compte 4813

(2) A reporter au tableau de financement

(3) Hors remboursements anticipés code 2-21 colonne 10