

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20230526-3442-DE-1-1  
Date de télétransmission : 07/06/2023  
Date de réception préfecture : 07/06/2023

Acte certifié exécutoire

**Bruno FONTALIRAND**

Directeur général



**Pas de Calais Habitat**

4, avenue des Droits de l'Homme  
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



## **PAS DE CALAIS HABITAT** **Office Public de l'Habitat**

### **DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 26 MAI 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DECLEMY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL.

**Excusé** : Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.

### **Approbation des comptes de l'exercice 2022**

---

Direction générale et Direction finances  
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno et M. TISNE Alain

---

Les comptes financiers de l'exercice 2022 sont présentés aux membres du Conseil d'administration en vue de leur adoption conformément aux articles L421-21-7° & R421-16-3° du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les comptes financiers de l'exercice 2022 font ressortir les principaux agrégats suivants :

	2022	2021
<b>BILAN</b>		<b>ACTIF</b>
Actif immobilisé	1 389 573 530.44€	1 418 494 934.14€
		<b>PASSIF</b>
Capitaux propres	400 102 424.72€	392 852 925.40€
Dettes financières	1 089 877 733.83€	1 086 156 949.30€
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		<b>PRODUITS</b>
Produits des activités	201 062 045.42€	197 156 252.27€
Produits financiers	1 342 264.93€	374 637.13€
Produits exceptionnels	39 801 210.15€	37 693 271.84€
<i>Dont produits de cessions</i>	<i>11 094 560.92€</i>	<i>17 801 329.00€</i>
		<b>CHARGES</b>
Charges d'exploitation	199 066 108.52€	191 688 226.40€
Charges financières	23 424 914.01€	23 532 211.35€
Charges exceptionnelles	22 403 621.16€	21 568 405.91€
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7 382 455.72€</b>	<b>9 986 981.66€</b>
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>12 298 521.16€</b>	<b>10 956 975.25€</b>
<b>Ratio Autofinancement net HLM</b>	<b>7.41%</b>	<b>6.62%</b>

Le rapport d'activité et de gestion (annexe 1) suivi d'une présentation synthétique (annexe 2), les états financiers réglementaires (annexe 3) ainsi que du rapport du Commissaire aux Comptes (annexe 4) sont annexés au présent rapport.

\*\*\*\*\*

Après avoir entendu le Directeur général rendre compte de sa gestion et présenter le rapport d'activité, avoir entendu la présentation des comptes financiers et le rapport du commissaire aux comptes, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ adoptent les comptes de l'exercice 2022

Décision adoptée à l'unanimité

- ✓ donnent quitus au Directeur général pour sa gestion.

Décision adoptée à la majorité des membres présents ou représentés



Pour	26	Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DECLEMY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL, Madame VAN HEGHE
Contre	0	
Abstention	1	Madame GAILLARD
Ne prend pas part au vote	0	

# **RAPPORT D'ACTIVITE ET DE GESTION**

**2022**

**26 MAI 2023**

**Annexe 1**

## **RAPPORT DE GESTION**

### **I – Formation du résultat**

- I - 1 Marge brute totale**
- I - 2 Valeur ajoutée**
- I - 3 Excédent brut d'exploitation**
- I - 4 Résultat d'exploitation**
- I - 5 Résultat courant**
- I - 6 Résultat de l'exercice**

### **II – L'équilibre financier**

- II - 1 La capacité d'autofinancement**
- II - 2 Le fonds de roulement financier**
- II - 3 Le fonds de roulement d'exploitation**
- II - 4 La trésorerie**
- II - 5 Le tableau de financement**

### **III – Les ratios financiers**

- III – Calculs des ratios financiers**

### **IV – Informations Générales**

- IV - 1 Gouvernance**
- IV - 2 Prévention des conflits d'intérêts et conventions réglementées**
- IV - 3 Affectation du résultat**
- IV - 4 Coopartois Rapport d'activité 2022**

### **Annexes**

- Explication SIG et tableau de financement**
- Définition des ratios**

## LES FAITS MARQUANTS 2022

### PATRIMOINE

- 47 logements mis en service.
- 98 logements vendus.
- 343 logements démolis.

### COMMERCIAL/GESTION LOCATIVE

- Hausse des loyers au 01/01/2022 : + 0,42 %

### COMPTABILITE/ CHANGEMENTS COMPTABLES

L'avis du 16 février 2023 a actualisé les commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine conformément aux modifications apportées par l'arrêté du 14 décembre 2022.

S'agissant des commentaires de comptes, ils visent, notamment, à préciser le traitement comptable de l'activité d'organisme de foncier solidaire (OFS) ainsi que du suivi de l'affectation du résultat des organismes de logement social relevant de la gestion de services d'intérêt général (SIEG),

S'agissant des schémas d'écritures, ils visent, notamment, à préciser la comptabilisation des opérations d'accession sociale au moyen d'un bail réel solidaire (BRS) par les organismes agréés OFS, ainsi que de préciser les schémas d'écritures liées aux opérations de démolition avec ou sans reconstruction et également de l'affectation du résultat pour les OPH,

S'agissant des notes de doctrines, elles ont été actualisées sur les parties relatives :

- Aux logements-foyers
- A l'annexe des comptes (partie littéraire)
- Au contrôle interne
- A la comptabilité interne pour le suivi de l'activité d'intérêt général.

Les commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et les notes de doctrine s'appliquent pour les comptes de l'exercice comptable ouverts au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### BOUCLIER TARIFAIRE GAZ & ELECTRICITE

En 2023, le bouclier tarifaire pour l'habitat collectif, applicable en particulier aux logements sociaux et aux copropriétés, est élargi et prolongé. Ce « bouclier collectif » concerne le gaz et l'électricité. Trois décrets relatifs à leur application ont été publiés le 31/12/2022. Voici les principales évolutions de ces dispositifs :

Le bouclier tarifaire sur le gaz est prolongé en 2023 pour les structures d'habitat collectif. La compensation est calculée sur la base des tarifs réglementés de vente (TRV) de gaz dont la hausse sera limitée à +15 % en janvier 2023, par rapport aux niveaux de 2022.

Les structures collectives non éligibles au TRV et en chauffage collectif électrique bénéficieront d'un bouclier « collectif » sur l'électricité, avec effet rétroactif au 1er juillet 2022. La compensation au titre de ce bouclier collectif correspond, en 2023, à la différence entre le prix unitaire des TRV non gelés (part variable) et celui du TRV gelé. A titre exceptionnel, pour la période allant du 1er juillet au 31 décembre 2022, la compensation au titre du bouclier « collectif » électricité correspond à 70 % de la facture au-delà du TRV gelé, dans la limite d'un plafond unitaire d'aide de 130 €/MWh.

Dans le cadre des boucliers sur l'habitat collectif, l'aide de l'État est proportionnelle à l'énergie consommée et s'applique à l'intégralité de la consommation d'énergie des bénéficiaires.

De nouvelles structures sont éligibles au bouclier collectif, pour le gaz comme pour l'électricité :

- à partir du 1er juillet 2022 : les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), les structures accueillant des personnes handicapées, l'ensemble des hébergements pour demandeurs d'asile, les résidences sociales, ou encore les logements en intermédiation locative ;
- à partir du 1er janvier 2023 : les structures de l'aide sociale à l'enfance et les établissements de la protection judiciaire de la jeunesse.

## LES CHIFFRES CLES 2022

<b>Patrimoine au 31/12/2022 :</b> <i>dont individuels (30,5 %) :</i> <i>dont collectifs (69,5 %) :</i>	<b>39 657 logements</b> <i>12 104 logements</i> <i>27 553 logements</i>
<b>Mises en service 2022 :</b> <div style="text-align: right;"><i>dont :</i></div> <u><b>Répartition :</b></u> - DT Côte d'Opale - DT Arras  Une maison Relais (APSA) à Noyelles-Godault	<b>47 logements</b> <i>41 individuels</i>   <i>7 logements</i> <i>40 logements</i>  <i>18 Chambres</i>
<b>Rachat</b> Rue des Acacias Arras	<b>24 logements</b>
<b>Ventes :</b>	<b>98 logements</b>
<b>Démolitions :</b>	<b>343 logements</b>
<b>Investissements :</b> <i>Dont :</i> - Construction neuve : - Réhabilitation : - Autres (structures...) :	<b>44,3 M€</b> <i>6,9 M€</i> <i>34,2 M€</i> <i>3,3 M€</i>
<b>Chiffres d'Affaires :</b>	<b>164,6 M€</b>
<b>Résultat net :</b>	<b>7,4 M€</b>
<b>Capacité d'autofinancement :</b>	<b>64,0 M€</b>
<b>Autofinancement net :</b> <b>Ratio d'autofinancement net HLM :</b>	<b>12,3 M€</b> <b>7,4%</b>
<b>Annuités financières :</b> <b>Ratio d'endettement :</b>	<b>76,8 M€</b> <b>48,5%</b>
<b>Fond de roulement financier :</b>	<b>108,7 M€</b>

## **I - FORMATION DU RESULTAT**

**EN 2022**

## LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION 2022 EN K€

	2 021	2 022	Ecart 2022-2021	
			€	%
<b>MARGE SUR ACCESSION</b>	<b>58</b>	<b>20</b>	<b>-38</b>	<b>-65,1%</b>
Loyers	147 452	146 785	-667	-0,5%
Autres loyers	11 461	11 616	155	1,4%
Récupération des charges locatives	32 096	36 440	4 344	13,5%
Charges locatives récupérables	-36 398	-40 002	3 604	9,9%
Subventions Exploitation	1 177	1 389	212	18,0%
Quote-Parts de subvention	6 283	6 077	-207	-3,3%
Dotation amortissements immobiliers	-63 955	-64 860	906	1,4%
Frais financiers investissements locatifs	-22 919	-21 969	-950	-4,1%
<b>MARGE SUR LOCATIF</b>	<b>75 197</b>	<b>75 474</b>	<b>277</b>	<b>0,4%</b>
Production immobilisée	776	437	-339	-43,7%
Prestations diverses	982	1 700	718	73,1%
Produits annexes	3 916	3 454	-462	-11,8%
<b>MARGE BRUTE TOTALE</b>	<b>80 930</b>	<b>81 086</b>	<b>156</b>	<b>0,2%</b>
Entretien Entrants	-5 840	-5 530	-310	-5,3%
Entretien Présents	-7 734	-6 278	-1 456	-18,8%
Sous traïtance locative	-3 508	-6 048	2 541	72,4%
Contrôle expertise Maintenance	-1 036	-1 096	60	5,7%
Contentieux locataires	-612	-620	7	1,2%
Autres dépenses d'exploitation	-8 653	-9 730	1 077	12,4%
Cotisations	-147	-147	1	0,5%
Impôts et taxes	-21 109	-21 542	433	2,1%
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>32 290</b>	<b>30 096</b>	<b>-2 195</b>	<b>-6,8%</b>
Charges de personnel et charges sociales PCH	-39 183	-38 430	-753	-1,9%
Charges de personnel récupérables	7 826	8 076	250	3,2%
<b>EXCEDENT BRUT EXPLOITATION</b>	<b>933</b>	<b>-258</b>	<b>-1 191</b>	<b>-127,7%</b>
Amortissements des immobilisations	-2 088	-2 073	-15	-0,7%
Provision Gros Entretien	-715	-494	-220	-30,8%
Reprise Provision Gros Entretien	339	705	366	108,2%
Autres provisions Pour risques et charges	-619	-2 806	2 187	353,0%
Autres reprises provisions risques et charges	1 331	1 675	344	25,8%
Provisions dépréciation des immobilisations	-2 079	-2 291	212	10,2%
Reprises provisions pour dépréciation des immo.	1 084	517	-567	-52,3%
Provisions pour dépréciations des créances	-1 667	-2 252	586	35,1%
Reprises sur prov. pour dépréc. des créances	3 241	2 640	-601	-18,5%
Provision pour dépréciation stocks et en cours	-61	-13	-48	-78,0%
Reprise Provision sur stocks et en-cours	42	131	88	208,2%
Pertes sur créances irrécouvrables	-3 133	-2 572	-561	-17,9%
Autres Produits et charges de gestion courante	3 692	3 197	-495	-13,4%
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>	<b>301</b>	<b>-3 894</b>	<b>-4 196</b>	<b>-1393,4%</b>
Produits financiers	375	1 342	968	258,3%
Autres charges financières	-605	-1 449	844	139,6%
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>71</b>	<b>-4 002</b>	<b>-4 072</b>	<b>-5744,1%</b>
Plus-values sur ventes	9 074	8 230	-845	-9,3%
Valeur nette des composants remplacés et autres	-729	-1 431	702	96,4%
Autres Produits exceptionnels	10 005	16 857	6 852	68,5%
Autres Charges exceptionnelles	-7 370	-11 967	4 597	62,4%
Dotations aux provisions exceptionnelles	-4 341	-5 192	851	19,6%
Valeur nette des démolitions	-401	-948	547	136,3%
Reprises sur provisions Exceptionnelles	3 604	5 773	2 169	60,2%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>9 842</b>	<b>11 321</b>	<b>1 479</b>	<b>15,0%</b>
IS Crédits Impôts	74	63	-11	-15,3%
<b>RESULTAT NET</b>	<b>9 987</b>	<b>7 382</b>	<b>-2 605</b>	<b>-26,1%</b>



## 1- MARGE BRUTE TOTALE

En K€	2021	2022	Ecart 2021/2022	
Marge sur accession	58	20	-38	-65,1%
Loyers	147 452	146 785	-667	-0,5%
Autres loyers	11 461	11 616	155	1,4%
Récupération des charges locatives	32 096	36 440	4 344	13,5%
Charges locatives récupérables	-36 398	-40 002	3 604	9,9%
Subventions Exploitation	1 177	1 389	212	18,0%
Quotes-Parts de subvention	6 283	6 077	-207	-3,3%
Dotation amortissements immobiliers	-63 955	-64 860	906	1,4%
Frais financiers investissements locatifs	-22 919	-21 969	-950	-4,1%
<b>Marge sur locatif</b>	<b>75 197</b>	<b>75 474</b>	<b>277</b>	<b>0,4%</b>
Production immobilisée	776	437	-339	-43,7%
Prestations diverses	982	1 700	718	73,1%
Produits annexes	3 916	3 454	-462	-11,8%
<b>Marge Brute Totale</b>	<b>80 930</b>	<b>81 086</b>	<b>156</b>	<b>0,2%</b>

### 1-1 LES LOYERS

En K€	2021	2022	Evolution 2021-2022	
			K€	%
Loyers logements - Etudiants et accessoires	166 515	165 834	-681	-0,4%
Remises commerciales et sociales	-1 999	-2 042	44	2,2%
Réduction Loyer de Solidarité	-11 908	-11 919	11	0,1%
Loyer des garages	1 237	1 256	19	1,5%
Surloyer	548	757	209	38,2%
<b>Total Loyers typiques</b>	<b>154 393</b>	<b>153 885</b>	<b>-508</b>	<b>-0,3%</b>
Loyers des commerces	699	716	18	2,5%
Loyers foyers et Résidences Universitaires	3 821	3 799	-22	-0,6%
<b>Total Loyers Spécifiques</b>	<b>4 520</b>	<b>4 516</b>	<b>-4</b>	<b>-0,1%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>158 913</b>	<b>158 401</b>	<b>-512</b>	<b>-0,3%</b>
dont loyers logements	147 452	146 785	-667	-0,5%
dont autres loyers	11 461	11 616	155	1,4%

#### A) LES LOYERS TYPIQUES

Les loyers de logements typiques (153,9 M€) diminuent de 508 K€ soit -0,3 %.

L'explication de cette variation est la suivante :

**Effets à la hausse :**

- Hausse des loyers en 2022 (0,42 %) :	+	844 K€
- Mises en service 2022 (47 logements) et rachat (24 logements) :	+	138 K€
- Loyers à la relocation :	+	320 K€
- Autres variations (Effets reports, remises, vacance,...)	+	279 K€

**Effets à la baisse :**

- Démolitions (343 logements) et ventes (98 logements) en 2022 :	-	1 105 K€
- Ventes en 2021 (effets report) des 70 logements de Mark-en-Calais :-		429 K€
- Transferts de loyers en indemnités d'occupation :	-	554 K€

**L'évolution du patrimoine en 2022****En 2022, Pas-de-Calais habitat a mis en service 47 logements et une maison Relais :**

Noyelles-Godault	Résidence Mousseron, Maison Relais APSA	18 chambres
Achicourt	Friche Bracq - Rue Pierre Mendes France	12
Dainville	2/4 impasse braille	18
Wissant	Rue des Chasses	7
Tilloy-Les-Mofflaines	Avenue Charles de Gaulle	10
<b>Total Livraisons 2022</b>		<b>47 Logts</b>

**En 2022, Pas-de-Calais habitat a racheté 24 logements :**

Arras	Rue des Acacias	<b>24 Logts</b>
-------	-----------------	-----------------

**En 2022, Pas-de-Calais habitat a démoli 343 logements, une résidence et une batterie de garages :**

Liévin	Rue Silas Goulet - Home Etudes	27 chambres
Liévin	48 Rue Victor Hugo - Batterie de Garages	48 garages
Avion	Bâtiment Résédas	45
Arras	J Jaurès 5/7 rue des Cigales	1
Liévin	37 rue Victor Hugo	1
Bruay-La-Buissière	Bâtiments La Loigne et le Surgeon	49
Outreau	Outreau tour du renard	247
<b>Total Démolitions</b>		<b>343 Logts</b>

**En 2022, Pas-de-Calais habitat a vendu 98 logements :**

Territoire	Artois-Gohelle Lens-Liévin	23
Territoire	Artois-Gohelle Hénin-Carvin	15
Territoire	Arras	8
Territoire	Béthune-Bruay	17
Territoire	Côte d'Opale Audomarois	35
		<b>98 Logts</b>

## B) LES LOYERS SPECIFIQUES

Les loyers des logements spécifiques (**4,52 M€**) comprennent les redevances et loyers des résidences universitaires, foyers et commerces.

### 1-3 ACOMPTES DE CHARGES ET REPARATIONS LOCATIVES

			Evolution 2021-2022	
En K€	2021	2022	K€	%
Acomptes de charges locatives	31 771	36 116	4 345	13,7%
Facturation des réparations locatives	325	324	-1	-0,3%
<b>TOTAL</b>	<b>32 096</b>	<b>36 440</b>	<b>4 344</b>	<b>13,5%</b>

Le montant total des acomptes de charges facturés aux locataires progresse de 13,7 %. Les explications de ces hausses sont reprises dans le chapitre suivant sur les charges locatives.

### 1-4 LES CHARGES ET REPARATIONS LOCATIVES RECUPERABLES

			Evolution 2021-2022	
En K€	2021	2022	K€	%
Frais de personnel+sous-traitance	8 978	9 226	248	2,8%
Contrats d'Entretien	9 096	8 909	-187	-2,1%
Fournitures (eau, électricité, gaz)	3 238	5 092	1 855	57,3%
Produits & Matériel d'Entretien	187	198	11	5,7%
Taxe EOM	3 888	4 631	744	19,1%
Chauffage + eau chaude	11 011	11 946	934	8,5%
<b>Total Charges+Chauffage+Eau chaude</b>	<b>36 398</b>	<b>40 002</b>	<b>3 604</b>	<b>9,9%</b>

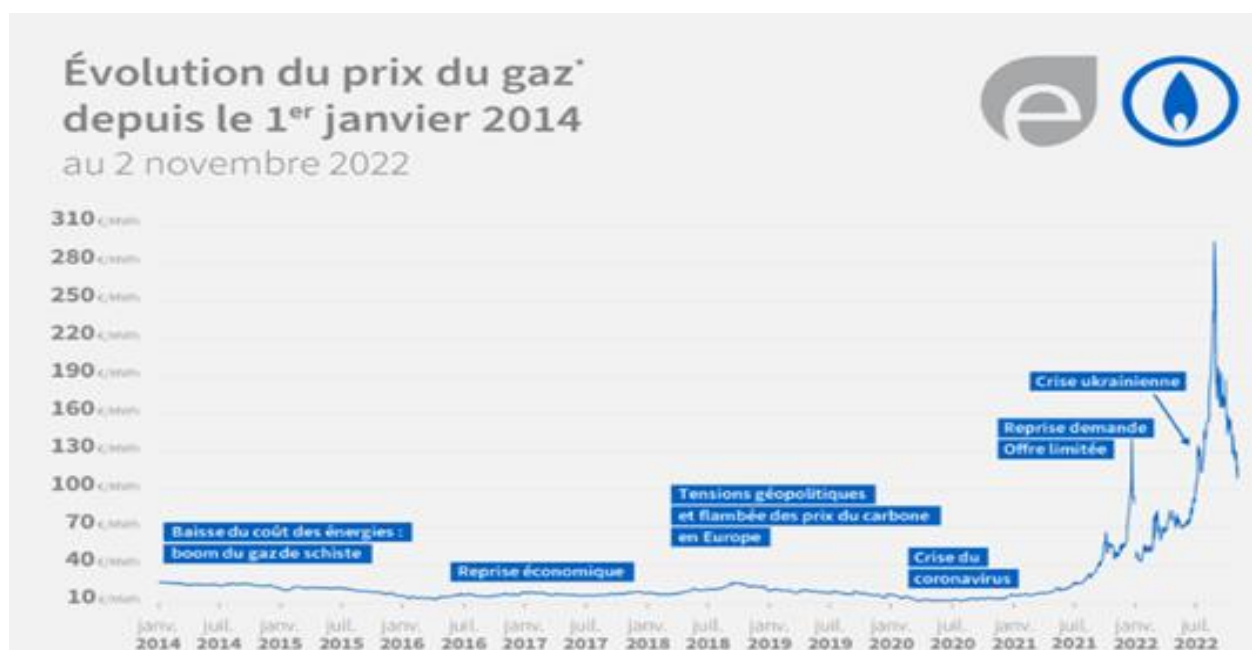
Les charges locatives récupérables auprès des locataires progressent de 9,9 %. Les éléments à prendre en compte sont les suivants :

- **Les coûts du chauffage et de l'eau chaude :**

Les prix du gaz ont fortement progressé suite à l'explosion de la demande post-Covid qui a provoqué des pénuries massives des matières premières dont le gaz fait partie. Cette pénurie a mis, également, en lumière la dépendance au gaz de l'Europe et notamment vis-à-vis de la Russie.

Contractuellement, pour l'Office, la valeur de référence est le PEG (Point d'Echange Gaz) qui pèse pour plus de 50 % dans la formule de révision des P1 (postes liés aux consommations énergétiques), et les redevances P1 représentant environ 25 % des charges récupérables.

Le Point d'Echange du Gaz (PEG), en moyenne, est passé de 46,67 €/MWH en 2021 à 112,04 €/MWH en 2022. Le graphique suivant représente cette évolution :



A partir du 31/10/2021, le bouclier tarifaire a limité la hausse du prix du gaz à un plafond de 64,9 €/MWh.

- **Les tarifs d'électricité ont également subi, en 2022,** une très forte hausse, ceux-ci étant, en effet, corrélés à ceux du gaz. La baisse drastique, par la Russie, de ses exportations de gaz vers l'Europe et l'état du parc nucléaire en France étaient les principales raisons de cette envolée. Le graphique suivant représente cette évolution :

#### Evolution du prix de l'électricité baseload (€/MWh) [www.energiesdev.fr](http://www.energiesdev.fr)



- **Les frais de personnel et de sous-traitance** progressent de 2,8 % pour tenir compte de l'évolution du SMIC soit 5,52 % en 2022. PCH doit, en effet, repositionner les bas salaires en fonction de l'évolution du SMIC.

• **Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères** se sont vues appliquées la progression des valeurs locatives cadastrales soit 3,4 % pour 2022 correspondant à l'inflation glissante 1 an. A noter qu'en 2022, la CAHC a révisé son taux de TEOM en le passant de 2 % à 10 %.

Globalement, en 2022, le coût des charges par logement est de 707 €/an (634 €/an en 2021).

### **1-5 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION**

Ce poste reprend les subventions pour :

		K€
- 1 Jeune 1 Logement	PDALHPD	34
- Accompagnement déploiement du dispositif de Maitrise des Dépenses Energétiques	CGLLS FSI	22
- Suivi locataires - maintien dans le logement	FNAVDL	192
- Increase	FEDER	170
- LECSEA	INTERREG 2 MERS	80
- Pacte solidarité - CDC - Remises d'intérêts	Banque des Territoires	373
- CPR (Commission de Péréquation et Réorganisation) - ingénierie ANRU	CGLLS	115
- Etude stratégique et prospective	Département 62	20
- Politique de soutien à l'emploi	ASP	116
- Subvention Raccordement eau - HAINES	Agence de l'eau	167
Autres (Versement transport, AGEFIPH...)		101
		<b>1 389</b>

### **1-6 DOTATION AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS**

En K€	2021	2022	Evolution 2021-2022	
			K€	%
Amortissements des constructions	63 955	64 860	906	1,4%
Quotes-parts des subventions	6 283	6 077	-207	-3,3%

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, Pas-de-Calais habitat met en application les normes comptables IAS/IFRS. Les conséquences pratiques pour les amortissements des constructions sont :

- La décomposition de chaque bien à l'actif en 8 composants avec une durée d'amortissement adaptée à chaque composant.
- L'amortissement des biens en valeur constante au lieu d'un amortissement progressif.

A partir de 2011, la durée d'amortissement du composant «Structure et ouvrages assimilés (VRD incluses)» est passée de 40 ans à 50 ans. Les composants et durées d'amortissement sont :

Composants	Durées	Quote-part du prix de revient	
	amortissement	Individuels	Collectifs
Structure et ouvrages assimilés (VRD incluses)	50 ans	79,90%	76,55%
Menuiseries extérieures	20 ans	5,40%	3,30%
Chauffage collectif	20 ans	-	3,20%
Chauffage individuel	12 ans	3,20%	-
Terrasses - étanchéité	15 ans		1,10%
Façades - Ravalement avec amélioration	15 ans	2,70%	2,10%
Electricité	20 ans	4,20%	5,20%
Plomberie - Sanitaires	20 ans	3,70%	4,60%
Ascenseurs	15 ans	-	2,80%
Revêtement de sol	15 ans	0,90%	1,15%
Equipements de sécurité	15 ans		
Aménagements intérieurs et extérieurs	15 ans		
Garages	15 ans		

Il est rappelé que, lorsqu'il s'agit de construction de logements neufs, les dépenses d'investissement sont ventilées aux composants selon les pourcentages ci-dessus. Lorsqu'il s'agit de réhabilitation ou remplacement de composant, les dépenses d'investissement sont ventilées « au réel » au composant adéquat.

**Nota :**

Cette grille a été modifiée, en 2022 pour tenir compte de l'évolution technique des matériaux liés au revêtement de sol, celui-ci est identifié comme un nouveau composant dénommé « revêtement de sol » ; il s'agit ici des sols souples et assimilés, hors carrelages et faïences sur l'ensemble du logement (pièces sèches et/ou humides).

## **1-7 LES CHARGES FINANCIERES**

En K€	2021	2022	Evolution 2021-2022	
			K€	%
Total Emprunts	13 600	17 007	3 407	25,1%
Protection (swaps de taux)	9 910	6 413	-3 496	-35,3%
<b>Total charges financières</b>	<b>23 510</b>	<b>23 421</b>	<b>-89</b>	<b>-0,4%</b>
Intérêts compensateurs de l'exercice	22	4	-18	-80,3%
<b>Total charges financières</b>	<b>23 532</b>	<b>23 425</b>	<b>-107</b>	<b>-0,5%</b>
Dont emprunts locatifs	12 987	15 552	2 565	19,7%

### **Intérêts sur charges financières**

La dette au 31/12/2022 s'élève à 1 069,0 M€ hors titres (contre 1 067,5 M€ en 2021), au taux moyen de 2,10 % inclus couverture. (Hors couverture : 1,52%)

L'augmentation de la charge sur emprunts de 3 407 K€ (+25,1 %) par rapport à 2021 conjugue principalement les effets suivants :

- Nouveaux emprunts :

+ 528 K€

Il s'agit de la charge d'intérêts des emprunts contractés suite aux nouvelles mises en service de logements et réhabilitations 2022 et effets report 2021, pour mémoire les mobilisations d'emprunts :

- 31/12/2021 : 40,6 M€ dont CDC 17,5 M€
- 31/12/2022 : 61,2 M€ dont CDC 34,9 M€

**- Indexation Livret A : + 2 645 K€**

La hausse est liée à la variation du taux du Livret A de + 1,50%, pour mémoire les valeurs du taux du Livret A :

- 01/02/2020 : 0.50 %
- 01/02/2022 : 1.00 %
- 01/08/2022 : 2.00 %

**- Indexation taux variable : + 5 K€**

La hausse est liée à la variation du taux Euribor :

- Euribor 3 mois moyen en 2021 : - 0.549 %
- Euribor 3 mois moyen en 2022 : + 3.510 %

**- Titres participatifs : + 474 K€**

Pas-de-Calais habitat a émis en 2020, 30 M€ de titres participatifs souscrits par la Banque des territoires. La hausse de la rémunération est liée aux modalités de calcul contractuelles :

- taux d'intérêt 2021 : 0,17%
- taux d'intérêt 2022 : 1,80%

**- Intérêts de préfinancement : +67 K€**

**- Progressivité des amortissements : -383 K€**

**- Echéance définitive des emprunts (2021 et 2022) : -122 K€**

**- Autres charges financières (frais sur emprunt) : + 165 K€**

**Couverture de taux - 3 496 K€**

La couverture de la dette au 31 décembre 2022 reste inchangée à 80 M€. Toutefois la baisse des flux est liée à la tombée des contrats BNP au 01/08/2021 pour 100 M€.

**Ventilation de la dette**

La ventilation de la dette est reprise dans le tableau suivant :

	Encours au 31/12/2022	Taux moyen	Remarques
<b>Emprunts indexés sur le Livret A</b>	803,1 M€	2,25%	dont 80 M€ sont couverts
<b>Emprunts à taux fixe</b>	263,1 M€	1,66%	
<b>Emprunts indexés sur le taux Euribor</b>	2,1 M€	0,45%	
<b>Autres emprunts : TMO</b>	0,7 M€	3,59%	
<b>Titres participatifs</b>	30,0 M€	1,80%	

## La dotation aux amortissements des intérêts compensateurs

Les intérêts compensateurs **(4,4 K€)** correspondent à une charge d'intérêt différée (intérêts courus et non encore réglés) sur des Prêts Locatifs Aidés accordés par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement des constructions neuves et des travaux d'amélioration contractés par les organismes d'HLM.

## 1-8 PRODUCTION IMMOBILISEE (Autres 72)

Ce poste **(437 K€)** reprend la conduite d'opération :

- Pour les constructions neuves : au taux de 1,5 % applicable sur la part du prix de revient du bâtiment et comptabilisé à hauteur de 50 % à l'ordre de service de lancement de l'opération et le solde à la mise en service sur la base du prix de revient prévisionnel.
- Pour la réhabilitation : au taux de 1,8% à partir de 2019 sur la base des flux comptabilisés dans l'année (hors remplacements de composants). Ce taux a été déterminé sur la base du plan à moyen terme 2019 sur les période de référence 2022-2024, correspondant à un niveau d'activité normale et incluant les coûts de fonctionnement de la direction du patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage (DPMOA).

## 1-9 PRESTATIONS DIVERSES

Ces produits **(1,7 M€)** concernent principalement les emplacements réservés (panneaux publicitaires, antennes Relais...) et les indemnités d'occupation (554 K€).

## 1-10 PRODUITS ANNEXES

Dans les produits annexes **(3,45 M€)** sont repris :

- Les loyers des locaux sociaux :	715 K€
- Les loyers des locaux à usage professionnels (commerces...) :	432 K€
- Les loyers des locaux d'administration (gendarmeries, CCAS...) :	2 077 K€
- Les produits divers (1) :	90 K€
- La refacturation du personnel mis à disposition (Coopartois) :	75 K€
- Le produit des locaux « Chaufferie » :	64 K€

- (1) Dans les produits divers sont comptabilisés les jugements pour dégradations, les avantages en nature refacturés aux gardiens et des produits de conventions ou redevances.

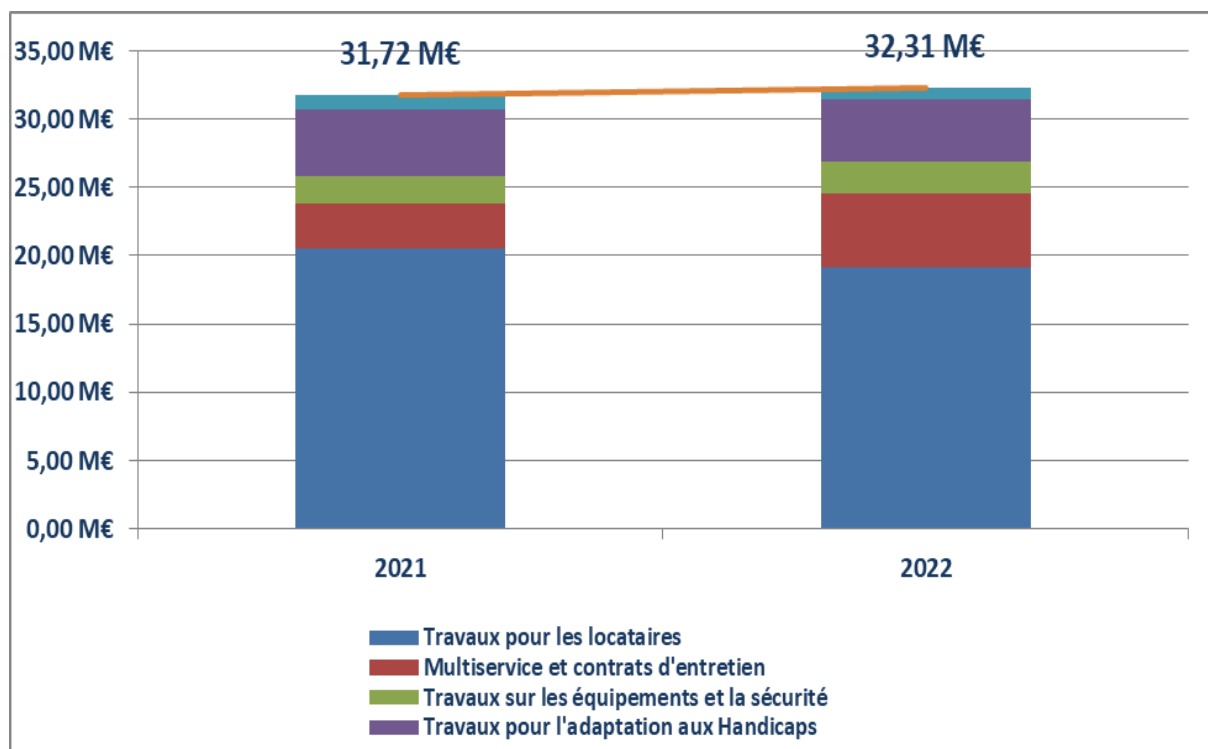


## 2- VALEUR AJOUTEE

En K€	2021	2022	Ecart 2021/2022	
<b>Marge Brute Totale</b>	<b>80 930</b>	<b>81 086</b>	<b>156</b>	<b>0,2%</b>
Entretien courant/Gros Entretien Entrants	-5 840	-5 530	-310	-5,3%
Entretien courant/Gros Entretien Présents	-7 734	-6 278	-1 456	-18,8%
Sous-traitance locative	-3 508	-6 048	2 541	72,4%
Contrôle expertise Maintenance	-1 036	-1 096	60	5,7%
Contentieux locataires	-612	-620	7	1,2%
Autres dépenses d'exploitation	-8 653	-9 730	1 077	12,4%
Cotisations CGLLS	-147	-147	1	0,5%
Impôts et taxes	-21 109	-21 542	433	2,1%
<b>Valeur Ajoutée</b>	<b>32 290</b>	<b>30 096</b>	<b>-2 195</b>	<b>-6,8%</b>

### LA MAINTENANCE

EN K€		Evolution 2021-2022			
		2021	2022	K€	%
<b><u>Travaux pour les locataires</u></b>	-	<b>20 485</b>	<b>19 128</b>	<b>-1 357</b>	<b>-6,6%</b>
Locataires entrants	Mixte	7 673	7 672	-1	0,0%
Locataires présents	Mixte	12 812	11 456	-1 356	-10,6%
-	-				
<b><u>Multiservice et contrats d'entretien</u></b>	-	<b>3 347</b>	<b>5 468</b>	<b>2 121</b>	<b>63,4%</b>
<b><u>Travaux sur les équipements et la sécurité</u></b>	-	<b>1 961</b>	<b>2 325</b>	<b>364</b>	<b>18,6%</b>
Chauffage (réparations P3)	Fonctionnement	329	815	486	147,6%
Ascenseurs	Mixte	1 245	711	-535	-42,9%
Contrôle - Diagnostics	Fonctionnement	232	281	49	21,3%
Sécurité - vidéo surveillance	Investissement	154	518	363	235,3%
<b><u>Travaux pour l'adaptation aux Handicaps</u></b>	-	<b>4 871</b>	<b>4 506</b>	<b>-365</b>	<b>-7,5%</b>
Aménagement aux handicaps du logement	Mixte	4 734	4 463	-272	-5,7%
Accessibilité locaux recevant du public		137	44	-93	-68,1%
<b><u>Autres travaux</u></b>	-	<b>1 058</b>	<b>884</b>	<b>-174</b>	<b>-16,5%</b>
Travaux sur logements à la vente	Fonctionnement	532	539	8	1,4%
Travaux sur logements spécifiques	Investissement	526	344	-182	-34,6%
<b>TOTAL Travaux</b>		<b>31 722</b>	<b>32 311</b>	<b>589</b>	<b>1,9%</b>
<i>dont Fonctionnement</i>		<i>18 111</i>	<i>18 952</i>	<i>841</i>	<i>4,6%</i>
<i>dont Investissement</i>		<i>13 611</i>	<i>13 359</i>	<i>-252</i>	<i>-1,8%</i>



### LOCATAIRES ENTRANTS

**Pas-de-Calais habitat a consacré 7,67 M€** pour la préparation des logements des nouveaux locataires (3188 attributions en 2022), par l'application systématique du référentiel logement louable (vétos).

- remplacement des éléments des sanitaires
- assainissement du logement
- revêtements de sol et plafonds refaits si nécessaire (remise en blanc)
- contrôle des équipements du logement
- installation du tuyau de raccordement au gaz de ville
- serrure ou cylindre de porte remplacé

Pas-de-Calais habitat a également effectué de gros travaux dans les logements fortement dégradés avant la remise en location aux locataires.

### LOCATAIRES PRESENTS

#### • **Travaux d'entretien et de remise en état (Fonctionnement et Investissement)**

Depuis 2019, les Responsables des 34 Points Service de Pas-de-Calais habitat ont été dotés de budgets (Investissement) de changements de composants et d'adaptations du patrimoine aux handicaps, cela leur a permis, directement en relation avec les locataires, d'effectuer des travaux de changements de menuiseries, de sanitaires, de toitures, de douches et d'autres travaux permettant d'améliorer le patrimoine.

Une enveloppe de **11,5 M€** a été consacrée aux travaux d'entretien, de remise en état et d'adaptation des logements des locataires présents. Les efforts les plus significatifs sont :

**1) Les travaux d'intérieur et d'extérieur logement curatif (fonctionnement) pour 5,24 M€.** Ce poste comprend :

- Enveloppe des bâtiments et parties communes :	<b>934 K€</b>
- Entretien courant et fournitures :	<b>528 K€</b>
- Peintures et revêtement de sol :	<b>606 K€</b>
- Intérieur des logements :	<b>1 598 K€</b>
- Menuiseries extérieures :	<b>705 K€</b>
- Hygiène, portes automatiques, diagnostics :	<b>622 K€</b>
- Espaces verts (PCH s'est doté d'un Plan Stratégique Vert) :	<b>242 K€</b>

**2) Les travaux d'intérieur et d'extérieur des logements programmés (Investissement) s'élèvent à 6,22 M€.** Ce poste comprend pour les principaux :

- Etanchéité, réfection des toitures, bardage :	<b>1 751 K€</b>
- Plomberies, Sanitaires, Electricité, Chauffage :	<b>1 757 K€</b>
- Remplacements de menuiseries :	<b>1 629 K€</b>
- Aménagements extérieurs/Sécurité :	<b>610 K€</b>
- Aménagements intérieurs :	<b>410 K€</b>

### **MULTISERVICES ET CONTRATS**

**Les contrats Multiservices et autres contrats** représentent un coût de **15,30 M€** dont **5,47 M€** restent à la charge de Pas-de-Calais habitat.

Le marché Multiservices porte principalement sur le bon fonctionnement et le contrôle des équipements de l'intérieur du logement et représente un budget de **11,80 M€** dont **4,93 M€** à la charge de Pas-de-Calais habitat. Les interventions sont réalisées à la demande du locataire.

A noter que, depuis le 01/11/2021, le Contrat Multiservices intègre des prestations de Gros Entretien (Electricité, Plomberie, Menuiserie) pour un montant de **4,72 M€**.

Les autres contrats, pour un montant de **2,69 M€**, portent principalement sur l'entretien des ascenseurs, espaces verts, câble, antennes...

### **TRAVAUX SUR LES EQUIPEMENTS ET LA SECURITE**

**Les travaux sur les équipements et la sécurité pour 2,32 M€** concernent principalement :

- 1) Les travaux de mise aux nouvelles normes et de modernisation du parc « ascenseurs » consécutifs à la mise en application de la loi « Sécurité Ascenseurs Existants » et l'habillage des cabines pour 711 K€.**
- 2) Les travaux d'entretien et de réparations des chaufferies (P3) pour 815 K€.**
- 3) Les équipements de sécurité (vidéo surveillance...) pour 518 K€.**

- 4) Les diagnostics Amiante, Gaz-Electricité, préalables à la vente de logements et diagnostics réalisés dans le cadre de l'obligation de repérage de l'amiante de tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 pour **281 K€**.

### **TRAVAUX POUR L'ADAPTATION AUX HANDICAPS**

**Les travaux pour l'adaptation aux Handicaps et personnes âgées** représentent un coût de **4,46 M€**. Ainsi, **763 logements** ont fait l'objet de travaux d'adaptation : Installations de douches et sanitaires adaptés, motorisation de volets...

**Les travaux d'accessibilité des locaux recevant du public** représentent un coût de **44 K€** en 2022.

### **AUTRES TRAVAUX**

Une enveloppe de **539 K€** a été consacrée à la remise en état des logements proposés à la vente par Pas-de-Calais habitat dans le cadre de sa politique de vente.

Pour les travaux sur les produits dits « Spécifiques » : Foyers, Ehpad, Gendarmeries, commerces..., il a été engagé **344 K€**.

## LES AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

En K€	2021	2022	Evolution 2021-2022	
			K€	%
Sous-traitance administrative	936	920	-16	-1,7%
Déplacements, missions, réceptions	337	450	112	33,3%
Parc automobile	462	414	-47	-10,2%
Fournitures administratives	84	95	11	13,0%
Reproduction	94	96	1	1,5%
Affranchissement	155	167	12	7,7%
Entretien administratifs	145	162	18	12,2%
Energie	622	1 034	412	66,3%
Téléphonie	285	280	-6	-2,0%
Informatique	1 078	1 123	45	4,2%
Communication	292	359	67	23,1%
Externalisation Gestion	248	251	4	1,5%
Autres Frais de fonctionnement	505	243	-261	-51,8%
<b>Sous-Total Frais de fonctionnement</b>	<b>5 243</b>	<b>5 595</b>	<b>353</b>	<b>6,7%</b>
Honoraires et frais d'actes	1 000	1 223	223	22,3%
Frais de contentieux locataires	612	620	7	1,2%
Assurances	1 557	1 702	145	9,3%
Charges copropriété et autres	438	506	68	15,6%
Autres taxes	145	332	187	129,0%
Autres Cotisations (Fédération, Plan de concertation...)	275	371	96	35,1%
<b>Sous-Total Autres Frais</b>	<b>4 028</b>	<b>4 754</b>	<b>726</b>	<b>18,0%</b>
<b>Total Autres charges d'exploitation</b>	<b>9 271</b>	<b>10 350</b>	<b>1 079</b>	<b>11,6%</b>

## FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de fonctionnement progressent de 6,7 % par rapport à 2021. Cette progression est principalement liée à la très forte augmentation des coûts de l'énergie.

Les éléments à prendre en compte, pour 2022, sont les suivants :

### **Sous-traitance (920 K€)**

Ce poste reprend les recours à des Associations ou entreprises pour réaliser les prestations suivantes :

- Evacuation des encombrants déposés au pied des immeubles de Pas-de-Calais habitat,
- Nettoyage des bureaux des directions territoriales et du siège,
- Envoi des avis d'échéance et de régularisation des charges par l'imprimerie Nationale,
- Nettoyage des vêtements de travail par des associations d'insertion,
- Gardiennage de parking,
- Contrats d'entretien administratifs.

### **Déplacements, missions, réceptions (450 K€)**

La progression de ce poste est consécutive à la reprise de l'activité après la pandémie « COVID19 ».

### **Parc automobile (414 K€)**

Pas-de-Calais habitat a un parc automobile de 84 véhicules en location longue durée (91 en 2021). A noter, en 2022, la très forte augmentation des coûts du carburant.

**Frais postaux (167 K€)**

Une bonne maîtrise du poste affranchissement suite à l'externalisation de l'ensemble des courriers « Locataires » à l'imprimerie Nationale.

**Entretien administratif (162 K€)**

Les adaptations des bureaux et accueils ont impacté ce poste.

**Energie (1 034 K€)**

Ce poste est en très forte progression (+66,3 %) suite à l'augmentation des tarifs d'électricité (voir l'explication dans le Chapitre « Charges locatives »).

**Téléphonie (280 K€)**

En 2021, une modernisation de notre réseau de téléphonie fixe a permis une baisse des coûts. En 2022, ce poste est maîtrisé.

**Informatique (1123 K€)**

A noter, depuis 3 ans, la mise en place de logiciels sur le modèle de la location plutôt que celui de l'achat (Services Google Apps for Works) et l'augmentation des débits par la mise en place de la fibre.

**Externalisation Gestion (251 K€)**

Il s'agit de l'externalisation du calcul des fiches de paie et de la numérisation des archives ainsi que le recours à des cabinets de recrutement.

**Autres frais de fonctionnement (243 K€)**

Ce poste reprend notamment :

- La dotation vestimentaire (108 K€)
- Les services bancaires (133 K€) baissent de 193 K€ suite à la fin de la participation de Pas-de-Calais habitat au frais EFICASH (à compter du 01/02/2022).

**AUTRES FRAIS**

**Honoraires et frais d'actes (1223 K€)** : il s'agit des prestations dans le cadre des projets et méthodes de Pas-de-Calais habitat (baromètre de satisfaction, missions de contrôle, Commissaires aux comptes...).

**Frais de contentieux locataires (620 K€)** : Il s'agit des frais de poursuites et frais d'actes des locataires en impayés et des honoraires d'un cabinet de recouvrement pour les locataires partis en impayés avec une forte antériorité. Une partie de ces frais est refacturable aux locataires concernés.

**Autres Taxes (332 K€)** : sont reprises, notamment, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'habitation, la taxe sur les véhicules de société et les contributions à l'audiovisuel public.

**Autres cotisations (371 K€) :**

- Cotisation à la Fédération des Offices et à l'association Régionale (170 K€),
- Redevance pour le Plan de Concertation Locative (190 K€),
- Autres cotisations (11 K€).

**Assurances (1702 K€)****Copropriétés (506 K€)**

## COTISATIONS ET PRELEVEMENTS

En 2022, Pas-de-Calais habitat a réglé un montant de **147 K€** au titre de la part forfaitaire de la cotisation à la CGLLS.

## IMPOTS ET TAXES

			Evolution 2021-2022	
En K€	2021	2022	K€	%
Taxe foncière	24 785	25 268	483	1,9%
Abattement 30% QPV	-3 675	-3 725	50	1,4%
<b>Total Taxe Foncière</b>	<b>21 109</b>	<b>21 542</b>	<b>433</b>	<b>2,1%</b>
Dégrèvements comptabilisés	-6 211	-4 416	-1 795	-28,9%
<b>Impôts et taxes</b>	<b>14 898</b>	<b>17 126</b>	<b>2 228</b>	<b>15,0%</b>
<i>dont impôts directs ( Cpt 635)</i>	<i>21 109</i>	<i>21 542</i>	<i>433</i>	<i>2,1%</i>
<i>dont compte 77</i>	<i>-6 211</i>	<i>-4 416</i>	<i>-1 795</i>	<i>-28,9%</i>

En 2022, 38 020 lots sont soumis à la TFPB pour une moyenne (hors dégrèvements et abattements) de 665 € par lot imposé (665 € en 2021). 1252 lots supplémentaires sont soumis à l'imposition en 2022 et 508 lots en sortent suite à démolitions, ventes ou transformations de logements.

La revalorisation nationale des bases d'imposition est de +3,4 % (+0,2 % en 2021). Les taux d'imposition votés par les collectivités locales ont évolué de 0,09 % ( 0,28 % en 2021).

Pas-de-Calais habitat a obtenu un abattement de 30 % en contrepartie d'engagements d'actions dans le cadre des contrats de ville pour les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) soit **3,73 M€** pour 16 721 lots.

Les réclamations effectuées par Pas-de-Calais habitat auprès de l'administration fiscale ont, pour leur part, permis d'obtenir des dégrèvements à hauteur de **4,42 M€** pour :

- Remboursement des dépenses d'adaptation du patrimoine au handicap (1,34 M€),
- Dégrèvements pour les travaux d'économie d'énergie (2,29 M€),
- Dégrèvements pour vacance de logements avant démolition (461 K€),
- Remboursements suite à réclamations de Pas-de-Calais habitat (exonérations, impositions pour des locaux n'appartenant pas à Pas-de-Calais habitat) et autres (323 K€).

## L'EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

En K€	2021	2022	Ecart 2021/2022	
<b>Valeur Ajoutée</b>	<b>32 290</b>	<b>30 096</b>	<b>-2 195</b>	<b>-6,8%</b>
Charges de personnel et charges sociales	-39 183	-38 430	-753	-1,9%
Charges de personnel récupérables	7 826	8 076	250	3,2%
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>933</b>	<b>-258</b>	<b>-1 191</b>	<b>-127,7%</b>

### CHARGES DE PERSONNEL

En K€	2021	2022	Evolution 2021-2022	
			K€	%
Rémunérations	25 534	24 876	-658	-2,6%
Charges sociales et fiscales	11 201	11 146	-55	-0,5%
<b>Total Rémunérations</b>	<b>36 736</b>	<b>36 022</b>	<b>-714</b>	<b>-1,9%</b>
Autres charges sociales et fiscales	1 395	1 310	-85	-6,1%
Autres charges de personnel	398	446	48	11,9%
Formation et taxe d'apprentissage	547	546	-2	-0,3%
Participation effort de construction	107	107	0	0,0%
<b>Total Frais de personnel</b>	<b>39 183</b>	<b>38 430</b>	<b>-753</b>	<b>-1,9%</b>
Récupération locataire	-7 826	-8 076	250	3,2%
<b>Total à la charge de PCH</b>	<b>31 357</b>	<b>30 354</b>	<b>-1 003</b>	<b>-3,2%</b>

**La charge liée aux Rémunérations** baisse de 2,6 %, suite aux :

- **Effets des revalorisations salariales sur 2022 :**
  - Augmentations individuelles 2022 : +0,3 %
- **Effets des embauches et des départs :** +0,0 %
- **Système collectif de rémunération :** -3,1 %
- **Autres effets (Chômage partiel, Structure, IJSS, Indemnités...) :** +0,2 %

**Les charges fiscales et sociales** baissent de 0,5 %.

**La récupération auprès des locataires** de la rémunération (hors sous-traitance) des personnels de proximité progresse de 3,2 % suite aux revalorisations du SMIC en 2022 soit +5,52 %.



**Les « Autres charges sociales et fiscales »** correspondent à :

- Instances représentatives :	18 K€	
- Comité d'entreprise :	458 K€	
- Tickets Restaurant :	665 K€	
- Participation à la crèche d'entreprise :		17 K€
- Aides aux transports des salariés :	8 K€	
- Protection médicale et autres :	144 K€	

**Les Autres Charges de personnel** correspondent au chômage (295 K€) et aux indemnités de fin de carrière (151 K€).

## RESULTAT D'EXPLOITATION

En K€	2021	2022	Ecart 2021/2022	
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>933</b>	<b>-258</b>	<b>-1 191</b>	<b>-127,7%</b>
Amortissements des immobilisations	-2 088	-2 073	-15	-0,7%
Provision GE	-715	-494	-220	-30,8%
Reprise PGE	339	705	366	108,2%
Autres provisions pour risques et charges	-619	-2 806	2 187	353,0%
Autres reprises prov. risques et charges	1 331	1 675	344	25,8%
Provisions pour dépréciation des immo.	-2 079	-2 291	212	10,2%
Reprises provision pour dépréc. des immo.	1 084	517	-567	-52,3%
Provisions pour dépréc. des créances	-1 667	-2 252	586	35,1%
Reprises sur prov. pour dépréc. des créances	3 241	2 640	-601	-18,5%
Dotation dépréciation stocks et en cours	-61	-13	-48	-78,0%
Reprise sur stocks et en-cours	42	131	88	208,2%
Pertes sur créances irrécouvrables	-3 133	-2 572	-561	-17,9%
Autres produits et charges de gestion courante	3 692	3 197	-495	-13,4%
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>301</b>	<b>-3 894</b>	<b>-4 196</b>	<b>-1393,4%</b>

### DOTATIONS REPRISES SUR PROVISIONS GROS ENTRETIEN

En K€	Provision 2021	Dotation 2022	Reprise 2022	Provision 2022
Provision pour gros entretien	1 252	494	-705	1 041

La provision pour gros entretien (PGE) représente des dépenses futures de Gros Entretien et doit s'appuyer sur un plan de travaux établi immeuble par immeuble et catégorie d'intervention par catégorie d'intervention.

Par ailleurs, la PGE n'est pas fongible, à savoir que toute provision non consommée sera reprise et ne pourra pas servir à financer une insuffisance de provision sur un autre immeuble.

La provision de **1,04 M€** inscrite par Pas-de-Calais habitat au 31/12/2022 reprend un ensemble de travaux à réaliser sur le patrimoine pour la période de 2023-2025.

En 2022, la reprise de **705 K€** correspond pour 680 K€ aux montants des travaux réalisés en 2022 par Pas-de-Calais habitat dans le cadre de la Provision pour Gros Entretien (PGE).

## DOTATIONS REPRISES SUR PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En K€	Provision 2021	Dotation 2022	Reprise 2022	Provision 2022
Allocation chômage	535	811	-138	1 208
Indemnités fin de carrière	4 891		-1 194	3 697
Diagnostic amiante	593	1 945	-332	2 207
Stock - pertes à terminaison	95			95
Indemnités	0	50		50
Copropriétés	12		-12	0
<b>TOTAL</b>	<b>6 126</b>	<b>2 806</b>	<b>-1 675</b>	<b>7 257</b>

Pas-de-Calais habitat, étant son propre assureur en lieu et place de Pôle Emploi, dispose d'une provision de **1 208 K€** suffisante pour verser les **allocations chômage** des personnels nominativement identifiés jusqu'à la fin de leur durée d'indemnisation.

A noter, l'application, à partir de 2011, de la méthode dite « Préférentielle » pour le calcul **des indemnités de fin de carrière**. Cette méthode, ainsi que le recul progressif de l'âge de départ à la retraite à 62 ans conduit à provisionner un montant de **3 697 K€** au 31/12/2022.

A noter, également, une dotation de **1 945 K€** pour la provision des coûts de diagnostics et une reprise de 332 K€ pour les diagnostics réalisés en 2022.

## DOTATIONS REPRISES SUR PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

En K€	Provision 2021	Dotation 2022	Reprise 2022	Provision 2022
Dépréciation des réserves foncières	725	1 194		1 919
Projets abandonnés	1 831	858	-488	2 201
Autres dépréciations	109	87	-29	166
Avance sur immobilisations en cours	0	152		152
<b>TOTAL</b>	<b>2 665</b>	<b>2 291</b>	<b>-517</b>	<b>4 439</b>

### Dépréciation pour programmes abandonnés et réserves foncières

Ce poste correspond aux coûts engagés sur les projets abandonnés et aux dépréciations des réserves foncières.

### Autres dépréciations

Les immeubles collectifs les moins attractifs commercialement et subissant un taux de vacance commerciale d'au moins 25% voient leur valeur nette comptable dépréciée à raison de 15% la 1<sup>ère</sup> année, 10% les 2 années suivantes, 10% la 4<sup>ème</sup> année et 5% la 5<sup>ème</sup> année. Les logements individuels ayant une vacance commerciale supérieure à 24 mois cumulés sont totalement dépréciés.

## DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES AUTRES IMMOBILISATIONS

			Evolution 2021-2022	
En K€	2021	2022	K€	%
Immobilisations incorporelles	493	423	-70	-14,3%
Immobilisations corporelles	1 595	1 650	55	3,4%
<b>TOTAL</b>	<b>2 088</b>	<b>2 073</b>	<b>-15</b>	<b>-0,7%</b>

Les immobilisations incorporelles correspondent aux investissements de logiciels et les immobilisations corporelles aux investissements des micro-ordinateurs, aménagements et matériels de bureaux.

## DOTATIONS CREANCES DOUTEUSES

En K€	Provision 2021	Dotation 2022	Reprise 2022	Provision 2022
Clients locataires	12 313	2 210	-2 610	11 913
Débiteurs divers	453	43	-30	465
<b>TOTAL</b>	<b>12 766</b>	<b>2 252</b>	<b>-2 640</b>	<b>12 378</b>

Au 31/12/2015, l'Office a appliqué les dispositions du décret 2014-1738 du 29 décembre 2014 relatif à la dépréciation des créances locataires.

La notion de créances de « plus d'un an » n'est désormais plus envisagée selon la date de l'impayé (« terme » de la créance) mais au regard de sa masse financière. Ainsi, une créance locataire est considérée à plus d'un an lorsqu'elle représente plus de 12 mois cumulés de loyers, charges et accessoires, quelle que soit la date d'antériorité de l'impayé.

Les créances des locataires partis et les créances représentant plus de 12 mois cumulés de loyer, charges et accessoires, sont dépréciées à 100%.

La dépréciation des autres créances douteuses sur locataires présents de montants inférieurs à un an de quittance (loyers, charges et accessoires), est calculée sur la base d'une étude actualisée au cours de l'exercice 2019, reflétant la probabilité statistique de non recouvrement de ces créances. Cette étude statistique s'appuie sur une analyse historique des recouvrements et du sort des impayés sur 3 exercices consécutifs.

La provision pour créances douteuses des locataires est calculée de la façon suivante :

Antériorité en nombre de mois de loyers	%
Locataires "typiques" partis	100%
Locataires "typiques" présents:	
0 - 2 mois	3%
3 mois	20%
4 - 8 mois	40%
9 - 11 mois	50%
12 mois et +	100%
Locataires "Spécifiques" présentant des situations particulières	cas par cas

Sauf difficultés de recouvrement, les locataires Spécifiques « institutionnels » sont écartés de la provision.

Après une reprise sur provision de l'exercice de 2 640 K€ et une dotation de 2 252 K€, la provision pour créances douteuses s'élève à 12 378 K€ à fin 2022.

Le taux de couverture par rapport aux créances totales est de 45,82 %.

Les tiers débiteurs et les clients ayant un contentieux avec Pas-de-Calais habitat sont également provisionnés.

#### **DEPRECIATIONS STOCKS ET ENCOURS**

En K€	Provision 2021	Dotation 2022	Reprise 2022	Provision 2022
dépréciation des encours	562	13	-131	445

Les dépréciations sont constatées dès lors que la valeur actuelle du bien s'avère inférieure au coût de production comptabilisé. Les pertes à terminaison (différence entre le prix de revient actualisé et le prix de vente prévisionnel) sont provisionnées en dépréciation de stocks à concurrence du pourcentage d'avancement, et en provision pour risques, pour la différence.

#### **Mévente :**

Une provision pour mévente est constatée en cas de commercialisation difficile.

Le taux de dépréciation évolue de la façon suivante :

Mise en vente < 2 ans	0%
2 ans < mise en vente <= 3 ans	5%
3 ans < mise en vente <= 4 ans	10%
4 ans < mise en vente <= 5 ans	15%
5 ans < mise en vente <= 6 ans	20%
6 ans < mise en vente <= 7 ans	25%
Mise en vente > 7 ans	30%

#### **PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES**

Il s'agit des dettes des locataires partis débiteurs passées en irrécouvrabilité (2 572 K€) dont 1 798 K€ concernant les créances locataires et 774 K€ aux effacements de dettes par décision du juge. Les règles sont :

- Créances clients insolubles depuis plus de 6 mois après décompte définitif,
- Créances clients sans adresse depuis plus de 6 mois après envoi du décompte définitif,
- Créances prescrites,
- Créances inférieures à 152,45 € (coût de traitement).

## AUTRES PRODUITS ET CHARGES DE GESTION COURANTE

Pour les produits, on retrouve dans ce poste :

**La cotisation principale de la CGLLS** nette de lissage soit un crédit de **1,26 M€** :

- Cotisation principale : 3,46 M€
- Lissage : -4,72 M€

**Pour les charges** : Il s'agit des budgets alloués au soutien des initiatives des habitants (76 K€) et frais des administrateurs (62 K€).

**Les ventes de certificats d'économie d'énergie (1,60 M€)** suite aux travaux engagés (1830 logts).

Les travaux et économies réalisées sont reprises dans le tableau suivant :

Nature des travaux	Nb de logts	CO2 évité (T)	CEE "classiques" (en MWhc)	CEE "précarité" (en MWhc)	Total Cumac (classique + précarité) (en MWhc)	Incitation commerciale en €	En €/logt
Chaudières	1 103	7 607	50 255	175 035	225 290	<b>1 399 044</b>	1 268
Isolation toiture terrasse	274	1 652	1 989	11 698	13 687	<b>94 463</b>	345
VMC	224	1 079	323	7 330	7 652	<b>53 565</b>	239
Menuiseries	96	720	461	4 860	5 321	<b>37 244</b>	388
Isolation en combles	11	237	654	1 415	2 068	<b>12 824</b>	1 165
Radiateur basse température	52	105	165	651	818	<b>5 729</b>	110
Luminaires LED (PC)	70	4	3	69	12	<b>502</b>	7.17
<b>Total général</b>	<b>1 830</b>	<b>11 403</b>	<b>53 852</b>	<b>201 057</b>	<b>254 908</b>	<b>1 603 372</b>	<b>876</b>

## RESULTAT COURANT

En K€	2021	2022	Ecart 2021/2022	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>301</b>	<b>-3 894</b>	<b>-4 196</b>	<b>-1393,4%</b>
Produits financiers	375	1 342	968	258,3%
Autres charges financières	-605	-1 449	844	139,6%
<b>Résultat financier</b>	<b>-230</b>	<b>-107</b>	<b>-123</b>	<b>-53,5%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>71</b>	<b>-4 002</b>	<b>-4 072</b>	<b>-5744,1%</b>

### PRODUITS FINANCIERS

			Evolution 2021-2022	
En K€	2021	2022	K€	%
Produits financiers	375	1 342	968	258,3%

Au 31/12/2022, la trésorerie placée ressort à 103,1 M€.

Au cours de l'exercice 2022, l'encours moyen placé s'élève à 97,7 M€ et représente 6,3 mois de chiffre d'affaires (Méthode : DIS : Dossier Individuel de Situation : Comptes 703 & 704). Le taux de placement sur l'année correspondant est de **1,33 %**.

### Provision pour risques de marchés

Les opérations de couverture de la dette ont été intégralement renégociées à taux fixe et par conséquent ne nécessitent pas de provisions.

### Couverture de taux d'intérêts

Banque	Numéro	Montant 31/12/2022	Echéance	Valorisation 31/12/2022	Niveau de risque	Taux fixe
NatWest	D020585975950	80 M€	01/02/2024	-4 988 555	1A	7,95%
<b>Couverture des emprunts indexés sur Livret A</b>		<b>80 M€</b>		<b>-4 988 555</b>		

Les valorisations au 31/12/2022 des couvertures à taux fixe, communiquées par les établissements bancaires, sont indiquées à titre informatif. La valorisation correspond à la valeur d'annulation de la couverture.

## RESULTAT DE L'EXERCICE

En K€	2021	2022	Ecart 2021/2022	
<b>Résultat Courant</b>	<b>71</b>	<b>-4 002</b>	<b>-4 072</b>	<b>-5744,1%</b>
Plus-values sur ventes	9 074	8 230	-845	-9,3%
Valeur nette des composants remplacés	-729	-1 431	702	96,4%
Autres Produits exceptionnels	10 005	16 857	6 852	68,5%
Autres Charges exceptionnelles	-7 370	-11 967	4 597	62,4%
Dotations aux provisions exceptionnelles	-4 341	-5 192	851	19,6%
Valeur nette des démolitions	-401	-948	547	136,3%
Reprises sur provisions exceptionnelles	3 604	5 773	2 169	60,2%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>9 842</b>	<b>11 321</b>	<b>1 479</b>	<b>15,0%</b>
IS Crédits Impôts	74	63	-11	-15,3%
<b>RESULTAT NET</b>	<b>9 987</b>	<b>7 382</b>	<b>-2 605</b>	<b>-26,1%</b>

### VENTES DE LOGEMENTS

En K€	2021	2022	Evolution 2021-2022	
			K€	%
Produits des ventes	17 801	11 095	-6 707	-37,7%
Valeurs nettes des actifs cédés	-8 727	-2 865	-5 862	-67,2%
<b>TOTAL</b>	<b>9 074</b>	<b>8 230</b>	<b>-845</b>	<b>-9,3%</b>

Les produits des ventes se montent à **11 095 K€** soit :

- 97 logements (hors 1 PSLA) :	9 645 K€
- 13 Terrains :	906 K€
- 4 locaux «Spécifiques» :	544 K€

La plus-value sur les ventes (**8 230 K€**) sera affectée en réserves sous déduction des frais de commercialisation et de remise en état.

### VALEURS NETTES COMPTABLES DES COMPOSANTS REMPLACES

Dans le cadre des nouvelles normes comptables (IAS/IFRS), les valeurs nettes comptables des composants remplacés lors de travaux sont sorties de l'actif soit **1 431 K€**.



## **AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors cessions d'actif)**

Sur ce poste figurent :

- Dégrèvements de taxes foncières et d'habitation	4 416 K€
- Indemnités d'assurance	2 390 K€
- Pénalités de retard pour les fournisseurs	139 K€
- Régularisation de TVA	34 K€
- Régularisation des comptes fournisseurs	170 K€
- Subventions démolitions	9 381 K€
- Régularisations des charges locatives	421 K€
- Autres (pénalités, indemnités judiciaires, régularisations diverses...)	95 K€

## **AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Sur ce poste sont imputés :

- Dépenses de sinistres	3 241 K€
- Frais pour démolitions	4 632 K€
- Travaux sur VRD et égouts	1 036 K€
- Cotisation FSL	161 K€
- Programmes abandonnés	336 K€
- Régularisation fournisseurs	130 K€
- Frais liés aux opérations d'investissement	45 K€
- Subventions accordées	465 K€
- Régularisations des comptes clients	403 K€
- Régularisations des charges locatives	1 180 K€
- Autres	338 K€

## **DOTATIONS ET REPRISES PROVISIONS EXCEPTIONNELLES**

En K€	Provision 2021	Dotation 2022	Reprise 2022	Provision 2022
Coûts des démolitions	7 747	3 503	-3 053	8 197
Dépréciation des démolitions futures	4 584	1 138	-2 244	3 478
Contentieux personnel	19	277	-9	287
Autres contentieux	472	274	-467	279
<b>TOTAL</b>	<b>12 822</b>	<b>5 192</b>	<b>-5 773</b>	<b>12 241</b>

### **Dépréciations pour démolitions futures**

Les dotations pour dépréciations des bâtiments à démolir suivent les mêmes règles que les dotations pour coûts des démolitions. Les reprises permettent d'ajuster la valeur nette comptable du bâtiment à détruire.

Les démolitions concernées sont reprises dans le tableau suivant :

En k€	Provision 2021	Dotation 2022	Reprise 2022	Provision 2022
Avion Renoncules/Campanules/Glycines/Seringas	61	0	7	54
Avion Jonquilles/Capucines/Muguets/Romarin/Tournesols	183	0	80	102
Avion Les Fresnes Résédas/Jacinthes/Anémones/Jasmins	228	0	41	187
Lens Sellier Renan Péguy	264	0	58	206
Liévin Les Marichelles /Rollencourt	205	0	71	134
Liévin Topaze Jade Emeraude Jean Lebas	82	0	22	60
Liévin Rollencourt Mousson Suroit Zéphir	158	7	22	143
Liévin 37 et 48 Rue Victor Hugo	37	0	37	0
Liévin Rue Silas Goulet Home Etudes	66	0	3	63
Liévin Fohen Vent d'Autant et Brevé	0	111	0	111
Fouquières 1/4 De 6 Heures	166	0	22	144
Loison-Sous-Lens 86 Rue Raymond Spas	29	0	1	27
Sallaumines 234 Rue De Terbolie	21	0	1	20
<b>Total DT AGLL</b>	<b>1 498</b>	<b>119</b>	<b>364</b>	<b>1 253</b>
Montigny Bourgogne/Dauphiné/Flandres	146	0	128	18
Carvin Messidor 3	0	160	0	160
<b>Total DT AGHC</b>	<b>146</b>	<b>160</b>	<b>128</b>	<b>178</b>
Arras Résidence Beaudumont	19	113	1	131
Arras Résidence Saint Michel	278	23	61	240
Arras Puvis de chavannes	0	217	0	216
Biache St Vaast - Tr1 Résidence Artois	621	0	52	569
Arras 5-7 Cigales Grillons Criquets J Jaurès	41	0	3	38
<b>Total DT ARRAS</b>	<b>959</b>	<b>353</b>	<b>118</b>	<b>1 194</b>
Outreau Merles Rossignols Fauvettes Hirondelles	456	0	354	102
Outreau Alouettes Pinsons Mésanges	397	0	397	0
Auchy-Les-Hesdins Coron Saint Antoine	104	0	5	99
Wimereux 3 Rue Des Anglais	16	0	1	15
<b>Total DT COTE D'OPALE</b>	<b>972</b>	<b>0</b>	<b>756</b>	<b>216</b>
Auchel Provinces Ile De France	13	0	1	12
Foyer Féminin	4	0	0	4
Lillers 61 Rue Faubourg D'Aval	21	0	1	20
Bruay La Scarpe La Biette La Lys La Ternoise	466	0	425	41
Bruay La Clarence La Lawe La Loise Le Surgeon	446	0	424	22
St Pol Chardonneret Alouettes	11	64	14	61
Béthune Résidence Bristol/Sorbier	48	432	13	467
Frévent Camphin	0	10	0	10
<b>Total DT BETHUNE/BRUAY</b>	<b>1 009</b>	<b>507</b>	<b>878</b>	<b>638</b>
<b>Total général</b>	<b>4 584</b>	<b>1 138</b>	<b>2 244</b>	<b>3 478</b>

#### **\* Provisions pour coûts liés aux démolitions**

Pour les démolitions futures, la règle choisie par Pas-de-Calais habitat est de provisionner les coûts des démolitions (après déduction des subventions attendues Etat et Action Logement, subventions ANRU, ville et région...). Les provisions existantes sont ajustées en fonction de l'actualisation des coûts prévisionnels.

Les reprises correspondent aux provisions constituées pour les démolitions de l'année ainsi qu'aux actualisations des coûts des démolitions futures.

Les démolitions concernées sont reprises dans le tableau suivant :

En k€	Provision 2021	Dotation 2022	Reprise 2022	Provision 2022
Avion Les Résédas Glycines	195		192	3
Avion Jonquilles Capucines Campanules - Renoncules	670	51	219	502
Avion Seringat Tournesol Muguets Romarins	547		107	440
Avion Les Fresnes	447		241	207
Avion Jacinthes, Anémones, Jasmins		306		306
Carvin Messidor 3		203		203
Lens Renan Péguy	1 171		744	427
Liévin Mistral Tramontane	134		24	109
Liévin jean Lebas Tr1 et 2	445		75	370
Liévin Suroit Mousson Zéphir	167		20	147
Liévin 37 et 48 Victor Hugo	150		70	80
Liévin Rollencourt Tivano	31	31	7	55
Liévin Fohen - La Breva - Vents hauts		194		194
Fouquières 1/4 6 heures	269		269	0
Sallaumines 234 rue de Terbolie	83	44	11	115
Loison sous Lens 86 rue Raymond Spas	93		20	73
<b>DT AGLL</b>	<b>4 400</b>	<b>829</b>	<b>1 999</b>	<b>3 230</b>
Montigny Flandres	87		57	30
Montigny Bourgogne Dauphiné	256		84	172
<b>DT AGHC</b>	<b>343</b>	<b>0</b>	<b>142</b>	<b>202</b>
Biache St Vaast - Tr1	500	469		969
Arras Puvis de Chavannes	0	817		817
Arras Baudimont Van Gogh / Rouault	52	42	7	87
Arras Jaurès Grillons/Criquets/Cigales	159	0	6	152
<b>DT ARRAS</b>	<b>711</b>	<b>1 328</b>	<b>13</b>	<b>2 026</b>
Outreau Tour du Renard Tr1 (alouettes hirondelles pinsons) + TR2 (Merles rossignol Mésanges)	399	471	346	524
Auchy-les-Hesdin Coron Saint Antoine	99		21	77
Wimereux 3 rue des anglais	68		15	53
Lumbres ancienne gendarmerie	300			300
<b>DT COTE D'OPALE</b>	<b>866</b>	<b>471</b>	<b>382</b>	<b>954</b>
Bruay Artois - Loigne Surgeon	346		299	46
Bruay Artois – Clarence Ternoise	124		24	101
Bruay Artois - Blanche et Lawe	98		19	79
Bruay Artois - Scarpe Biette Lys	146		38	109
Auchel les Provinces IDF	349		64	285
Lillers 61 faubourg d'aval	87		0	87
Béthune Foyer Femina	76		74	2
Béthune Bristol	200			200
Béthune Sorbier Sivom		259		259
Frévent Camphin		616		616
<b>DT BETHUNE/BRUAY</b>	<b>1 428</b>	<b>875</b>	<b>517</b>	<b>1 785</b>
<b>Total général</b>	<b>7 747</b>	<b>3 503</b>	<b>3 053</b>	<b>8 197</b>

## **II - L'EQUILIBRE FINANCIER**

## LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

En K€	2021	2022	Evolution 2021-2022	
			K€	%
<b>Résultat Net</b>	<b>9 987</b>	<b>7 382</b>	<b>-2 605</b>	<b>-26,1%</b>
+ Dotations aux amortissements	66 043	66 933	890	1,3%
+ Dotation Amort. Int. Compensateurs	22	4	-18	-80,3%
+ Dotation PGE	715	494	-220	-30,8%
+ Dotations aux provisions exploitation	4 426	7 362	2 936	66,3%
+Dotation amort. Provision Exceptionnels	4 341	5 192	851	19,6%
+ Valeur nette actifs cédés ou démolis	9 857	5 245	-4 613	-46,8%
- Quotes-parts de subventions	-6 283	-6 077	-207	-3,3%
- Produits de cessions	-17 801	-11 095	-6 707	-37,7%
- Reprise PGE	-339	-705	366	108,2%
- Reprise amortissements et provisions	-9 303	-10 736	1 434	15,4%
<b>= Capacité d'autofinancement PCG</b>	<b>61 666</b>	<b>64 001</b>	<b>2 335</b>	<b>3,8%</b>
-Remboursements d'emprunts locatifs	-50 686	-51 698	1 012	2,0%
- Dotation Amort. Int. Compensateurs	-22	-4	-18	-80,3%
<b>= Autofinancement net HLM</b>	<b>10 957</b>	<b>12 299</b>	<b>1 342</b>	<b>12,2%</b>

**La capacité d'autofinancement représente les flux financiers nets créés par l'exploitation de l'entreprise avant les ventes (cessions/actifs).**

La CAF PCG augmente de **2 335 K€**.

Les remboursements d'emprunts locatifs sont de **51,70 M€**.

Les dotations aux provisions d'exploitation sont de **7 362 K€** dont :

- Allocations chômage (811 K€)
- Dépréciation projets abandonnés, bâtiments déclassés (1 110 K€),
- Dépréciation des réserves foncières (1 194 K€),
- Créances locataires, fournisseurs et débiteurs divers (2 640 K€),
- Amiante, DPE, ... (1 995 K€)

Les dotations aux provisions exceptionnelles sont de **5 192 K€** dont :

- Coûts des démolitions futures (3 503 K€),
- Dépréciations des démolitions futures (1 138 K€),
- Risques et charges (551 K€).

La provision pour Gros Entretien a fait l'objet d'une reprise de **705 K€** et d'une dotation de **494 K€**.

Les reprises sur provisions sont de **10 736 K€** dont :

- Créances locataires, fournisseurs et débiteurs divers (2 640 K€),
- Dépréciation projets abandonnés, bâtiments déclassés (648 K€),
- Coûts des démolitions (3 053 K€),
- Dépréciations des démolitions futures (2 244 K€),

- Indemnités de fin de carrière (1 194 K€),
- Allocations chômage (138 K€),
- Diagnostic Amiante, DPE (332 K€),
- Autres reprises (488 K€).

## LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT HLM

En K€	2 020	2 021	2 022	Moyenne 3 ans
-				
a) Capacité d'autofinancement	57 029	61 666	64 001	
b) + ou - variations intérêts compensateurs	-25	-22	-4	
c) Remboursements emprunts locatifs	-51 768	-50 686	-51 698	
<b>d) (a+b -c) : Autofinancement net HLM</b>	<b>5 235</b>	<b>10 957</b>	<b>12 299</b>	
e) Total des produits financiers	739	375	1 342	
f) Total des produits d'activités	193 526	197 156	201 062	
g) Charges récupérées	-29 187	-32 096	-36 440	
<b>h) ( e+f-g) : Dénominateurs du ratio</b>	<b>165 079</b>	<b>165 435</b>	<b>165 965</b>	
<b>d/h : Ratio d'Autofinancement net HLM</b>	<b>3,17%</b>	<b>6,62%</b>	<b>7,41%</b>	<b>5,73%</b>

Le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 et l'arrêté du 10 décembre 2014 viennent de concrétiser la suppression de l'amortissement dérogatoire des organismes HLM. Cette obligation comptable, dérogatoire du droit commun, avait été historiquement créée pour pallier les risques d'insuffisance de résultat et de ressources à long terme des organismes pour faire face aux remboursements de leurs emprunts.

En contrepartie de cette suppression, un dispositif de gestion prudentielle impliquant la gouvernance des organismes a été instauré. Cette nouvelle règle de gestion consiste à calculer annuellement un ratio d'autofinancement net HLM (déterminé par le décret) correspondant à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies, ou qui concernent des composants sortis de l'actif, à l'exception des remboursements anticipés et des remboursements de crédits relais et d'avances, ainsi que la variation des intérêts compensateurs ou différés et la dotation aux amortissements des charges d'intérêts compensateurs à répartir, rapportée à la somme des produits financiers #76 et des produits d'activité #70 à l'exclusion de la récupération des charges locatives #703, et à le comparer à un seuil de fragilité (déterminé par l'arrêté) de 0 % sur l'exercice ou inférieur à 3 % sur 3 années consécutives (moyenne sur 3 ans). En cas de résultat inférieur à ce seuil, le Directeur Général de l'organisme présente au Conseil d'Administration une analyse des causes de cette dégradation et, le cas échéant, propose des axes d'amélioration de la situation financière de l'organisme.

Les nouvelles annexes (Annexe V tableau 3 & Annexe XIII) intègrent le calcul de ce nouvel autofinancement net HLM ainsi que celui du nouveau ratio d'autofinancement.

Le ratio, sa comparaison au seuil, l'analyse des causes et les propositions de rétablissement financier sont inscrits dans le rapport de gestion (ou d'activité) présenté au Conseil d'Administration qui prend

acte et/ou délibère sur ces éléments. Le Commissaire aux comptes devra ensuite se prononcer sur ces éléments au titre des vérifications légales portant sur le rapport de gestion.

Le ratio pour l'exercice 2022 est de : **7,41 %**

Le ratio moyen sur 3 ans est de : **5,73 %**

**Rappel exercices antérieurs :**

2021 : 6,62 %

2020 : 3,17 %



## LE FONDS DE ROULEMENT FINANCIER

			Evolution 2021-2022	
En K€	2021	2022	K€	%
<b>EMPLOIS (ACTIF)</b>				
Immobilisations nettes(3)	1 418 495	1 389 574	-28 921	-2,0%
Charges à répartir(1)	4	0	-4	-100,0%
<b>Total emplois permanents</b>	<b>1 418 499</b>	<b>1 389 574</b>	<b>-28 926</b>	<b>-2,0%</b>
<b>RESSOURCES (PASSIF)</b>				
Capitaux propres (yc provisions GE et charges)	408 469	417 163	8 695	2,1%
Dettes(2)	1 079 916	1 081 458	1 542	0,1%
<b>Total ressources permanentes</b>	<b>1 488 384</b>	<b>1 498 621</b>	<b>10 237</b>	<b>0,7%</b>
<b>Fond de roulement financier</b>	<b>69 885</b>	<b>109 048</b>	<b>39 163</b>	<b>56,0%</b>

(1) yc charges à répartir (intérêts compensateurs)

(2) yc intérêts compensateurs (Intérêts courus non échus déduits)

(3) Intérêts courus non échus déduits

La hausse du fonds de roulement financier s'explique par les variations suivantes :

- Capacité d'autofinancement positive :	+ 64 001 K€
- Augmentation nette des dépôts de garantie :	+85 K€
- Cessions/Sorties d'actif :	+11 813 K€
- Ecart de financement des immobilisations :	+ 22 616 K€
- Provisions pour actif circulant :	+ 505 K€
- Remboursement de la dette financière :	- 53 701 K€
- Remboursements anticipés nets :	- 6 008 K€
- Immobilisations financières :	0 K€
- Réduction des subventions	- 148 K€

La variation totale de la dette (+1 542 K€) s'explique par :

- Nouveaux emprunts encaissés :	+ 61 166 K€
- Remboursements à l'échéance :	- 53 701 K€
- Remboursements par anticipation :	- 6 008 K€
- Dépôts de garantie :	+ 85 K€

## LE FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION

En K€	2021	2022	Evolution 2021-2022	
			K€	%
Clients nets	17 247	17 016	- 231	-1.3%
Autres classes 3 et 4 sauf charges à répartir	17 145	32 061	+ 14 916	+87%
Intérêts courus (dispo+actif fin)	306	324	+18	5.9%
<b>Total Actif circulant net</b>	<b>34 698</b>	<b>49 401</b>	<b>14 703</b>	<b>42.4%</b>
<b>Intérêts courus non échus</b>	<b>6 547</b>	<b>8 744</b>	<b>+2 197</b>	<b>+33,6%</b>
<b>Fournisseurs</b>	<b>26 798</b>	<b>21 094</b>	<b>-5 704</b>	<b>-21,3%</b>
- Exploitation	15 531	10 129	-5 402	-34,8%
- Immobilisation	11 267	10 965	-302	-2,7%
<b>Autre classe 4 (Passif)</b>	<b>12 841</b>	<b>18 849</b>	<b>+6 008</b>	<b>+46,8%</b>
<b>Total Passif d'exploitation</b>	<b>46 186</b>	<b>48 686</b>	<b>+2 501</b>	<b>+5,4%</b>
<b>F.D.R. d'exploitation</b>	<b>11 487</b>	<b>-715</b>	<b>- 12 202</b>	<b>-106,3%</b>
<b>BFR=-F.D.R. d'exploitation</b>	<b>-11 487</b>	<b>+ 715</b>	<b>+12 202</b>	<b>+106,3%</b>

La forte baisse du fonds de roulement d'exploitation est provoquée par une forte hausse de l'actif circulant net de 14 703 K€ et par une hausse du passif d'exploitation de 2 501 K€ :

1) La hausse de l'actif s'explique par :

Subventions à recevoir :	+ 14 701 K€
Clients :	- 231 K€
Autres (Stocks, TVA, Taxes foncières...) :	+ 216 K€
Intérêts courus :	+18 K€

2) La hausse du passif s'explique par :

Intérêts courus non échus :	+ 2 197 K€
Fournisseurs :	- 5 704 K€
Autres (TVA, dettes fiscales et sociales...) :	+ 6 008 K€

## LA TRESORERIE

			Evolution 2021-2022	
En K€	2021	2022	K€	%
F.D.R. financier	69 885	109 048	39 163	56,0%
F.D.R. d'exploitation	11 487	- 715	-12 202	-106,2%
<b>TRESORERIE TOTALE</b>	<b>81 372</b>	<b>108 333</b>	<b>26 960</b>	<b>33,1%</b>

La variation de la trésorerie s'explique par la hausse du fonds de roulement financier (+39 163 K€) et la baisse du fonds de roulement d'exploitation (-12 202 K€).

La trésorerie se compose de la manière suivante :

			Evolution 2021-2022	
En K€	2021	2022	K€	%
Valeurs mob. de placement	0	0	0	
Disponibilités	81 369	108 332	26 963	33,1%
Intérêts courus	4	1	-3	
<b>TRESORERIE TOTALE</b>	<b>81 372</b>	<b>108 333</b>	<b>26 960</b>	<b>33,1%</b>

Trésorerie placée	Montants €	%
<b>Livret A</b>	<b>82 245 496</b>	<b>79,8%</b>
<b>Compte sur Livret Logement Social</b>	<b>20 059 240</b>	<b>19,47%</b>
Caisse d'Epargne	20 057 526	
Arkéa	628	
Société Générale	1 086	
<b>Comptes à terme</b>	<b>745 930</b>	<b>0,7%</b>
Caisse d'Epargne	745 930	
<b>Total</b>	<b>103 050 665</b>	<b>100%</b>

Contreparties	%
Caisse d'Epargne	66,2%
Banque Postale	33,8%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

## LE TABLEAU DE FINANCEMENT 2021-2022

En variation K€	2021	2022
<b>EMPLOIS PERMANENTS</b>		
Investissements incorporels	164	1 721
Investissements corporels	64 526	42 922
Investissements financiers	383	0
Remboursement des dettes financières	52 461	53 701
Remboursement emprunts anticipés	1 477	6 008
Remboursement dépôts locataires	1 187	1 159
Charges à répartir	-22	-4
Réduction de subventions (compte 13)	0	148
<b>AUGMENTATION DES EMPLOIS</b>	<b>120 176</b>	<b>105 655</b>
<b>RESSOURCES STABLES</b>		
<b>= CAF de l'exercice</b>	<b>61 666</b>	<b>64 001</b>
Solde reprise/dotation	1 556	+505
Dotation intérêts compensateurs	-22	-4
<b>= Ressources internes à long terme</b>	<b>63 200</b>	<b>64 502</b>
Cessions actif / variations d'actifs	19 813	11 813
Augmentation subventions investissements	3 472	6 092
Augmentation dettes financières	39 917	61 167
Augmentation capitaux propres (titres)	0	0
Augmentation dépôts locataires	1 239	1 244
Intérêts compensateurs	-22	0
<b>AUGMENTATION RESSOURCES</b>	<b>127 617</b>	<b>144 818</b>
<b>VARIATION DU FDR NET FINANCIER</b>	<b>7 441</b>	<b>39 163</b>

### L'utilisation de la CAF :

Celle-ci s'élève à **+64,0 M€**, et contribue au remboursement de la dette hors RA (53,7 M€).

### Principales ressources :

■ L'augmentation nette des dépôts de locataires	+ 85 K€
■ Les cessions d'actif / variations d'actif	+ 11 813 K€
■ Les subventions d'investissement	+ 6 092 K€
■ Les emprunts nouveaux	+ 61 167 K€

### Principaux emplois :

■ Les remboursements d'emprunts	- 59 710 K€
■ Les investissements corporels	-42 922 K€
■ Les investissements incorporels	- 1 721 K€

### **III - LES RATIOS FINANCIERS**

	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022
<b><u>RATIOS DE STRUCTURE FINANCIERE</u></b>					
Actif immobilisé/capitaux permanents (%)	98,2%	97,3%	95,8%	95,3%	92,7%
Fonds de roulement par logement	656 €	1 006 €	1 554 €	1 745 €	2 742 €
Capitaux propres/Capitaux permanents (%)	24,7%	24,5%	26,8%	27,4%	27,8%
Dettes financières/Capitaux permanents (%)	75,3%	75,5%	73,2%	72,6%	72,2%
Capitaux propres/Total du bilan (%)	23,7%	23,5%	26,2%	26,6%	27,0%
<b><u>RATIOS DE TRESORERIE</u></b>					
Stabilité de la trésorerie (%)	66,1%	76,3%	84,1%	85,9%	100,4%
Trésorerie en nb de mois de loyers-charges	2,5	3,3	4,7	5,1	6,7
Rémunération de la trésorerie (%)	2,0%	0,5%	1,0%	0,5%	1,2%
<b><u>RATIOS RENTABILITE</u></b>					
Marge brute locative en % des loyers	46,8%	46,2%	46,2%	47,3%	47,6%
EBE en % des loyers	1,3%	-0,8%	0,1%	0,6%	-0,2%
Capacité d'autofinancement en % des loyers	-6,9%	35,8%	36,0%	38,8%	40,4%
Autofinancement net en % des loyers	-42,5%	3,4%	3,3%	6,9%	7,8%
Ratio d'autofinancement net HLM	-40,7%	3,3%	3,2%	6,6%	7,4%
<b><u>RATIOS DE GESTION (base DIS)</u></b>					
Nombre de logements (hors foyer)	40 127	40 227	40 090	40 050	39 658
Nombre logements foyer (équivalent)	1 650	1 602	1 611	1 477	1 468
Nombre logements total (équivalent)	41 777	41 472	41 701	41 527	41 126
Loyers / logt	3 943 €	3 961 €	3 957 €	3 979 €	4 002 €
Taxe Foncière / logt	505 €	523 €	524 €	508 €	524 €
Maintenance / logt	368 €	378 €	369 €	404 €	425 €
Annuités / loyers	53,2%	49,7%	50,7%	47,7%	48,5%
Cotisation CGLLS / logt	54 €	80 €	90 €	86 €	88 €
Coût impayés / loyers	1,5%	1,4%	1,3%	1,0%	1,3%
Frais de personnel /logt	741 €	765 €	741 €	755 €	735 €
Autres dépenses d'exploitation / logt	257 €	233 €	219 €	223 €	252 €
Produits financiers / loyers	0,5%	0,2%	0,5%	0,2%	0,8%

## **IV – INFORMATIONS GENERALES**

## **ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

### Administrateurs :

- Désignation du nouveau vice-président du Conseil de Concertation Locative CA 20/05/2022
  - Monsieur Gérard PEZE
- Désignation des membres de la Commission électorale relative aux élections des représentants des locataires CA 20/05/2022
  - Monsieur Gérard PEZE (Président de la commission)
  - Monsieur Pierre CHERET
  - Monsieur Yvon DUCRON
- Désignation des membres de la Commission accompagnement social des locataires (CASL), de la CALEOL de Béthune-Bruay et du CCL CA 01/07/2022
  - Madame Nathalie MENU (Représentante de la CAF) – CASL/CALEOL/CCL
  - Madame Françoise DUHEN (représentante UFC-Que choisir) - CASL
- Désignation des administrateurs représentants des locataires CA 16/12/2022
  - Madame Françoise DUHEN (Liste UFC-Que choisir)
  - Madame Cathy BRA suite désistement Monsieur Régis YVART (Liste UFC-Que choisir)
  - Madame Cécile DEFLANDRE (Liste CSF)
  - Madame Danielle GAILLARD (Liste CGL)
  - Monsieur Jean-Jacques CAGIN (Liste CLCV)
- Désignation d'un membre, représentant de locataires, au Bureau du Conseil d'administration CA 16/12/2022
  - Madame Françoise DUHEN (Liste UFC-Que choisir)
- Désignation du représentant de Pas-de-Calais habitat à l'assemblée générale et au Conseil d'administration de Coopertois CA 16/12/2022
  - Monsieur Jean-Louis COTTIGNY (Président de Pas-calais habitat)

### Direction Générale :

- Sans objet

## **PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS ET CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Conventions règlementées présentées en Conseil d'Administration (CA) durant l'exercice 2022 :

### Pour autorisation

- Relative à la vente d'un logement à un administrateur
  - CA du 20/05/2022



## Pour information

- Relative à la vente de logements à des salariés de l'Office :
  - CA du 23/09/2022 : 1
- Relative à la rupture conventionnelle de contrat de travail :
  - CA du 25/02/2022 : 1
  - CA du 20/05/2022 : 1
  - CA du 16/12/2022 : 5
- Relative à la mise à disposition de personnel auprès de COOPARTOIS :
  - CA du 20/05/2022 : 1
  - CA du 23/09/2022 : 1

## **PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT**

L'avis du 16 février 2023 a actualisé les commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine conformément aux modifications apportées par l'arrêté du 14 décembre 2022.

Proposition d'affectation du résultat net de l'exercice 2022 d'un montant de 7 382 455,72 € selon les conditions suivantes :

### ➤ Résultat SIEG

Compte 1068513 – Réserves sur cessions immobilières – SIEG	7 594 693,86 €
Compte 11011 - Prélèvement / Report à nouveau – SIEG	- 95 071,92 €
Compte 11100 - Prélèvement / Report à nouveau (antérieur 2021)	- 3 126 390,47 €

### ➤ Résultat hors SIEG

Compte 1068520 – Réserves sur cessions immobilières – Hors SIEG	633 355,25 €
Compte 1101200 – Report à nouveau Hors SIEG	2 375 869,00 €

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

Pas-de-Calais habitat n'a pas comptabilisé de frais de cette nature.

## **DEPENSES SOMPTUAIRES**

Prévues aux articles 39-4 et 223-4 du Code Général des Impôts.

Les comptes 2022 ne comportent aucune dépense de cette nature.

## **DELAIS DE PAIEMENT**

Sur un échantillon de 63 339 factures comptabilisées et payées sur l'exercice 2022, le délai de paiement moyen est de 15.35 jours date de réception de facture.

## **EVENEMENTS POST-CLOTURE**

Si la crise en Ukraine a exacerbé les prix de l'énergie en 2022, ces derniers avaient déjà progressé depuis la reprise post-covid au printemps 2021 et de progresser encore en 2022. Le prix moyen du pétrole a augmenté de 85% par rapport à 2019. Le prix du gaz et de l'électricité ont vivement augmenté dans la deuxième partie de 2021 mais leur prix s'est encore accru en 2022. Le prix moyen du gaz en 2022 est 7,5 fois le prix moyen constaté sur la période 2015-2019 et près de 2 fois le prix de la deuxième moitié de 2021. Le prix de l'électricité est conditionné à celui du gaz.

Cette hausse du prix de l'énergie a été la principale composante de la hausse de l'inflation en 2022 qui n'a jamais été aussi élevée depuis les années 1980. Mais cette évolution des prix de l'énergie s'est transmise, maintenant, aux prix de l'alimentaire dans la mesure où les entreprises en ont répercuté une partie et vont continuer en 2023 avec comme risque corolaire, pour les bailleurs sociaux, d'une augmentation supplémentaire du taux du Livret A au-delà du taux de 3% actuellement en vigueur.

## INFORMATIONS SUR LES FILIALES

### COOPARTOIS Exercice 2022

### INFORMATIONS ECONOMIQUES Rapport de Gestion (Extraits)

#### I. CAPITAL SOCIAL :

Le capital social s'élève, au 31 Décembre 2022 à 424.011,00 € contre 423.584,00 € au 31 Décembre 2021, soit 28 parts sociales de plus par rapport à l'année dernière.

#### II. RESULTAT 2022 :

Résultat d'exploitation : - 773 K€  
Résultat financier : 62 K€  
Résultat exceptionnel : 21 K€  
**Résultat net comptable : - 690 K€**

#### **RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R 423-70 DU CCH)**

	2020	2021	2022	<b>Moyenne des ratios des 3 derniers exercices</b>
a) Autofinancement net HLM	- 13 190	- 314 660	- 699 078	
b) Total des produits financiers	51 054	53 461	84 828	
c) Total des produits d'activité	3 706 628	6 587 009	5 090 416	
d) Charges récupérées	-	-	-	
e) (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	3 757 682	6 640 469	5 175 245	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	-0,35%	-4,74%	-13,51%	-6,20%

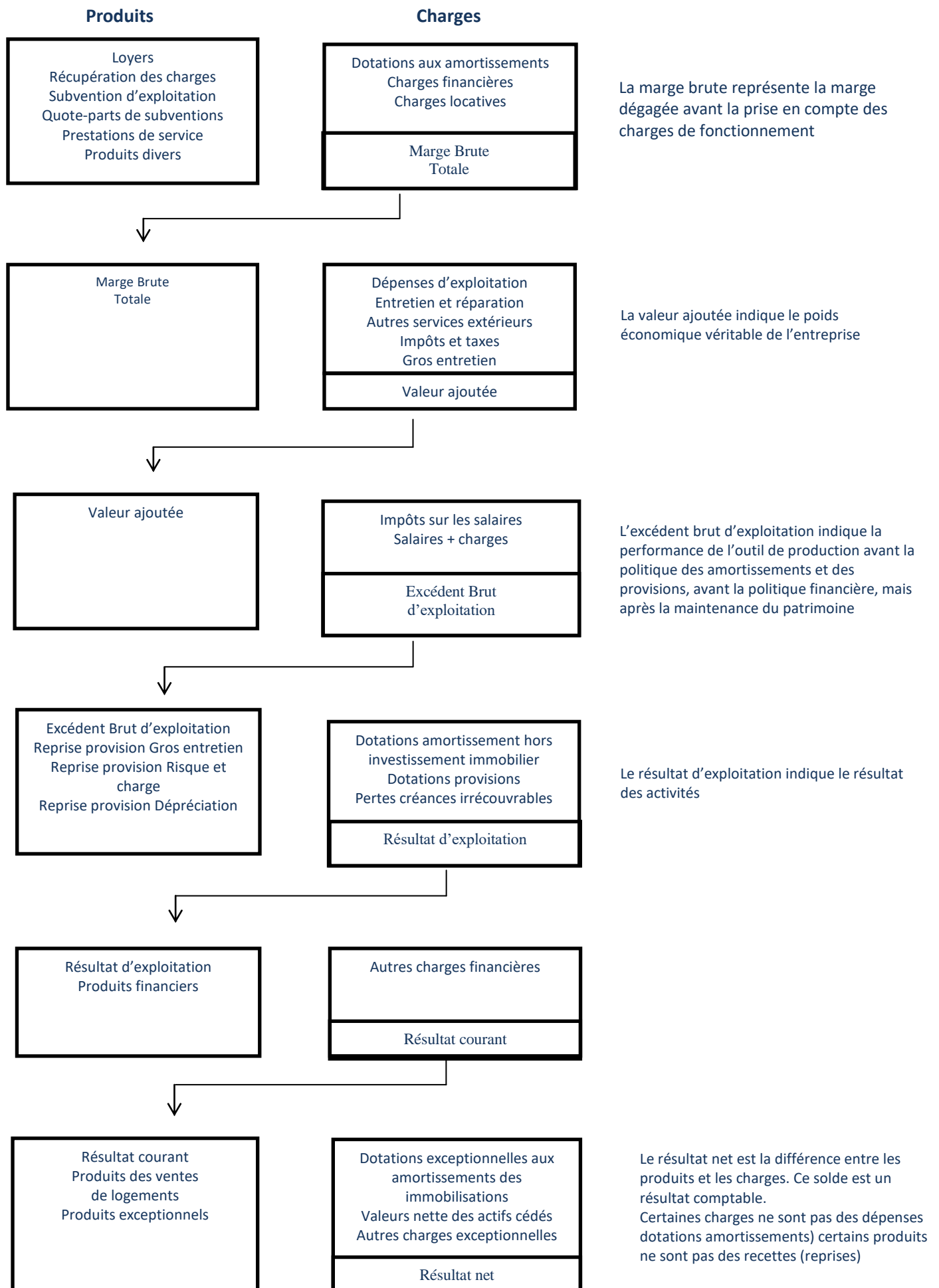
#### III. AFFECTATION DU RESULTAT :

Le résultat net comptable (après impôts) de l'exercice 2022 est de -690.423,75 €, répartis entre les activités reconnues SIEG et les activités hors SIEG de la façon suivante :

	TOTAL	Dont hors SIEG	Dont SIEG
RESULTAT 2022	- 690.423,75 €	877,67 €	- 691.301,42 €

## **ANNEXES**

## LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION



## UTILISATION DE LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

- Remboursement du capital des emprunts
- Remboursement anticipé des emprunts
- Autofinancement des investissements
- Contribution à l'augmentation du fonds de roulement

## CONSTRUCTION DU TABLEAU DE FINANCEMENT

### LE FONDS DE ROULEMENT

#### Fonds de roulement financier

##### Emplois

Actif immobilisé  
(Valeurs nettes)  
Charges à répartir

Fonds de roulement

##### Ressources

Ressources propres  
« Capitaux propres »  
Capitaux empruntés à terme  
« Dettes financières »  
(Intérêts courus non échus)

Le fonds de roulement représente la marge de sécurité financière de l'entreprise.

La structure de Pas-de-Calais Habitat permet au fond de roulement de contribuer dans sa totalité à la création de la trésorerie. Pour augmenter le fond de roulement, le montant des ressources propres et des dettes doit augmenter plus fortement que celui des investissements.

#### —Fonds de roulement d'exploitation

##### Emplois

Actif circulant  
Créances clients  
(Valeurs nettes)

Besoin en fonds de roulement négatif

##### Ressources

Intérêts courus non échus  
Dettes fournisseurs  
« Exploitation »  
« Immobilisations »  
Factures non parvenues  
Autres dettes non financières

Le besoin en fond de roulement (BFR) est le besoin de financement nécessaire pour faire face au décalage entre les recettes et les dépenses : Ex : Les clients paient presque toujours après la facturation. Concernant Pas-de-Calais Habitat, ce besoin de financement n'existe pas. Au contraire, l'exploitation génère de la trésorerie.

Le B.F.R est une ressource et contribue dans sa totalité comme le fonds de roulement financier à la création de la trésorerie.

**= Trésorerie**

## DEFINITION DES RATIOS

### Ratio de structure financière

#### **Couverture de l'actif immobilisé par les capitaux permanents**

Ce ratio a pour objectif de mesurer le rapport entre les investissements nets réalisés par les organismes et les moyens financiers internes et externes dont ils disposent pour couvrir ces immobilisations. Ce ratio doit être inférieur à 100 %, dès lors qu'il prend en compte l'ensemble des moyens financiers de l'Organisme.

#### **Fonds de roulement par logement**

Ce ratio permet de juger la solidité financière. Il se calcule par différence entre les capitaux permanents et les immobilisations nettes (charges à répartir incluses).

#### **Importance des ressources propres**

Il s'agit d'évaluer le pourcentage des ressources internes de l'Organisme par rapport aux capitaux permanents dont il dispose pour financer ses investissements. On peut mesurer ainsi les conséquences positives de la politique d'autofinancement menée par l'organisme (un taux élevé témoigne de l'importance des ressources internes comparées aux dettes).

Cette situation n'est pas sans incidence sur le compte de résultat dans la mesure où l'importance de l'endettement influence directement le volume des charges financières.

#### **Importance de la dette**

Il s'agit d'évaluer le pourcentage des dettes à long terme de l'Organisme par rapport aux capitaux permanents dont il dispose pour financer ses investissements. Ce ratio est le complémentaire du précédent.

#### **Capitaux propres / Total du bilan**

Il s'agit d'évaluer le poids et l'évolution des capitaux propres par rapport à l'ensemble des actifs de l'organisme.

#### **Provision pour réparations par logement**

Déterminer en milliers d'euros, la quote-part pour réparations disponible par logement géré.

### Ratios de rentabilité

#### **Marge brute locative / Loyers**

La marge brute locative du tableau des soldes intermédiaires de gestion apparaît comme la différence entre les loyers quittancés et les charges directes afférentes aux logements (hors entretien). Elle doit être suffisante pour couvrir les dépenses de fonctionnement de l'organisme ainsi que les charges d'entretien du patrimoine.

#### **EBE / Loyers**

On détermine par le biais de ce ratio le solde généré par l'activité courante. Cet indicateur permet de déterminer la rentabilité de l'exploitation courante de l'organisme.

### **Capacité d'autofinancement / Loyers**

La capacité d'autofinancement (autofinancement brut) représente l'ensemble des ressources internes générées par l'activité et qui restent à la disposition de l'entreprise (hors incidence des remboursements d'emprunts locatifs).

### **Autofinancement net HLM**

Ce ratio créé par le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 correspond à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies, ou qui concernent des composants sortis de l'actif, à l'exception des remboursements anticipés et des remboursements de crédits relais et d'avances, ainsi que la variation des intérêts compensateurs ou différés et la dotation aux amortissements des charges d'intérêts compensateurs à répartir, rapportée à la somme des produits financiers #76 et des produits d'activité #70 à l'exclusion de la récupération des charges locatives #703.

<b>Ratios de trésorerie</b>
-----------------------------

### **Stabilité de la trésorerie**

La stabilité de la trésorerie se calcule par le rapport entre le fonds de roulement et la trésorerie nette. Ce ratio permet d'évaluer le pourcentage et l'évolution de la stabilité de la trésorerie.

### **Trésorerie en nombre de mois de loyers et de charges**

Ce ratio se calcule par le rapport entre la trésorerie nette et le montant des loyers et récupérations de charges. Une évolution à la hausse de ce ratio indique une plus grande sécurité financière et une amélioration de la structure financière.

### **Rémunération de la trésorerie**

Ce ratio permet de calculer le taux moyen de rémunération de la trésorerie au 31-12. Il a une valeur indicative sur l'évolution de la performance des produits financiers.

<b>Ratios de gestion</b>
--------------------------

### **Loyers / Nombre de logements gérés**

Rapporter au nombre de logements gérés (Nombre de logements total équivalent, norme DIS), la masse des loyers quittancés.

### **Taxe foncière / Nombre de logements gérés**

Rapporter au nombre de logements gérés (Nombre de logements total équivalent, norme DIS), le montant payé de la taxe foncière.

### **Maintenance / Nombre de logements gérés**

Rapporter au nombre de logements gérés (Nombre de logements total équivalent, norme DIS), le poids de la maintenance locative.

### **Annuités / Loyers**

Mesurer le poids des annuités (hors accession) en pourcentage des loyers de l'exercice. Ce ratio traduit la maîtrise de la politique d'investissement par rapport au loyer d'équilibre.



**Cotisations CGLLS / Nombre de logements gérés**

Rapporter au nombre de logements gérés (Nombre de logements total équivalent, norme DIS), le montant payé de la cotisation principale et additionnelle à la CGLLS.

**Coût impayés / Loyers**

Mesurer le poids des impayés en pourcentage des loyers de l'exercice. Ce ratio permet d'afficher l'évolution de la « perte » supportée sur le chiffre d'affaires.

**Frais de personnel / Nombre de logements gérés**

Rapprocher le montant des frais de personnel non récupérables au nombre de logements gérés (Nombre de logements total équivalent, norme DIS).

**Autres dépenses d'exploitation / Nombre de logements gérés**

Rapprocher le montant des autres dépenses au nombre de logements gérés (Nombre de logements total équivalent, norme DIS).

**Produits financiers / Loyers**

Evaluer le rapport entre les loyers et les produits financiers générés par les placements de trésorerie au cours de l'exercice.



# Comptes 2022

Conseil d'Administration du 26 Mai 2023-  
Pas-de-Calais habitat

Annexe 2



# Chiffres clés

## Patrimoine au 31/12/2022

*Dont Individuels*

**Mises en service**

*Dont individuel*

**Rachats**

**Ventes**

**Démolitions**

## Investissements

*Dont développement*

*Réhabilitation + maintenance*

*Autres*

## Résultat net

**Autofinancement net**

**Ratio d'autofinancement net**

L o g e m e n t s	<b>39 657</b>
	<b>12 104</b>
	<b>47</b>
	<b>41</b>
	<b>24</b>
	<b>98</b>
	<b>343</b>

<b>44,30 M€</b>
<b>6,88 M€</b>
<b>34,2 M€</b>
<b>3,25 M€</b>

<b>7,38 M€</b>
<b>12,29 M€</b>
<b>7,41 %</b>

# Bilan

2021

**1 418,5**

5,6

1 412,0

0,9

**115,8**

1,9

1,2

28,7

1,2

81,4

1,4

**1534,3**

## Actif net en M€

### Actif Immobilisé

=

Immobilisations incorporelles

+

Immobilisations corporelles et en-cours

+

Immobilisations financières

### Actif Circulant

=

Stocks et en-cours

+

Fournisseurs débiteurs

+

Créances nettes d'exploitation

+

Créances nettes diverses

+

Trésorerie (VMP + disponibilités)

+

Charges constatées d'avance

### Total Actif

2022

**1 389,6**

6,7

1 382,3

0,6

**157,4**

1,2

1,0

43,5

2,1

108,3

1,3

**1547,0**

Actif net en M€

2022

Evolution des Immobilisations  
Brutes / Nettes

Brut au 31/12/2021

2 530,4 M€

Construction	+ 6,9 M€
Réhabilitation + Maintenance	+ 34,2 M€
Autres immobilisations	+ 3,3 M€
Ventes	- 6,4 M€
Démolitions	- 5,2 M€
Changement composant	- 6,5 M€
Autres Sorties d'Actif	- 0,5 M€

Brut au 31/12/2022

2 556,1 M€

Dotation Amortissements & Dépréciations - 1 166,5 M€

Net au 31/12/2022

1 389,6 M€

1 389,6

6,7

1 382,3

0,6

157,4

1,2

1,0

43,5

2,1

108,3

1,3

1547,0

# Bilan

2021

**392,9**

133,9

84,5

134,5

30,0

10,0

**15,6**

**1 124,0**

1 086,2

2,4

22,8

12,6

1,8

**1 534,3**

## Passif en M€

### Capitaux propres

=

Dotations et réserves (*fonds propres*)

+

Report à nouveau (*fonds propres*)

+

Subventions d'investissement nettes

+

Titres Participatifs

+

Résultat net (*fonds propres*)

### Provisions pour risques et charges

### Dettes

=

Dettes financières

+

Clients créditeurs

+

Dettes d'exploitation

+

Dettes diverses

### Produits constatés d'avance

### Total Passif

2022

**400,1**

142,8

85,6

134,3

30,0

7,4

**17,1**

**1 117,8**

1 089,9

0,6

15,5

11,8

**12,0**

**1 547,0**

# Compte de résultats

2021

**208,6**

197,1

158,9

32,1

6,1

-0,3

0,8

1,2

6,0

0,5

3,3

- 3,4

+ 4,8

+ 1,9

**0,4**

**34,1**

**246,7**

## Produits en M€

### Produits d'Exploitation

=

Produits des activités

*Dont loyers après RLS*

*Dont Charges locataire récupérées*

*Dont Autres produits*

+

Production stockée

+

Production immobilisée

+

Subventions d'exploitation

+

Reprise sur amortissements et provisions

+

Transferts de charges d'exploitation

+

Autres produits de gestion courante (*frais de poursuites..*)

*Dont cotisation CGLLS*

*Lissage*

*Certificat d'Economie d'Energie*

### Produits financiers

### Produits exceptionnels

### Total Produits

2022

**210,6**

201,1

158,4

36,4

6,2

-0,8

0,4

1,4

5,7

0,5

2,9

- 3,5

+ 4,7

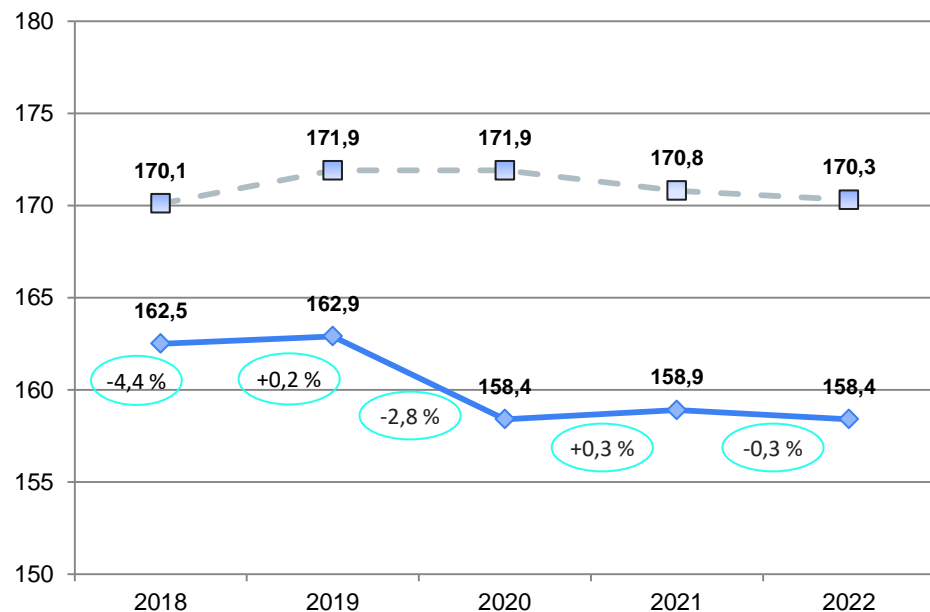
+ 1,6

**1,3**

**34,0**

**252,2**

# Produits des activités locatives (hors produits des activités annexes) en M€



Produits des activités hors RLS

## En masse

Loyers des logts (conv., non conv., remises commerciales)	158,7 M€
Résidences étudiants, foyers, résidences Sociales	3,9 M€
Autres loyers (garages, accessoires, commerces, SLS)	7,7 M€
RLS (hors lissage)	- 11,9 M€

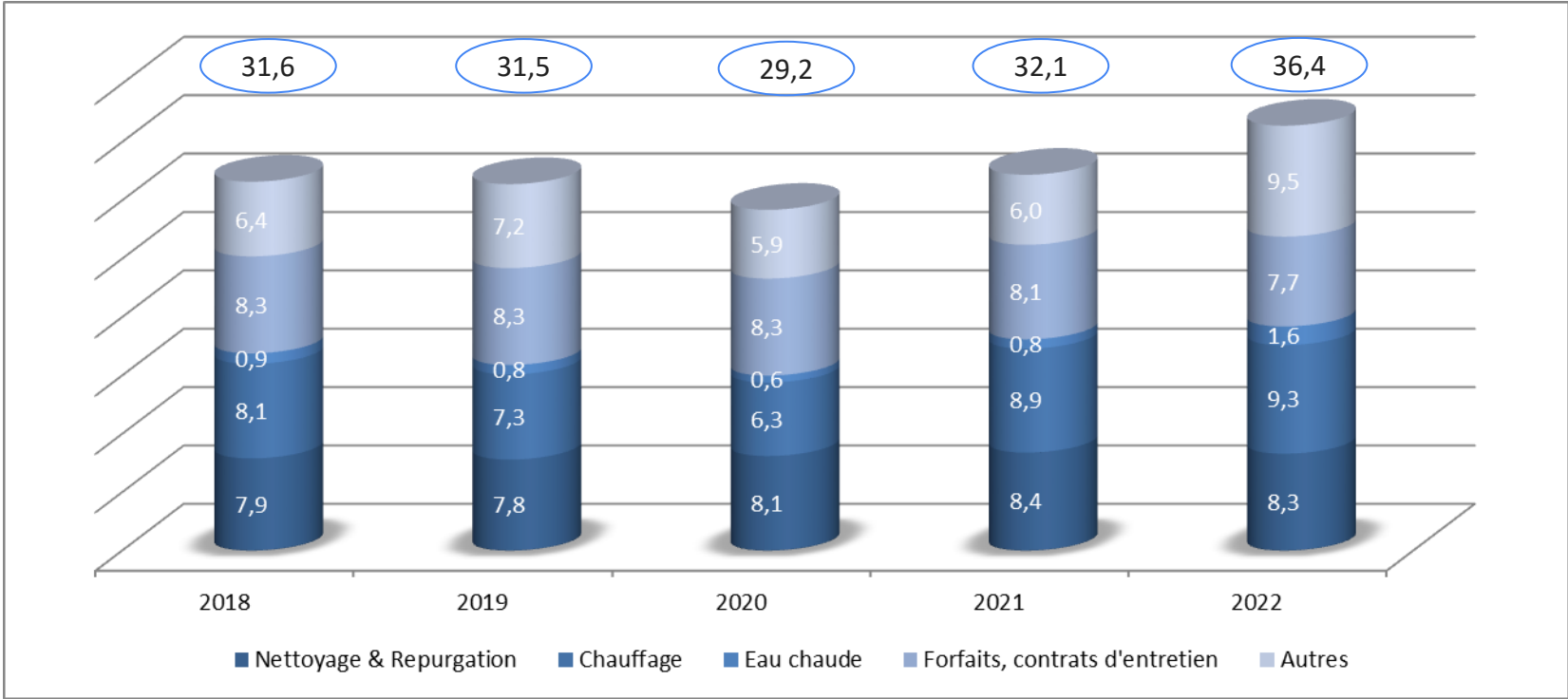
**Total produits activités locatives 158,4 M€**

## Variation 2021/2022

Loyer augm. générale:	+0,84M€	+0,5%
RLS	-0,01M€	+0,0%
MES (logts):	+0,14M€	+0,1%
Réhabilitation:	+0,00M€	+0,0%
Loyer à la relocation:	+0,32M€	+0,2%
Effet report:	-0,26M€	-0,2%
Autres (spécifiques, démolitions,...)	-1,55M€	-1,0%
	<b>- 0,51 M€</b>	<b>-0,3%</b>



# Récupération des charges locatives en M€



# Compte de résultats

2021

**191,7**

13,3

39,7

+ 3,8

- 4,9

21,1

7,7

35,5

71,2

3,2

**23,5**

**21,6**

**236,7**

## Charges en M€

### Charges d'Exploitation

=

Fournitures et prestations de maintenance

+

Autres achats et consommations

Dont CGLLS

Lissage RLS

+

Taxe foncière

+

Autres taxes (salaires + TEOM)

+

Charges de personnel

+

Dotations aux amortissements et provisions

+

Autres charges de gestion courante

### Charges financières

### Charges exceptionnelles

### Total charges

2022

**199,1**

11,5

45,1

+ 3,5

- 4,7

21,5

8,6

34,8

74,8

2,7

**23,4**

**22,4**

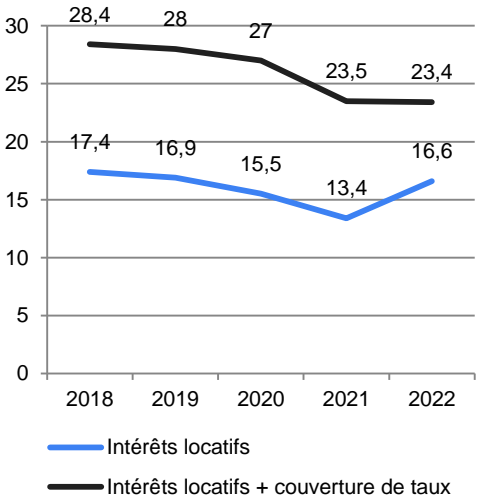
**244,8**

# Compte de résultats

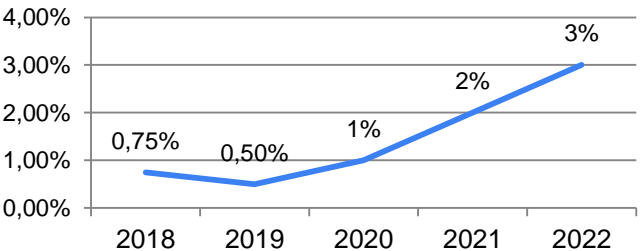
## Charges Financières en M€

2022

Evolution charges financières  
(en M€)



Evolution du taux du Livret A



199,1

11,5

45,1

Cf.  
slide « produits »

21,5

8,6

34,8

74,8

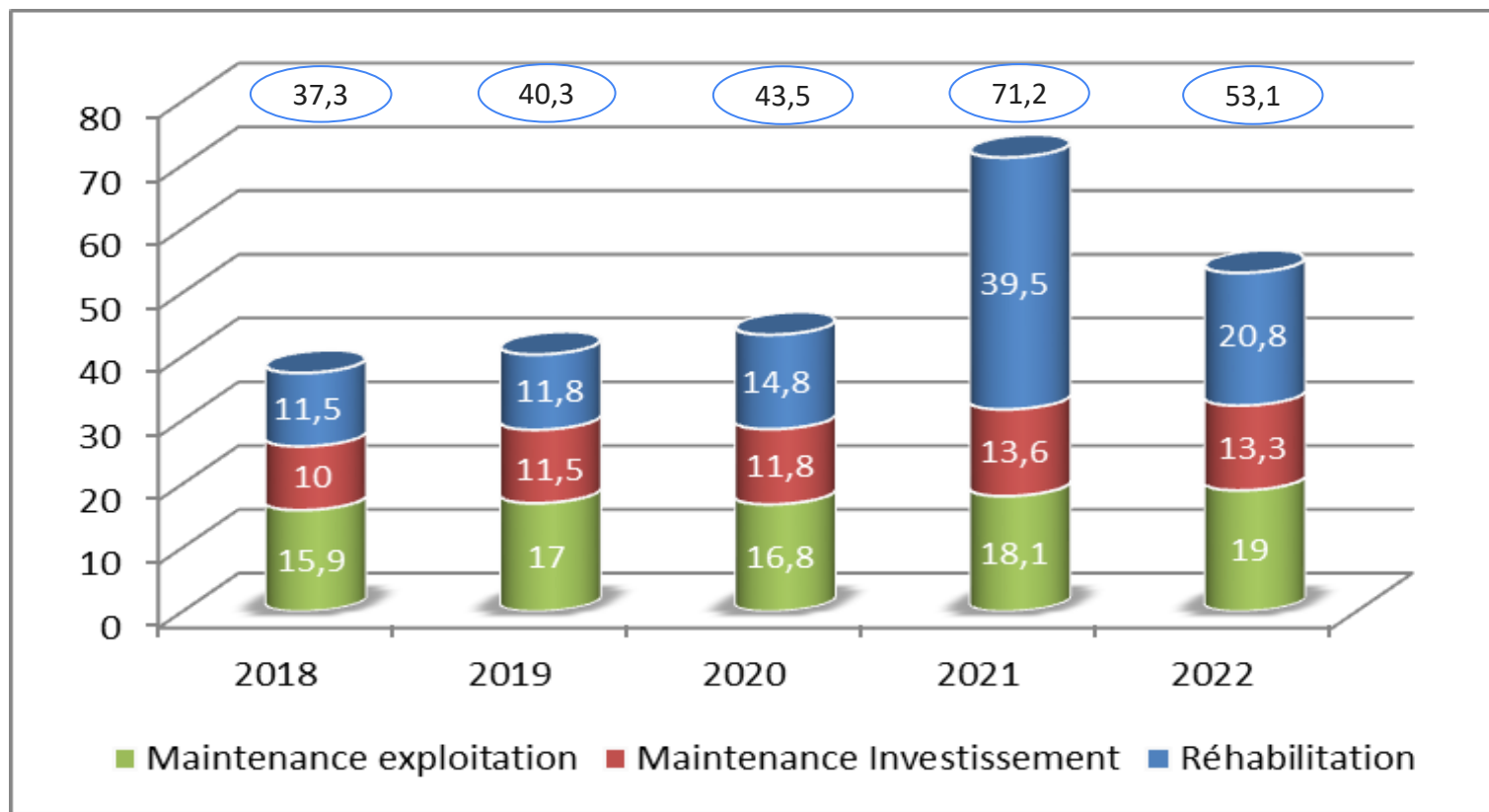
2,7

23,4

22,4

244,8

# Maintenance et interventions sur le patrimoine en M€



# Charges de personnel

## I REMUNERATIONS

dont Hausse générale  
Augmentations individuelles  
Solde embauches / départs  
Système collectif de rémunération  
Autres (IJSS, Assurances, Indemnités...)

2020 → 2021

+3,45%

+ 0,6 %

+ 0,3 %

- 0,2 %

+ 0,9 %

+ 1,9 %

## II CHARGES SOCIALES & FISCALES

+1,2%

## III ETP (CDI+CDD) au 31/12/N

**2021**

834,6

37,8

dont CDD

2021 → 2022

-2,60%

+ 0,0%

+ 0,3%

+ 0,0%

- 3,1%

+ 0,2%

-0,5%

**2022**

810,8

33,9

# Soldes Intermédiaires de Gestion (SIG) et Autofinancement

2021

75,2

64,0

80,9

32,3

0,9

0,3

0,1

9,8

10,0

11,0

6,6%

**S.I.G** en M€

Marge sur locatif

*Dont dotations aux amortissements techniques*

Marge Brute Totale

Valeur ajoutée

Excédent Brut d'Exploitation

Résultat d'Exploitation

Résultat courant

Résultat exceptionnel

Résultat Net

Autofinancement net (en M€)

Ratio Autofinancement net HLM

2022

75,5

-64,9

81,1

30,1

-0,3

-3,9

-4,0

11,3

7,4

12,3

7,4%

# MERCI !

—

# **PAS-DE-CALAIS**

## **HABITAT**

### **ETATS FINANCIERS**

**EXERCICE 2022**

**Conseil d'Administration du 26 Mai 2023**



# **PAS-DE-CALAIS**

# **HABITAT**

**ETATS**

**FINANCIERS**

**EXERCICE 2022**

**PARTIES**

## **ETATS LEGAUX**

- I. Le Bilan. Le compte de résultat**
- II. Les annexes**
- III. Les documents justificatifs**
- IV. L'annexe littéraire**

# **PAS-DE-CALAIS**

# **HABITAT**

**ETATS**

**FINANCIERS**

**EXERCICE 2022**

**PREMIERE PARTIE**

**I. Le Bilan. Le compte de résultat**

# **PAS-DE-CALAIS**

# **HABITAT**

**ETATS**  
**FINANCIERS**  
**EXERCICE 2022**

**DEUXIEME PARTIE**

**II. Les annexes**

# **PAS-DE-CALAIS**

# **HABITAT**

**ETATS**  
**FINANCIERS**  
**EXERCICE 2022**

**TROISIEME PARTIE**

**III. Les documents justificatifs**

# **PAS-DE-CALAIS**

# **HABITAT**

**ETATS**  
**FINANCIERS**  
**EXERCICE 2022**

**QUATRIEME PARTIE**

**IV. L'annexe littéraire**

# **PAS-DE-CALAIS**

# **HABITAT**

**ETATS**

**FINANCIERS**

**EXERCICE 2022**

**PARTIES**

## **ETATS LEGAUX**

- I. Le Bilan. Le compte de résultat**
- II. Les annexes**
- III. Les documents justificatifs**
- IV. L'annexe littéraire**

# **PAS-DE-CALAIS**

# **HABITAT**

**ETATS**

**FINANCIERS**

**EXERCICE 2022**

**PREMIERE PARTIE**

**I. Le Bilan. Le compte de résultat**

## **Annexe III - Bilan**



## BILAN - ACTIF

Annexe III  
Exercice au 31/12/2022

N° de compte	ACTIF	31/12/2022				31/12/2021
		Brut	Amort. et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
A C T I F  I M M O B I L I S E	20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				6 716 110,09
	201	Frais d'établissement				
	2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	8 595 673,29	3 856 597,26	4 739 076,03	4 880 278,97
	203-205-206-2085-2088	Autres (1)	13 112 354,07	11 135 320,01	1 977 034,06	707 529,64
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours/ avances et acomptes				
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 312 465 888,44
	2111	Terrains nus	7 526 785,42	1 919 187,37	5 607 598,05	6 976 862,12
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	98 077 397,09		98 077 397,09	97 774 565,92
	212	Agencements et aménagements de terrains				
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	2 050 304 187,85	989 628 779,01	1 060 675 408,84	1 078 804 690,15
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	252 859 142,36	135 699 044,20	117 160 098,16	123 346 851,11
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	37 777 226,20	8 665 084,59	29 112 141,61	30 158 240,54
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	930 503,04	930 503,04		
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage et autres immo.corporelles	14 129 977,25	12 296 732,56	1 833 244,69	1 319 276,34
	22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation				
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				69 829 448,16
	2312	Terrains	2 506 473,31		2 506 473,31	2 429 058,06
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	69 135 075,78	2 201 403,29	66 933 672,49	69 764 254,12
	238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	541 026,81	151 724,45	389 302,36	1 388 075,82
	26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				562 083,75
	261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	543 362,99		543 362,99	543 362,99
	2741	Prêts participatifs				
	272	Titres immobilisés (droits de créance)				
	2781-2782	Prêts pour accession				
	271-274 (sauf 2741) 275-2761	Autres	18 720,76		18 720,76	401 868,36
	2678-2768	Intérêts courus				20,00
		TOTAL ( I )	2 556 057 906,22	1 166 484 375,78	1 389 573 530,44	1 418 494 934,14
A C T I F  C I R C U L A N T		STOCKS ET EN-COURS				1 167 405,52
	31 (net 319)	Terrains à aménager				1 870 278,43
	33	Immeubles en cours	426 332,54	54 937,00	371 395,54	818 481,86
		Immeubles achevés :				
	35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	1 185 599,98	389 590,00	796 009,98	1 051 796,57
	358	Temporairement loués				
	37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
	32	Approvisionnements				
	409	FOURNISSEURS DEBITEURS				1 139 099,11
		CREANCES D'EXPLOITATION				43 495 771,08
	411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	11 932 898,88		11 932 898,88	11 163 788,64
	412-4113	Créances sur acquéreurs				190 000,00
	413-414-417	Clients - autres activités et autres				
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs				
	416	Clients douteux ou litigieux	15 004 860,45	11 912 815,20	3 092 045,25	3 845 458,08
	418	Produits non encore facturés	1 991 408,53		1 991 408,53	2 047 881,85
	42-43-44 (sauf 441)	Autres	1 034 103,20		1 034 103,20	713 059,72
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	25 445 315,22		25 445 315,22	10 744 228,43
		CREANCES DIVERSES (3)				2 059 669,80
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV				
	451-458	Groupes - Opérations faites en commun ou GIE				
	46 (sauf 461)	Débiteurs divers	2 254 942,98	232 237,18	2 022 705,80	1 099 681,37
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	150 554,70	113 590,70	36 964,00	51 756,72
	4615	Opérations d'aménagement				
	478	Autres comptes transitoires				
	50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
		DISPONIBILITES				108 332 720,23
	511	Valeur à l'encaissement	3 781,06		3 781,06	2 435,94
	515	Compte au Trésor	4 950 410,18		4 950 410,18	5 499 508,80
	516	Comptes de placement court terme	103 050 666,64		103 050 666,64	75 527 982,79
	5188	Intérêts courus à recevoir	912,00		912,00	3 850,00
	Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	326 950,35		326 950,35	338 615,41
	53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs				
C O M P T E S  R	486	Charges constatées d'avance				1 335 159,40
		TOTAL ( II )	170 232 995,22	12 822 540,57	157 410 454,65	1 444 584,24
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices				4 410,59
		TOTAL ( III )				4 410,59
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)				
		TOTAL ( IV )				
	476	Différences de conversion - Actif (V)				
		TOTAL ( V )				
TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )		2 726 290 901,44	1 179 306 916,35	1 546 983 985,09	1 546 983 985,09	1 534 264 211,18

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

## BILAN - PASSIF (avant affectation du résultat)

Annexe III  
Exercice au 31/12/2022

N° de compte		PASSIF	31/12/2022		31/12/2021
			Détail	Totaux partiels	
1		2	3	4	5
C A P I T A L P R O P R E S	10	DOTATIONS ET RESERVES		142 779 275,11	133 936 617,00
	102	Dotations	2 259 602,13		2 259 602,13
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	857 767,45		857 767,45
	106	Réserves :			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	1 403 792,45		1 403 792,45
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10685	Réserves sur cessions immobilières	127 211 345,21		118 368 687,10
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10688	Réserves diverses	11 046 767,87		11 046 767,87
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	11	Report à nouveau (a)	85 606 394,66	85 606 394,66	84 462 071,11
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
	12	Résultat de l'exercice (a)	7 382 455,72	7 382 455,72	9 986 981,66
		dont activités relevant du SIEG	4 373 231,47		
	13	Subventions d'investissement		134 334 299,23	134 467 255,63
		Montant brut Inscrit au résultat	223 409 994,15 89 075 694,92		
	145	PROVISIONS REGLEMENTEES - amortissements dérogatoires			
	1671	Titres participatifs	30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00
		TOTAL I	400 102 424,72	400 102 424,72	392 852 925,40
P R O V	15	PROVISIONS		17 060 973,33	15 615 883,33
	151	Provisions pour risques	274 000,00		
	1572	Provisions pour gros entretien	1 041 444,34		1 251 965,75
	153-158	Autres provisions pour charges	15 745 528,99		14 363 917,58
		TOTAL II	17 060 973,33	17 060 973,33	15 615 883,33
D E T T E S	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		1 089 877 733,83	1 086 156 949,30
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	19 494 052,03		18 601 569,87
	163	Emprunts obligataires			
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
	1641	Caisse des dépôts et Consignations (Banques des territoires)	838 458 379,25		841 840 314,36
	1642	C.G.L.L.S.	71 062,62		198 494,71
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648	Autres établissements de crédit	209 071 724,06		204 863 271,97
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	12 113 348,87		12 028 024,24
	1654	Redevances (location-accession)	110,00		110,00
	1658	Autres dépôts	11 261,76		11 477,76
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	11 299,54		11 299,54
	1675	Emprunts participatifs			
	1676	Avances d'organismes HLM			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	1 902 858,77		2 050 915,91
	16881	Intérêts courus non échus	8 743 636,93		6 547 061,25
	16882	Intérêts courus capitalisables			
	16883	Intérêts compensateurs			4 409,69
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachés à des participations			
	5181 - 519	Crédits et lignes de trésorerie			
	229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
	419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		600 175,59	2 417 867,85
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			1 847 455,53
	4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	600 175,59		570 412,32
		DETTES D'EXPLOITATION		15 505 690,46	22 797 849,16
	401-4031-4081-40711 (b) -	Fournisseurs	9 666 583,10		15 237 591,41
	402-4032-4082-40712 (b) -	Fournisseurs de stocks immobiliers	462 735,87		293 316,71
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	5 376 371,49		7 266 941,04
		DETTES DIVERSES		11 839 366,46	12 603 069,40
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-40714 (b) -	Fournisseurs d'immobilisations	10 964 946,92		11 266 937,22
	269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
		Autres dettes :			
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV			
	451- 458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE			
	4088 - 46 (sauf 461)	Créanciers divers	874 419,54		1 336 132,18
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
	4615	Opérations d'aménagement			
	478	Autres comptes transitoires			
R E G U L.	487	Produits constatés d'avance		11 997 620,70	1 819 666,74
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	11 997 620,70		1 819 666,74
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
		TOTAL III	1 129 820 587,04	1 129 820 587,04	1 125 795 402,45
	477	Différences de conversion - Passif			
		TOTAL IV			
		TOTAL GENERAL I + II + III + IV	1 546 983 985,09	1 546 983 985,09	1 534 264 211,18

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) A plus d'un an

1 029 429 174,00 (2) A moins d'un an

60 448 559,45

## **Annexe IV - Compte de Résultat**

## COMPTE DE RESULTAT [CHARGES]

Annexe IV  
Exercice au 31/12/2022

Numéro de compte	CHARGES	31/12/2022			31/12/2021
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
1	2	3	4	5	6
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION ( 1 )</b>			<b>199 066 108,52</b>	<b>191 688 226,40</b>
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			<b>56 606 151,64</b>	<b>52 933 585,95</b>
60 (net de 6092 )	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks (a) :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094,6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers		220 576,46	220 576,46	886 668,71
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	5 577 652,38	2 010 977,94	7 588 630,32	5 412 293,65
61-62 ( nets de 619 et 629 )	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	21 716 949,68	6 900 905,85	28 617 855,53	25 420 093,02
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		1 625 344,67	1 625 344,67	1 410 940,52
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs		9 651 540,22	9 651 540,22	11 527 115,59
6156	Maintenance		599 627,81	599 627,81	638 529,34
6158	Autres travaux d'entretien		98 457,52	98 457,52	72 699,65
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		1 500,15	1 500,15	1 500,00
616	Primes d'assurance		1 702 091,00	1 702 091,00	1 557 294,22
621	Personnel extérieur à l'organisme		67 810,75	67 810,75	14 708,28
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		2 938 721,60	2 938 721,60	2 649 176,15
623	Publicité, publications, relations publiques		323 328,55	323 328,55	275 267,68
625	Déplacements, missions et réceptions		434 525,21	434 525,21	325 852,47
6285	Redevances		446 825,93	446 825,93	336 319,93
Autres 61 et 62 (nets de 619 et 629)	Autres		2 289 315,92	2 289 315,92	2 405 126,74
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés			<b>30 169 104,44</b>	<b>28 848 974,57</b>
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	634 578,09	3 004 070,12	3 638 648,21	3 684 523,35
63512	Taxes foncières		21 542 470,70	21 542 470,70	21 109 313,04
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	4 631 111,20	356 874,33	4 987 985,53	4 055 138,18
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel			<b>34 791 521,73</b>	<b>35 498 480,40</b>
641- 6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	5 457 006,18	19 864 864,55	25 321 870,73	25 932 636,46
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	1 984 731,37	7 484 919,63	9 469 651,00	9 565 843,94
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions			<b>74 789 810,59</b>	<b>71 183 365,78</b>
	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf	Immobilisations locatives		64 860 405,81	64 860 405,81	63 954 826,20
68112315 68112318 6811235 68112415	Autres immobilisations		2 072 547,84	2 072 547,84	2 087 889,36
Autres 6811					
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		2 290 955,45	2 290 955,45	2 079 103,48
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		2 265 539,98	2 265 539,98	1 727 534,54
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien		494 366,67	494 366,67	714 633,00
Autres 6815	Autres provisions		2 805 994,84	2 805 994,84	619 379,20
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			<b>2 709 520,12</b>	<b>3 223 819,70</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		2 571 556,18	2 571 556,18	3 132 711,95
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		137 963,94	137 963,94	91 107,75
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net du 669)	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>23 424 914,01</b>	<b>23 532 211,35</b>
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		4 409,69	4 409,69	22 388,10
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		21 964 936,31	21 964 936,31	22 896 566,17
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		6 258,26	6 258,26	8 421,49
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		1 088 626,13	1 088 626,13	408 457,57
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-666-668	Autres charges financières		360 683,62	360 683,62	196 378,02
67	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>22 403 621,16</b>	<b>21 568 405,91</b>
671	Sur opérations de gestion		1 964 535,11	1 964 535,11	654 246,48
673	'Titres annulés (sur exercices antérieurs) [M31]				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives [M31]				
6732	Réduction de récupération des charges locatives [M31]				
	Sur opérations en capital :			<b>15 246 950,53</b>	<b>16 572 778,64</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		5 244 565,65	5 244 565,65	9 857 317,98
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles		5 244 565,65	5 244 565,65	9 857 317,98
6756	Immobilisations financières				
678	Autres		10 002 384,88	10 002 384,88	6 715 460,66
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :			<b>5 192 135,52</b>	<b>4 341 380,79</b>
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations				
6872	Dotations aux provisions réglementées (am.dérogatoires)				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		5 192 135,52	5 192 135,52	4 341 380,79
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		(62 982,00)	(62 982,00)	(74 343,00)
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices		(62 982,00)	(62 982,00)	(74 343,00)
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>40 002 028,90</b>	<b>204 829 632,79</b>	<b>244 831 661,69</b>	<b>236 714 500,66</b>
			<b>Solde créditeur = Excédent</b>	<b>7 382 455,72</b>	<b>9 986 981,66</b>
			dont relevant du SIEG (depuis 2021)	4 373 231,47	
			<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>252 214 117,41</b>	<b>246 701 482,32</b>
(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses					
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement					
	(1) dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)			87 581,81	337 489,81
	c/6721 (part non récupérable)		87 581,81		337 489,81
	c/6722 (part récupérable)				

## COMPTE DE RESULTAT [PRODUITS]

Annexe IV  
Exercice au 31/12/2022

Numéro de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2022		31/12/2021 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>211 070 642,33</b>	<b>208 633 573,35</b>
70	<b>Produits des activités</b>		<b>201 062 045,42</b>	<b>197 156 252,27</b>
701	<b>Ventes d'immeubles :</b>			
7011	Ventes de terrains lotis	927 320,04		1 126 148,93
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	140 000,00		123 222,75
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains			
703	Récupération des charges locatives	36 439 667,71		32 095 616,01
704	<b>Loyers :</b>			
7041	Loyers des logements non conventionnés	692 635,50		679 485,67
7042	Suppléments de loyers	756 766,96		547 757,69
7043	Loyers des logements conventionnés	146 091 947,17		146 772 215,06
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 898 273,16		3 947 074,99
7047	Logements en location - accession et accession			
Autres 704	Autres	6 961 078,77		6 966 071,07
706	<b>Prestations de services :</b>			
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente			
Autres 706	Autres	1 700 142,96		982 295,68
708	Produits des activités annexes	3 454 213,15		3 916 364,42
71	<b>Production stockée ( ou destockage ) (a)</b>	<b>(820 173,91)</b>	<b>(820 173,91)</b>	<b>(296 162,56)</b>
72	<b>Production immobilisée</b>		<b>437 162,76</b>	<b>776 341,21</b>
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation			
Autres 72	Autres productions immobilisées	437 162,76		776 341,21
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>1 389 035,77</b>	<b>1 177 082,28</b>
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	1 389 035,77		1 177 082,28
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>5 667 950,64</b>	<b>6 037 246,84</b>
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	704 888,08		338 565,05
78174	Reprises sur dépréciations des créances	2 640 001,58		3 241 131,01
Autres 781	Autres reprises	2 323 060,98		2 457 550,78
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	471 399,85	471 399,85	454 561,37
75 sauf 755	<b>Autres produits de gestion courante</b>	2 863 221,80	2 863 221,80	3 328 251,94
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			
76	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>1 342 264,93</b>	<b>374 637,13</b>
761	De participations			
762	<b>D'autres immobilisations financières :</b>			
76261-76262	Revenus des prêts accession			
Autres 762	Autres			(503,00)
763-764	<b>D'autres créances et revenus de VMP</b>	1 342 264,93		370 799,70
765-766-768	<b>Autres</b>			4 340,43
786	<b>Reprises sur provisions</b>			
796	<b>Transfert de charges financières</b>			
767	<b>Produits nets sur cessions de VMP</b>			
77	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>39 801 210,15</b>	<b>37 693 271,84</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	4 997 857,11		6 660 482,61
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
	<b>Sur opérations en capital :</b>			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		11 094 560,92	17 801 329,00
7751	- Immobilisations incorporelles			
7752	- Immobilisations corporelles	11 094 560,92		17 801 329,00
7756	- Immobilisations financières			
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	6 076 612,54		6 283 124,27
778	Autres	11 858 796,50		3 344 171,92
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	5 773 383,08	5 773 383,08	3 604 164,04
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>			
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>252 214 117,41</b>	<b>252 214 117,41</b>	<b>246 701 482,32</b>
	<b>Solde débiteur = Déficit</b>			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>252 214 117,41</b>	<b>246 701 482,32</b>
(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation à inscrire en négatif dans le cas de déstockage de production				
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement				
	<b>(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772)</b>		189 312,26	394 223,73
	c/7721 (hors récupération de charges locatives)		189 312,26	394 223,73
	c/7723 (complément de récupération de charges locatives)			

# **PAS-DE-CALAIS**

# **HABITAT**

## **ETATS**

## **FINANCIERS**

## **EXERCICE 2022**

### **DEUXIEME PARTIE**

#### **II. Les annexes**

## **Annexe V - Annexe**





**3 - RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS HLM (PLURIANNUELS)**Annexe V  
Exercice au : 31/12/2022**3A - RESULTATS DE L'OFFICE  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	168 758 546,32	167 816 222,25	164 339 382,35	165 060 636,26	164 622 377,71
Résultat avant charges et produits calculés	-1 374 011,98	69 712 905,59	68 165 804,70	75 892 705,45	75 927 477,80
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	-33 926 984,14	8 115 276,56	6 328 843,67	9 986 981,66	7 382 455,72
(amortissements, dépréciations & provisions)					
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice		858,00	851,00	851,00	848,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	24 585 527,00	26 218 133,00	25 032 610,00	25 932 636,00	24 875 895,24
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	10 960 637,00	9 888 293,00	10 020 385,00	9 565 843,94	9 469 651,00
de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)					

**3B - RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R423-9 du CCH)**

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	5 235 386,41	10 956 975,25	12 298 521,16	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	739 297,94	374 637,13	1 342 264,93	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	193 526 446,86	197 156 252,27	201 062 045,42	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	29 187 064,51	32 095 616,01	36 439 667,71	
<b>e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM</b>	<b>165 078 680,29</b>	<b>165 435 273,39</b>	<b>165 964 642,64</b>	
<b>a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)</b>	<b>3,17%</b>	<b>6,62%</b>	<b>7,41%</b>	<b>5,73%</b>

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

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

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports	Virements de poste à poste (3)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	8 571 777,65	28 220,88			4 325,24	8 595 673,29
Autres immobilisations incorporelles	11 419 826,47	1 692 527,60				13 112 354,07
<b>TOTAL I</b>	<b>19 991 604,12</b>	<b>1 720 748,48</b>			<b>4 325,24</b>	<b>21 708 027,36</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus	7 702 049,49	109 895,27			285 159,34	7 526 785,42
Terrains aménagés, loués, bâtis	97 774 565,92	520 097,55	373 345,29		590 611,67	98 077 397,09
Agencements - Aménagements de terrains						
<b>TOTAL II</b>	<b>105 476 615,41</b>	<b>629 992,82</b>	<b>373 345,29</b>		<b>875 771,01</b>	<b>105 604 182,51</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants		1 229 548,55 €	6 756 396,50 €		10 530 049,06 €	
Additions et remplacements de composants (1)		2 629 890,11 €	33 033 498,91 €		5 425 929,36 €	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris	[A] 2 022 610 832,20	3 859 438,66 €	39 789 895,41 €	-	15 955 978,42 €	2 050 304 187,85
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants		42 959,45 €			1 438 901,72 €	
Additions et remplacements de composants (1)			-		85,67 €	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris	[B] 255 185 673,34	42 959,45 €	-	-	1 438 987,39 €	253 789 645,40
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145)	[C] 37 667 686,26	10 142,63 €	105 657,28 €	-	6 259,97 €	37 777 226,20
<b>TOTAL III [A+B+C]</b>	<b>2 315 464 191,80</b>	<b>3 912 540,74</b>	<b>39 895 552,69</b>		<b>17 401 225,78</b>	<b>2 341 871 059,45</b>
<b>Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV</b>	<b>361 905,62</b>	<b>22 702,05</b>				<b>384 607,67</b>
<b>DIVERS</b>						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)						
Matériel de transport	119 757,39	111 683,76				231 441,15
Matériel de bureau et matériel informatique	7 482 048,13	771 439,00				8 253 487,13
Mobilier	3 271 447,51	27 496,27				3 298 943,78
Diverses	1 890 005,03	71 492,49				1 961 497,52
<b>TOTAL V</b>	<b>12 763 258,06</b>	<b>982 111,52</b>				<b>13 745 369,58</b>
<b>Immeubles en location-vente et affectation TOTAL VI</b>						
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>						
Terrains et aménagements terrains	2 429 058,06	450 760,54		373 345,29		2 506 473,31
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	14 720 470,55	3 753 359,05		5 603 725,15		12 870 104,45
- Additions et remplacements de composants (4)	56 874 968,52	32 661 900,67		33 271 897,86		56 264 971,33
Avances et acomptes	1 388 075,82	508 598,30		1 355 647,31		541 026,81
<b>TOTAL VII</b>	<b>75 412 572,95</b>	<b>37 374 618,56</b>		<b>40 604 615,61</b>		<b>72 182 575,90</b>
<b>(II+III+IV+V+VI+VII) TOTAL VIII</b>	<b>2 509 478 543,84</b>	<b>42 921 965,69</b>	<b>40 268 897,98</b>	<b>40 604 615,61</b>	<b>18 276 996,79</b>	<b>2 533 787 795,11</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations et créances rattachées	543 362,99					543 362,99
Titres immobilisés						
Prêts principaux pour accessions et amélioration						
Prêts complémentaires pour accessions et amélioration						
Autres prêts						
Dépôts et cautionnements versés - Créances diverses	401 868,36				383 147,60	18 720,76
Intérêts courus	20,00				20,00	
<b>TOTAL IX</b>	<b>945 251,35</b>				<b>383 167,60</b>	<b>562 083,75</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>2 530 415 399,31</b>	<b>44 642 714,17</b>	<b>40 268 897,98</b>	<b>40 604 615,61</b>	<b>18 664 489,63</b>	<b>2 556 057 906,22</b>

(1) Ces lignes recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).

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

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

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

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

## 5 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

### SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Annexe V tableau n° 5  
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation	3 691 498,68	167 813,41		2 714,83	3 856 597,26
Autres postes d'immobilisations incorporelles	10 712 296,83	423 023,18			11 135 320,01
<b>TOTAL I</b>	<b>14 403 795,51</b>	<b>590 836,59</b>		<b>2 714,83</b>	<b>14 991 917,27</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre) (4)	939 113 030,10	58 572 604,49		11 701 738,08	985 983 896,51
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	131 838 822,23	6 119 987,91		1 329 262,90	136 629 547,24
Bâtiments et installations administratifs	7 509 445,72	1 158 679,44		3 040,57	8 665 084,59
<b>TOTAL III</b>	<b>1 078 461 298,05</b>	<b>65 851 271,84</b>		<b>13 034 041,55</b>	<b>1 131 278 528,34</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>	<b>282 700,37</b>	<b>14 639,91</b>			<b>297 340,28</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport	30 415,15	33 264,36			63 679,51
Matériel de bureau et matériel informatique	7 050 411,76	314 822,46			7 365 234,22
Mobilier	2 775 936,59	79 275,20			2 855 211,79
Diverses	1 666 423,47	48 843,29			1 715 266,76
<b>TOTAL V</b>	<b>11 523 186,97</b>	<b>476 205,31</b>			<b>11 999 392,28</b>
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>1 104 670 980,90</b>	<b>66 932 953,65</b>		<b>13 036 756,38</b>	<b>1 158 567 178,17</b>

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

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n°6

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

(4) cf. tableau n°4 détail des comptes

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

50

ans

## 6 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

### VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Annexe V tableau n° 6  
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation		2 714,83			2 714,83
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
<b>TOTAL I</b>		<b>2 714,83</b>			<b>2 714,83</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre) (4)		3 659 132,79	8 042 605,29		11 701 738,08
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)			1 329 262,90		1 329 262,90
Bâtiments et installations administratifs			3 040,57		3 040,57
<b>TOTAL III</b>		<b>3 659 132,79</b>	<b>9 374 908,76</b>		<b>13 034 041,55</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
<b>TOTAL V</b>					
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>		<b>3 661 847,62</b>	<b>9 374 908,76</b>		<b>13 036 756,38</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5

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

(4) cf. tableau n°4 détail des comptes

## 7 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Annexe V tableau n° 7  
Exercice au : 31/12/2022

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes sur contrats				
Provisions pour pensions et obligations similaires	4 890 935,00		1 194 004,00	(3) 3 696 931,00
Provisions pour gros entretien	1 251 965,75	494 366,67	704 888,08	1 041 444,34
Provisions pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	9 472 982,58	6 860 186,65	4 010 571,24	12 322 597,99
<b>TOTAL II</b>	<b>15 615 883,33</b>	<b>7 354 553,32</b>	<b>(2) 5 909 463,32</b>	<b>17 060 973,33</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles	7 249 484,27	3 428 899,16	2 761 185,82	7 917 197,61
Financières				
<b>TOTAL III</b>	<b>7 249 484,27</b>	<b>3 428 899,16</b>	<b>2 761 185,82</b>	<b>7 917 197,61</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager				
Approvisionnements				
Immeubles en cours	71 508,00	1 168,00	17 739,00	54 937,00
Immeubles achevés	490 320,00	12 214,00	112 944,00	389 590,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
<b>TOTAL IV</b>	<b>561 828,00</b>	<b>13 382,00</b>	<b>130 683,00</b>	<b>444 527,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	12 313 324,15	2 209 649,41	2 610 158,36	11 912 815,20
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Clients-autres activités				
Débiteurs divers	452 533,02	42 508,57	29 843,22	465 198,37
Autres actifs à court terme				
Valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>	<b>12 765 857,17</b>	<b>2 252 157,98</b>	<b>2 640 001,58</b>	<b>12 378 013,57</b>
<b>TOTAL VI</b>	<b>20 577 169,44</b>	<b>5 694 439,14</b>	<b>5 531 870,40</b>	<b>20 739 738,18</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>36 193 052,77</b>	<b>(1) 13 048 992,46</b>	<b>(1) 11 441 333,72</b>	<b>37 800 711,51</b>

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	7 856 856,94	5 667 950,64
	- Financières		
	- Exceptionnelles	5 192 135,52	5 773 383,08
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		2 797 445,82
	... de provisions non utilisées (*)		3 112 017,50
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite			3 696 931,00

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

## 8 - ETAT DES DETTES

Annexe V tableau n° 8  
Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	19 494 052,03	1 350 347,51	4 304 481,72	13 839 222,80	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 047 601 165,93	50 210 130,44	171 918 387,59	825 472 647,90	
165	Dépôts et cautionnements reçus	12 124 720,63	Non ventilable (3)		12 124 720,63	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	11 299,54	6 523,94	4 775,60		
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 902 858,77	137 920,63	505 016,00	1 259 922,14	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881	Intérêts courus non échus	8 743 636,93	8 743 636,93			
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables					
16883	Intérêts compensateurs					
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>1 089 877 733,83</b>	<b>60 448 559,45</b>	<b>176 732 660,91</b>	<b>852 696 513,47</b>	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	21 094 265,89	21 094 265,89			
419	Clients créditeurs	600 175,59	600 175,59			
42	Personnel et comptes rattachés	1 105 874,68	1 105 874,68			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 220 744,21	1 220 744,21			
44	Etat et autres collectivités publiques	3 049 752,60	3 049 752,60			
45	Groupes, associés et opérations de coopération					
46	Créditeurs divers	874 419,54	874 419,54			
47	Comptes transitoires ou d'attente					
<b>TOTAL II</b>		<b>27 945 232,51</b>	<b>27 945 232,51</b>			
487	Produits constatés d'avance					
	4871 - Sur exploitation	11 997 620,70	11 997 620,70			
	4872 - Sur vente de lots en cours					
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
	4878 - Autres produits constatés d'avance					
<b>TOTAL III</b>		<b>11 997 620,70</b>	<b>11 997 620,70</b>			
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>		<b>1 129 820 587,04</b>	<b>100 391 412,66</b>	<b>176 732 660,91</b>	<b>852 696 513,47</b>	

RENVois		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	59 278 403,37
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	57 834 893,46
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

## 9 - ETAT DES CREANCES

Annexe V tableau n° 9  
Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
26	Titres de participation et créances rattachées	543 362,99		543 362,99
271/272	Titres immobilisés			
274/275/276	Immobilisations financières diverses	18 720,76	18 720,76	
278	Prêts pour accession			
	<b>TOTAL I</b>	<b>562 083,75</b>	<b>18 720,76</b>	<b>543 362,99</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	1 139 099,11	1 139 099,11	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	11 932 898,88	11 932 898,88	
416	Locataires douteux ou litigieux	15 004 860,45	15 004 860,45	
412/413/414/415/418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	1 991 408,53	1 991 408,53	
42	Personnel et comptes rattachés	6 048,18	6 048,18	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques (1)	26 473 370,24	26 473 370,24	
45	Groupes, associés et opérations de coopération			
46	Débiteurs divers (1)	2 405 497,68	2 405 497,68	
47	Comptes transitoires ou d'attente			
	<b>TOTAL II</b>	<b>58 953 183,07</b>	<b>58 953 183,07</b>	
486	486 - Charges constatées d'avance	1 335 159,40	1 335 159,40	
	<b>TOTAL III</b>	<b>1 335 159,40</b>	<b>1 335 159,40</b>	
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>60 850 426,22</b>	<b>60 307 063,23</b>	<b>543 362,99</b>

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	9 779 383,42
	Subventions d'exploitation à recevoir	15 665 931,80
	TVA	691 806,02

**10 - ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN***Entreprises liées, liens de participation, créances & dettes représentées par des effets de commerce*Annexe V tableau n° 10  
Exercice au : 31/12/2022

Comptes concernés 1	Entreprises liées 2	Entreprises avec lesquelles l'office a un lien de participation 3	Créances et dettes représentées par des effets de commerce 4
<b>BILAN :</b>			
Immobilisations financières		365 877,65	
Créances diverses		49 783,51	
Dettes financières			
Dettes diverses			
<b>COMPTE DE RESULTAT :</b>			
Charges financières			
Produits financiers			



11 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS  
(en euros)

Annexe V tableau n° 11  
Exercice au : 31/12/2022

Informations financières			Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'office et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'office	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Résultat net du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'office au cours de l'exercice
Filiales et participations (1)		SIREN				Brute	Nette					
Nom	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)												
Filiales (7)												
-	COOPARTOIS	356 200 501	424 011,00	17 632 735,29	86,38	365 877,65	365 877,65			5 090 416,49	-690 423,75	
-												
-												
-												
-												
-												
-												
-												
-												
-												
Participations (8)												
-	TERRITOIRE 62	327 910 634	33 198 880,00	-11 945 979,72	0,52	173 700,00	173 700,00			52 323 346,32	684 532,57	
-												
-												
-												
-												
-												
-												
-												
-												
-												
Autres filiales ou participations												
Filiales non reprises ci-dessus												
Participations non reprises ci-dessus												
TOTAL (10)						543 362,99	3 785,34					

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

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'OPH a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

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

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

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

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

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

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

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

(10) Total colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266

Observations :

## 12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT

Annexe V tableau n° 12 & 13  
Exercice au 31/12/2022

Nature des éléments 1	Valeur brute 2	Dépréciation 3	Valeur nette au bilan 4	Prix du marché 5
32 - Approvisionnements				
322 - Fournitures consommables :				
TOTAL I				
50 - Valeurs mobilières de placement :				
TOTAL II				
TOTAL (I+II)				

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

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

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			269 461,85
	REMB FRAIS SUR VENTE PRIX D'ACQUISITION	286,61 269 175,24	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			1 420,50
	14	1 420,50	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			577,88
	REMB FRAIS SUR VENTE PRIX D'ACQUISITION	153,12 424,76	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			271 460,23

## 14 - INCORPORATION DES COUTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE DANS LA PRODUCTION IMMOBILISEE

**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux Etats Réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et /ou de l'ANCOLS.**

Annexe V tableau n° 14  
Exercice au : 31/12/2022

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
Sans objet	Sans objet	437 162,76			437 162,76

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

*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.  
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

Conduite d'opération: Une conduite d'opération est calculée sur les opérations de construction de logements neuf locatifs et acquisitions améliorations, au taux de 1,5% appliqué sur la part bâtiment du prix de revient. 50% de la conduite d'opération est comptabilisée au 1er ordre de service lors du lancement de l'opération. Le solde est comptabilisé à la mise en service de l'opération. Une conduite d'opération est comptabilisée sur les opérations de réhabilitation, à l'exception de la maintenance immobilisée, au taux de 1,8%, sur la base des flux comptabilisés dans l'année.

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

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

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

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

Annexe V tableau n° 15  
Exercice au 31/12/2022

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

**RAPPEL : la non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle. Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable .**

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

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.  
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

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

## 16 - COMPTES RATTACHES

Annexe V tableau n° 16  
Exercice au : 31/12/2022

## CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

N° de compte	Libellé	Montant	Observations (a)
1	2	3	4
408	Fournisseurs	2 570 318,08	FNP Fournisseurs d'exploitation et stocks
4282/4284/4286	Personnel	1 105 874,68	Personnel - congés payés et autres charges à payer
4382-4386	Organismes sociaux	111 365,16	Organismes sociaux - charges sur congés payés et autres charges à payer
4482-4486	Etat	187 964,35	Taxe sur les salaires et charges fiscales sur congés payés
4686	Divers	860 767,35	
TOTAL		4 836 289,62	

## PRODUITS A RECEVOIR

N° de compte	Libellé	Montant	Observations (a)
1	2	3	4
418	Locataires	1 991 408,53	Regularisation des charges locataires
4287	Personnel		
4387	Organismes sociaux		
4487	Etat	336 249,00	Dégrèvements de taxes foncières
4687	Divers		
TOTAL		2 327 657,53	

(a) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

OBSERVATIONS : détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable.

## 17 - PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE

## COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

Annexe V tableau n° 17  
Exercice au : 31/12/2022

## 481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

Nature 1	Solde au 1er janvier de l'exercice 2	Additions de l'exercice 3	Amortissements de l'exercice 4	Solde au 31 décembre de l'exercice 5 (2+3-4)	Durée d'amortissement (a) 6
Grosses réparations à étaler (b)					
Intérêts compensateurs	4 410,59		4 410,59		
Autres (détailler si significatifs)					
<b>TOTAL</b>	<b>4 410,59</b>		<b>4 410,59</b>		

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.

(b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux organismes relevant de l'instruction comptable M31

Observations sur les méthodes d'amortissement :

--

## 486 - Charges constatées d'avance

Nature 1	Montant 2	Observations 3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (1)		
Autres (détailler si significatif) :	1 335 159,40	
Charges constatées d'avance d'exploitation	1 335 159,40	Domage Ouvrage et autres charges d'exploitation
<b>TOTAL</b>	<b>1 335 159,40</b>	

## COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

## 487 - Produits constatés d'avance

Nature 1	Montant 2	Observations 3
Produits des ventes sur lots en cours (1)		
Autres (détailler si significatif) :	11 997 620,70	
Produits Constatés d'avance d'exploitation	11 997 620,70	Subventions démolitions, Indemnités d'assurance
<b>TOTAL</b>	<b>11 997 620,70</b>	

(1) RENVOIS	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		

## 18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Annexe V tableau n° 18  
Exercice au : 31/12/2022

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	471 399,85		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
<b>TOTAL</b>	<b>471 399,85</b>		

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

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

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

Transfert de charges d'exploitation : Frais de Poursuite - Copropriétés

## 19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

Annexe V tableau n° 19

Exercice au : 31/12/2022

**672 - Charges sur exercices antérieurs**

**772 - Produits sur exercices antérieurs**

[illegible]



## 20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Annexe V tableau n° 20  
exercice au : 31/12/2022

## I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>671 - Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		1 964 535,11
- INTERETS MORATOIRES,PENALITES / AMENDES	51,00	
- SUBVENTIONS ACCORDEES	465 351,74	
- FSL	160 880,00	
- INDEMNITES QUALITES DE SERVICE	6 080,46	
- CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES	1 181 318,85	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	150 853,06	
<b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mi au rebut (1)</b>		5 244 565,65
Cessions (2)		
- VNC DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 431 499,90	
- VNC DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES CEDEES	2 865 020,78	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions, sorties de composants, mises au rebut		
- VNC DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES DEMOLIES OU MISES AU REBUT	948 044,97	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>678 - Autres (1) (2)</b>		10 002 384,88
- SINISTRES	3 240 515,01	
- DEMOLITIONS	4 631 758,77	
- RETROCESSION VRD	1 035 977,07	
- FRAIS ANNEXES SUR OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS	45 469,52	
- FRAIS SUR VENTE	1 490,74	
- AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES	1 047 173,77	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		5 192 135,52
Autres (1)		
- CONTENTIEUX	277 237,00	
- COUTS DE DEMOLITIONS	3 502 954,81	
- DEPRECIATION EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS	1 137 943,71	
- PROVISION POUR RISQUE	274 000,00	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>22 403 621,16</b>	<b>22 403 621,16</b>

## 20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Annexe V tableau n° 20  
exercice au : 31/12/2022

## II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		4 997 857,11
- DEDIT ET PENALITES PERCUS SUR ACHATS	18 670,97	
- PENALITES QUALITE DE SERVICE	120 189,00	
- RECOUVREMENTS SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR	18 121,08	
- DEGREVEMENTS D'IMPOTS	4 416 134,00	
- ECART / REGUL DE CHARGES	421 190,06	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	3 552,00	
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		11 094 560,92
- PRODUITS DE CESSIION	11 094 560,92	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		6 076 612,54
- QUOTE PART DE SUBVENTIONS VIREES AU RESULTAT	6 076 612,54	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>778 - Autres (1)</b>		11 858 796,50
- INDEMNITES D'ASSURANCES	1 537 670,66	
- SUBVENTIONS DE DEMOLITIONS	9 381 298,60	
- AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	484 536,66	
- -FOURNISSEURS : 295222 -DIVERS : 2,4		
- -Détail 772900 : 189312,26		
- AUTRES	455 290,58	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions</b>		5 773 383,08
- Autres (1)		
- COUTS DE DEMOLITION	3 053 228,02	
- CONTENTIEUX	476 208,00	
- REPRISES SUR PROVISION EXCEPTIONNELLES SUR IMMOBILISATIONS	2 243 947,06	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		
-		
-		
<b>TOTAL</b>	<b>39 801 210,15</b>	<b>39 801 210,15</b>

(1) Détailler les montants significatifs.

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

**21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS**

Annexe V tableau n° 21 &amp; 22

Exercice au : 31/12/2022

Catégories 1	Montant global des rémunérations 2	Montant global des frais remboursés 3
Organes d'administration	62 233,00	14 480,37
Organes de direction	2 342 834,00	17 715,00

**22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE**

Catégories 1	Effectif au 31/12 2	dont Régie 3	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes 4	Effectif moyen 5
<b>Cadres</b>	<b>192,00</b>			<b>193,83</b>
Direction & chargés de mission	30,00			30,50
Administratifs	150,00			152,83
Techniques	12,00			10,50
Sociaux				
<b>Employés</b>	<b>338,00</b>			<b>346,66</b>
Administratifs	294,00			299,25
Techniques	18,00			21,33
Sociaux	26,00			26,08
<b>Ouvriers</b>	<b>165,00</b>			<b>171,17</b>
<b>Gardiens d'immeubles</b>	<b>137,00</b>			<b>136,00</b>
<b>Effectif total</b>	<b>832,00</b>			<b>847,66</b>

# **PAS-DE-CALAIS**

# **HABITAT**

**ETATS**  
**FINANCIERS**  
**EXERCICE 2022**

**TROISIEME PARTIE**

**III. Les documents justificatifs**

## **Annexe VI - Informations générales**

## INFORMATIONS GENERALES

## 1. IDENTITE (au 31 décembre)

Annexe VI Fiche n° 1  
Exercice : 31/12/2022

- Nom de l'organisme	OPH PAS DE CALAIS HABITAT			N° SIRET	34407767200022
- statut juridique	OPH				
(le cas échéant, nom précédent) (1)	PAS DE CALAIS HABITAT				
- Siège social	- 1ère ligne d'adresse	4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME			
	- 2ème ligne d'adresse				
	- 3ème ligne d'adresse				
	- 4ème ligne d'adresse				
	- code postal	62022			
	- commune	ARRAS CEDEX			
	- cedex				
	- téléphone	03-21-50-55-00			
	- e-mail	philippe.verspieren@pasdecals-habitat.fr			
- Président (Titre, Nom, Prénom)	MR	COTTIGNY	JEAN LOUIS	Date de prise de fonction	24/11/2017
- Directeur général (Titre, Nom, Prénom)	MR	FONTAURAND	BRUNO	Date de prise de fonction	20/12/2019
- Commissaires aux comptes (noms et adresses) (2)	AEQUITAS 9 RUE DELESALLE Z.A DU PRE CATALAN 59110 LA MADELEINE			Année de 1er mandat	2009
- Date de constitution de l'office	01/01/1931				
- Transformation et extension de compétences (à préciser) - date et objet					
Collectivité de rattachement :	Commune		Département	X	Métropole
	EPCI		Région		
- Convention d'utilité sociale : date de signature	20/12/2019				
- Autres conventions avec l'Etat		date de signature		date de fin	
- Appartenance à un groupement de fait ou de droit	OUI	NON	GIE	NOM	SIREN
		X			
			Société de coordination		
			Autre groupe de moyens		
			Groupe capitalistique		

## 1 BIS. IDENTITE (au 31 décembre) – Evolution juridique

Au cours de l'exercice, votre organisme a effectué une fusion-absorption ou une transmission universelle de patrimoine, remplissez le tableau ci-dessous :				
	Date d'effet	raison sociale de l'entité absorbée/"tupée"	SIREN	Nombre de logement
Fusion-absorption				
Transmission universelle de patrimoine (TUP)				
Liquidation				
Dissolution				
Autres (précisez)			Précision	

## INFORMATIONS GENERALES

## 1. IDENTITE (au 31 décembre)

Annexe VI Fiche n° 1  
Exercice : 31/12/2022

## 2. CONSEIL D'ADMINISTRATION

NOM	ADRESSE	ACTIVITE OU PROFESSION	DATE DE NAISSANCE	DATE D'ENTREE AU CONSEIL	DATE D'EXPIRATION DU MANDAT ACTUEL	NOM DU REPRESENTANT (3)
COTTIGNY Jean Louis	3.rue Léon Blum 62217 Beaurains	Président de Pas de Calais Habitat, C	12/09/1950	10/06/2011	31/12/2028	
LEROY Jean Claude	Impasse Guy Mollet 62380 Lumbres	Président du Conseil départemental	03/06/1952	22/07/1998	31/12/2028	
MAQUET Jacqueline	12 Rue de Château d'Eau 62123 Montescourt	Députée du Pas de Calais	13/05/1949	24/10/2008	31/12/2028	
PILCH Christophe	2 Boulevard Lepoivre 62710 Courrières	Maire de Courrières Président de la c	28/10/1965	10/06/2011	31/12/2028	
BAUDE Bernard	64 rue Augustin Legrand 62680 Méricourt	Maire de Méricourt, Vice Président de	02/07/1961	24/10/2008	31/12/2028	
MELLIQ Jacques	1376 Rue Copernic 62400 Béthune	Ancien Ministre	22/07/1941	10/06/2011	31/12/2028	
DUCRON Yves	84 Rue Beaurepaire 62200 Boulogne sur Mer	Représentant SOLIHA, Solidaires po	22/12/1946	01/06/2001	31/12/2028	
DECLÉMY Bertrand	387 Résidence La plaine du Val 62136 Lestrem	Représentant des collecteurs de la P	19/04/1973	25/05/2018	31/12/2028	
DUBREUCQ Alain	123 Rue Lamartine 62114 Sains-en-Gohelle	Maire de Sains-en-Gohelle	22/07/1951	24/10/2008	31/12/2028	
BAEY Bernard	8 Rue de Bouvreuils 62510 Arques	Représentant de la Caisse d'allocation	08/11/1952	19/10/2018	31/03/2022	
CHERET Pierre	14 Rue Gustave Delory 62210 Avion	Représentant du Syndicat CGT	16/07/1951	03/04/2002	31/12/2028	
PEZE Gérard	10 Rue Becquerel 62000 Arras	Représentant le Comité d'hygiène So	09/01/1940	22/07/1998	31/12/2028	
DUHEN Françoise	12 BAT L'Oangerie 62223 ST Nicolas	Représentante d'UFC Que Choisir	01/08/1951	19/12/2014	02/12/2022	
GLORIAN Grégory	5 rue Georges Deroux 62320 Rouvroy	Représentant INDECOSA CGT	16/11/1975	20/12/2019	02/12/2022	
MASSA Eric	32 Pavillon Audoux Gde Rce 62300 LENS	Représentant des Locataires CNL	19/04/1952	19/12/2014	02/12/2022	
ROSSIGNOL Françoise	9 B rue Charcot 62000 Dainville	Maire de Dainville Vice-présidente d	27/05/1948	19/06/2015	31/12/2028	
VAN HEGHE Sabine	3 avenue Waymel 62119 Dourges	Sénatrice	26/08/1960	19/06/2015	31/12/2028	
LEFEBVRE Nadine	150 rue Henri Lefebvre 62660 Beuvry	Maire de Beuvry, Conseillère Commu	30/04/1946	19/06/2015	31/12/2028	
BRAS Cathy	38 rue du crinchon apt 8 62000 ARRAS	Représentante UFC Que CHOISIR	16/12/1961	20/12/2019	02/12/2022	
AIT-CHIKHEBBIH Fatima	38 rue des Cytises 62300 Lens	Vice Présidente de Pas de Calais hat	16/07/1970	08/09/2021	31/12/2028	
BARBARIN Olivier	2 rue des champs 62480 Le Portel	Conseiller départemental	08/11/1964	08/09/2021	31/12/2028	
BOUNY Christelle	13 rue Albert thomas 62230 Outreau	Représentante du Syndicat CFDT	20/05/1972	08/09/2021	31/12/2028	
GOSSELIN Hervé	3/1 rue Méaulens 62000 Arras	Représentant de la CLCV	23/08/1953	08/09/2021	02/12/2022	
LEROUGE Nadine	14 rue de Verdun 62230 Outreau	Adjointe au Maire d'Outreau an charg	17/01/1959	08/09/2021	31/12/2028	
MALFAIT Alexandre	2 rue d'Achicourt 62000 Arras	Conseiller départemental	02/07/1983	08/09/2021	31/12/2028	
MEYFROIDT-LEFAIT Sylvie	15 C rur Marcel Maniez 62232 Vendin les Béthune	Conseillère départementale	19/03/1964	08/09/2021	31/12/2028	
PANNIER Alain	2 Place du Cabestan 62000 Arras	Représentant de l'Union Département	17/12/1949	08/09/2021	31/12/2028	
MENU Nathalie	49 rue de Dixmude 62410 Hulluch	Présidente de la CAF du Pas-de-Cal	14/06/1975	01/07/2022	31/12/2028	

(1) Le changement d'appellation doit obligatoirement être signalé au Ministère chargé du logement (DGALN/DHUP)

(2) A l'exception des OPH soumis aux règles de la comptabilité publique.

(3) Pour les administrateurs personnes morales.

RESERVES FONCIERES (en m² sauf mention contraire)						dont acquis pendant l'exercice
Réserves foncières au 31/12	Réserves pour locatif ( compte 21 )	460 181,00				
	Stocks non affectés ( compte 31 )					
	<b>TOTAL</b>	460 181,00				0,00
	Valeur comptable en €					
Utilisation pendant l'exercice	Pour opérations locatives	1 020,00				
	Pour opérations d'accession					
	Vente à des tiers	16 545,00				
	<b>TOTAL</b>	17 565,00				

## 3. PARC LOCATIF

3.0 Plan Stratégique de Patrimoine :		- date d'approbation par le CA (ou CS):	26/03/2021	- date de dernière actualisation:	26/03/2021
PARC AU 31 DECEMBRE		LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logts (a)		
3.1 Nombre de logements pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel au 31/12 (b) : dont conventionnés		39 658 39 436	1 468 551		
3.2 Ventilation du nombre de logements : - en fonction de la nature juridique : - en fonction du type de logement - en fonction du type de gestion :  (L 422-2 code constr. et de l'habitation : gendarmerie, police nationale, S. incendie et secours,...(c) )		- en pleine propriété - en bail emphytéotique ou à construction - en affectation - en bail à réhabilitation - en usufruit  - individuel - collectif  - gérés en direct - gérés par des tiers - gestion globale au profit de personnels particuliers	39 658  		

(a) Résidences pour étudiants, foyers, et résidences sociales. Sur le calcul d'équivalence; Cf. L 302-5 al. 6 - 4° du code de la construction et de l'habitation.

(b) Uniquement les logements achevés, et hors logements gérés pour compte de tiers.

(c) Hypothèse de gestion passant par l'intermédiaire des autorités de tutelle des personnels concernés (ministère de l'intérieur, de la défense...).

## 4. EVOLUTION DU PARC LOCATIF AU COURS DE L'EXERCICE

EVOLUTIONS DE LA RUBRIQUE 3.1		LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logts
4.1 Logements neufs achevés dans l'année	+	47	18
4.2 Acquisitions - améliorations mises en service dans l'année	+		
4.3 Acquisitions effectuées dans l'année (sauf acquisition - amélioration) dont acquisitions issues d'une fusion, absorption ou tup	+	24	
4.4 Ventes	-	98	
dont - ventes HLM à personnes physiques		53	
- ventes à organismes HLM		45	
- autres ventes			
4.5 Démolitions	-	343	
4.6 Transformations	+/-	-23	
dont - stocks accession transférés en immobilisations achevées		-23	
- autres transformations			
<b>4.7 (= 4.1 à 4.6) Variation de l'exercice</b>		<b>-393</b>	<b>18</b>

## 5. ACTIVITE DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION

	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logts
<b>5.1 Constructions</b>		
5.11 - Logements neufs mis en chantier (ordre de service donné au cours de l'année)		
5.12 - Acquisition - amélioration (acte notarié d'acquisition signé au cours de l'année)	47	
5.13 - Constructions en cours au 31/12 (y compris acq. - amél. en cours de travaux)	74	
<b>5.2 Réhabilitations</b>		
5.21 -logements ayant été réhabilités au cours des 10 dernières années	14 160	
5.22 - Réhabilitations mises en chantier (ordre de service donné dans l'année)	332	

## 6. VACANCE

(PARMI LES LOGEMENTS DE LA RUBRIQUE 3.1)	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logts
<b>6.1 Nombre de logements vacants au 31/12</b> (a) (c) dont - vacants techniques (b) - vacants depuis + de 3 mois (hors vacants techniques) - vacants depuis - de 3 mois (hors vacants techniques)	2 157 1 948 106 103	
<b>6.2 Nombre de logements achevés non quittancés au 31/12 (en attente de 1ère location) (c)</b>		
<b>Coût de la vacance (€) :</b>		
<b>6.3 Total des loyers ou redevances non quittancés sur l'exercice en raison de la vacance (d)</b> dont - vacants techniques	15 027 120,00 13 174 562,00	159 631,00

(a) Logements vacants = logements non quittancés au 31 décembre (à l'exception des logements n'ayant jamais été quittancés - cf. 6.2.)

(b) Vacance pour cause de réhabilitation en cours, de démolition projetée,...

(c) Hors vacance supportée par les associations gestionnaires.

(d) Estimation. La vacance considérée est la vacance globale (y compris technique), à l'exclusion toutefois de la vacance de la rubrique 7.2



## 7. AGE DU PATRIMOINE

EN FONCTION DE LA DATE REELLE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES (a)	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES	TOTAL
Nombre de logements terminés	- jusqu'en 1948	120	120
	- entre 1949 et 1960	1 922	1 934
	- entre 1961 et 1970	8 282	8 333
	- entre 1971 et 1980	11 528	11 888
	- entre 1981 et 1990	4 091	4 134
	- entre 1991 et 2000	4 396	4 580
	- entre 2001 et 2010	4 376	4 815
	- entre 2011 et 2015	3 558	3 812
	- entre 2016 et 2020	1 242	1 349
	- entre 2021 et 2025	143	161
<b>TOTAL (= Tableau 3 rubrique 3.1)</b>	<b>39 658</b>	<b>1 468</b>	<b>41 126</b>
<b>Age moyen du parc (en années)</b>			<b>37,00</b>

(a) Indépendamment - s'agissant des logements acquis - de la date d'entrée dans le patrimoine de la société.

## 8. FINANCEMENT PRINCIPAL (PARC LOCATIF + CONSTRUCTIONS EN COURS)

FINANCEMENT PRINCIPAL D'ORIGINE	PATRIMOINE LOCATIF (a)			EN COURS AU 31/12 (d)	TOTAL	
	LOGEMENTS		FOYERS ET RESIDENCES		Nombre	%
	NEUFS REALISEES PAR L'OPH (b)	ACQUIS (c)				
Financements "ancien régime" (HLMO, ILM, ILN, PSR, PLR,...)	21 491	24	609		22 124	54%
PLA CDC, RAPAPLA, et LLS (DOM)	7 926		33		7 959	19%
PLUS	7 371		186		7 557	18%
PLA "Très social" (PLAI, PLALM, PLAHA, PLU,...et LLSS / LLTS (DOM) )	1 711		40		1 751	4%
PLS, et PLA CFF	837		80		917	2%
PLI	69				69	0%
PCL et PAP locatif						
Autres (Fonds propres, emprunts obligataires, baux à réhabilitation, en affectation, ...)	229		520		749	2%
TOTAL	39 634	24	1 468		41 126	100%

(a) Parc de la rubrique 3.1 Tableau 3 (b) Y compris logements neufs acquis en VEFA ou en usufruit - (c) Acquis avec ou sans amélioration - (d) Egal rubrique 5.13 Tableau 5.

## 9. ACCESSION A LA PROPRIETE

NOMBRE DE LOGEMENTS	LOGEMENTS EN GROUPE, REALISES EN DIRECT (a)				LOGEMENTS EN DIFFUS		LOGEMENTS EN LOC.-ACCESSION (d)	LOGEMENTS EN SCI, SCCV, SCCC (b)
	INDIVIDUEL NEUF	ACQ.-REHAB.-REVENTE	COLLECTIF	TOTAL	CCMI	PRESTATION DE SERVICE		
<b>PRODUCTION</b>								
9.1 Terminés depuis l'origine				26			19	
9.2 Terminés pendant l'exercice (DAT)								
9.3 Mis en chantier pendant l'exercice (OS)								
9.4 Acquis dans l'année (résolut., adjudicat., g. rachat)								
9.5 Vendus pendant l'exercice (actes notariés)			1	1				
9.6 Mis en location dans l'année [e]								
<b>STOCKS au 31 décembre</b>								
9.6 Stocks vendus (actes notariés) non livrés								
<b>Stocks non vendus</b>								
9.7 En cours de réalisation								
9.8 Terminés depuis moins d'un an								
9.9 Terminés depuis plus d'un an			5	5				
9.10 Total non vendu (9.7 à 9.9) [c]			5	5				
9.11 dont - contrats préliminaires de réservation								
9.12 - temporairement loué (sauf loc.-acc.)								
9.13 - en phase locative (loc.-acc.)								

(a) vente en l'état futur d'achèvement ou vente à terme (et acquisitions (9.4)) - (b) Nombres au prorata des participations au capital des SCI et des SCCC. - (c) 9.10 > ou = 9.11 + 9.12 + 9.13  
(d) Pour la ligne 9.5.levées d'option d'achat intervenues dans l'année (e) Transferts en immobilisation, et location-accession entrées en phase locative

## 10. AUTRES ACTIVITES AU 31/12

<b>10.1 Activité d'aménageur</b>		<b>10.4 Activité de prêteur</b>	
- Nombre d'opérations en cours au 31/12		- Nombre de prêts en gestion	
* dont quartiers anciens (OPAH)		dont principaux (accession et vente HLM)	
- Nombre d'opérations mises en chantier en cours de l'exercice		complémentaires (accession et vente HLM)	
- Nombre de logements à réaliser		autres prêts	
<b>10.2 Lotissements</b>		<b>10.5 Maîtrise d'ouvrage déléguée (hors accession)</b>	
- Nombre d'opérations en stocks (terminés/en cours)	9	- Nombre de contrats en cours	
- Nombre de lots correspondant	186	- Nombre de contrats signés pendant l'exercice	
dont lots terminés depuis plus d'un an	166	- Rémunération (T.T.C.) facturée pendant l'exercice	
<b>10.3 Hébergement de loisirs à vocation sociale</b>		<b>10.6 Prestations de services diverses</b>	
- Nombre d'opérations achevées depuis l'origine		- Nombre de contrats en cours	
soit en nombre de lits correspondants		- Nombre de contrats signés pendant l'exercice	
- Nombre d'opérations en chantier (o.s. donné)		- Montant de la rémunération (T.T.C.) facturé	
soit en nombre de lits correspondants		<b>10.7 Syndic de copropriété</b>	
		- Nombre de copropriétés gérées au 31-12 à l'Office	
		- Nombre de lots (toute nature)	
		dont appartenant à l'Office	
		à des tiers	

## **Annexe VII - Développement de l'actif**

## 1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Annexe VII fiche n° 1  
Exercice au : 31/12/2022

201- FRAIS D'ETABLISSEMENT  
 203 - FRAIS DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT  
 205- CONCESSIONS ET DROITS SIMILAIRES  
 206- DROIT AU BAIL  
 208- AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)

**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS**

N° de compte (a)	N° d'inventaire	Désignation de l'immobilisation	Date de comptabilisation (b)	Valeur brute au bilan	Cumul des amort. (c/280)	Cumul des dépréciations	Valeur nette comptable	Observations (c)
1	2	3	4	5	6	7	8 (5-6-7)	9
201 203 205 206 208	sans objet	sans objet	sans objet	13 112 354,07  8 595 673,29	11 135 320,01  3 856 597,26		1 977 034,06  4 739 076,03	sans objet
<b>TOTAL</b>				<b>21 708 027,36</b>	<b>14 991 917,27</b>		<b>6 716 110,09</b>	

(1) Lister tous les baux

(a) Reprendre la ventilation du plan comptable

(b) Date d'acquisition ou de mise en service

(c) Pour les baux, préciser notamment : date de fin de bail, nombre de logements, provenance

2 - TERRAINS

2111 - TERRAINS NUS  
2112 - TERRAINS AMENAGES  
2113 - TERRAINS LOUES  
2115 - TERRAINS BATIS

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte (a)	N° d'inventaire	Situation des terrains et surface en m²	Nature des titres de propriété	Date des titres de propriété	Date de comptabilisation	Valeur brute au bilan	Cumul des dépréciations	Valeur nette comptable	Observations (b)
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (7-8)	10
2111 2112 2113 2115	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	7 526 785,42  98 077 397,09	1 919 187,37	5 607 598,05  98 077 397,09	sans objet
TOTAL						105 604 182,51	1 919 187,37	103 684 995,14	

(a) Reprendre la ventilation du plan comptable.  
(b) Préciser notamment l'usage actuel du terrain, les terrains acquis gratuitement ou pour un montant symbolique, si plusieurs titres de propriété sont associés à un même numéro d'inventaire

**3 - AGENCEMENTS ET AMENAGEMENTS DE TERRAINS (compte 212)**Annexe VII fiche n° 3  
Exercice au : 31/12/2022**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS**

N° d'inventaire	Nature de l'aménagement	Désignation des terrains	Date de comptabilisation	Valeur brute au bilan	Cumul des amort.	Cumul des dépréciations	Valeur nette comptable	Observations
1	2	3	4	5	6	7	8 (5-6-7)	9
sans objet	sans objet	sans objet	sans objet					sans objet
TOTAL								

## 4 - CONSTRUCTIONS

Annexe VII fiche n° 4  
Exercice au : 31/12/2022

21311 - IMMEUBLES DE RAPPORT  
21315 - BATIMENTS ADMINISTRATIFS  
21318 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS  
2134 - TRAVAUX D'AMELIORATION (1)  
2135 - INSTALLATIONS GENERALES, AGENCEMENTS ET AMENAGEMENTS DES CONSTRUCTIONS (1) (2)  
2138 - VOIRIES ET RESEAUX DIVERS - OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS**

N° de compte (a)	N° d'inventaire (b)	Désignation et situation des immeubles	Nombre de logts (c)	Date de compta- bilisation (d)	Valeur brute au bilan	Cumul des amort.	Cumul des dépréciations	Valeur nette comptable	Observations (e)
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (6-7-8)	10
21311	sans objet	sans objet		sans objet	1 991 166 705,79	926 902 146,73	3 644 882,50	1 060 619 676,56	sans objet
21315					37 777 226,20	8 665 084,59	29 112 141,61		
21318									
2134					45 412 120,10	45 412 120,10			
2135									
2138					13 725 361,96	13 669 629,68	55 732,28		
TOTAL					2 088 081 414,05	994 648 981,10	3 644 882,50	1 089 787 550,45	

(1) Compte en voie d'extinction.

(2) Rappel : ce compte ne concerne pas les immobilisations locatives.

(a) Reprendre la ventilation du plan comptable. Pour les immeubles ventilés par composants, indiquer le compte racine (ex. : 21311).

(b) N° d'inventaire du composant principal pour les immeubles ventilés par composants.

(c) Nombre de logements ou d'équivalents logements pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants.

(d) Date d'acquisition ou de mise en service.

(e) Exemples : type de financement, type de logement, foyer, ....

## 5 - CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI

Annexe VII fiche n° 5  
Exercice au : 31/12/2022

21411 - IMMEUBLES DE RAPPORT  
21415 - BATIMENTS ADMINISTRATIFS  
21418 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS  
2144 - TRAVAUX D'AMELIORATION (1)  
2145 - INSTALLATIONS GENERALES, AGENCEMENTS ET AMENAGEMENTS DES CONSTRUCTIONS (1) (2)  
2148 - VOIRIES ET RESEAUX DIVERS - OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS**

N° de compte (a)	N° d'inventaire (b)	Désignation et situation des immeubles	Nombre de logts (c)	Date de comptabilisation (d)	Valeur brute au bilan	Cumul des amort.	Cumul des dépréciations	Valeur nette comptable	Observations (e)
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (6-7-8)	10
21411	sans objet	sans objet		sans objet	251 457 349,36	134 297 251,20		117 160 098,16	sans objet
21415									
21418					930 503,04	930 503,04			
2144									
2145									
2148					1 401 793,00	1 401 793,00			
TOTAL					253 789 645,40	136 629 547,24		117 160 098,16	

(1) Compte en voie d'extinction.

(2) Rappel : ce compte ne concerne pas les immobilisations locatives.

(a) Reprendre la ventilation du plan comptable. Pour les immeubles ventilés par composants, indiquer le compte racine (ex. : 21411).

(b) N° d'inventaire du composant principal pour les immeubles ventilés par composants.

(c) Nombre de logements ou d'équivalents logements pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants.

(d) Date d'acquisition ou de mise en service.

(e) Exemples : type de financement, type de logement, foyer

## 6 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Annexe VII fiche n° 6  
Exercice au : 31/12/2022215 - INSTALLATIONS TECHNIQUES  
218 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS**

N° de compte (a)	N° d'inventaire	Désignation du matériel ou description de l'immobilisation	Date de comptabilisation (b)	Valeur brute au bilan	Cumul des amort.	Cumul des dépréciations	Valeur nette comptable	Observations
1	2	3	4	5	6	7	8 (5-6-7)	9
215	sans objet	sans objet	sans objet	384 607,67	297 340,28		87 267,39	sans objet
218				13 745 369,58	11 999 392,28		1 745 977,30	
<b>TOTAL</b>				<b>14 129 977,25</b>	<b>12 296 732,56</b>		<b>1 833 244,69</b>	

(a) Reprendre la ventilation du plan comptable.

(b) Date d'acquisition ou de mise en service.



**7 - IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, EN LOCATION-ATTRIBUTION OU RECUS EN AFFECTATION**Annexe VII fiche n° 7  
Exercice au : 31/12/2022

221 - IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE

222 - IMMEUBLES RECUS EN AFFECTATION

2221 - Immeubles reçus en affectation

2224 - Travaux sur immeubles reçus en affectation

**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS**

N° de compte 1	N° d'inventaire 2	Désignation du programme 3	Nombre de logts 4	Date de comptabilisation 5	Valeur brute au bilan 6	Cumul des amort. 7	Cumul des dépréciations 8	Valeur nette comptable 9 (6-7-8)	Observations 10
221 222 2221 2224	sans objet	sans objet		sans objet					sans objet
<b>TOTAL</b>									

## 8 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES EN COURS

Annexe VII fiche n° 8  
Exercice au : 31/12/2022232 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES EN COURS  
237 - AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS**

N° de compte	N° d'inventaire (a)	Identification	Dépenses comptabilisées			Cumul des dépréciations (c/2932)	Observations
			Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice (b)	Total		
1	2	3	4	5	6 (4+5)	7	8
232 237	sans objet	sans objet					sans objet
TOTAL							

(a) Au vu des pièces justifiant l'exécution des travaux, le compte 237 sera soldé par le compte d'immobilisation en cours (232). Le numéro d'inventaire attribué originellement aux avances et acomptes (237) peut être conservé pour l'immobilisation en cours (232) correspondante.

(b) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

9 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Annexe VII fiche n° 9  
Exercice au : 31/12/2022

235 -PART INVESTISSEMENT PPP  
238 - AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° d'inventaire	Identification	Dépenses comptabilisées			Observations
		Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice	Total	
1	2	3	4	5 (3+4)	6
235 238	sans objet sans objet	1 539 800,27	-847 049,01	541 026,81	sans objet sans objet
TOTAL		1 539 800,27	-847 049,01	541 026,81	

10 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Annexe VII fiche n° 10  
Exercice au : 31/12/2022

2312 - TERRAINS

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° d'inventaire	Identification du terrain	Surface en m²	Dépenses comptabilisées			Cumul des dépréciations	Observations
			Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice (a)	Total		
1	2	3	4	5	6 (4+5)	7	8
2312	sans objet		2 429 058,06	77 415,25	2 506 473,31		sans objet
TOTAL			2 429 058,06	77 415,25	2 506 473,31		

(a) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

11 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS (SUR SOL PROPRE)

Annexe VII fiche n° 11  
Exercice au : 31/12/2022

231311 - IMMEUBLES DE RAPPORT  
231315 - BATIMENTS ADMINISTRATIFS  
231318 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS  
23138 - VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte	N° d'inventaire	Désignation et situation des immeubles	Nombre de logements prévus (a)	Nature d'opération (C ou I) (b)	Date de début de travaux (c)	Date prévue de fin de travaux (d)	Dépenses comptabilisées			Cumul des dépréciations	Observations
							Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice	Total		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (8+9)	11	12
231311				C			14 660 313,85	-1 922 566,53	12 737 747,32	1 804 426,99	
231311				I			56 673 623,95	-820 529,26	55 853 094,69	396 976,30	
231315				C			261,12	-261,12			
231315	sans objet	sans objet		I	sans objet	sans objet	182 675,04	177 095,30	359 770,34		sans objet
231318				C							
231318				I							
23138				C							
23138				I							
TOTAL							71 516 873,96	-2 566 261,61	68 950 612,35	2 201 403,29	

- (a) Nombre de logements ou d'équivalents logements pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants.  
(b) "C" pour les opérations de construction ou d'acquisition-amélioration, "I" pour les interventions sur le parc existant (additions ou remplacements de composants).  
(c) Préciser la date de l'ordre de service.  
(d) Préciser le mois et l'année.  
(e) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

12 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS (SUR SOL D'AUTRUI)

Annexe VII fiche n° 12  
Exercice au : 31/12/2022

231411 - IMMEUBLES DE RAPPORT  
231415 - BATIMENTS ADMINISTRATIFS  
231418 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS  
23148 - VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte	N° d'inventaire	Désignation et situation des immeubles	Nombre de logements prévus (a)	Nature d'opération (C ou I) (b)	Date de début de travaux (c)	Date prévue de fin de travaux (d)	Dépenses comptabilisées			Cumul des dépréciations	Observations
							Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice	Total		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (8+9)	11	12
231411				C			59 895,58	72 200,43	132 096,01		
231411				I			18 669,53	33 697,89	52 367,42		
231415				C							
231415	sans objet	sans objet		I	sans objet	sans objet					sans objet
231418				C							
231418				I							
23148				C							
23148				I							
TOTAL							78 565,11	105 898,32	184 463,43		

- (a) Nombre de logements ou d'équivalents logements pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants.  
(b) "C" pour les opérations de construction ou d'acquisition-amélioration, "I" pour les interventions sur le parc existant (additions ou remplacements de composants).  
(c) Préciser la date de l'ordre de service.  
(d) Préciser le mois et l'année.  
(e) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

13 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Annexe VII fiche n° 13  
Exercice au : 31/12/2022

- 23181 - INSTALLATIONS GENERALES, AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS DIVERS
- 23182 - MATERIEL DE TRANSPORT
- 23183 - MATERIEL DE BUREAU ET MATERIEL INFORMATIQUE
- 23184 - MOBILIER
- 23188 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES DIVERSES

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte	N° d'inventaire	Désignation du matériel ou description de l'immobilisation	Date de début des travaux	Dépenses comptabilisées			Cumul des dépréciations	Observations
				Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice (a)	Total		
1	2	3	4	5	6	7 (5+6)	8	9
23181	sans objet	sans objet	sans objet					sans objet
23182								
23183								
23184								
23188								
TOTAL								

(a) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

14 - PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

Annexe VII fiche n° 14  
Exercice au : 31/12/2022

- 261- TITRES DE PARTICIPATION
- 2611- Actions
- 2612 - Part des Sociétés civiles immobilières
- 2618 - Autres titres de participations
- 266 - AUTRES FORMES DE PARTICIPATION
- 267 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS
- 2671 - Créances rattachées a des participations (groupe) (art.L.423-15 du CCH)
- 2674 - Créances rattachées a des participations (hors groupe) (art.L.423-15 du CCH)

N° de compte 1	N° d'inventaire 2	Nature des valeurs ou créances 3	Nombre de titres 4	Valeur initiale		Valeur du marché		Cumul des dépréciations 7	Observations 8
				Valeur unitaire 5A	Total 5B	Valeur unitaire 6A	Total 6B		
2611		TERRITOIRES 62	8 685		173 700,00				
2618		COOPARTOIS	24 000		365 877,65				
2611		ARSEM			3 773,11				
2618		AUTRES			12,23				
TOTAL					543 362,99				



TOTAL

## 16 - AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Annexe VII fiche n° 16  
Exercice au : 31/12/2022274- PRETS  
276 - AUTRES CREANCES IMMOBILISEES  
278 - PRETS POUR ACCESSION

N° de compte 1	N° d'inventaire 2	Nature des prêts 3	Montant en début d'exercice 4	Mouvement de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice 7	Cumul des dépréciations 8	Valeur nette comptable 9 (7-8)	Observations 10
				Réalisation 5	Remboursement 6				
2741		Prêts participatifs							
		SOUS-TOTAL							
2743		Prêts au personnel							
		SOUS-TOTAL							
274		TOTAL							
2761		Autres créances immobilisées - créances diverses							
276		TOTAL							
2781		Prêts principaux : PAP HLM-A Ventes HLM Autres							
2782		Prêts complémentaires							
278		TOTAL							
		TOTAL GENERAL							

Observations (notamment sur les prêts qui font l'objet de dépréciations) :

## 17 - AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Annexe VII fiche n° 17  
Exercice au : 31/12/2022

## 275 - DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES

**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS**

N° d'inventaire	D ou C (a)	Objet	Date du dépôt ou cautionnement	Nom du débiteur	Qualité du débiteur	Valeur brute	Dépréciations	Valeur nette comptable	Observations
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (7-8)	10
275	D	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	18 720,76		18 720,76	sans objet
275	C								
<b>TOTAL</b>						<b>18 720,76</b>		<b>18 720,76</b>	

(a) D = Dépôt - C = Cautionnement

## **Annexe VIIbis - Etat des stocks et opérations d'accession**

**31 - TERRAINS A AMENAGER**

(en euros)

Annexe VII bis fiche n° 1  
Exercice au 31/12/2022**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS**

N° inventaire	Localisation	Date de l'acte d'acquisition (a)	Superficie (m²)	Valeur d'acquisition	Dépréciation	Valeur nette	Destination prévue (b)	Date prévue d'utilisation ou de vente (c)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
sans objet	sans objet	sans objet					sans objet	sans objet
<b>TOTAL</b>								

(a) Mois / Année

(b) Préciser par exemple : Lt (lotissement), R (revente), G (accession groupée), NC (non connu).

(c) Date prévue de sortie du compte 31 (mois/année)

33 - IMMEUBLES EN COURS  
*(en euros hors taxes)*

Annexe VII bis fiche n° 2  
Exercice au : 31/12/2022

- 331 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT
- 332 - OPERATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES
- 333 - OPERATIONS D'ACQUISITION-REHABILITATION-REVENTE
- 334 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (CCMI) (a)

337 - DIVERS

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

Opérations				Prévisions				Réalizations en fin d'exercice											Reste à commercialiser		Dépréciations (c/393)			
N° inventaire	N° de compte	Localisation, désignation	Dates		Lots		Prix de vente		Prix de revient en fin d'exercice				Montant sorti des stocks (cote 339) (f)	Actes notariés			Commercialisation			Reste à commercialiser				
			Ouverture de chantier (OS)	Achats des travaux	Nature (b)	Nombre	Initial	Actualisé	Actualisé	Coûts non imputés		Total (12 à 15)		Frais financiers (d)	Frais de com- mercialisation	Autres Frais	Nombre	Montant	Dont montant du chiffre d'affaires constaté (f)			Nombre	Montant	
										Imputé (c/33)	Frais financiers (d)													Frais de com- mercialisation
1	2	3	4	5	6	7					12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23 (7-18-21)	24 (11-19-22)	
	331					79					426 332,54	426 332,54	4 474 106,76	4 474 106,76	426 332,54	3 023 369,19	63	3 391 384,90	3 391 384,90	1	46 310,93	15	1 036 410,93	54 937,00
	332																							
	333	sans objet	sans objet	sans objet	s/o																			
	334																							
	337																							
	TOTAL										426 332,54	4 474 106,76	4 474 106,76		426 332,54	3 023 369,19		3 391 384,90	3 391 384,90		46 310,93		1 036 410,93	54 937,00

(a) Ces opérations peuvent être regroupées sur une ligne dans le tableau  
(b) L (logement individuel), LC (logement collectif), LA (location-accession), LT (lotissement), C (locaux commerciaux)  
(c) Total colonne 12 + compte 33 brut au bilan  
(d) Uniquement les frais financiers sur financements externes qui n'auraient pu être imputés au compte 33  
(e) Contrats préliminaires de réservation, non encore conclus en contrat notarié  
(f) Les colonnes 17 et 20 concernent les seules opérations en méthode "marge à l'avancement"

35 – IMMEUBLES ACHEVES  
(en euros hors taxes)

Annexe VII bis fiche n° 3  
Exercice au : 31/12/2022

- 351 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS AMENAGES
- 352 - OPERATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES
- 353 - OPERATIONS D'ACQUISITION-REHABILITATION-REVENTE
- 354 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (CCMI) (a)
- 357 - AUTRES TRAVAUX ACHEVES
- 358 - LOGEMENTS TEMPORAIREMENT LOUES

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

Opérations				Prévisions				Réalisations en fin d'exercice																	
N° inventaire	N° de compte	Localisation, désignation	Dates		Lots		Prix de revient		Prix de vente		Coût de prod. (c/35)(c)	Coûts non imputés			Total (f)	Coût des lots vendus sortis des stocks (c/359)	Actes notariés de vente		Commercialisation				Reste à commercialiser		Dépréciations (c/395)
			Ouverture de chantier	Achèt des travaux	Nature (b)	Nombre	Initial	Actualisé	Initial	Actualisé		Frais financiers (d)	Frais de commercialisation	Autres frais généraux			Nombre	Montant	Nombre	Montant	Actes notariés de location-accession et réservations (e)	Nombre	Montant	Dont levées d'options en cours (location-accession) (g)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24 (7-18-22)	25 (15-19-23)	26
	351					107	6 674 408,28	5 510 096,68	7 874 424,00	6 500 295,43	5 510 096,68				5 510 096,68	5 049 129,23	98	6 046 092,16	1,00	53 788,67			9	454 203,27	172 380,00
	352					31	4 451 433,00	4 293 285,11	4 624 444,00	4 395 051,19	4 293 285,11				4 293 285,11	3 569 252,58	26	3 669 251,19					5	725 800,00	217 210,00
	353																								
	354	sans objet	sans objet	sans objet	s/o																				
	357																								
	358																								
TOTAL							11 125 841,28	9 803 981,79	12 498 866,00	10 895 346,62	9 803 981,79				9 803 981,79	8 618 381,81		9 715 343,35	1,00	53 788,67				1 180 003,27	389 590,00

(a) Ces opérations peuvent être regroupées sur une ligne dans le tableau.  
(b) 1. (logement individuel), LC (logement collectif), LA (location-accession), LT (lotissement), C (locaux commerciaux)  
(c) Total colonne 12 - Total colonne 17 = comptes 351 à 358.  
(d) Frais financiers sur financements externes, qui n'ont pas été imputés en compte 35 (notamment intérêts postérieurs à l'achèvement).  
(e) La différence entre ce prix de revient total en fin d'exercice et le prix de revient prévisionnel actualisé (col 9) correspond à des charges supplémentaires prévisibles non imputables en compte 35.  
(f) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.  
(g) Parmi les contrats de loc.-acc. en vigueur (en phase locative) des col. 20 et 21, indiquer en col. 22 et 23 ceux pour lesquels au 31/12 une demande de levée d'option a été demandée par l'accédant mais n'a pas encore donné lieu au transfert de propriété.

## 37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE OU ADJUDICATION

(en euros)

Annexe VII bis fiche n° 4  
Exercice au : 31/12/2022**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS**

N° inventaire	Localisation, désignation	Nature (a)	Dates		Prix de vente initial	Valeurs au bilan (c/37)			Charges suppl. prévisibles	Prix de revente estimé	Résultat final prévu	Observations (b)
			Vente initiale	Adjudication /résolution		Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12 (11-10-7)	13
sans objet	sans objet	s/o	sans objet	R A								sans objet
TOTAL												

(a) R (résolution) ou A (adjudication).

(b) Préciser par exemple si les logements sont temporairement loués.



MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS D'IMMEUBLES DURANT L'EXERCICE

Annexe VII bis fiche n° 5  
Exercice au : 31/12/2022

Comptes de stocks (en valeur brute)	Stocks en début d'exercice	Augmentation de l'exercice					Diminution de l'exercice		Stocks en fin d'exercice	Variations de stocks
		Achats et coûts externes	Frais financiers	Coûts internes	Virement de poste à poste (a)	Virement de poste à poste (a)	Virement de poste à poste (a)	Sorties de stocks (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (9-2)	
31 - TERRAINS A AMENAGER										
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement										
332 - Opérations groupées, constructions neuves										
333 - Opérations d'acquisition-réhabilitation-revente										
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)										
337 - Autres travaux en cours										
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	889 989,86	187 752,21					651 409,53	426 332,54		-463 657,32
	889 989,86	187 752,21					651 409,53	426 332,54		-463 657,32
351 - Lotissements et terrains aménagés	-2 718 344,29	3 400 311,81						461 567,45		3 179 911,74
352 - Opérations groupées, constructions neuves	4 260 460,86	-3 367 487,56						724 032,53		-3 536 428,33
353 - Opérations d'acquisition-réhabilitation-revente										
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)										
357 - Autres travaux achevés										
358 - Logements temporairement loués										
3581 - Location-accession										
3582 et 3587 - Autres										
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	1 542 116,57	32 824,25					389 340,84	1 185 599,98		-356 516,59
	1 542 116,57	32 824,25					389 340,84	1 185 599,98		-356 516,59
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT										
TOTAL	2 432 106,43	220 576,46					1 040 750,37	1 611 932,52		-820 173,91

(a) Y compris les virements en classe 2.  
(b) Sorties de stocks lors de livraisons à l'acquéreur (et sorties selon méthode à l'avancement).  
(c) Total colonne 5 : total colonnes 4 et 5 de l'annexe V, tableau 15  
Total colonne 4 : total colonne 2 et 3 de l'annexe V, tableau 15  
Total colonnes 3 et 4 : comptes 601 + 604 + 605 + 607 + 608

[illegible]

(a) V (SCI de vente) ou A (SCI d'attribution).  
(b) Indiquer le taux de participation de la Société dans la SCI. Indiquer dans la colonne 4 bis, si la Société est gérante de la SCI (oui/non).  
(c) Indiquer les montants de financements contractés par la SCI auprès des établissements financiers.  
(d) Mois/année.  
(e) LI (logis individuels), LC (logis collectifs), C (locaux commerciaux)....  
(f) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.  
(g) Dépréciations (des titres ou des avances), et provisions pour risques et charges.

[illegible]

- (d) Mois/année.
- (e) LI (logts individuels), LC (logts collectifs), C (locaux commerciaux), LA (location-accession)...
- (f) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.
- (g) Dépréciations (des titres ou des avances), et provisions pour risques et charges.

## **Annexe VIII - Développement du passif**

1 - ETAT RECAPITULATIF DES EMPRUNTS

Annexe VIII fiche n° 1  
Exercice : 31/12/2022

N° de compte	Libellés	Montants réalisés				Remboursements opérés				Total	Montant net des dettes	Répartition de l'encours d'emprunts (en €)				Part de l'encours faisant l'objet d'opération de couverture (en €)	ACNE (h)		
		Au cours de l'exercice		Total	Au cours de l'exercice		Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés			Echéances	Emprunts à taux indexés sur le livret A		Emprunts à taux variables (f)			Emprunts à taux fixe (i)	Autres emprunts (g)
		Au cours des exercices antérieurs	Réalisations		Diminutions (d)	Rbts anticipés							Echéances	Echéances					
1	2	3	4	5	6	7 (4+5-6)	8	9	10	11	12	13	14 (7-12-13)	15	16	17	18	19	20
PAR NATURE DE PRETEURS																			
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	102 240 084,64	98 414 078,01	2 628 006,63	45 000,00	100 997 084,64	66 114 384,69	13 698 123,45	1 510 973,16	179 551,31	67 625 357,85	13 877 674,76	19 494 052,03	5 695 276,17	0,00	13 798 775,86	0,00	0,00	244 101,49
163	Emprunts obligataires	7 076 683,38	7 076 683,38			7 076 683,38	7 076 683,38				7 076 683,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit	2 683 200 882,33	2 625 417 029,78	69 002 950,05	12 307 553,31	2 682 112 426,52	1 300 352 381,26	278 162 567,47	51 790 359,40	4 205 952,45	1 352 142 740,66	282 568 519,92	1 047 601 165,94	787 341 663,72	12 914 860,98	247 344 641,40	0,00	80 000 000,00	25 939 784,41
1641	Caisse des dépôts et consignations	1 751 487 718,49	1 717 303 865,75	34 943 261,00	1 847 864,26	1 750 399 262,49	671 717 186,24	203 746 365,15	33 296 419,42	3 180 912,43	705 013 605,66	206 937 277,58	838 458 379,25	782 061 097,08	10 033 256,30	46 363 426,02	0,00	80 000 000,00	15 317 062,67
1642	Caisse de garantie du logement locatif social	253 306 628,46	253 306 628,46			253 306 628,46	217 562 419,10	35 545 714,65	127 432,09		217 689 851,19	35 545 714,65	71 062,62	0,00	0,00	71 062,68	0,00	0,00	21 768,69
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM					0,00							0,00	0,00	0,00		0,00		
1648	Autres établissements de crédit	678 406 535,58	654 806 535,57	34 059 689,05	10 459 689,05	678 406 535,57	411 072 775,92	38 870 487,67	18 366 507,89	1 025 040,02	429 439 283,81	39 895 527,69	209 071 724,07	5 279 966,64	2 881 604,68	209 910 152,70	0,00	0,00	10 390 953,05
167	Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	1 516 422,32	1 516 422,32	0,00	0,00	1 516 422,32	1 503 122,78	0,00	0,00	0,00	1 503 122,78	0,00	11 299,54	0,00	0,00	11 299,54	0,00	0,00	4 915,30
1672	Dettes PPP					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1673	Avances d'organismes sociaux					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1674	Avances de l'Etat et des collectivités locales					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
16781	Organismes collecteurs de la PEEC	1 516 422,32	1 516 422,32			1 516 422,32	1 503 122,78				1 503 122,78	0,00	11 299,54	0,00	0,00	11 299,54	0,00	0,00	4 915,30
16788	Autres					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
168	Autres emprunts et dettes assimilées	19 411 202,56	19 394 415,91	0,00	0,00	19 394 415,91	17 074 894,29	208 605,71	148 057,14	0,00	17 222 951,43	208 605,71	1 902 858,77	0,00	0,00	1 902 858,77	0,00	0,00	40 762,14
1681	Autres emprunts	16 596 236,38	16 596 236,38			16 596 236,38	14 514 328,52	38 841,78	140 207,31		14 654 535,83	38 841,78	1 902 858,77	0,00	0,00	1 902 858,77	0,00	0,00	40 762,14
1687	Autres dettes	2 814 966,18	2 738 179,53			2 738 179,53	2 560 565,77	169 763,93	7 849,83		2 568 415,60	169 763,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
17	Dettes rattachées à participations (sauf int. Coursu)					0,00	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
18	Comptes de liaison					0,00	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL 1...	2 813 445 275,43	2 751 758 629,40	71 630 956,68	12 352 553,31	2 811 037 032,77	1 392 123 466,40	292 069 296,63	53 449 389,70	4 385 503,76	1 445 572 856,10	296 454 800,39	1 069 009 376,28	793 036 939,89	12 914 860,98	263 057 575,57	0,00	80 000 000,00	26 219 563,34
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties (= TOTAL 2)					0,00	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
519	Concours bancaires courants (= TOTAL 3)					0,00	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL (1+2+3)	2 813 445 275,43	2 751 758 629,40	71 630 956,68	12 352 553,31	2 811 037 032,77	1 392 123 466,40	292 069 296,63	53 449 389,70	4 385 503,76	1 445 572 856,10	296 454 800,39	1 069 009 376,28	793 036 939,89	12 914 860,98	263 057 575,57	0,00	80 000 000,00	26 219 563,34
	PAR NATURE D'AFFECTATION																		
...1	Réserves foncières	147 728,14	147 728,14			147 728,14	147 728,14				147 728,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
...2.1	Opérations locatives (crédit-relais - avances)					0,00					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
...2.21	Opérations locatives (fin.def.f. Y.c sorties de composants)	2 197 277 654,86	2 123 347 053,09	71 599 145,77		2 194 946 198,86	878 981 256,84	227 750 233,34	50 819 607,98	834 444,59	929 800 866,82	228 384 677,93	1 036 560 656,11	783 961 830,40	12 043 728,57	240 555 097,01	0,00	80 000 000,00	25 306 619,22
...2.22	Opérations locatives démolies ou cédées	176 875 278,99	176 843 468,08	31 810,91		176 875 278,99	114 674 403,28	50 812 207,90	878 331,16	3 286 908,02	115 552 734,44	54 099 115,92	7 223 428,63	3 366 554,70	197 005,92	3 659 868,01	0,00	0,00	385 950,80
...4	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)	587 244,81	587 244,81			587 244,81	124 522,04	0,01	17 908,90		142 430,94	0,01	444 813,86	444 813,86	0,00	0,00	0,00	0,00	14 463,33
...5	Accession à la propriété (gestion de prêts)					0,00	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
...6	Opérations d'aménagement	25 354 078,89	25 354 078,89			25 354 078,89	5 143 619,20	277 126,35	1 533 333,33		6 676 952,53	277 126,35	18 400 000,01	0,00	0,00	18 400 000,01	0,00	0,00	403 287,67
...7	Bâtiments et installations administratifs	413 203 289,74	425 479 056,39			413 126 503,08	393 051 936,90	13 229 729,03	200 208,33	264 151,15	393 252 145,23	13 993 880,18	6 380 477,67	5 263 740,93	674 126,49	442 610,54	0,00	0,00	109 242,32
...8	Autres destinations																0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL	2 813 445 275,43	2 751 758 629,40	71 630 956,68	12 352 553,31	2 811 037 032,77	1 392 123 466,40	292 069 296,63	53 449 389,70	4 385 503,76	1 445 572 856,10	296 454 800,39	1 069 009 376,28	793 036 939,89	12 914 860,98	263 057 575,57	0,00	80 000 000,00	26 219 563,34

(a) Total colonne 18 = dettes financières au bilan passif nettes des dépôts, des intérêts courus, des intérêts compensatoires (et du 7/16).

(b) Financement des constructions, remplacements, baux, terrains d'assiette relatifs aux immeubles de rapport.

(c) Opérations (ou quotes-parts d'opérations) vendues, démolies, cédées.

(d) Financements d'éléments de structure (bâtiments administratifs, d'immobilisations financières (sauf prêts accession) et financements non affectés (lignes de trésorerie).

(e) Emprunts sortis de l'état des dettes au cours de l'exercice.

(f) Emprunts classés en 1A dans la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Glesier.

(g) Emprunts classés au-delà de 1A dans la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Glesier.



## 2 - ETAT DETAILLE DES EMPRUNTS

Liste de toutes les ouvertures de crédit, classées par comptes et sous-comptes (colonne 1) et par affectation (colonne 27)  
(n° de comptes et codes d'affectation; cf fiche n°1 - colonne 1)

Annexe VIII fiche n° 2  
Exercice : 31/12/2022

**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé des emprunts à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOOLS**

[illegible]

Exercice au : 31/12/2022

(a) Niveau de risque : se reporter au classement de la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gissler (1B, 1C, 1D, 1E, Autres...). Les produits non énumérés dans cette charte sont classés en F6.

(c) En cas de formule combinant un nombre élevé de variables, indiquer la ou les référence(s) clef(s) de la formule de calcul.

(c) En cas de formule combinant un nombre élevé de variables, indiquez le Taux maximum pouvant être observé sur la durée totale de l'emprunt.

(d) Taux maximum pouvant être observé sur la durée totale de l'emprunt

(e) Modalité de remboursement du capital : C=amortissement annuel

(f) Indiquer la possibilité ou non d'un remboursement anticipé partiel.

(g) Taux servant de base pour le calcul des intérêts de l'emprunt.

(i) Indiquer le montant à acquitter pour le remboursement définitif de l'emprunt.



4 - DETAIL DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Feuillet : 1 / 1

Annexe VIII  
Fiche n° 4

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé des instruments de couverture à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

Exercice au 31/12/2021

Caractéristiques de la dette couverte															Caractéristiques de l'instrument dérivé															31/12/2022					31/12/2021				
Niveau de risque	Montant initial	CRD au 31/12/N	Formule de calcul du taux	Type d'instrument financier	Nom de la contrepartie	Notionnel initial	Formule de calcul du taux optionnels	Taux minimum	Taux maximum	Date de début du contrat	Date d'échéance du contrat	Périodicité paiements	Produits amortissables	Charge d'intérêt d'emprunt avant couverture	Résultat de		Charge nette après couverture	Taux d'intérêt net après couverture	Provision comptable	Coût de sortie de l'instrument	Charge nette après couverture	Taux d'intérêt net après couverture	Provision comptable	Coût de sortie de l'instrument															
(a)	2	3	(b)	4	(c)	7	(d)	(e)	10	11	12	13	(f)	(g)	16	Charges	Produits	19 (16 + 17 - 18)	20	21	(h)	23	24	25	(h)														
1A	80 000 000,00	80 000 000,00	sans objet	SWAP	RBS	80 000 000,00	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	1 177 696,77	6 413 128,88	18	7 590 825,65	sans objet		4 998 555,39	7 755 667,53	sans objet			15 177 379,83														
1A	50 000 000,00			SWAP	BNP	50 000 000,00														1 830 448,12	1 830 448,12																		
1A	50 000 000,00			SWAP	BNP	50 000 000,00															1 830 448,12																		
Sous total																			1 177 696,77	6 413 128,88		7 590 825,65			4 998 555,39	11 416 563,77			15 177 379,83										
TOTAL	180 000 000,00	80 000 000,00				180 000 000,00								1 177 696,77	6 413 128,88		7 590 825,65			4 998 555,39	11 416 563,77				15 177 379,83														

(a) Niveau de risque : se reporter au classement de la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" (de Giesler (1A, 1B, 1C, 1D, 1E, Autres...)). Les produits non énumérés dans cette charte sont classés en 1E.

(b) Niveau de risque : se reporter au classement de la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" (de Giesler (1A, 1B, 1C, 1D, 1E, Autres...)). Les produits non énumérés dans cette charte sont classés en 1E.

(c) En précisant l'identification interne si le produit n'est pas noté.

(d) En cas de formule combinant un nombre élevé de variables, indiquer la ou les références (s) de la formule de calcul. Il devra être notamment précisé la devise de l'instrument si elle est différente de l'euro et la présence de produits optionnels (à l'achat et à la vente).

(e) Indiquer un montant positif pour une prime versée et un montant négatif pour une prime encaissée.

(f) Périodicité des paiements : Annuelle - Trimestrielle - Mensuelle - X=autre.

(g) Produits amortissables : notional au 31/12/N si produit amortissable ou "non" si produit non amortissable.

(h) Indiquer un montant positif pour une seule versement et un montant négatif pour une seule versement à encaisser.

Liste de toutes les ouvertures de crédit, classées par comptes et sous-comptes (colonne 1) et par affectation (colonne 27)  
(n° de comptes et codes d'affectation: cf fiche n°1 - colonne 1)

[illegible]

(a) Exemples : HLMA - HLMO - ILM - ILN - IIR - PLS - PAP - PAJ - PLA - PLAI - PLUS - PLS - PEX ...

(b) Nature des taux :  $A =$  taux indexé sur le livret A -  $F =$  taux fixe.

(c) Emprunts sortis de l'état des dettes au cours de l'exercice.

(d) Modalité de remboursement du capital : C=amortissement annuel constant - Y=amortissement ann.

(f) Conditions de remboursement anticipé : A=sans pénalité - B=pénalité assise sur le capital restant dû - C=pénalité actuarielle - D=autre - N=remboursement anticipé non possible.

(g) Niveau de risque : se reporter à la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gissler (1A, 1B, 1C, 1D, 1E, autres...). Les produits non énumérés dans cette charte sont classés en F6.

## **Annexe IX - Ventilation des comptes clients**

# 1 - VENTILATION DES COMPTES DE LOCATAIRES, ACQUEREURS ET AUTRES

Annexe IX fiche n° 1  
Exercice au : 31/12/2022

## 411 - LOCATAIRES & ORGANISMES PAYEURS D'A.P.L.

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
4111	Locataires (a)	11 934 077,36
	<i>dont Locataires, créances appelées non exigibles (b)</i>	11 145 271,53
4113	Locataires (location-accession )	
4116-4117	Organismes payeurs d'A.L. et d'A.P.L.	-1 178,48
<b>TOTAL</b>		<b>11 932 898,88</b>

(a) Hors locataires douteux et litigieux suivis au compte 416 - voir fiche n°2

(b) Terme échu de décembre non encaissé

## 412 - CREANCES SUR ACQUEREURS

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
4121	Fraction non exigible	
4122	Fraction appelée	
<b>TOTAL</b>		

## 413 - CLIENTS - EFFETS A RECEVOIR

## 414 - CLIENTS - AUTRES ACTIVITES

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
413	Clients - Effets à recevoir	
414	Clients - Autres activités (détailler si montants significatifs)	
<b>TOTAL</b>		

## 415 - CREANCES SUR EMPRUNTEURS & LOCATAIRES-ACQUEREURS

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
4151	Emprunteurs	
4152	Locataires-acquéreurs	
4157	Organismes payeurs d'A.P.L.	
<b>TOTAL</b>		

## 2 - CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX ET DEPRECIATIONS

Annexe IX fiche n° 2  
Exercice au : 31/12/2022

## 4161- LOCATAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

Critères d'inscription en "douteux" 1	Montant des impayés (a) 2	Taux ou méthode de calcul de la dépréciation (b) 3	Montant des dépréciations 4
41611 - Locataires partis	7 588 213,11	100%	7 588 213,11
41612 - Locataires présents dont la dette est supérieure à un an de loyers et charges	2 121 321,78	100%	2 121 321,78
41612 - Locataires présents - Autres critères (c)	5 295 325,56		2 203 280,31
3 mois de retard	765 752,74	0,20	153 150,55
de 4 à 8 mois de retard	2 547 135,64	0,40	1 018 854,26
De 9 à 11 mois de retard	943 505,64	0,50	471 752,82
Autres	1 038 931,54		559 522,68
41613 - Locataires (location - accession)			
<b>TOTAL</b>	<b>15 004 860,45</b>		<b>11 912 815,20</b>

(a) Totalité de la dette des locataires concernés à inscrire

(b) Sont exclus les frais de poursuite engagés par le Trésor public

(c) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation

## 4162 - ACQUEREURS DOUTEUX OU LITIGIEUX

## 4164 - AUTRES ACTIVITES - CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX

## 4165 - EMPRUNTEURS, LOCATAIRES-ACQUEREURS/ATTRIBUTAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

Critères d'inscription en "douteux" 1	Montant des impayés 2	Taux ou méthode de calcul de la dépréciation 3	Montant des dépréciations en compte 491 4	Capital restant dû (c/278) (a) 5	Montant des dépréciations en compte 2978 6
Critères (1)					
<b>TOTAL .....</b>					

(1) Préciser les différents critères de classement en douteux &amp; le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

## 2 - CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX ET DEPRECIATIONS

Annexe IX fiche n° 2  
Exercice au : 31/12/2022

4168 - CREANCES IRRECOUVRABLES ADMISES EN NON VALEUR PAR LE JUGE DES COMPTES

41681 Locataires

41682 Acquéreurs

41683 Locataires - Acquéreurs

41684 Autres clients

41685 Emprunteurs

Nature des créances 1	Montant des impayés (a) 2	Montant des dépréciations 3	Capital restant dû échu (c/27) 4
TOTAL .....			

Commenter :

\_\_\_\_\_

## 3 - VENTILATION DES COMPTES DE LOCATAIRES, ACQUEREURS ET AUTRES

Annexe IX fiche n° 3  
Exercice au : 31/12/2022

## 418- LOCATAIRES, ACQUEREURS, CLIENTS ET AUTRES ACTIVITES - PRODUITS NON ENCORE FACTURES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3	Année de comptabilisation 4
- Charges récupérables à régulariser <i>(Détailler par nature si montants significatifs)</i> Regularisation des charges locatives	1 991 408,53	1 991 408,53	2022
Divers : Montants non significatifs			
- Autres produits non facturés <i>(Détailler par nature si montants significatifs)</i>			
Divers : Montants non significatifs			
TOTAL	1 991 408,53	1 991 408,53	

**3 - VENTILATION DES COMPTES DE LOCATAIRES, ACQUEREURS ET AUTRES**Annexe IX fiche n° 3  
Exercice au : 31/12/2022**419 - LOCATAIRES, ACQUEREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHES CREDITEURS**

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
41911	Versements d'avance / Locataires	599 775,59
41912	Versements d'avance / Acquéreurs	400,00
41913	Versements d'avance / locataires (location - accession)	
41914	Versements d'avance / clients - autres activités	
41915	Versements d'avance / Emprunteurs	
41917	Versements d'avance / Organismes payeurs d'A.P.L.	
4195	Locataires / Excédents d'acomptes sur provisions de charges	
4197	Clients - autres avoirs	
4198	Rabais, remises, ristournes à accorder et autres avoir à établir	
<b>TOTAL</b>		<b>600 175,59</b>

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES CREANCES IRRECOURVABLES :****654 - PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES**

N° de compte	Libellé	Montant
<b>6541</b>	<b>Pertes sur créances irrécouvrables par décision de l'organisme :</b>	
65411	Locataires	1 797 908,99
65412	Acquéreurs	
65415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires	
65418	Autres clients	
<b>6542</b>	<b>Pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge :</b>	
65421	Locataires	773 647,19
65422	Acquéreurs	
65425	Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires	
65428	Autres clients	
<b>TOTAL</b>		<b>2 571 556,18</b>

**671 - CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION**

N° de compte	Libellé	Montant
6714	Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice	
<b>TOTAL</b>		

**7714 - RECOUVREMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR**

N° de compte	Libellé	Montant
7714	Recouvrement sur créances admises en non valeur	18 121,08
<b>TOTAL</b>		<b>18 121,08</b>



## **Annexe X - Etat de la maintenance du patrimoine**

## MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

Annexe X  
Exercice au : 31/12/2022

## 1 - TRAVAUX EN REGIE (a)

Nature des coûts	Total des charges	Affectations					
		Maintenance locative en régie				Travaux immobilisés (b)	Divers (c)
		Entretien courant		Gros entretien			
		Montant récupéré	Montant non récupéré	Montant récupéré	Montant non récupéré		
	1 à 6	1	2	3	4	5	6
Consommations	530 532,70		76 466,02		454 066,68		
Rémunérations, ch. sociales et fiscales							
Amortissements et frais généraux	32 588,92		3 536,61		29 052,31		
TOTAL	563 121,62		80 002,63		483 118,99		

(a) Régie, service d'entretien, personnel d'entretien et charges connexes, etc.

Inclure les dépenses d'hygiène, espaces verts, nettoyage, etc. éventuellement effectuées en régie.

(b) Réhabilitation, remplacements de composants, etc. menés sur le parc locatif.

(c) Par exemple maintenance des bâtiments administratifs réalisée en interne.

## 2 - TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES DE MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

Compte	Nature	Montant
C/6151 NR	Entretien et réparation courants sur biens immobiliers locatifs	1 625 344,67
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à de l'entretien courant	281 294,36
Total colonne 2 (*)	Entretien courant réalisé en régie	80 002,63
<b>Total entretien courant</b>		<b>Total I 1 986 641,66</b>
C/6152 NR	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	9 651 540,22
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à du gros entretien	5 565 565,89
Total colonne 4 (*)	Gros entretien réalisé en régie	483 118,99
<b>Total gros entretien</b>		<b>Total II 15 700 225,10</b>
<b>TOTAL maintenance non récupérable du patrimoine locatif</b>		<b>Total III (I +II) 17 686 866,76</b>

\* Montants issus du tableau 1.

## 3 - IMPACT GLOBAL DE LA MAINTENANCE SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Entretien courant de l'exercice (1)	<b>Total A</b>	1 986 641,66
Gros entretien de l'exercice		
Gros entretien (2)		15 700 225,10
- Subvention pour travaux d'entretien (c/ 744)		
- Reprises sur provisions pour gros entretien (c/ 78157)		-704 888,08
	<b>Total B</b>	14 995 337,02
Dotation aux provisions pour gros entretien (P.G.E.) (c/ 68157)	<b>Total C</b>	494 366,67
<b>CHARGE NETTE TOTALE</b>	<b>Total D (A+B+C)</b>	<b>17 476 345,35</b>

1) Report du Total I du Tableau 2

2) Report du Total II du Tableau 2

## 4 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE LA METHODE DE CHIFFRAGE DE LA P.G.E EN COMPTE 1572 (Extrait de la partie littéraire de l'annexe)

Plan pluriannuel de 2 ans, de gros entretien ou de grandes révisions qui a pour objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue.

## **Annexe XI - Ventilation des charges et produits par activité**

## 1 - TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

Annexe XI fiche n° 1  
Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (4)	Structure et divers non ventilables (7)
				Garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		159 064 079,62	146 790 950,91		233 958,46			12 039 170,25
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	29 311 549,58	27 146 577,46		220 576,46			1 944 395,66
60 (net de 6092)	Achats stockés:							
601	Terrains							
602	Approvisionnements							
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
603	Variation de stocks:							
6031	Terrains							
6032	Approvisionnements							
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	220 576,46			220 576,46			
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 010 977,94	1 184 536,79					826 441,15
61-62	Services extérieurs	27 079 995,18	25 962 040,67					1 117 954,51
(nets 619 629)								
63	Impôts, taxes et versements assimilés	24 903 415,15	23 916 694,59					986 720,56
64	Charges de personnel	27 349 784,18	19 400 409,59					7 949 374,59
6811-6812	Dotations aux amortissements	66 932 953,65	65 774 274,21					1 158 679,44
	Dotations aux dépréciations et provisions							
6816	Dépréciations d'immobilisations	2 290 955,45	2 290 955,45					
6817	Dépréciations d'actifs circulants	2 265 539,98	2 252 157,98		13 382,00			
68157	Provisions pour gros entretien	494 366,67	494 366,67					
Autres 681	Autres	2 805 994,84	2 805 994,84					
654	Pertes sur créances irrécouvrables	2 571 556,18	2 571 556,18					
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	137 963,94	137 963,94					
655	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun							
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		23 424 914,01	23 186 248,20		6 258,26			232 407,55
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.	4 409,69	4 409,69					
661	Charges d'intérêts	23 059 820,70	22 821 154,89		6 258,26			232 407,55
667	Charges nettes sur cessions de VMP							
664-666-668	Autres charges financières	360 683,62	360 683,62					
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		22 403 621,16	22 403 621,16					
671	Sur opérations de gestion	1 964 535,11	1 964 535,11					
	Sur opérations en capital							
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	5 244 565,65	5 244 565,65					
678	Autres	10 002 384,88	10 002 384,88					
6871	Dotations aux amortissements							
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions	5 192 135,52	5 192 135,52					
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	(62 982,00)	(62 982,00)					
<b>SOUS-TOTAL (1)</b>		204 829 632,79	192 317 838,27		240 216,72			12 271 577,80
<b>INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)</b>		3 562 361,19	3 562 361,19					
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		208 391 993,98	195 880 199,46		240 216,72			12 271 577,80
<b>Dont charges sur exercices antérieurs (c/ 672) (3)</b>		87 581,81	87 581,81					

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

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

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement pour compte de tiers, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

(5) Y compris en SCI

(6) Société de Garantie pour l'Accession

(7) y compris charges de gestion de trésorerie

## 2 - TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

Annexe XI fiche n° 2  
Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (4)	Structure et divers non ventilables (7)
				Garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b> (hors récup. charges loc.)	174 630 974,62	172 649 773,69		377 829,13		1 603 371,80	
70 (net de 709)	Produits des activités :							
701	Ventes d'immeubles	1 067 320,04			1 067 320,04			
704	Loyers	158 400 701,56	158 400 701,56					
706	Prestations de services	1 700 142,96	1 700 142,96					
708	Produits des activités annexes	3 454 213,15	3 454 213,15					
71	Production stockée (ou déstockage)	(820 173,91)			(820 173,91)			
72	Production immobilisée	437 162,76	437 162,76					
74	Subventions d'exploitation	1 389 035,77	1 389 035,77					
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	704 888,08	704 888,08					
autres 781	Autres reprises	4 963 062,56	4 832 379,56		130 683,00			
791	Transferts de charges d'exploitation	471 399,85	471 399,85					
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	2 863 221,80	1 259 850,00				1 603 371,80	
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun							
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	1 342 264,93	1 342 264,93					
761	Des participations							
762	Des autres immobilisations financières							
763-764	Des autres créances et des valeurs mob. de placement	1 342 264,93	1 342 264,93					
765-766-768	Autres produits financiers							
786	Reprises sur dépréciations et provisions							
796	Transferts de charges financières							
767	Produits nets sur cessions de VMP							
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	39 801 210,15	39 801 210,15					
771	Sur opérations de gestion	4 997 857,11	4 997 857,11					
	Sur opérations en capital:							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	11 094 560,92	11 094 560,92					
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	6 076 612,54	6 076 612,54					
778	Autres	11 858 796,50	11 858 796,50					
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	5 773 383,08	5 773 383,08					
797	Transferts de charges exceptionnelles							
	<b>SOUS-TOTAL (1)</b>	215 774 449,70	213 793 248,77		377 829,13		1 603 371,80	
	<b>EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)</b>							
	<b>TOTAL DES PRODUITS (A)</b>	215 774 449,70	213 793 248,77		377 829,13		1 603 371,80	
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/ 772) (3)	189 312,26	189 312,26					
	<b>TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)</b>	208 391 993,98	195 880 199,46		240 216,72			12 271 577,80
	<b>RESULTAT (A - B)</b>	7 382 455,72	17 913 049,31		137 612,41		1 603 371,80	(12 271 577,80)
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		(12 074 414,51)		(78 794,66)		(118 368,55)	(12 271 577,80)
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	7 382 455,72	5 838 634,80		58 817,75		1 485 003,25	

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

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

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement pour compte de tiers, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession), ...

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de garantie pour l'accession.

(7) Y compris les produits de gestion de trésorerie.

## TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES SIEG/HORS SIEG

Annexe XI fiche n° 3

Exercice au : 31/12/2

N° de compte 1	Charges 2	Total des charges non récupérables (à ventiler) 3	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>159 064 079,62</b>	<b>156 137 012,39</b>	<b>2 927 067,23</b>
<b>60-61-62</b>	<b>Consommations de l'exercice en provenance de tiers</b>	<b>29 311 549,58</b>	<b>28 760 397,54</b>	<b>551 152,04</b>
60 (net de 6092)	Achats stockés:			
601	Terrains			
602	Approvisionnements			
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
603	Variation de stocks:			
6031	Terrains			
6032	Approvisionnements			
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	220 576,46		220 576,46
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 010 977,94	1 981 142,59	29 835,35
61-62 (nets 619 629)	Services extérieurs	27 079 995,18	26 779 254,95	300 740,23
<b>63</b>	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>24 903 415,15</b>	<b>23 820 116,59</b>	<b>1 083 298,56</b>
<b>64</b>	<b>Charges de personnel</b>	<b>27 349 784,18</b>	<b>26 160 068,55</b>	<b>1 189 715,63</b>
<b>6811-6812</b>	<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>66 932 953,65</b>	<b>66 843 434,65</b>	<b>89 519,00</b>
	<b>Dotations aux dépréciations et provisions</b>			
6816	Dépréciations d'immobilisations	2 290 955,45	2 290 955,45	
6817	Dépréciations d'actifs circulants	2 265 539,98	2 252 157,98	13 382,00
68157	Provisions pour gros entretien	494 366,67	494 366,67	
Autres 681	Autres	2 805 994,84	2 805 994,84	
654	Pertes sur créances irrécouvrables	2 571 556,18	2 571 556,18	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	137 963,94	137 963,94	
655	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>23 424 914,01</b>	<b>22 938 655,27</b>	<b>486 258,74</b>
<b>686</b>	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.</b>	<b>4 409,69</b>	<b>4 409,69</b>	
<b>661</b>	<b>Charges d'intérêts</b>	<b>23 059 820,70</b>	<b>22 573 561,96</b>	<b>486 258,74</b>
<b>667</b>	<b>Charges nettes sur cessions de VMP</b>			
<b>664-666-668</b>	<b>Autres charges financières</b>	<b>360 683,62</b>	<b>360 683,62</b>	
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>22 403 621,16</b>	<b>21 585 425,05</b>	<b>818 196,11</b>
<b>671</b>	<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>1 964 535,11</b>	<b>1 964 535,11</b>	
	<b>Sur opérations en capital</b>			
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	5 244 565,65	4 427 860,28	816 705,37
678	Autres	10 002 384,88	10 000 894,14	1 490,74
<b>6871</b>	<b>Dotations aux amortissements</b>			
<b>6872-6875-6876</b>	<b>Dotations aux dépréciations et provisions</b>	<b>5 192 135,52</b>	<b>5 192 135,52</b>	
<b>Autres 69</b>	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>	<b>(62 982,00)</b>	<b>(62 982,00)</b>	
	<b>SOUS-TOTAL (1)</b>	<b>204 829 632,79</b>	<b>200 598 110,71</b>	<b>4 231 522,08</b>
	<b>INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)</b>	<b>3 562 361,19</b>	<b>3 562 361,19</b>	
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>208 391 993,98</b>	<b>204 160 471,90</b>	<b>4 231 522,08</b>

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat

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

## TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS SIEG/HORS SIEG

Annexe XI fiche n° 4

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	Produits 2	Total des produits (à ventiler) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b> (hors récup. charges loc.)	<b>174 630 974,62</b>	<b>168 898 677,73</b>	<b>5 732 296,89</b>
70 (net de 709)	<b>Produits des activités :</b>			
701	Ventes d'immeubles	1 067 320,04		1 067 320,04
704	Loyers	158 400 701,56	156 765 275,89	1 635 425,67
706	Prestations de services	1 700 142,96	555 027,82	1 145 115,14
708	Produits des activités annexes	3 454 213,15	880 286,20	2 573 926,95
71	Production stockée (ou déstockage)	(820 173,91)		(820 173,91)
72	Production immobilisée	437 162,76	437 162,76	
74	Subventions d'exploitation	1 389 035,77	1 389 035,77	
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	704 888,08	704 888,08	
autres 781	Autres reprises	4 963 062,56	4 832 379,56	130 683,00
791	Transferts de charges d'exploitation	471 399,85	471 399,85	
75 Sauf 755	Autres produits	2 863 221,80	2 863 221,80	
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 342 264,93</b>	<b>1 283 876,41</b>	<b>58 388,52</b>
761	Des participations			
762	Des autres immobilisations financières			
763-764	Des autres créances et des valeurs mob. de placement	1 342 264,93	1 283 876,41	58 388,52
765-766-768	Autres			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>39 801 210,15</b>	<b>38 351 149,23</b>	<b>1 450 060,92</b>
771	Sur opérations de gestion	4 997 857,11	4 997 857,11	
	Sur opérations en capital:			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	11 094 560,92	9 644 500,00	1 450 060,92
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	6 076 612,54	6 076 612,54	
778	Autres	11 858 796,50	11 858 796,50	
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	5 773 383,08	5 773 383,08	
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	<b>SOUS-TOTAL (1)</b>	<b>215 774 449,70</b>	<b>208 533 703,37</b>	<b>7 240 746,33</b>
	<b>EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)</b>			
	<b>TOTAL DES PRODUITS (A)</b>	<b>215 774 449,70</b>	<b>208 533 703,37</b>	<b>7 240 746,33</b>
	<b>TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)</b>	<b>208 391 993,98</b>	<b>204 160 471,90</b>	<b>4 231 522,08</b>
	<b>RESULTAT (A - B)</b>	<b>7 382 455,72</b>	<b>4 373 231,47</b>	<b>3 009 224,25</b>
<b>OPTIONNEL</b>	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)			
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	<b>7 382 455,72</b>	<b>4 373 231,47</b>	<b>3 009 224,25</b>

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

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

## **Annexe XII - Soldes intermédiaires de gestion**



## SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Annexe XII  
Exercice au : 31/12/2022

Produits			Charges		Soldes intermédiaires		
					3	Exercice N 4 (1 - 2)	Exercice N-1 5
1			2				
701	Ventes d'immeubles	1 067 320,04	601	Achats de terrains			
70471	Loyers des logts en location-accession		6031	Variation des stocks : terrains			
7063	Autres produits activités d'accession		604-605-608	Achats liés à la prod. de stocks immob.	220 576,46		
72232	Transfert d'éléments de stock en immo.		607	Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication			
			6037	Var. des stocks - Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication			
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	6 258,26		
			Variation des stocks :				
			7133	Immeubles en cours (signe inversé)	463 657,32		
			7135	Immeubles achevés (signe inversé)	356 516,59		
Total .....		1 067 320,04	Total .....		1 047 008,63	Marge brute sur accession	20 311,41
7061-7062	Rémunération gestion, location-attrib.,		66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession			
76261-76262	Revenus des prêts accession						
Total .....			Total .....			Marge brute sur prêts	
7041	Loyers des logts non conventionnés	692 635,50	Dotations aux amortissements :				
7043	Loyers des logements conventionnés	146 091 947,17	681112-681113-681114-681115	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	167 813,41		
704	Autres loyers	11 616 118,89	681122	Agencés et aménagements de terrains			
			681123-681124	Constructions locatives (sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)	64 692 592,40		
742	Primes à la construction		6872	Dotations aux provisions réglementées			
743	Subventions d'exploitation	1 389 035,77	6863	Intérêts compensateurs à répartir	4 409,69		
777	Quote-part des subv. d'investissement virée au résultat de l'exercice	6 076 612,54	Charges d'intérêts nettes de bonif. (C.669) :				
			661121	Op. locatives - Crédits relais, avances			
7963	Intérêts compensateurs		6611221	Op. locatives - Financements définitifs	21 964 936,31		
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)		661123	Intérêts compensateurs			
7872	Repr. sur provisions réglementées		661124	Intérêts de préfinancement consolidables			
703	Récupération des charges locatives (et réductions de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	36 439 667,71	6...	Charges locatives récupérables (et réduction de récupération de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	40 002 028,90		
Total .....		202 306 017,58	Total .....		126 831 780,71	Marge brute sur locatif	75 474 236,87
72 sauf 7222 et 72232	Production immobilisée	437 162,76					
7064-7065-7066-7068	Autres prestations de service	1 700 142,96					
708	Produits des activités annexes	3 454 213,15					
Total .....		5 591 518,87				Productions diverses	5 591 518,87
							5 675 001,31
						MARGE BRUTE TOTALE	81 086 067,15
							80 930 040,33
744	Subventions pour travaux de gros entretien		Conso. de l'exercice en provenance de tiers (1):				
			602	Achats d'approvisionnements			
			6032	Variation des stocks d'approv.			
			606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 010 977,94		
			611	Sous-traitance générale	6 900 905,85		
			612	Redevances de crédit-bail et loyers des baux	1 500,15		
			6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	1 625 344,67		
			6152	Gros entretien sur biens immobiliers	9 651 540,22		
			6156	Maintenance	599 627,81		
			6158	Autres travaux d'entretien	98 457,52		
			628	Divers	800 453,46		
			Autres 61 et 62	Autres, part non récupérable	7 402 165,50		
			635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	21 899 345,03		
Total .....			Total .....		50 990 318,15	-50 990 318,15	-48 639 672,94
						VALEUR AJOUTEE	30 095 749,00
							32 290 367,39

## SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Annexe XII  
Exercice au : 31/12/2022

Produits 1		Charges 2		Soldes intermédiaires		
				3	Exercice N 4 (1 - 2)	Exercice N-1 5
		<i>Charges de personnel :</i>				
		631-633 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	3 004 070,12			
		641-6481 Rémunérations	19 864 864,55			
		645-647 et 6485 Charges sociales	7 484 919,63			
		<b>Total .....</b>	<b>30 353 854,30</b>		<b>-30 353 854,30</b>	<b>-31 356 972,80</b>
		<b>EXCEDENT (ou INSUFFISANCE) BRUT(E) D'EXPLOITATION</b>			<b>-258 105,30</b>	<b>933 394,59</b>
<i>Reprises :</i>		<i>Dotations :</i>				
7811 Sur amortissements		681118 Amort. des autres immo. incorporelles	423 023,18			
78157 Sur provisions pour gros entretien	704 888,08	68112315-6811235 et 68112415-6811245				
Autres 7815 Sur autres provisions d'exploitation	1 675 139,22	Amort. des autres constructions	1 158 679,44			
		681125-681128 Amort. des autres immobilisations	490 845,22			
7816 Sur prov. pour dép. des immobilisations	517 238,76	6812 Amort. des charges d'exploit. à répartir				
78173 Sur prov. pour dép. stocks et en-cours	130 683,00	68157 Provisions pour gros entretien	494 366,67			
78174 Sur prov. pour dép. des créances	2 640 001,58	Autres 6815 Autres provisions d'exploitation	2 805 994,84			
		6816 Dotations pour dép. des immobilisations	2 290 955,45			
791 Transferts de charges d'exploitation	471 399,85	68173 Dotations pour dép. stocks et en-cours	13 382,00			
75 sauf 755 Autres produits de gestion courante	2 863 221,80	68174 Dotations pour dép. des créances	2 252 157,98			
		654 Pertes sur créances irrécouvrables	2 571 556,18			
		651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante	137 963,94			
<b>Total .....</b>	<b>9 002 572,29</b>	<b>Total .....</b>	<b>12 638 924,90</b>		<b>-3 636 352,61</b>	<b>-632 299,13</b>
				<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-3 894 457,91</b>	<b>301 095,46</b>
755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
<b>Total .....</b>		<b>Total .....</b>		<b>RESULTAT NET SUR QUOTES-PARTS DE RESULTATS SUR OP. FAITES EN COMMUN</b>		
761 Produits des participations		661 Autres charges d'intérêts	1 088 626,13			
762 sauf 76261 et 76222 Produits des autres immo. financières		667 Charges nettes sur cessions de VMP				
763-764 Produits versés par les établissements financiers et revenus des VMP	1 342 264,93	664-666-668 Autres charges financières	360 683,62			
765-766-768 Autres produits financiers		686 sauf 6863 Autres dotations aux amortissements et aux provisions financières				
767 Produits nets sur cessions de VMP						
786 Reprises sur provisions financières						
<b>Total .....</b>	<b>1 342 264,93</b>	<b>Total .....</b>	<b>1 449 309,75</b>	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-107 044,82</b>	<b>-230 198,46</b>
				<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-4 001 502,73</b>	<b>70 897,00</b>
771 Prod. exceptionnels sur op. de gestion	4 997 857,11	671 Ch. exceptionnelles sur op. de gestion	1 964 535,11			
775 Prod. des cessions d'éléments d'actif	11 094 560,92	675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	5 244 565,65			
778 Autres produits exceptionnels	11 858 796,50	678 Autres charges exceptionnelles	10 002 384,88			
787 sauf 78725 Autres reprises sur provisions exceptionnelles	5 773 383,08	687 sauf 68725 Autres dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	5 192 135,52			
797 Transferts de charges exceptionnelles						
<b>Total .....</b>	<b>33 724 597,61</b>	<b>Total .....</b>	<b>22 403 621,16</b>	<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>11 320 976,45</b>	<b>9 841 741,66</b>
		69 Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés				
		<b>Total .....</b>	<b>-62 982,00</b>		<b>62 982,00</b>	<b>74 343,00</b>
				<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>7 382 455,72</b>	<b>9 986 981,66</b>

(1) Part non récupérable

## **Annexe XIII - Capacité d'autofinancement**

## CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

Annexe XIII  
Exercice au : 31/12/2022

	31/12/2022	31/12/2021
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)</b>	<b>* -258 105,30</b>	<b>933 394,59</b>
+ ou - Variations des intérêts compensateurs (c/16883) (1)	*	
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme [ c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315, 6811235)-681124 (sauf 68112415, 6811245) ]	* 64 860 405,81	63 954 826,20
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	* -6 076 612,54	-6 283 124,27
<b>+ Autres produits d'exploitation</b>		
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	* 471 399,85	454 561,37
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	* 2 863 221,80	3 328 251,94
<b>- Autres charges d'exploitation</b>		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	* -2 571 556,18	-3 132 711,95
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et c/658)	* -137 963,94	-91 107,75
<b>+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	*	
<b>+ Produits financiers</b>		
Sous-total *	1 342 264,93	*
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)	*	*
	1 342 264,93	1 342 264,93 374 637,13
<b>- Charges financières</b>		
Sous-total *	-1 449 309,75	*
Sauf dotations aux amortissements et aux provisions (c/686, sauf 6863)	*	*
	-1 449 309,75	-1 449 309,75 -604 835,59
<b>- REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif code 2-21 et 2-22 "Financements définitifs") (3)</b>	-51 697 939,14	-50 686 206,81
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT HLM</b>	<b>7 345 805,54</b>	<b>8 247 684,86</b>
<b>+ Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	* 4 997 857,11	6 660 482,61
Autres produits exceptionnels (c/778)	* 11 858 796,50	3 344 171,92
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	*	
<b>- Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	* -1 964 535,11	-654 246,48
Autres charges exceptionnelles (c/678)	* -10 002 384,88	-6 715 460,66
<b>- Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)</b>	* 62 982,00	74 343,00
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>12 298 521,16</b>	<b>10 956 975,25</b>

<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>7 382 455,72</b>	<b>9 986 981,66</b>
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (c/68)	79 986 355,80	75 547 134,67
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions(c/78)	-11 441 333,72	-9 641 410,88
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut (c/675)	5 244 565,65	9 857 317,98
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)	-11 094 560,92	-17 801 329,00
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-6 076 612,54	-6 283 124,27
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG) (2)</b>	<b>64 000 869,99</b>	<b>61 665 570,16</b>
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif code 2.21 et 2.22 "Financements définitifs") (3)	-51 697 939,14	-50 686 206,81
- + ou - Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)		
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)	-4 409,69	-22 388,10
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>12 298 521,16</b>	<b>10 956 975,25</b>

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

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

(2) A reporter au tableau de financement.

(3) Hors remboursements anticipés (codes 2.21 et 2.22 Annexe VIII - Fiche 1 - code 2.21 et 2.22 colonne 10).

## **Annexe XIV - Tableau de financement**



## TABLEAU DE FINANCEMENT - EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE

(en euros)

Annexe XIV tableau n° 2

Exercice au : 31/12/2022

## VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

N.B. : la variation des éléments d'actif est calculée à partir des valeurs brutes

N° de compte	Libellé	31/12/2022			31/12/2021
		Besoins 3	Dégagement 4	Solde 5	Solde 6
1	2	3	4	5	6
VARIATIONS EXPLOITATION - CONSTRUCTION / ACCESSION					
VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION					
31	- Terrains à aménager				
33	- Immeubles en cours		463 657,32		
35 net du 359 sauf 358	- Immeubles achevés		356 516,59		
358	- Logements temporaires loués				
37	- Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
454	- Sociétés civiles immobilières (ou SCCC)				
40912	- Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers				
412	- Créances sur acquéreurs		190 000,00		
4162-41682	- Acquéreurs douteux ou litigieux				
4862	- Frais de commercialisation sur lots vendus non livrés				
VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION					
16 partiel (1) -168812	- Emprunts accession relais préfinancement (code 4) (1)	17 908,90			
402	- Fournisseurs de stocks immobiliers				
4032	- Effets à payer		169 419,16		
4082	- Fournisseurs de stocks immobiliers - Factures non parvenues				
41912-41913-454	- Avances-acquéreurs et location-accession - SCI / SCCC	3 200,00			
4872	- Produits des ventes sur lots en cours				
TOTAL		21 108,90	1 179 593,07		
A - VARIATION NETTE EXPLOITATION - CONSTRUCTION / ACCESSION				-1 158 484,17	-325 414,56
VARIATIONS EXPLOITATION - LOCATIF ET GESTION DE PRÊTS					
VARIATIONS DES ACTIFS D' EXPLOITATION					
32	- Approvisionnements				
411	- Locataires et organismes payeurs d'APL	769 110,24			
413	- Clients - Effets à recevoir				
414	- Clients - Autres activités				
415	- Emprunteurs, locataires acquéreurs et organismes payeurs d'APL				
416 (sauf 4162 et 41682)	- Clients douteux		1 153 921,78		
418	- Produits non encore facturés		56 473,32		
40911	- Fournisseurs d'exploitation débiteurs		183 599,89		
2678-2768	- Intérêts courus		20,00		
42-43-44	- Autres	15 022 130,27			
4861	- Charges constatées d'avance (exploitation)		109 424,84		
VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION					
4195	- Locataires (excédents d'acomptes)	1 847 455,53			
419 sauf 41912 et 4195	- Autres		32 963,27		
401	- Fournisseurs (exploitation, gestion)	2 361 511,57			
4031	- Effets à payer				
4081	- Factures non parvenues (exploitation, gestion)	3 209 496,74			
168811 et 168813	- Intérêts courus (sauf accession relais)		2 196 575,68		
42-43-44	- Autres	1 890 569,55			
4871-4873	- Produits constatés d'avance (exploitation et frais de gestion PAP)		10 177 953,96		
TOTAL		25 100 273,90	13 910 932,74		
B - VARIATION NETTE EXPLOITATION - LOCATIF ET GESTION DE PRÊTS				11 189 341,16	612 337,51
VARIATIONS DES AUTRES DEBITEURS					
40714-40724	- Différences de conversion ou d'indexation - Fournisseurs d'immobilisations				
40914	- Fournisseurs d'immobilisation débiteurs				
4097-4098	- Autres fournisseurs - Autres avoirs				
45	Groupes et associés				
461	- Opérations pour le compte de tiers	-	14 792,72 €		
46 sauf 461	- Autres	917 262,26			
47	- Comptes transitoires ou d'attente				
4868	- Autres charges constatées d'avance				
VARIATIONS DES AUTRES CREDITEURS					
404	- Fournisseurs d'immobilisations	466 975,30			
405	- Effets à payer				
40714-40724	- Différences de conversion ou d'indexation - Fournisseurs d'immobilisations				
4084	- Factures non parvenues		164 985,00		
4088	Fournisseurs - Intérêts courus				
45	Groupes et associés				
461	- Opérations pour compte de tiers				
46 sauf 461	- Autres	461 712,64			
47	- Comptes transitoires ou d'attente				
4878	- Autres produits constatés d'avance				
TOTAL		1 845 950,20	179 777,72		
C - VARIATION NETTE HORS EXPLOITATION				1 666 172,48	-1 416 547,21
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DU ROULEMENT - TOTAL A+B+C				11 697 029,47	-1 129 624,26
VARIATION TRESORERIE					
50	- Variations des valeurs mobilières de placement				
51-53-54 (sauf 5181 et 519)	- Variations des disponibilités (actif)	26 960 327,29			
5181-519	- Variations des crédits de trésorerie (passif)				
TOTAL		26 960 327,29			
D - VARIATION NETTE DE TRESORERIE				26 960 327,29	7 121 267,72
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL A+B+C+D)				38 657 356,76	5 991 643,46
EMPLOI NET (2) OU RESSOURCE NETTE (3)				38 657 356,76	5 991 643,46

(1) Variation de la dette (emprunts code 4 de l'état du passif), et variation des ICNE correspondants (168812).

(2) Emploi net égal à la ressource nette dégagée au tableau 1 précédent.

(3) Ressource nette égale à l'emploi net dégagé au tableau 1 précédent.

## **Annexe XV - Fiches de situations financières et comptables**



FICHE DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE - RECAPITULATIF GENERAL

XV.1 -FSFC Fiche 1  
Exercice au : 31/12/2022

Récapitulatifs	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEMENTS OBTENUS au 31/12			REALISATIONS au 31/12					RESTES A REALISER				
	Prix revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabilisées	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabiliser	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser			
1	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)			
OPERATIONS LOCATIVES TERMINEES SOLDEES																	
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	1 314 569 594,85	1 137 342 573,54	120 560 655,21	56 666 366,10	1 137 342 573,56	120 560 655,21	1 314 569 594,85	1 137 342 573,52	120 560 655,21		-0,02			0,04			
Additions et remplacements de composants (1)	1 513 741 429,27	1 277 438 796,79	186 915 805,36	49 386 827,12	1 277 438 796,80	186 915 805,35	1 513 741 428,48	1 277 438 796,79	186 915 805,35	0,79	-0,01	0,01		0,01			
Sorties d'actif (cessions, démolitions, composants sortis)	-541 006 050,17	-368 579 210,84	-103 046 626,84	-69 380 212,49	-368 579 210,84	-103 046 626,84	-541 006 050,17	-368 579 210,84	-103 046 626,84								
Total	2 287 304 973,95	2 046 202 159,49	204 429 833,73	36 672 980,73	2 046 202 159,52	204 429 833,72	2 287 304 973,16	2 046 202 159,47	204 429 833,72	0,79	-0,03	0,01	0,05				
OPERATIONS LOCATIVES TERMINEES NON SOLDEES																	
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	75 496 797,93	65 532 605,14	3 627 343,96	6 336 848,83	64 590 756,29	3 627 343,96	74 741 575,05	63 502 300,29	3 325 088,90	755 222,88	941 848,85		1 088 456,00	302 255,06			
Additions et remplacements de composants (1)	54 430 893,98	46 110 720,01	3 816 728,39	4 503 445,58	37 650 998,54	3 816 728,39	50 210 193,25	37 650 998,54	2 761 354,75	4 220 700,73	8 459 721,47			1 055 373,64			
Total	129 927 691,91	111 643 325,15	7 444 072,35	10 840 294,41	102 241 754,83	7 444 072,35	124 951 768,30	101 153 298,83	6 086 443,65	4 975 923,61	9 401 570,32		1 088 456,00	1 357 628,70			
OPERATIONS LOCATIVES EN COURS																	
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	13 035 735,01	11 591 494,13	157 407,73	1 286 833,15	10 283 202,00	157 407,73	9 400 564,92	10 283 202,00	94 572,63	3 635 170,09	1 308 292,13			62 835,10			
Additions et remplacements de composants (1)	65 398 043,35	53 699 985,27	6 614 378,44	5 083 679,64	29 191 294,03	6 190 663,13	51 584 750,47	28 699 294,03	1 652 948,69	13 813 292,88	24 508 691,24	423 715,31	492 000,00	4 537 714,44			
Total	78 433 778,36	65 291 479,40	6 771 786,17	6 370 512,79	39 474 496,03	6 348 070,86	60 985 315,39	38 982 496,03	1 747 521,32	17 448 462,97	25 816 983,37	423 715,31	492 000,00	4 600 549,54			
MODIFICATIONS DE FINANCEMENT																	
Sous-total LOCATIF TERMINE ET EN COURS	2 495 666 444,22	2 223 136 964,04	218 645 692,25	53 883 787,93	2 187 918 410,38	218 221 976,93	2 473 242 056,85	2 186 337 954,33	212 263 798,69	22 424 387,37	35 218 553,66	423 715,32	1 580 456,05	5 958 178,24			
OPERATIONS PRELIMINAIRES																	
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	21 382 903,87	19 507 554,51	1 695 655,03	179 694,33	955 419,19	1 658 953,03	5 461 190,94	204 419,19	250 447,03	15 921 712,93	18 552 135,32	36 702,00	751 000,00	1 408 506,00			
Additions et remplacements de composants	19 253 205,28	14 016 619,72	3 579 459,67	1 657 125,89	280 544,00	3 189 676,16	4 241 514,31	280 544,00	776 976,99	15 011 690,97	13 736 075,72	389 783,51		2 412 699,17			
Total	40 636 109,15	33 524 174,23	5 275 114,70	1 836 820,22	1 235 963,19	4 848 629,19	9 702 705,25	484 963,19	1 027 424,02	30 933 403,90	32 288 211,04	426 485,51	751 000,00	3 821 205,17			
RESERVES FONCIERES	7 800 863,41	147 728,14	138 274,25	7 514 861,02	147 728,14	138 274,25	7 800 863,41	147 728,14	138 274,25								
BATIMENTS ET INSTALLATIONS ADMINISTRATIFS	36 973 441,97	32 995 133,27	157 510,89	3 820 797,81	32 700 934,85	157 510,89	36 452 069,30	32 700 934,85	157 510,89	521 372,67	294 198,42						
TOTAL GENERAL	2 581 076 858,75	2 289 803 999,68	224 216 592,09	67 056 266,98	2 222 003 036,56	223 366 391,26	2 527 197 694,81	2 219 671 580,51	213 587 007,85	53 879 163,94	67 800 963,12	850 200,83	2 331 456,05	9 779 383,41			

(1) Y compris améliorations et réhabilitations engagées avant 2005

Observations

ETATS DE RAPPROCHEMENT  
DES FICHES DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE  
CONTROLE DES DEPENSES COMPTABILISEES

(en euros)

Annexe XV.2 fiche n° 1  
Exercice au : 31/12/2022

Bilan (montants bruts Actif bilan)		
2082-2083-2084-2085-2088 232-237	Baux emphyt., à construction, à réhabilitation, usufruit locatif social, imm. incorporelles diverses Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes / incorporelles	8 595 673,29
2111 2112-2113-2115	Terrains nus Terrains bâtis et autres	7 526 785,42
212	Agencements et aménagements de terrains	98 077 397,09
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives	2 050 304 187,85
214 sauf 21414-2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	253 789 645,40
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	37 777 226,20
2312	Terrains en cours	2 506 473,31
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	69 135 075,78
238	Avances et acomptes	541 026,81
TOTAL 1		2 528 253 491,15
F.S.F.C (Récapitulatif général) - Colonne 8		
	Locatif terminé et en cours	2 473 242 056,85
	Opérations préliminaires	9 702 705,25
	Réserves foncières	7 800 863,41
	Bâtiments et installations administratifs	36 452 069,30
TOTAL 2		2 527 197 694,81
Ecart (1-2)		1 055 796,34

Explications de l'écart	
SMOASC	71 548,30
SCHAP	443 221,23
avance et acompte	541 026,81

ETATS DE RAPPROCHEMENT DES FICHES DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE

XV.2 - Etat de rapprochement  
Fiche 2  
Exercice au : 31/12/2022

CONTROLE DES EMPRUNTS  
(en euros)

	Montants contractés	Montants réalisés
<b>1-Etat récapitulatif des dettes par nature d'affectation (IV-4 fiche n°1 : extraits)</b>	(colonne 3)	(colonne 7)
..1 Réserves foncières	147 728,14	147 728,14
..2.21 Opérations locatives (financement définitif - y compris composants sortis de l'actif)	2 197 277 654,86	2 194 946 198,86
..7 Bâtiments et installations administratifs	25 354 078,89	25 354 078,89
<b>Total 1</b>	<b>2 222 779 461,89</b>	<b>2 220 448 005,89</b>
<b>2-F.S.F.C. - Récapitulatif général</b>	(colonne 6)	(colonne 9)
Locatif terminé et en cours	2 187 918 410,38	2 186 337 954,33
Préliminaires	1 235 963,19	484 963,19
Réserves foncières	147 728,14	147 728,14
Bâtiments et installations administratifs	32 700 934,85	32 700 934,85
<b>Total 2</b>	<b>2 222 003 036,56</b>	<b>2 219 671 580,51</b>
<b>Ecart (1 - 2)</b>	<b>776 425,33</b>	<b>776 425,38</b>

Explications des écarts

Incidence PLF	251 266,06	251 266,06
Capitalisation des IC suite à réaménagement	525 143,94	525 143,94
ECART	15,33	15,38

CONTROLE DES SUBVENTIONS  
(en euros)

	Montants comptabilisés	Montants encaissés
<b>1-Bilan</b>		
Comptes 13 (Montant brut)	223 409 994,15	223 409 994,15
- Subventions d'investissement à encaisser (inscrites en compte 4 à l'actif)		- 9 779 383,42
<b>Total 1</b>	<b>223 409 994,15</b>	<b>213 630 610,73</b>
<b>2-F.S.F.C. - Récapitulatif général</b>	(colonne 7)	(colonne 10)
	<b>223 366 391,26</b>	<b>213 587 007,85</b>
<b>Total 2</b>	<b>223 366 391,26</b>	<b>213 587 007,85</b>
<b>Ecart (1 - 2)</b>	<b>43 602,89</b>	<b>43 602,88</b>

Explications des écarts

Subventions non affectées	43 602,89	43 602,89

## **Annexe XVI - Taxes, cotisations et autres**

**PAS DE CALAIS HABITAT**  
**TAXES ET REDEVANCES VERSEES - AIDES PERCUES**

Annexe XVI  
Exercice au : 31/12/2022

**1. TAXES FONCIERES SUR LES PROPRIETES BATIES**

**DONNEES DE L'EXERCICE ET PREVISIONS**

Indiquer le nombre de logements (1) entrés et sortis  
de l'assujettissement à la TFPB pour cet exercice.

Année	Entrés (2)	dont situés en quartiers prioritaires	Sortis	dont situés en quartiers prioritaires	Nbre de logts soumis au 31/12/N	dont situés en quartiers prioritaires	TFPB en euros*
N	1 250	1 581	506	110	38 020	18 631	17 126 336,70
N+1	0	0	442	293	37 578	18 338	19 394 424,03 **
N+2	0	0	555	347	37 023	17 991	20 799 779,96 **
N+3	0	0	559	251	36 464	17 740	22 726 568,17 **
N+4	0	0	527	362	35 937	17 378	23 032 809,81 **
N+5	0	0	192	0	35 745	17 378	23 604 023,66 **

\*\* Préciser ci-dessous les hypothèses d'évolution annuelle des taux de la fiscalité locale retenues.

Taux d'évolution annuelle de la fiscalité locale : N+1: 7,1% / N+2: 5,3% / N+3: 3,3% / N+4: 2,8% / N+5: 2,6%

(1) Pour les logements-foyers : nombre d'unités ouvrant droit à redevance des résidents (lit, chambre ou logement selon le cas, sans calcul particulier d'équivalent-logement).

(2) Sont à considérer les entrées relatives tant au patrimoine existant qu'aux livraisons et acquisitions prévues (exemple : taxation en N+4 des PLI à livraison N+1).

\* : montant net d'abattements et de dégrèvements

**2. ABATTEMENTS ET DEGREVEMENTS DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES ACCORDEES AUX PROPRIETAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Montants en fonction de la nature des dépenses engagées (de N-2 à N)

	Nombre de logements correspondant en N	Montant en Euros en N	Dépenses d'investissement	Dépenses d'exploitation
Montant de TFPB (extrait du compte 63512 NR) (correspond à TFPB en euros en N), cellule P15	38020	17 126 336,70		
Abattements de 30% pour logements situés en QPV (art. 1388 bis du CGI) constatés en N (estimations)	16721	3 725 108,00		
Dégrèvements crédités en compte 7717		4 416 134,00		
pour vacance au titre de la démolition (art. 1389 du CGI)	663	461 202,00		
pour travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap (CGI, art. 1391 C)		2 291 677,00	2 301 803,00	
pour travaux d'économie d'énergie (CGI, art. 1391 E)		1 339 967,00	5 471 852,00	63 544,00

### 3. CESSION DE CERTIFICAT D'ECONOMIE D'ENERGIE PRODUITS ENREGISTRES SUR L'EXERCICE

Nature de l'opération		Montant en €
Cession de certificat d'économie d'énergie		1 603 371,80
Compte utilisé :	758801	

### 4. CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (CGLLS)

#### PRODUITS ET CHARGES ENREGISTRES SUR L'EXERCICE

Nature de l'opération	Montant en €
Aides reçues dans le cadre d'un protocole CGLLS (compte 7715) (1)	
Cotisation principale (art. L 452-4 CCH)	
Montant hors dispositif de lissage	3 460 715,00
(2) <i>dispositif de lissage</i> - Montant de la majoration	7 641 401,83
(2) <i>dispositif de lissage</i> - Montant de la réduction (avec signe positif)	12 361 966,78
Montant net versé en (compte 6283) après lissage (avec signe positif)	-1 259 849,95
Montant net reçu (en compte 7583) après lissage (avec signe positif)	1 259 850,00
Cotisation additionnelle versée (art. L 452-4 CCH) (compte 6283)	146 643,00

(1 ) Plans de prévention, rétablissement de l'équilibre, consolidation (hors réorganisation)

(2) Afin de lisser l'impact des réductions de loyers de solidarité (RLS) prévues à l'article L. 442-2-1 du CCH, un dispositif de modulation de la cotisation due à la CGLLS a été mis en place. Ce dispositif ne

### 5 – REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE (RLS)

Nature de l'opération	Montant en €
Montant de la réduction de loyers de solidarité enregistré sur l'exercice (compte 70943)	11 919 207,96

6 - CESSIONS DE PATRIMOINE IMMOBILISE

Logements conventionnés											
Répartition des ventes comptabilisées en N : (estimations pour les sociétés anonymes)	Signe	Ventes à personnes physiques	Ventes à des OPH	Ventes à des SA HLM ou Coop	Ventes à des SEM agréées pour réaliser des LLS	Ventes à SA de vente HLM	Ventes à d'autres personnes morales (hors Hlm et SEM agréées)	Logements non conventionnés	Locaux commerciaux et d'activité	Bâtiments administratifs	Autres
Prix de cession comptabilisés en N (c/7752)	+	9 548 800,01					95 700,00			543 602,00	906 458,92
Valeur nette comptable des logements vendus (c/67522)	-	2 001 328,46					46 986,95			494 170,79	322 534,58
Plus ou moins valeur comptable de cession	=	7 547 471,55	-	-	-	-	48 713,05	-	-	49 431,21	583 924,34
Frais de montage et de commercialisation sur ventes d'immeubles (c/67182)	-	1 490,74									
Remboursement de l'aide publique (c/67881)	-										
Remise en état des logements	-										
Surplus affectable au compte de réserve	=	7 545 980,81	-	-	-	-	48 713,05	-	-	49 431,21	583 924,34
Rappel : plus value nette de cessions affectée (c/10685)		127 211 345,21									
Remboursement anticipés d'emprunts effectués dans l'année suite à la vente de logements		3 623 081,00									

## Déclaration annuelle - OPH - Comptes individuels - Données réelles - Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)

## § 1 - Questions générales

Veuillez répondre aux questions ci-dessous (pour les questions fermées (réponse "Oui/Non"), merci de cocher la case correspondante, soit "Oui" ou "Non"). Ces questions sont soit obligatoires (O), soit facultatives (F) lorsqu'elles ne concernent pas tous les organismes.

§ 1.1 (O) - Avez-vous obtenu des fonds PEEC (Action Logement) sur l'exercice 2021 ? Oui ☒ X  
Si vous avez obtenu des fonds PEEC sur l'exercice 2021, merci de renseigner les colonnes "Financements obtenus au cours de l'exercice" et "Affectation annuelle des ressources issues de la PEEC" figurant dans la

§ 1.2 (O) - Avez-vous remboursé des fonds PEEC (Action Logement) sur l'exercice 2021 ? Oui ☒ X  
Si vous avez remboursé des fonds PEEC sur l'exercice 2021, merci de renseigner la colonne "Financements remboursés au cours de l'exercice" figurant dans la section "§2. Données financières" du présent onglet. Non

§ 1.3 (O) - Avez-vous obtenu des fonds PEEC (Action Logement) sur les exercices antérieurs à 2021 ? Oui ☒ X  
Si vous avez obtenu des fonds PEEC sur les exercices antérieurs à 2021, merci de renseigner les colonnes "Financements obtenus au cours de l'exercice" et "Affectation annuelle des ressources issues de la PEEC" figurant dans la section "§2. Données financières" de l'onglet "PEEC - Exercices antérieurs" pour l(es) exercice(s) correspondant(s) 2020, 2019, 2018 et 2017. Non

§ 1.4 (O) - Avez-vous remboursé des fonds PEEC (Action Logement) sur les exercices antérieurs à 2021 ? Oui ☒ X  
Si vous avez remboursé des fonds PEEC sur les exercices antérieurs à 2021, merci de renseigner la colonne "Financements remboursés au cours de l'exercice" figurant dans la section "§2. Données financières" de l'onglet "PEEC - Exercices antérieurs" pour l(es) exercice(s) correspondant(s) 2020, 2019, 2018 et 2017. Non

§ 1.5 (O) - Votre organisme est-il contrôlé par une entité appartenant au groupe Action Logement ? Oui ☐  
Non ☒ X

§ 1.6 (O) - Vos comptes sont-ils consolidés par le groupe Action Logement ? Oui ☐  
Non ☒ X

§ 1.7 (F) - Veuillez indiquer le cas échéant l'entité consolidant vos comptes.

§ 1.8 (O) - Veuillez préciser l'identité et les coordonnées (nom, prénom, téléphone, adresse email) de la personne à contacter pour des questions complémentaires sur le recueil de données.

caroline.lavogiez@pasdecalais-habitat.fr 0321505540  
stephanie.lantoine@pasdecalais-habitat.fr 0362612865

## § 2 - Données financières (en euros)

§ 2.1 - Principales données relatives aux transferts entre organismes en 2021	Codes activités	Tiers	Unités	Financements remboursés au cours de l'exercice	Financements obtenus au cours de l'exercice
<b>§ 2.1.1 - Fonds reçus en fonds propres (non applicable aux OPH)</b>				0,00	0,00
101 Fonds propres reçus - Action Logement Services	3	7500103582	EUR		
101 Fonds propres reçus - Action Logement Immobilier	3	7500103583	EUR		
<b>§ 2.1.2 - Fonds reçus en quasi-fonds propres (non applicable aux OPH)</b>				0,00	0,00
167 Quasi-fonds propres reçus - Action Logement Services	3	7500103582	EUR		
167 Quasi-fonds propres reçus - Action Logement Immobilier	3	7500103583	EUR		
<b>§ 2.1.3 - Fonds reçus sous forme de subvention</b>				0,00	0,00
<b>§ 2.1.3.1 - Fonds reçus des collecteurs financiers</b>				0,00	0,00
7575 Subventions reçues - Action Logement Services	3	7500103582	EUR		
7575 Subventions reçues - Action Logement Immobilier	3	7500103583	EUR		
<b>§ 2.1.4 - Fonds reçus sous forme de prêt : nouveaux prêts et remboursements des anciens prêts</b>				0,00	0,00
<b>§ 2.1.4.1 - Fonds reçus des collecteurs financiers</b>				0,00	0,00
19251 Préfinancements - Action Logement Services	3	7500103582	EUR		
19252 Financements - Action Logement Services	3	7500103582	EUR		
19252 Financements - ICF HABITAT	3	000009000G	EUR		
<b>§ 2.2 - Affectation annuelle des ressources issues de la PEEC au financement des programmes propres (fonds reçus d'Action Logement Services)</b>	<b>Codes activités</b>	<b>Tiers</b>	<b>Unités</b>	<b>Montants affectés au cours de l'exercice</b>	
<b>§ 2.2.1 Utilisation des fonds reçus en fonds propres (non applicable aux OPH)</b>				0,00	
101 Acquisition terrains ou immeubles	3172181	7500103582	EUR		
101 Construction neuve	3172182	7500103582	EUR		
101 Acquisition - Amélioration	3172183	7500103582	EUR		
101 Amélioration seule	3172184	7500103582	EUR		
101 Annexes sociales	3172185	7500103582	EUR		
101 Démolition - Reconstruction	3172186	7500103582	EUR		
<b>§ 2.2.2 Utilisation des fonds reçus en quasi-fonds propres (non applicable aux OPH)</b>				0,00	
167 Acquisition terrains ou immeubles	3172281	7500103582	EUR		
167 Construction neuve	3172282	7500103582	EUR		
167 Acquisition - Amélioration	3172283	7500103582	EUR		
167 Amélioration seule	3172284	7500103582	EUR		
167 Annexes sociales	3172285	7500103582	EUR		
167 Démolition - Reconstruction	3172286	7500103582	EUR		
<b>§ 2.2.3 Utilisation des fonds reçus sous forme de subvention</b>				908 960,88	
131 Acquisition terrains ou immeubles	3172381	7500103582	EUR		
131 Construction neuve	3172382	7500103582	EUR		
131 Acquisition - Amélioration	3172383	7500103582	EUR		
131 Amélioration seule	3172384	7500103582	EUR		
131 Annexes sociales	3172385	7500103582	EUR		
131 Démolition - Reconstruction	3172386	7500103582	EUR		908 960,88
<b>§ 2.2.4 Utilisation des fonds reçus en prêts : affectation en emprunts</b>				2 628 006,63	
1681 Acquisition terrains ou immeubles	3172481	7500103582	EUR		
1681 Construction neuve	3172482	7500103582	EUR		
1681 Acquisition - Amélioration	3172483	7500103582	EUR		
1681 Amélioration seule	3172484	7500103582	EUR		2 628 006,63
1681 Annexes sociales	3172485	7500103582	EUR		
1681 Démolition - Reconstruction	3172486	7500103582	EUR		



## Déclaration annuelle - OPH - Comptes individuels - Données réelles - Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)

§ 2.3 - Affectation annuelle des ressources issues de la PEEC au financement des programmes propres (fonds reçus d'Action Logement Immobilier)		Codes activités	Tiers	Unités	Montants affectés au cours de l'exercice
§ 2.3.1 Utilisation des fonds reçus en fonds propres (non applicable aux OPH)					0,00
101	Acquisition terrains ou immeubles	3172181	7500103583	EUR	
101	Construction neuve	3172182	7500103583	EUR	
101	Acquisition - Amélioration	3172183	7500103583	EUR	
101	Amélioration seule	3172184	7500103583	EUR	
101	Annexes sociales	3172185	7500103583	EUR	
101	Démolition - Reconstruction	3172186	7500103583	EUR	
§ 2.3.2 Utilisation des fonds reçus en quasi-fonds propres (non applicable aux OPH)					0,00
167	Acquisition terrains ou immeubles	3172281	7500103583	EUR	
167	Construction neuve	3172282	7500103583	EUR	
167	Acquisition - Amélioration	3172283	7500103583	EUR	
167	Amélioration seule	3172284	7500103583	EUR	
167	Annexes sociales	3172285	7500103583	EUR	
167	Démolition - Reconstruction	3172286	7500103583	EUR	
§ 2.4 - Affectation annuelle des ressources issues de la PEEC au financement des programmes propres (fonds reçus d'ICF HABITAT)		Codes activités	Tiers	Unités	Montants affectés au cours de l'exercice
§ 2.4.1 Utilisation des fonds reçus sous forme de subvention					0,00
131	Acquisition terrains ou immeubles	3172381	000009000G	EUR	
131	Construction neuve	3172382	000009000G	EUR	
131	Acquisition - Amélioration	3172383	000009000G	EUR	
131	Amélioration seule	3172384	000009000G	EUR	
131	Annexes sociales	3172385	000009000G	EUR	
131	Démolition - Reconstruction	3172386	000009000G	EUR	
§ 2.4.2 Utilisation des fonds reçus en prêts : affectation en emprunts					0,00
1681	Acquisition terrains ou immeubles	3172481	000009000G	EUR	
1681	Construction neuve	3172482	000009000G	EUR	
1681	Acquisition - Amélioration	3172483	000009000G	EUR	
1681	Amélioration seule	3172484	000009000G	EUR	
1681	Annexes sociales	3172485	000009000G	EUR	
1681	Démolition - Reconstruction	3172486	000009000G	EUR	

# **PAS-DE-CALAIS**

# **HABITAT**

**ETATS**  
**FINANCIERS**  
**EXERCICE 2022**

**QUATRIEME PARTIE**

**IV. L'annexe littéraire**

# **ANNEXE**

## **PAS DE CALAIS HABITAT**

**4 Avenue des droits de l'Homme 62022 Arras Cedex**

**Exercice clos 31/12/2022**

**Siret : 344 077 672**

**NAF : 6820 A : location de logements**

# Annexe des comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2022

## Sommaire

1.	Principes généraux et cadre réglementaire .....	110
2.	Changements de méthode .....	110
3.	Résultat SIEG et Hors SIEG .....	110
4.	L'actif immobilisé .....	111
a)	Patrimoine locatif .....	111
b)	Répartition par composants .....	111
c)	Acquisitions .....	112
d)	Méthode relative au changement de composant : .....	113
e)	Les sorties d'actif immobilier .....	113
f)	Conduite d'opération .....	114
g)	Biens de structure .....	114
h)	Amortissements et provisions .....	114
5.	Immobilisations financières et entreprises liées .....	117
a)	Participations et entreprises liées .....	117
b)	Dépôts, cautionnements et créances diverses : .....	117
6.	Stocks et en-cours .....	117
a)	Stocks en-cours .....	118
b)	Stocks achevés : .....	118
c)	Rappel des règles de dépréciations des stocks : .....	119
7.	Créances .....	119
a)	Créances d'exploitation .....	119
b)	Autres créances : .....	121
8.	Comptes de régularisation : .....	121
a)	Charges constatées d'avance .....	121
b)	Produits constatés d'avance .....	121
9.	Subventions d'investissement .....	121
10.	Dettes financières .....	122
11.	Provisions pour risques et charges .....	122
a)	Provisions pour risques d'évolution des taux .....	122
b)	Provision pour gros entretien .....	123
c)	Indemnités de départ en retraite .....	123
d)	Frais de démolitions .....	124
e)	Allocations chômage : .....	124
f)	Amiante .....	124
12.	Dettes .....	125
a)	Dettes fournisseurs .....	125
b)	Dettes fiscales et sociales .....	125
c)	Congés payés : .....	126
d)	Abondement .....	126
e)	Prime d'intéressement .....	126
13.	Effectif .....	127
a)	Effectif présent .....	127
b)	Effectif moyen .....	127
14.	Chiffre d'affaires .....	127
15.	Transferts de charges .....	128
16.	Engagements de crédit-bail et baux emphytéotiques .....	128
17.	Charges et produits financiers .....	129
a)	Charges financières .....	129
b)	Produits financiers .....	129
18.	Ratio d'autofinancement .....	129
19.	Fiscalité .....	129
20.	Evénements postérieurs à la clôture .....	130

## 1. Principes généraux et cadre réglementaire

Les comptes respectent les principes :

- De continuité de l'exploitation
- D'indépendance des exercices
- De prudence
- De permanence des méthodes
- De non compensation
- D'intangibilité du bilan d'ouverture

Les comptes sont établis et présentés en Euro.

Les règles de méthodes comptables et d'évaluation appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2022 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC 2014-03 modifié par le règlement 2017-03 du 3 novembre 2017 relatif au plan comptable général
- L'arrêté du 14/12/2022 modifiant les documents annuels et les états financiers des organismes HLM,
- L'avis du 16/2/2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et IV relatifs aux commentaires des comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrines, des instructions comptables applicables aux OPH.

Changement réglementaire :

Le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a publié le 14 décembre 2022 un arrêté 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. Cet arrêté a, également pour objet, l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH et à intégrer l'activité d'organisme de foncier solidaire.

La parution tardive de ce dernier n'a pas permis aux éditeurs d'états financiers de mettre à disposition de l'Office le nouveau millésime. Toutefois, les modifications apportées aux états réglementaires des OPH sont mineures et ont pour principal objectif l'harmonisation des états financiers entre les différentes familles d'organismes d'habitations à loyer modéré par la réorganisation des tableaux annexes sans en changer le contenu.

L'Office n'ayant pas à disposition la maquette actualisée et l'information financière n'étant pas modifiée sur le fond, Pas de Calais Habitat présente ses comptes, en vue de l'approbation des comptes par le Conseil d'Administration conformément au format officiel de 2021. La maquette, mise à jour, sera utilisée, dès sa mise à disposition, pour la transmission électroniquement au préfet et au ministère chargé du logement conformément à l'article R. 423-28 du code de la construction et de l'habitation.

De la même façon, l'application du RÈGLEMENT N° 2022-05 du 7 octobre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social Homologué par arrêté du 13 décembre 2022 publié au Journal officiel du 18 décembre 2022, ayant attrait aux opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire, n'a pas d'impact sur les comptes annuels de l'Office puisque Pas de Calais Habitat n'a pas développé cette activité à ce jour.

## 2. Changements de méthode

Aucun changement de méthode au cours de l'exercice.

## 3. Résultat SIEG et Hors SIEG

L'article 36 de la loi 2017-86 du 27/01/2017 impose aux organismes HLM de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer les activités relevant de l'intérêt général (SIEG) et les activités hors SIEG.

La détermination des résultats SIEG et Hors SIEG s'effectue selon la méthode suivante :

- Affectation directe des produits et charges selon leur appartenance au secteur SIEG ou Hors SIEG
- Affectation des charges communes aux deux activités selon la clé de répartition suivante :  
(Produits des activités SIEG (hors 703) + produits de cession SIEG) / (Total des produits des activités (hors 703) + produits de cession SIEG / hors SIEG)

Au 31/12/2022, l'Office dégage un bénéfice de 7 382 456 euros dont 4 373 231 relevant du service d'intérêt général (SIEG) et 3 009 224 euros ne relevant pas du service d'intérêt général (Hors SIEG).

#### 4. L'actif immobilisé

##### a) Patrimoine locatif

Au 31/12/2022, l'Office est propriétaire de 39 658 logements dont 27 553 collectifs (69.5%) et 12 105 individuels (30.5%).

On dénombre 1 468 foyers (équivalent logements).

Principaux mouvements :

✓ Logements neufs achevés dans l'année et acquisitions – améliorations (AA)	47
✓ Acquisitions effectuées dans l'année	24
✓ Logements cédés	-98
✓ Démolitions	-343
✓ Transformations d'usage et autres	-23
✓ Construction neuves et acquisitions améliorations en cours au 31/12	121
✓ Réhabilitations mises en chantier	332

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées conformément aux principes généraux, ce qui correspond :

- ✓ Au coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux
- ✓ Au coût de production pour les actifs produits
- ✓ A la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit

##### b) Répartition par composants

La méthode retenue pour la répartition des coûts en composants est, pour les opérations de constructions neuves, les acquisitions améliorations, celle préconisée par le CSTB (avis n°2004-11 du CNC).

Compte tenu de l'évolution technique des matériaux liés au revêtement de sol, un nouveau composant « revêtement de sols » a été identifié à l'actif immobilisé. Il s'agit des sols souples et assimilés, hors carrelages et faïences sur l'ensemble du logement (pièces sèches et / ou humides).

Une étude portant sur douze opérations de construction neuve a révélé que le revêtement de sol représente en moyenne 1.15% du prix de revient des logements collectifs neufs et 0.90% du prix de revient des logements individuels neufs.

La durée de vie moyenne du revêtement de sol est estimée à 15 ans.

Composants	Logements individuels		Logements collectifs	
	Avant création nouveau composant	Après création nouveau composant	Avant création nouveau composant	Après création nouveau composant
Structure et ouvrages assimilés	80,80%	79,90%	77,70%	76,55%
Menuiseries extérieures	5,40%	5,40%	3,30%	3,30%
Chauffage	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Terrasses étanchéité			1,10%	1,10%
Façades - ravalement avec amélioration	2,70%	2,70%	2,10%	2,10%
Electricité	4,20%	4,20%	5,20%	5,20%
Plomberie - sanitaires	3,70%	3,70%	4,60%	4,60%
Ascenseurs			2,80%	2,80%
Revêtement de sol		0,90%		1,15%
Prix de revient	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

La liste des composants est présentée ci-dessous :

c) Acquisitions

Les éléments de l'actif immobilisé acquis pendant l'exercice s'établissent comme suit:

Immobilisations	Comptes	Libellés	Montant
Immobilisations incorporelles	205	Baux emphytéotiques	28
	208	Autres immobilisations incorporelles	1 693
Immobilisations corporelles	211	Terrains	1 003
	213	Constructions sur sol propres	43 649
	214	Constructions sol d'autrui	43
	213	Bâtiments administratifs	115
	231	Immobilisations corporelles en cours	38 153
	238	Avances- acomptes versés	
	215	Installation techniques, matériel & outillage.	23
	218	Autres Immobilisations corporelles	982
Immobilisations financières	26-27	Participations	
		Dépôts, cautionnements – créances diverses	
		Intérêts courus	
Total K€			85 689

d) Méthode relative au changement de composant :

La valeur du composant sorti est évaluée selon la méthode dite déflatée. Elle consiste à déterminer la valeur du composant historique à sortir, par application au nouveau composant, de la variation de l'indice du coût de la construction entre leur date respective de mise en service.

e) Les sorties d'actif immobilier

Les sorties d'actif brutes ainsi que les valeurs nettes comptables correspondantes sont présentées ci-dessous :

Désignations	Valeurs brutes sorties	VNC
Composants remplacés	6 508	1431
Cessions d'actif	11 095	2 865
Démolitions	5 246	948
<b>Total K€</b>	<b>22 849</b>	<b>5 244</b>

Les produits de cession d'actif s'élèvent à 11 095 K€ dont 9 645 K€ concernant les ventes de logements, 899 K€ concernant les cessions de terrains et 544 K€ concernant des bâtiments administratifs.

La plus-value des ventes de logement est de 7 596 K€.

Les cessions de terrains et de bâtiment administratif ont généré une plus-value, respectivement, de 578 K€ et 49 K€.

Le détail des cessions est présenté ci-dessous :

Désignations	Nbre	Prix de vente	VNC	+ / - value
Ventes terrains	12	898 950	320 924	578 026
Ventes logements	96	9 644 500	2 048 315	7 596 185
Ventes bat administratifs	2	543 602	494 171	49 431
Ventes Autres	10	7508	1610	5 898
<b>Total (€)</b>	<b>120</b>	<b>11 094 560</b>	<b>2 865 020</b>	<b>8 229 540</b>
<i>Ventes Terrain - pers Physiques</i>	<i>4</i>	<i>20 160</i>	<i>2 373</i>	<i>17 787</i>
<i>Ventes Terrain - pers Morales</i>	<i>8</i>	<i>878 791</i>	<i>318 551</i>	<i>560 240</i>
<i>Total</i>	<i>12</i>	<i>898 951</i>	<i>320 924</i>	<i>578 027</i>
<i>Ventes logts - pers Physiques</i>	<i>95</i>	<i>9 548 800</i>	<i>2 001 328</i>	<i>7 547 472</i>
<i>Ventes logts - pers Morales</i>	<i>1</i>	<i>95 700</i>	<i>46 986</i>	<i>48 714</i>
<i>Total</i>	<i>96</i>	<i>9 644 500</i>	<i>2 048 314</i>	<i>7 596 186</i>
<i>Ventes Bat administratif - pers Physiques</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ventes Bat administratif - pers Morales</i>	<i>2</i>	<i>543 602</i>	<i>494 171</i>	<i>49 431</i>
<i>Total</i>	<i>2</i>	<i>543 602</i>	<i>494 171</i>	<i>49 431</i>



<i>Autres Ventes - pers Physiques</i>	0	0	0	0
<i>Autres ventes - Pers morales</i>	10	7 508	1 610	5 898
<i>Total</i>	10	7 508	1 610	5 898

f) Conduite d'opération

Le montant lié à la conduite d'opération pour l'exercice 2022 est de 437 K€.

➤ Constructions neuves

Une conduite d'opération est appliquée sur l'ensemble des opérations de construction de logements neufs, y compris les commerces en pied d'immeuble, les acquisitions- améliorations, les béguinages..., au taux de 1,5%, appliqué sur la part bâtiment du programme. Ce taux est déterminé en fonction du niveau d'activité et du coût réel de la cellule développement.

50% de la conduite d'opération est comptabilisée au premier ordre de service et 50% à la mise en service de l'opération.

Le montant de la conduite d'opération pour l'exercice 2022 au titre des constructions neuves est de 40 K€.

➤ Réhabilitations

Une conduite d'opération est appliquée sur les réhabilitations (hors remplacements de composant) au taux de 1.8% sur la base des flux comptabilisés dans l'année. Ce taux a été déterminé sur la base du plan à moyen terme 2019 sur la période de référence de 2022 à 2024, correspondant à un niveau d'activité normale et incluant les coûts de fonctionnement de la Direction de l'Immobilier et du Foncier.

Le montant de la conduite d'opération est de 398 K€.

g) Biens de structure

➤ Cession et mise au rebut

Pas de cession ni mise au rebut au cours de l'exercice.

h) Amortissements et provisions

➤ Amortissements

Pour les immobilisations locatives, les amortissements sont calculés en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant.

Les durées d'amortissements de chaque composant sont les suivantes :

Logiciels créés	5 ans
Autres logiciels	3 ans
Baux à construction et emphytéotiques	En fonction de la durée du bail
Constructions	
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures	20 ans
Chauffage individuel / collectif	12 ans / 20 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement	15 ans
Electricité	20 ans
Plomberie - sanitaires	20 ans
Ascenseurs	15 ans
Revêtement de sol	15 ans
Equipements de sécurité	15 ans
Aménagements extérieurs / intérieurs	15 ans
Garages	15 ans
Agencements des constructions	10 ans
Travaux d'amélioration	8 à 15 ans
Voiries, réseaux, divers	10 ans
Matériel et outillages	10 ans
Matériel de bureau	3 à 5 ans
Matériel de transport	5 ans
Mobilier	10 ans
Autres immobilisations corporelles diverses	5 à 10 ans

Pour les opérations de construction de logements neufs, la date de début d'amortissement correspond à la date de mise en service du dernier logement, consécutive à l'achèvement des travaux, réunissant les conditions d'habitabilité et d'utilisation normale du bien.

Pour les autres travaux immobilisés, la date de début d'amortissement correspond à la date d'achèvement des travaux.

La dotation annuelle aux amortissements s'élève à 66 933 K€ dont 64 860 K€ pour les immobilisations locatives et baux emphytéotiques, 2 073 K€ pour les autres immobilisations incorporelles (423 K€), les bâtiments administratifs (1 159 K€) et les immobilisations de structure (491 K€).

Aucun amortissement exceptionnel n'a été constaté au cours de l'exercice.

Provisions aux dépréciations des immobilisations (€) :

Nature des provisions	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	7 249 484	3 428 899	2 761 186	7 917 198
Terrains	725 187	1 194 000		1 919 187
Démolitions	4 584 428	1 137 944	2 243 947	3 478 425
Immob. en-cours - projets abandonnés	1 831 185	857 997	487 779	2 201 403
Autres dépréciations	108 684	87 234	29 460	166 458
Avances sur immob en cours		151 724		151 724
Immobilisations financières				
<b>Total €</b>	<b>7 249 484</b>	<b>3 428 899</b>	<b>2 761 186</b>	<b>7 917 198</b>

➤ Réserves foncières

Les terrains dont la valeur vénale s'avère inférieure à la valeur inscrite au bilan font l'objet d'une provision pour dépréciation.

Après une dotation de 1 194 K€, la dépréciation des terrains s'élève à 1 919 K€

Pour mémoire, l'évaluation des réserves foncières réalisée en 2002 par le Service des Domaines a été réactualisée en 2007 par un expert indépendant.

➤ Immeubles

Les bâtiments en voie de démolition à horizon 3 ans font l'objet d'une dépréciation en complément de la dotation normale aux amortissements, afin d'amener la valeur nette comptable à zéro.

Après une dotation de 1 138 K€ et une reprise de 2 244 K€, la dépréciation des actifs au titre des démolitions s'élève à 3 478 K€.

➤ Immobilisations en cours

Après une dotation de 858 K€ et une reprise de 488 K€, les projets abandonnés sont provisionnés à hauteur de 2 201 K€.

➤ Autres dépréciations

Les immeubles collectifs les moins attractifs commercialement et subissant un taux de vacance commerciale d'au moins 25% voient leur valeur nette comptable dépréciée selon le plan ci-dessous :

- 1<sup>ere</sup> année : 15 %
- 2<sup>e</sup> année : 10%
- 3<sup>e</sup> année : 10%
- 4<sup>e</sup> année : 10%
- 5<sup>e</sup> année : 5%

Les logements individuels subissant une vacance commerciale supérieure à 24 mois cumulés voient leur valeur nette comptable dépréciée en totalité.

Après une dotation de 87 K€ et une reprise de 29 K€, le montant de la dépréciation s'élève à 166 K€.

➤ Avances sur immobilisations en cours

Les avances sur immobilisations en cours, présentant un risque de non récupération, sont dépréciées à hauteur de 152 K€.

## 5. Immobilisations financières et entreprises liées

### a) Participations et entreprises liées

Le détail des titres de participations est présenté dans le tableau ci-dessous (K€) :

Désignations	Nombre titres	Montant K€	% détenu	Dépréciations K€	Net K€
Coopartois	24 000	366	86,52%		366
Territoires 62	8 685	173	0,52%		173
Arsem		4			4
<b>Total</b>		<b>543</b>			<b>543</b>

Le détail des créances et dettes ainsi que des charges et produits avec les entreprises liées se présente comme suit (€):

	<b>Actif</b>	<b>Passif</b>
<i>Créances &amp; dettes diverses</i>		
Coopartois (Débiteurs divers) / mise à dispo de personnel	49 784	
<b>Total créances / dettes</b>	<b>49 784</b>	<b>0,00</b>
	<b>Charges</b>	<b>Produits</b>
<i>Charges &amp; produits d'exploitation</i>		
Coopartois (mise à dispo personnel)		74 767
<b>Total charges / produits</b>	<b>0,00</b>	<b>74 767</b>

Les produits d'exploitation sont des refacturations de charges d'exploitation, sans prise de marge.

### b) Dépôts, cautionnements et créances diverses :

Les dépôts et cautionnements s'élèvent à 18.7 K€.

## 6. Stocks et en-cours

Les stocks et en-cours sont évalués au coût de revient comprenant les coûts d'achats des terrains, les frais d'acquisitions, les honoraires, les travaux de viabilisation et d'aménagement.

Les frais financiers et les coûts internes ne sont pas incorporés dans le prix de revient.

Les stocks sont évalués selon la méthode dite de « l'avancement ». Le chiffre d'affaires et la marge dégagée sur les lots vendus sont constatés au moment de la réalisation des ventes.

a) Stocks en-cours

Le montant des stocks d'immeubles en-cours au 31/12/2022 s'élève à 426 K€, voir synthèse ci-dessous (K€):

Lots libres :

Désignations	Lots		Prix revient	Prix vente	Résultat	Cout de	Mévente	Déprec	Termin.
	Nature	Nbres	actualisé	actualisé	prévu	Production	393	393	15
Cambrin - route de Noyelles	LT	3	150	133	-18	109	-11	-	-
Sailly-sur-la-Lys - rue de la Lys	LT	10	963	827	-137	294	0	-42	-95
Courrières avenue des Saules	LT	3	30	123	94	23	-2	-	-
TOTAL		16	1 143	1 083	-61	426	-13	-42	-95

b) Stocks achevés :

Le montant des stocks d'immeubles achevés au 31/12/2022 s'élève à 1 186 K€, dont synthèse ci-dessous (K€):

Lots libres :

Désignations	Lots		Prix revient	Prix vente	Résultat	Cout de	Mévente	Déprec
	Nature	Nbres	actualisé	actualisé	prévu	Production	395	395
Beaurains - résid Léon Fatoux	LT	1	57	75	18	57	-17	
Verquin - rue Mercier	LT	4	244	198	-46	244	-61	-46
Croisilles - rue Fontaine	LT	1	31	52	21	31	-9	
Achicourt - friche Bracq	LT	1	50	42	-8	50	-15	-
Hinges - Le Vertannoy	LT	1	53	54	1	53	-16	-
Bucquoy - chemin d'Hallingues	LT	1	26	33	7	26	-8	-
TOTAL		9	461	454	-7	461	-126	-46

➤ Immeubles :

Désignations	Lots		Prix revient	Prix vente	Résultat	Cout de	Mévente	Deprec
	Nature	Nbres	actualisé	actualisé	prévu	Production	395	395
Saint-Nicolas A-B-C	Logts	5	724	726	2	724	-217	-
TOTAL		5	724	726	2	724	-217	0

c) Rappel des règles de dépréciations des stocks :

➤ Dépréciations et pertes à terminaisons

Les dépréciations sont constatées dès lors que la valeur actuelle du bien s'avère inférieure au coût de production comptabilisé. Les pertes à terminaison (différence entre le prix de revient actualisé et le prix de vente prévisionnel) sont provisionnées en dépréciation de stocks à concurrence du pourcentage d'avancement, et en provision pour risques, pour la différence.

➤ Mévente

Une provision pour mévente est constatée en cas de commercialisation difficile.

Le taux de dépréciation évolue de la façon suivante :

Mise en vente < 2 ans	0%
2 ans < mise en vente <= 3 ans	5%
3 ans < mise en vente <= 4 ans	10%
4 ans < mise en vente <= 5 ans	15%
5 ans < mise en vente <= 6 ans	20%
6 ans < mise en vente <= 7 ans	25%
Mise en vente > 7 ans	30%

Le montant total des dépréciations de stocks s'élève à 444 K€, dont 357 K€ au titre de la mévente.

Les pertes à terminaison sont provisionnées à hauteur de 95 K€ en provisions pour risques et charges.

## 7. Créances

a) Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation se présentent de la manière suivante :

Désignations	Brut	Dépréciations	Net (K€)
Créances locataires	11 933		11 933
Créances douteuses	15 005	11 913	3 092
Créances sur acquéreurs			0
Factures à établir	1 991		1 991
			0
Personnel	6		6
TVA déductible	242		242
Crédit de TVA	450		450
Etat produits à recevoir	336		336
			0
Subventions d'investissements à recevoir	9 779		9 779
Subventions d'exploitation à recevoir	15 666		15 666
<b>Total K€</b>	<b>55 408</b>	<b>11 913</b>	<b>43 495</b>

Les factures à établir concernent la régularisation des charges.

Les produits à recevoir de l'Etat concernent des dégrèvements de taxe foncière et de taxe d'habitation.

Les subventions d'exploitation concernent les démolitions (15 093 K€) et autres exploitation (573 K€).

➤ Créances locataires et créances douteuses – méthode :

L'Office applique les dispositions du décret 2014-1738 du 29 décembre 2014 relatif à la dépréciation des créances locataires.

La notion de créances de « plus d'un an » n'est plus appréciée selon le « terme » de la créance mais au regard de sa masse financière. Ainsi, une créance locataire est considérée à plus d'un an lorsqu'elle représente plus de 12 mois cumulés de loyers, charges et accessoires, quelle que soit la date d'antériorité de l'impayé.

Les créances des locataires partis et les créances représentant plus de 12 mois cumulés de loyer, charges et accessoires, sont dépréciées à 100%.

La dépréciation des autres créances douteuses sur locataires présents de montants inférieurs à un an de quittance (loyers, charges et accessoires), est calculée sur la base d'une étude actualisée au cours de l'exercice 2019, reflétant la probabilité statistique de non recouvrement de ces créances. Cette étude statistique s'appuie sur une analyse historique des recouvrements et du sort des impayés sur 3 exercices consécutifs.

La provision pour créances douteuses des locataires est calculée de la façon suivante :

Antériorité en nombre de mois de loyers	%
Locataires "typiques" partis	100%
Locataires "typiques" présents :	
0 - 2 mois	3%
3 mois	20%
4 - 8 mois	40%
9 - 11 mois	50%
12 mois et +	100%
Locataires "Spécifiques" présentant des situations particulières	Cas par cas

Sauf difficultés de recouvrement, les locataires spécifiques « institutionnels » sont écartés de la provision.

Après une reprise sur provision de l'exercice de 2 610 K€ et une dotation de 2 210 K€, la provision pour créances douteuses s'élève à 11 913 K€.

Le taux de couverture par rapport aux créances totales est de 44.2% contre 45.06% l'année précédente.

➤ Mise en créances irrécouvrables - méthode :

La décision du conseil d'administration du 18/12/1998 fixe les règles applicables pour la mise en irrécouvrabilité des créances.

Le passage en créances irrécouvrables concerne les débiteurs partis pour lesquelles toutes actions est devenue sans objet. Les règles sont les suivantes :

- ✓ Débiteurs ayant une dette inférieure à 152 € après décompte définitif et 6 mois après l'envoi de celui ci
- ✓ Débiteurs sans adresse connue ayant eu leur décompte définitif depuis au minimum 6 mois
- ✓ Débiteurs insolubles ayant eu leur décompte depuis au minimum 6 mois
- ✓ Clients décédés sans héritiers connus ou dont les héritiers ont renoncé à leur succession
- ✓ Jugements de déboutés rendus par les tribunaux

Sur l'exercice 2022, les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 2 572 K€ telles que :

Créances locataires	1 798
Pertes sur Créances Locataires par décision du juge	774
Total K€	2 572

b) Autres créances :

Désignations	Brut	Dépréciations	Net (K€)
Créances sur cessions d'immobilisation	212		212
Débiteurs divers	2 043	232	1811
Copropriétés	9		9
Opérations d'aménagement pour compte de tiers	141	114	27
Total K€	2 405	346	2 059

Les débiteurs divers douteux sont provisionnés à 100%.

## 8. Comptes de régularisation :

a) Charges constatées d'avance

Le montant des charges constatées d'avance au titre de l'exploitation est de 1 335 K€ dont 1 194 K€ au titre des dommages ouvrages.

b) Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 11 998 K€ dont 9 841 K€ liés aux subventions démolitions (exceptionnelles), 438 K€ pour les autres subventions d'exploitation et 1 719 K€ au titre des indemnités sur sinistres (exceptionnelles).

## 9. Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont comptabilisées dès la notification au passif du bilan et en subventions à recevoir.

Les subventions d'investissement sont amorties sur la base du montant notifié à compter de la date de mise en service du bien auquel elles sont affectées.

Les subventions d'investissement sont affectées au composant gros œuvre dans le cas de construction de logements neufs, et au composant le plus important en valeur dans le cas de réhabilitation.

Le montant des subventions d'investissement brutes inscrites au passif du bilan sur l'exercice 2022 s'élève à 223.4M€ dont 89.1 M€ inscrites au résultat, soit 134.3 M€ net.

Le montant des sorties de subventions liées aux sorties d'actifs est de 1 100 K€.

Une quote-part de subvention a été virée au résultat pour un montant de 6 077 K€.



Le montant des subventions d'investissement à recevoir au 31/12/2022 est de 9 779 K€.

## 10. Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31/12/2022 est de 1 089 878 K€ dont 8 744 K€ d'intérêts courus non échus et 12 124 K€ de dépôts de garantie locataires.

Le montant des emprunts réalisés dans l'année est de 59 278 K€.

Le montant des remboursements d'emprunts de l'exercice est de 53 449 K€ auxquels s'ajoutent 4 386 K€ de remboursements anticipés.

Le montant des charges d'intérêts sur emprunts de l'exercice s'élève à 23 060 K€ dont une charge annuelle relative aux couvertures de taux 6 413 K€.

On rappelle par ailleurs l'évolution du taux du livret A à 0.5 % à l'ouverture de l'exercice, 1% au 01/02/2022 et 2% au 01/8/2022.

## 11. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges se présentent comme ci-dessous :

Nature des provisions	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Provisions pour pensions	4 890 935		1 194 004	3 696 931
PGE	1 251 966	494 367	704 888	1 041 444
Autres provisions pour risques et charges	9 472 983	6 860 187	4 010 571	12 322 598
Autres provisions pour risques	0	274 000		274 000
Coûts de démolition	7 747 023	3 502 955	3 053 228	8 196 750
Allocations chômage	535 204	810 651	137 523	1 208 331
Copropropriétés	12 000		12 000	0
Contentieux	19 000	22 121	9 000	32 121
Autres contentieux	471 908	255 116	467 208	259 816
Stocks - pertes à terminaison	94 944			94 944
Diagnostics amiante	592 904		331 612	261 292
Diagnostics performance énergétique		1 945 400		1 945 400
Indemnités licenciement	0	49 944		49 944
<b>Total €</b>	<b>15 615 883</b>	<b>7 354 553</b>	<b>5 909 463</b>	<b>17 060 973</b>

### a) Provisions pour risques d'évolution des taux

#### I - Méthodes et mouvements de l'exercice

Toutes les couvertures de taux sont à taux fixe et ne donnent pas lieu à provision.

#### II - Liste des couvertures de taux

Les valorisations au 31/12/2022 des couvertures de taux sont communiquées par les établissements bancaires et sont indiquées ci-dessous à titre informatif :

Banque	Numéro	Montant 31/12/2022	Echéance	Valorisation 31/12/2022	Niveau de risque	Taux fixe
--------	--------	-----------------------	----------	----------------------------	---------------------	-----------

NatWest	D020585975950	80 M€	01/02/2024	-4 988 555	1A	7,95
<b>Couverture des emprunts indexés au Livret A</b>		<b>80 M€</b>		-4 988 555		

b) Provision pour gros entretien

L'Office applique les dispositions de l'article 214-9 du règlement de l'ANC 2014-03 en matière de provision pour gros entretien.

Les dépenses faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretiens ou de grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue, font l'objet d'une provision pour gros entretien.

La provision pour gros entretien est calculée sur la base d'un plan pluriannuel de 3 ans.

La provision est constatée sur la durée d'usage des travaux inscrits dans le plan pluriannuel de gros entretien, rapporté linéairement.

Au 31/12/2022, après une reprise de 705 K€ et une dotation de 495 K€, la provision pour gros entretien s'élève à 1 041 K€.

Les mouvements de PGE sont les suivants :

Reprise provision consommée / travaux 2022	343
Reprise provision non consommée / travaux 2021	190
Reprise provision non consommée / Opérations supprimées	168
Reprise provision non consommée / ajustement des opérations	3
<b>Total reprises (K€)</b>	<b>705</b>

Dotation / travaux 2023	223
Dotation / travaux 2024	156
Dotations / ajustements des opérations	116
<b>Total dotations K€</b>	<b>495</b>

Six opérations, provisionnées en PGE au 31/12/2021 pour des travaux à réaliser en 2024/2025, ont glissé sur une programmation 2025 (99 K€) et 2026 (56 K€).

c) Indemnités de départ en retraite

L'évaluation des indemnités de départ en retraite s'effectue selon la méthode préférentielle.

A la clôture de l'exercice, l'engagement légal de retraite est évalué à 3 697 K€, selon les hypothèses décrites ci-dessous :

- Conditions de départ : Départ volontaire
- Méthode de calcul : 3 mois de salaire - droits prorata temporis - statut (OPH ou FPT)
- Age de la retraite : 62 ans
- Taux de progression des salaires : 0 %
- Taux d'actualisation : Iboxx > 10 ans soit 3.75%
- Taux de charges patronales : Selon classification des emplois
- Taux de rotation : 1%
- Table de mortalité homme / femme : source INED

Après une reprise de 834 K€ dont 247 K€ liés aux départs de l'année, les indemnités de départ en retraite sont évaluées à 2 685 K€.

S'ajoute à l'indemnité de départ en retraite légale, une prime spéciale de départ en retraite, issue de la NAO de fin 2016.

Cette prime est versée sur proposition du responsable hiérarchique, aux salariés ayant une ancienneté d'au moins 20 ans selon barème ci-dessous :

Ancienneté	Prime spéciale
< 20 ans	2 000 € bruts
20 ans	1 mois de rémunération
30 ans	2 mois de rémunération
40 ans	3 mois de rémunération

Les conditions et taux utilisés pour l'évaluation de l'engagement, sont identiques à ceux cités ci-dessus.

Après une reprise de 360 K€ dont 83 K€ liés aux départs de l'année, le montant total de cet engagement de retraite supplémentaire s'élève à 1 012 K€.

Afin de tenir compte du caractère aléatoire du versement de cette prime, l'engagement supplémentaire de retraite est provisionné à hauteur de 61%, issu d'une étude statistique empirique.

Au global, l'engagement au titre des indemnités de départ à la retraite s'élève à 3 697 K€.

#### d) Frais de démolitions

Les coûts de démolition sont valorisés en fonction des démolitions prévues dans un délai de 3 ans et inscrites au Plan Moyen Terme (PMT) voté par le Conseil d'Administration.

Sont provisionnés les coûts de démolition restant à la charge de l'Office déduction faite des subventions finançant ces démolitions.

La provision est basée sur le prix de revient actualisé des démolitions ainsi que l'actualisation des taux de subventions estimés sur diverses opérations de démolition.

Après une dotation de 3 503 K€ et une reprise de 3 053 K€ (dont provision non consommée 1 704 K€), le montant de la provision pour frais de démolitions est de 8 197 K€.

La provision non consommée peut être liée à divers motifs :

- Décalages d'opération en dehors de la période de référence (3 ans),
- Remise en cause du projet,
- Actualisation des coûts prévisionnels et des financements associés

#### e) Allocations chômage :

Pas-de-Calais Habitat est son propre assureur du risque chômage en lieu et place de Pôle Emploi. Cette option a pour effet une réduction de ses charges de Personnel. La provision correspond au coût que supportera l'Office au titre des salariés qui ont quitté Pas de Calais Habitat et qui ont fait valoir leurs droits à indemnités chômage, et cela jusqu'au terme de leurs droits.

Après une dotation de 812 K€, une reprise de 126 K€ liée aux versements d'indemnités au cours de l'année et une reprise sur provision non utilisée de 12 K€, le montant de la provision s'élève à 1 208 K€.

#### f) Amiante

Afin de satisfaire à son obligation légale en matière de recherche d'amiante dans les parties communes et privatives, provenant du code de la santé publique, l'Office a analysé son patrimoine et identifié les logements concernés par la réglementation.

A la clôture de l'exercice, sur un périmètre de 26 505 locaux typiques et spécifiques, l'Office doit réaliser environ 5 024 diagnostics (DTA + DAPP).

Compte tenu d'une reprise sur provision de 332 K€, la provision s'élève à 261 K€ au 31/12/2022.

#### g) Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Prévue par la loi Elan de 2018, la réforme des DPE est entrée en vigueur en juillet 2021 et impose la fourniture obligatoire d'un DPE pour tout contrat de vente ou de bail de location. Articulée avec la loi Climat & Résilience, les bailleurs ont l'obligation de proposer à la location des logements dont la consommation est inférieure à 450 kWh/m²/an à partir du 1er janvier 2023, puis auront l'interdiction de louer des logements avec une étiquette G à partir du 1er janvier 2025, F à partir du 1er janvier 2028, E à partir du 1er janvier 2034.

L'Office a établi une cartographie et identifié 28 131 logements concernés par la réalisation d'un DPE sur la période 2023-2032.

La provision correspondante est évaluée à 1 945 K€.

## 12. Dettes

### a) Dettes fournisseurs

Le montant des dettes fournisseurs d'exploitation est de 9 667 K€ dont 2 108 K€ au titre de l'évaluation des factures non parvenues.

Le montant des dettes fournisseurs sur immobilisations est de 10 965 K€ dont 1 814 K€ au titre des factures non parvenues.

Sur un échantillon de 63 339 factures comptabilisées et payées sur l'exercice 2022, le délai de paiement moyen est de 15.35 jours date de réception de facture.

### b) Dettes fiscales et sociales

Le détail des dettes fiscales et sociales est présenté ci-dessous (K€) :

Désignations (K€)	31/12/2022
Salaires	1
Congés payés	245
Allocations chômage	37
Abondement	271
Intéressement	505
Tickets restaurant	46
<b>Total charges à payer</b>	<b>1 105</b>
Sécurité sociale	462
CDC CNRACL	28
Mutuelle	250
Ircantec	90
GAN FPT	116
Retraite supplémentaire CNP	104
ARCCO AGIRC	44
<b>Total cotisations sociales</b>	<b>1 094</b>
Ch. Sociales / congés payés	91
Supplément familial	21

Autres charges sociales	16
Organismes sociaux - charges à payer	128
TVA à payer	25
TVA collectée	23
TVA à régulariser	2 597
Taxe sur les salaires	165
Prélèvement à la source	50
Etat - charges à payer	189
Etat et autres collectivités	3 049
Total (K€)	5 376

c) Congés payés :

La provision pour congés payés est calculée sur la base de la masse salariale de décembre 2022 en fonction du statut et du nombre de jours résiduels des congés au 31/12/2022. Le montant de la provision pour congés payés s'élève à 245 K€ ; les charges sociales et fiscales correspondantes s'élèvent à 113 K€.

d) Abondement

L'abondement comptabilisé au titre de l'exercice est de 271 K€.

e) Prime d'intéressement

L'accord d'entreprise du 23/6/2022 fixe les dispositions applicables en matière d'intéressement, pour une durée d'un an, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Cet accord a été conclu dans le cadre de l'article L3311-1 et suivants du code du travail et du décret 2011-636 du 08/06/2011 portant les dispositions relatives aux personnels des OPH et de la convention collective nationale applicable aux Offices Publics de l'habitat.

Selon les modalités de cet accord, le niveau de la prime globale d'intéressement dépend du degré de réalisation des critères suivants :

- Critères liés à la qualité des services rendus aux locataires :
  - Taux de relance locataires
- Critères liés aux résultats économiques
  - Chiffre d'affaires
  - Impayés (en masse)
  - Frais de gestion

Conformément aux dispositions des articles 26 et 47 du décret du 08/06/2011 et du chapitre V de la Convention nationale, le pourcentage de la masse salariale pris en compte pour le calcul du montant global de la prime est fixé à 5% de la masse salariale brute des personnels concernés quel que soit leur statut, dès lors que l'organisme a un résultat d'exploitation excédentaire, et 2% de cette masse lorsque le résultat d'exploitation est déficitaire avant prise en compte des subventions d'équilibre.

Compte tenu des performances sur les critères retenus, le montant de la prime d'intéressement comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 505 K€.

### 13. Effectif

#### a) Effectif présent

L'effectif présent au 31/12/2022 est de 832 personnes (CDI + CDD).

Catégories	2021	2022	N / N-1
<b>Cadres</b>	<b>194</b>	<b>192</b>	<b>-2</b>
Direction	31	30	-1
Administratifs	155	150	-5
Techniques	8	12	4
<b>Employés</b>	<b>355</b>	<b>338</b>	<b>-17</b>
Administratifs	305	294	-11
Techniques	22	18	-4
Sociaux	28	26	-2
<b>Ouvriers</b>	<b>178</b>	<b>165</b>	<b>-13</b>
<b>Gardiens</b>	<b>135</b>	<b>137</b>	<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>862</b>	<b>832</b>	<b>-30 -3,48%</b>

#### b) Effectif moyen

L'effectif moyen au 31/12/2022 est de 847.67 personnes (CDI + CDD) dont 193.83 pour les cadres, 346.67 pour les employés, 171.17 pour les ouvriers, 136 pour les gardiens.

### 14. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires et sa ventilation par secteur d'activité se présente de la manière suivante :

Désignations	2021	%	2022	%	Evolution 2021-2022
--------------	------	---	------	---	---------------------

Loyers logements typiques	154,4	94,25%	153,9	94,09%	-0,5	-0,3%
Loyers logements atypiques	8,2	5,02%	7,8	4,77%	-0,4	-5,1%
Autres	1,2	0,73%	1,9	1,14%	0,7	56,7%
Chiffre d'affaires	163,8	100,00%	163,6	100,00%	-0,3	
Ventes d'immeubles	0,1		0,1		0,0	13,8%
Ventes terrains lotis	1,1		0,9		-0,2	-17,7%
Récupération de charges	32,1		36,4		4,3	13,5%
Produits des activités (M€)	197,2		201,1		3,9	0,1

Le dispositif de « Réduction de Loyer de Solidarité » (RLS) institué par l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 ayant pour objectif de diminuer le montant de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) versée par l'Etat en contrepartie d'une baisse de loyer accordé par le bailleur social, a eu un impact négatif dans les comptes 2022 de 11.9 M€. Le dispositif de la modulation de la cotisation CGLLS est destiné à lisser l'impact des réductions de loyers (RLS) payées par les organismes, de manière à ce que la RLS, après modulation représente pour tous les organismes le même pourcentage des loyers. Le dispositif de lissage de l'impact de la RLS s'élève à -4.7 M€.

## 15. Transferts de charges

Le montant des transferts de charges s'élève à 471 K€ dont détail ci-dessous :

Désignations	Montants
Transferts de charges d'exploitation	471
- Frais de poursuites répercutées aux locataires	357
- Charges de copropriété	108
- Autres	6
Transferts de charges financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
Total (K€)	471

## 16. Engagements de crédit-bail et baux emphytéotiques

Les engagements de baux emphytéotiques se présentent comme suit (€) :

Désignation	Type	Durée	Actualisation	Redevances payées		Redevances restant à payer		
				De l'exercice	Cumulées	- 1 an	De 1 à 5 ans	+ 5 ans
Résidence universitaire	Autorisation d'occupation temporaire	35 ans	Indice coût de la construction	1 500	25 500	1 500	6 000	19 500
Terrains Courrières Capucines / MAPAD	Bail à construction	55 ans		0,15	3	0,30	0,75	4,20

## 17. Charges et produits financiers

### a) Charges financières

Le montant des charges financières de l'exercice s'élève à 23 425 K€, dont détail ci-dessous :

Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs	15 552
Intérêts compensateurs	
Accession à la propriété	6
Intérêts sur autres opérations	1 089
Autres charges financières	
- Couvertures de taux (1)	6 413
- Autres	361
Dotations aux amortissements intérêts compensateurs	4
Total (K€)	23 425

### b) Produits financiers

Le montant des produits financiers de l'exercice s'élève à 1 342 K€ dont détail ci-dessous :

Revenus des comptes à terme	3
Revenus des livrets A	1 286
Revenus des autres livrets	53
Total (K€)	1 342

## 18. Ratio d'autofinancement

L'Office applique le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 et l'arrêté du 10 décembre 2014 formalisant la suppression de l'amortissement dérogatoire des organismes HLM et instaurant le calcul d'un ratio d'autofinancement.

Ce ratio correspond à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies, ou qui concernent des composants sortis de l'actif, à l'exception des remboursements anticipés et des remboursements de crédits relais et d'avances, ainsi que la variation des intérêts compensateurs ou différés et la dotation aux amortissements des charges d'intérêts compensateurs à répartir, rapportée à la somme des produits financiers (76) et des produits d'activité (70) à l'exclusion de la récupération des charges locatives (703).

Ce ratio est comparé à un seuil de fragilité, déterminé par l'arrêté, de 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 années consécutives (moyenne sur 3 ans).

Au 31/12/2022, l'autofinancement net s'élève à 12 299 K€, soit 7.41%.

La moyenne du ratio d'autofinancement net sur les 3 dernières années est de 5.73%

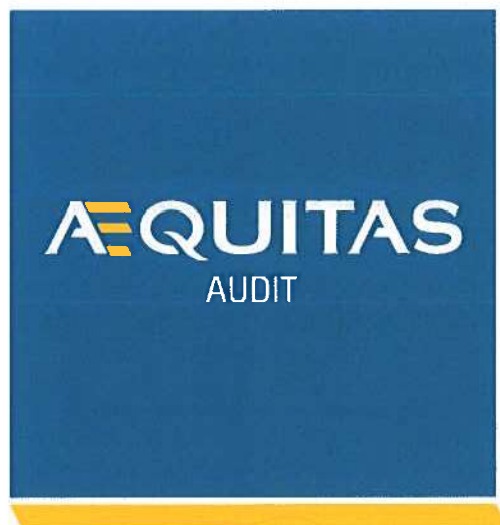
## 19. Fiscalité

L'article 96 de la loi de finances pour 2004 a instauré le régime de l'impôt sur les sociétés applicable à certaines activités des organismes d'HLM. Ce nouveau régime est applicable depuis le 1er janvier 2006. Cette fiscalisation n'a aucun effet sur le résultat de l'exercice 2022 ; les activités soumises à l'impôt sur les sociétés génèrent un bénéfice fiscal de 988 K€.



## **20. Événements postérieurs à la clôture**

Aucun événement postérieur à la clôture n'est susceptible de remettre en cause l'image fidèle des comptes sociaux.



# **PAS-DE-CALAIS HABITAT**

R.C.S. ARRAS 344 077 672

Siège social :

4 avenue des Droits de l'Homme

CS 20926

62022 ARRAS CEDEX

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos le 31 décembre 2022**



### Associés

Justine COUSIN  
Jean-François DARROUSEZ  
Arnaud DHAUSSY  
Marc DUBOIS  
Hervé JOORIS  
Valérie LECOEUVE  
Christophe LEWANDOWSKI  
Benoit VANDERSCHULDEN

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice Clos le 31 décembre 2022**

Au Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat PAS-DE-CALAIS HABITAT,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Office Public de l'Habitat PAS-DE-CALAIS HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Page 1 sur 4

## **Observations**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Changement réglementaire » du titre « 1 - Principes généraux et cadre réglementaire » pages 3 de l'annexe littéraire concernant l'application

- de l'arrêté du 14 décembre 2022 du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires fixant la nature, le format et le contenu des états financiers des organismes HLM,
- du règlement ANC 2022-05 ayant attiré aux opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire.

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

### **Règles et principes comptables**

Les différentes notes de l'annexe littéraire exposent les principes, règles et méthodes comptables émanant du Plan Comptable Général ainsi que du règlement ANC 2015-04 relatifs aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée appliqués par votre office.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre office, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes annuels et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

### **Estimations comptables**

Votre office constitue :

- des provisions pour le gros entretien programmé et les diagnostics amiante, tels que décrits dans les notes 11-b « Provision pour gros entretien », 11-f « Amiante » et 11-g « Diagnostics de performance énergétique » de l'annexe. Ces provisions sont dépendantes de l'identification et de la communication des besoins de travaux sur patrimoine par les techniciens sous le contrôle de la direction générale.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté notamment à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les besoins, à revoir les calculs effectués par l'office et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction générale.

- une provision pour dépréciation des créances locataires selon les modalités décrites dans la note 7-a « Créances d'exploitation » de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation de la méthode retenue par votre office sur la base des éléments disponibles, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondage, l'application de cette approche.

- des provisions consécutives aux tests de dépréciations des actifs immobilisés, telles que décrites dans la note 4-h « L'actif immobilisé – Amortissement et provisions ».

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par votre office décrite dans la note précitée de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre les tests pour vérifier par sondage l'application de cette approche.

Nous avons également procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

## **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.

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'office 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 l'office ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Directeur Général.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 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 office.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'office à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à La Madeleine, le 4 mai 2023.

**Pour AEQUITAS AUDIT**



Christophe LEWANDOWSKI  
Associé



Arnaud DHAUSSY  
Associé Gérant

Commissaires aux Comptes



## BILAN - ACTIF

Annexe III  
Exercice au 31/12/2022

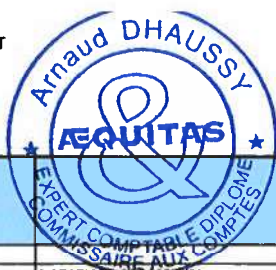
N° de compte	ACTIF	31/12/2022				31/12/2021
		Brut	Amort. et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
80	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				6 716 110,09	5 587 808,61
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	8 595 673,29	3 856 597,26	4 739 076,03		4 880 278,97
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	13 112 354,07	11 135 320,01	1 977 034,06		707 529,64
212-237	Immobilisations incorporelles en cours/ avances et acomptes					
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 312 465 888,44	1 338 380 486,18
2111	Terrains nus	7 526 785,42	1 919 187,37	5 607 598,05		6 976 862,12
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	98 077 397,09		98 077 397,09		97 774 565,92
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	2 050 304 187,85	989 628 779,01	1 060 675 408,84		1 078 804 690,15
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	252 859 142,36	135 699 044,20	117 160 098,16		123 346 851,11
21315-213521415-2145	Bâtiments administratifs	37 777 226,20	8 665 084,59	29 112 141,61		30 158 240,54
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	930 503,04	930 503,04			
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage et autres immo. corporelles	14 129 977,25	12 296 732,56	1 833 244,69		1 319 276,34
22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				69 829 448,16	73 581 388,00
2312	Terrains	2 506 473,31		2 506 473,31		2 429 058,06
2312-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	69 135 075,78	2 201 403,29	66 933 672,49		69 764 254,12
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	541 026,81	151 724,45	389 302,36		1 388 075,82
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				562 083,75	945 251,35
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	543 362,99		543 362,99		543 362,99
2741	Prêts participatifs					
272	Titres immobilisés (droits de créance)					
2781-2782	Prêts pour accession					
279-274 (sauf 2741) 275-2761	Autres	18 720,76		18 720,76		401 868,36
2678-2768	Intérêts courus					20,00
	<b>TOTAL (I)</b>	<b>2 556 057 906,22</b>	<b>1 166 484 375,78</b>	<b>1 389 573 530,44</b>	<b>1 389 573 530,44</b>	<b>1 418 494 934,14</b>
	STOCKS ET EN-COURS				1 167 405,52	1 870 278,43
31 (net 319)	Terrains à aménager					
38	Immeubles en cours	426 332,54	54 937,00	371 395,54		818 481,86
35 (sauf 354) (net 359)	Immeubles achevés :					
358	Disponibles à la vente	1 185 599,98	389 590,00	796 009,98		1 051 796,57
37	Temporairement loués					
32	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
409	Approvisionnements					
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	1 139 099,11	119 370,49	1 019 728,62	1 019 728,62	1 221 756,03
	CREANCES D'EXPLOITATION				43 495 771,08	28 704 416,72
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	11 932 898,88		11 932 898,88		11 163 788,64
412-4113	Créances sur acquéreurs					190 000,00
413-414-417	Clients - autres activités et autres					
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs					
416	Clients douteux ou litigieux	15 004 860,45	11 912 815,20	3 092 045,25		3 845 458,08
418	Produits non encore facturés	1 991 408,53		1 991 408,53		2 047 881,85
42-43-44 (sauf 441)	Autres	1 034 103,20		1 034 103,20		713 059,72
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	25 445 315,22		25 445 315,22		10 744 228,43
	CREANCES DIVERSES (3)				2 059 669,80	1 151 438,09
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV					
451-458	Groupes - Opérations faites en commun ou GIE					
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	2 254 942,98	232 237,18	2 022 705,80		1 099 681,37
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	150 554,70	113 590,70	36 964,00		51 756,72
4615	Opérations d'aménagement					
478	Autres comptes transitoires					
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITES				108 332 720,23	81 372 392,94
511	Valeur à l'encaissement	3 781,06		3 781,06		2 435,94
515	Compte au Trésor	4 950 410,18		4 950 410,18		5 499 508,80
516	Comptes de placement court terme	103 050 666,64		103 050 666,64		75 527 982,79
5188	Intérêts courus à recevoir	912,00		912,00		3 850,00
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	326 950,35		326 950,35		338 615,41
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs					
486	Charges constatées d'avance	1 335 159,40		1 335 159,40	1 335 159,40	1 444 584,24
	<b>TOTAL (II)</b>	<b>170 232 995,22</b>	<b>12 822 540,57</b>	<b>157 410 454,65</b>	<b>157 410 454,65</b>	<b>115 764 866,45</b>
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices					4 410,59
	<b>TOTAL (III)</b>					<b>4 410,59</b>
469	Primes de remboursement des obligations (IV)					
	<b>TOTAL (IV)</b>					
476	Différences de conversion - Actif (V)					
	<b>TOTAL (V)</b>					
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>2 726 290 901,44</b>	<b>1 179 306 916,35</b>	<b>1 546 983 985,09</b>	<b>1 546 983 985,09</b>	<b>1 534 264 211,18</b>

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an





## BILAN - PASSIF (avant affectation du résultat)

Annexe III  
Exercice au 31/12/2022

N° de compte	PASSIF	31/12/2022		31/12/2021
		Détail	Totaux partiels	
1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RÉSERVES	142 779 275,11	133 936 617,00
	102	Dotations	2 259 602,13	2 259 602,13
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	857 767,45	857 767,45
	106	Réserves :		
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	1 403 792,45	1 403 792,45
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
	10685	Réserves sur cessions immobilières	127 211 345,21	118 368 687,10
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
	10688	Réserves diverses	11 046 767,87	11 046 767,87
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
	11	Report à nouveau (a)	85 606 394,66	84 462 071,11
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021		
	12	Résultat de l'exercice (a)	7 382 455,72	9 986 981,66
		dont activités relevant du SIEG	4 373 231,47	
PROVISIONS	13	Subventions d'investissement	134 334 299,23	134 467 255,63
		Montant brut	223 409 994,15	
		Inscrit au résultat	89 075 694,92	
	145	PROVISIONS REGLEMENTEES - amortissements dérogatoires		
	1671	Titres participatifs	30 000 000,00	30 000 000,00
		TOTAL I	400 102 424,72	392 852 925,40
PROVISIONS	15	PROVISIONS	17 060 973,33	15 615 883,33
	151	Provisions pour risques	274 000,00	
	1572	Provisions pour gros entretien	1 041 444,34	1 251 965,75
	153-158	Autres provisions pour charges	15 745 528,99	14 363 917,58
		TOTAL II	17 060 973,33	15 615 883,33
DETTES	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)	1 089 877 733,83	1 086 156 949,30
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	19 494 052,03	18 601 569,87
	163	Emprunts obligataires		
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :		
	1641	Caisse des dépôts et Consignations (Banques des territoires)	838 458 379,25	841 840 314,36
	1642	C.G.L.L.S.	71 062,62	198 494,71
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM		
	1648	Autres établissements de crédit	209 071 724,06	204 863 271,97
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires	12 113 348,87	12 028 024,24
	1654	Redevances (location-accession)	110,00	110,00
	1658	Autres dépôts	11 261,76	11 477,76
		Emprunts et dettes financières diverses :		
	1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	11 299,54	11 299,54
	1675	Emprunts participatifs		
	1676	Avances d'organismes HLM		
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts		
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	1 902 858,77	2 050 915,91
	16881	Intérêts courus non échus	8 743 636,93	6 547 061,25
	16882	Intérêts courus capitalisables		
	16883	Intérêts compensateurs		4 409,69
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations		
	5181 - 519	Crédits et lignes de trésorerie		
	229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		
	419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs	600 175,59	2 417 867,85
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes		1 847 455,53
	4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	600 175,59	570 412,32
		DETTES D'EXPLOITATION	15 505 690,46	22 797 849,16
	401-4031-4081-40711 (b) -	Fournisseurs	9 666 583,10	15 237 591,41
	402-4032-4082-40712 (b) -	Fournisseurs de stocks immobiliers	462 735,87	293 316,71
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	5 376 371,49	7 266 941,04
		DETTES DIVERSES	11 839 366,46	12 603 069,40
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		
	404-405-4084-40714 (b) -	Fournisseurs d'immobilisations	10 964 946,92	11 266 937,22
	269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés		
		Autres dettes :		
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV		
	451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE		
	4088 - 46 (sauf 461)	Créanciers divers	874 419,54	1 336 132,18
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers		
	4615	Opérations d'aménagement		
	478	Autres comptes transitoires		
REGUL.	487	Produits constatés d'avance	11 997 620,70	1 819 666,74
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres		
	4872	Produits des ventes sur lots en cours		
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP		
		TOTAL III	1 129 820 587,04	1 125 795 402,45
	477	Différences de conversion - Passif		
		TOTAL IV		
		TOTAL GENERAL	1 546 983 985,09	1 534 264 211,18

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) A plus d'un an

1 029 429 174,00 (2) A moins d'un an

60 448 559,45



## COMPTE DE RESULTAT [CHARGES]

Annexe IV  
Exercice au 31/12/2022

Numéro de compte 1	CHARGES 2	31/12/2022			31/12/2021 6
		Charges récupérables 3	Charges non récupérables 4	Totaux partiels 5	
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>199 066 108,52</b>	<b>191 688 226,40</b>
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			<b>56 606 151,64</b>	<b>52 933 585,95</b>
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks (a) :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094,6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers		220 576,46	220 576,46	886 668,71
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	5 577 652,38	2 010 977,94	7 588 630,32	5 412 293,65
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	21 716 949,68	6 900 905,85	28 617 855,53	25 420 093,02
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		1 625 344,67	1 625 344,67	1 410 940,52
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs		9 651 540,22	9 651 540,22	11 527 115,59
6156	Maintenance		599 627,81	599 627,81	638 529,34
6158	Autres travaux d'entretien		98 457,52	98 457,52	72 699,65
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		1 500,15	1 500,15	1 500,00
616	Primes d'assurance		1 702 091,00	1 702 091,00	1 557 294,22
621	Personnel extérieur à l'organisme		67 810,75	67 810,75	14 708,28
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		2 938 721,60	2 938 721,60	2 649 176,15
623	Publicité, publications, relations publiques		323 328,55	323 328,55	275 267,68
625	Déplacements, missions et réceptions		434 525,21	434 525,21	325 852,47
6285	Redevances		446 825,93	446 825,93	336 319,93
Autres 61 et 62 (nets de 619 et 629)	Autres		2 289 315,92	2 289 315,92	2 405 126,74
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés			<b>30 169 104,44</b>	<b>28 848 974,57</b>
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	634 578,09	3 004 070,12	3 638 648,21	3 684 523,35
63512	Taxes foncières		21 542 470,70	21 542 470,70	21 109 313,04
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	<b>4 631 111,20</b>	<b>356 874,33</b>	<b>4 987 985,53</b>	<b>4 055 138,18</b>
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel			<b>34 791 521,73</b>	<b>35 498 480,40</b>
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	5 457 006,18	19 864 864,55	25 321 870,73	25 932 636,46
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	1 984 731,37	7 484 919,63	9 469 651,00	9 565 843,94
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions			<b>74 789 810,59</b>	<b>71 183 365,78</b>
	Dotations aux amortissements :				
	Immobilisations locatives		64 860 405,81	64 860 405,81	63 954 826,20
	Autres immobilisations		2 072 547,84	2 072 547,84	2 087 889,36
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dotations aux dépréciations des immos : incorporelles et corporelles		2 290 955,45	2 290 955,45	2 079 103,48
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		2 265 539,98	2 265 539,98	1 727 534,54
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien		494 366,67	494 366,67	714 633,00
Autres 6815	Autres provisions		2 805 994,84	2 805 994,84	619 379,20
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			<b>2 709 520,12</b>	<b>3 223 819,70</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		2 571 556,18	2 571 556,18	3 132 711,95
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		137 963,94	137 963,94	91 107,75
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net de 669)	<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			<b>23 424 914,01</b>	<b>23 532 211,35</b>
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		4 409,69	4 409,69	22 388,10
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		21 964 936,31	21 964 936,31	22 896 566,17
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		6 258,26	6 258,26	8 421,49
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		1 088 626,13	1 088 626,13	408 457,57
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-666-668	Autres charges financières		360 683,62	360 683,62	196 378,02
67	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>22 403 621,16</b>	<b>21 568 405,91</b>
671	Sur opérations de gestion		1 964 535,11	1 964 535,11	654 246,48
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) [M31]				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives [M31]				
6732	Réduction de récupération des charges locatives [M31]				
	Sur opérations en capital :			<b>15 246 950,53</b>	<b>16 572 778,64</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		5 244 565,65	5 244 565,65	9 857 317,98
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles		5 244 565,65	5 244 565,65	9 857 317,98
6756	Immobilisations financières				
678	Autres		10 002 384,88	10 002 384,88	6 715 460,66
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :			<b>5 192 135,52</b>	<b>4 341 380,79</b>
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations				
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. dérogatoires)				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		5 192 135,52	5 192 135,52	4 341 380,79
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		(62 982,00)	(62 982,00)	(74 343,00)
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices		(62 982,00)	(62 982,00)	(74 343,00)
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>40 002 028,90</b>	<b>204 829 632,79</b>	<b>244 831 661,69</b>	<b>236 714 500,66</b>
				<b>Solde créditeur = Excédent</b>	<b>7 382 455,72</b>
				<b>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</b>	<b>4 373 231,47</b>
				<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>252 214 117,41</b>
					<b>246 701 482,32</b>
(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses					
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement					
	(1) dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)				
	c/6721 (part non récupérable)		87 581,81	87 581,81	337 489,81
	c/6722 (part récupérable)				337 489,81

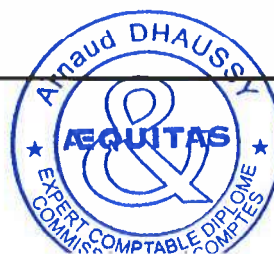


## COMPTE DE RESULTAT [PRODUITS]

Annexe IV

Exercice au 31/12/2022

Numéro de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2022		31/12/2021
		Détail 3	Totaux partiels 4	5
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>211 070 642,33</b>	<b>208 633 573,35</b>
70	Produits des activités		201 062 045,42	197 156 252,27
701	Ventes d'immeubles :			
7011	Ventes de terrains lotis	927 320,04		1 126 148,93
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	140 000,00		123 222,75
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains			
703	Récupération des charges locatives	36 439 667,71		32 095 616,01
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	692 635,50		679 485,67
7042	Suppléments de loyers	756 766,96		547 757,69
7043	Loyers des logements conventionnés	146 091 947,17		146 772 215,06
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 898 273,16		3 947 074,99
7047	Logements en location - accession et accession			
Autres 704	Autres	6 961 078,77		6 966 071,07
706	Prestations de services :			
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente	1 700 142,96		982 295,68
Autres 706	Autres	3 454 213,15		3 916 364,42
708	Produits des activités annexes			
71	<b>Production stockée ( ou destockage ) (a)</b>	<b>(820 173,91)</b>	<b>(820 173,91)</b>	<b>(296 162,56)</b>
72	<b>Production immobilisée</b>		<b>437 162,76</b>	<b>776 341,21</b>
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation			
Autres 72	Autres productions immobilisées	437 162,76		776 341,21
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>1 389 035,77</b>	<b>1 177 082,28</b>
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	1 389 035,77		1 177 082,28
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>5 667 950,64</b>	<b>6 037 246,84</b>
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	704 888,08		338 565,05
78174	Reprises sur dépréciations des créances	2 640 001,58		3 241 131,01
Autres 781	Autres reprises	2 323 060,98		2 457 550,78
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>471 399,85</b>	<b>471 399,85</b>	<b>454 561,37</b>
75 sauf 755	<b>Autres produits de gestion courante</b>	<b>2 863 221,80</b>	<b>2 863 221,80</b>	<b>3 328 251,94</b>
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			
76	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>1 342 264,93</b>	<b>374 637,13</b>
761	De participations			
762	<b>D'autres immobilisations financières :</b>			
76261-76262	Revenus des prêts accession			
Autres 762	Autres			(503,00)
763-764	<b>D'autres créances et revenus de VMP</b>	<b>1 342 264,93</b>		<b>370 799,70</b>
765-766-768	<b>Autres</b>			<b>4 340,43</b>
786	<b>Reprises sur provisions</b>			
796	<b>Transfert de charges financières</b>			
767	<b>Produits nets sur cessions de VMP</b>			
77	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>39 801 210,15</b>	<b>37 693 271,84</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>4 997 857,11</b>		<b>6 660 482,61</b>
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
	<b>Sur opérations en capital :</b>			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		11 094 560,92	17 801 329,00
7751	- Immobilisations incorporelles			
7752	- Immobilisations corporelles	11 094 560,92		17 801 329,00
7756	- Immobilisations financières			
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	6 076 612,54		6 283 124,27
778	Autres	11 858 796,50		3 344 171,92
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>5 773 383,08</b>	<b>5 773 383,08</b>	<b>3 604 164,04</b>
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>			
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>252 214 117,41</b>	<b>252 214 117,41</b>	<b>246 701 482,32</b>
	<b>Solde débiteur = Déficit</b>			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>252 214 117,41</b>	<b>246 701 482,32</b>
(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation à inscrire en négatif dans le cas de déstockage de production				
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement				
	<b>(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772)</b>		189 312,26	394 223,73
	c/7721 (hors récupération de charges locatives)		189 312,26	394 223,73
	c/7723 (complément de récupération de charges locatives)			



# **ANNEXE**

## **PAS DE CALAIS HABITAT**

**4 Avenue des droits de l'Homme 62022 Arras Cedex**

**Exercice clos 31/12/2022**

**Siret : 344 077 672**

**NAF : 6820 A : location de logements**



# Annexe des comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2022

## Sommaire

1. Principes généraux et cadre réglementaire .....	3
2. Changements de méthode.....	3
3. Résultat SIEG et Hors SIEG .....	3
4. L'actif immobilisé .....	4
a) Patrimoine locatif .....	4
b) Répartition par composants .....	4
c) Acquisitions.....	5
d) Méthode relative au changement de composant : .....	6
e) Les sorties d'actif immobilier .....	6
f) Conduite d'opération.....	7
g) Biens de structure.....	7
h) Amortissements et provisions .....	7
5. Immobilisations financières et entreprises liées.....	10
a) Participations et entreprises liées .....	10
b) Dépôts, cautionnements et créances diverses : .....	10
6. Stocks et en-cours .....	10
a) Stocks en-cours .....	11
b) Stocks achevés : .....	11
c) Rappel des règles de dépréciations des stocks : .....	12
7. Créances .....	12
a) Créances d'exploitation .....	12
b) Autres créances : .....	14
8. Comptes de régularisation : .....	14
a) Charges constatées d'avance.....	14
b) Produits constatés d'avance.....	14
9. Subventions d'investissement .....	14
10. Dettes financières .....	15
11. Provisions pour risques et charges .....	15
a) Provisions pour risques d'évolution des taux.....	15
b) Provision pour gros entretien .....	16
c) Indemnités de départ en retraite .....	16
d) Frais de démolitions.....	17
e) Allocations chômage : .....	17
f) Amiante .....	17
g) Diagnostics de performance énergétique (DPE).....	18
12. Dettes .....	18
a) Dettes fournisseurs.....	18
b) Dettes fiscales et sociales .....	19
c) Congés payés : .....	19
d) Abondement.....	19
e) Prime d'intéressement .....	20
13. Effectif .....	20
a) Effectif présent .....	20
b) Effectif moyen.....	20
14. Chiffre d'affaires.....	21
15. Transferts de charges .....	21
16. Engagements de crédit-bail et baux emphytéotiques .....	22
17. Charges et produits financiers .....	22
a) Charges financières.....	22
b) Produits financiers .....	22
18. Ratio d'autofinancement .....	23
19. Fiscalité.....	23
20. Evénements postérieurs à la clôture .....	23





## 1. Principes généraux et cadre réglementaire

Les comptes respectent les principes :

- De continuité de l'exploitation
- D'indépendance des exercices
- De prudence
- De permanence des méthodes
- De non compensation
- D'intangibilité du bilan d'ouverture

Les comptes sont établis et présentés en Euro.

Les règles de méthodes comptables et d'évaluation appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2022 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC 2014-03 modifié par le règlement 2017-03 du 3 novembre 2017 relatif au plan comptable général
- L'arrêté du 14/12/2022 modifiant les documents annuels et les états financiers des organismes HLM,
- L'avis du 16/2/2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et IV relatifs aux commentaires des comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrines, des instructions comptables applicables aux OPH.

Changement réglementaire :

Le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a publié le 14 décembre 2022 un arrêté 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. Cet arrêté a, également pour objet, l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH et à intégrer l'activité d'organisme de foncier solidaire.

La parution tardive de ce dernier n'a pas permis aux éditeurs d'états financiers de mettre à disposition de l'Office le nouveau millésime. Toutefois, les modifications apportées aux états réglementaires des OPH sont mineures et ont pour principal objectif l'harmonisation des états financiers entre les différentes familles d'organismes d'habitations à loyer modéré par la réorganisation des tableaux annexes sans en changer le contenu.

L'Office n'ayant pas à disposition la maquette actualisée et l'information financière n'étant pas modifiée sur le fond, Pas de Calais Habitat présente ses comptes, en vue de l'approbation des comptes par le Conseil d'Administration conformément au format officiel de 2021. La maquette, mise à jour, sera utilisée, dès sa mise à disposition, pour la transmission électroniquement au préfet et au ministère chargé du logement conformément à l'article R. 423-28 du code de la construction et de l'habitation.

De la même façon, l'application du RÈGLEMENT N° 2022-05 du 7 octobre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social Homologué par arrêté du 13 décembre 2022 publié au Journal officiel du 18 décembre 2022, ayant attrait aux opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire, n'a pas d'impact sur les comptes annuels de l'Office puisque Pas de Calais Habitat n'a pas développé cette activité à ce jour.

## 2. Changements de méthode

Aucun changement de méthode au cours de l'exercice.

## 3. Résultat SIEG et Hors SIEG

L'article 36 de la loi 2017-86 du 27/01/2017 impose aux organismes HLM de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer les activités relevant de l'intérêt général (SIEG) et les activités hors SIEG.

La détermination des résultats SIEG et Hors SIEG s'effectue selon la méthode suivante :

- Affectation directe des produits et charges selon leur appartenance au secteur SIEG ou Hors SIEG



- Affectation des charges communes aux deux activités selon la clé de répartition suivante :  

$$\frac{\text{Produits des activités SIEG (hors 703)} + \text{produits de cession SIEG}}{\text{(Total des produits des activités (hors 703)} + \text{produits de cession SIEG / hors SIEG})}$$

Au 31/12/2022, l'Office dégage un bénéfice de 7 382 456 euros dont 4 373 231 relevant du service d'intérêt général (SIEG) et 3 009 224 euros ne relevant pas du service d'intérêt général (Hors SIEG).

#### 4. L'actif immobilisé

##### a) Patrimoine locatif

Au 31/12/2022, l'Office est propriétaire de 39 658 logements dont 27 553 collectifs (69.5%) et 12 105 individuels (30.5%).

On dénombre 1 468 foyers (équivalent logements).

Principaux mouvements :

✓ Logements neufs achevés dans l'année et acquisitions – améliorations (AA)	47
✓ Acquisitions effectuées dans l'année	24
✓ Logements cédés	-98
✓ Démolitions	-343
✓ Transformations d'usage et autres	-23
✓ Construction neuves et acquisitions améliorations en cours au 31/12	121
✓ Réhabilitations mises en chantier	332

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées conformément aux principes généraux, ce qui correspond :

- ✓ Au coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux
- ✓ Au coût de production pour les actifs produits
- ✓ A la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit

##### b) Répartition par composants

La méthode retenue pour la répartition des coûts en composants est, pour les opérations de constructions neuves, les acquisitions améliorations, celle préconisée par le CSTB (avis n°2004-11 du CNC).

Compte tenu de l'évolution technique des matériaux liés au revêtement de sol, un nouveau composant « revêtement de sols » a été identifié à l'actif immobilisé. Il s'agit des sols souples et assimilés, hors carrelages et faïences sur l'ensemble du logement (pièces sèches et / ou humides).

Une étude portant sur douze opérations de construction neuve a révélé que le revêtement de sol représente en moyenne 1.15% du prix de revient des logements collectifs neufs et 0.90% du prix de revient des logements individuels neufs.

La durée de vie moyenne du revêtement de sol est estimée à 15 ans.



La liste des composants est présentée ci-dessous :

Composants	Logements individuels		Logements collectifs	
	Avant création nouveau composant	Après création nouveau composant	Avant création nouveau composant	Après création nouveau composant
Structure et ouvrages assimilés	80,80%	79,90%	77,70%	76,55%
Menuiseries extérieures	5,40%	5,40%	3,30%	3,30%
Chauffage	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Terrasses étanchéité			1,10%	1,10%
Façades - ravalement avec amélioration	2,70%	2,70%	2,10%	2,10%
Electricité	4,20%	4,20%	5,20%	5,20%
Plomberie - sanitaires	3,70%	3,70%	4,60%	4,60%
Ascenseurs			2,80%	2,80%
Revêtement de sol		0,90%		1,15%
Prix de revient	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

c) Acquisitions

Les éléments de l'actif immobilisé acquis pendant l'exercice s'établissent comme suit:

Immobilisations	Comptes	Libellés	Montant
Immobilisations incorporelles	205	Baux emphytéotiques	28
	208	Autres immobilisations incorporelles	1 693
Immobilisations corporelles	211	Terrains	1 003
	213	Constructions sur sol propres	43 649
	214	Constructions sol d'autrui	43
	213	Bâtiments administratifs	115
	231	Immobilisations corporelles en cours	38 153
	238	Avances- acomptes versés	
	215	Installation techniques, matériel & outillage.	23
	218	Autres Immobilisations corporelles	982
Immobilisations financières	26-27	Participations	
		Dépôts, cautionnements – créances diverses	
		Intérêts courus	
Total K€			85 689



d) Méthode relative au changement de composant :

La valeur du composant sorti est évaluée selon la méthode dite déflatée. Elle consiste à déterminer la valeur du composant historique à sortir, par application au nouveau composant, de la variation de l'indice du coût de la construction entre leur date respective de mise en service.

e) Les sorties d'actif immobilier

Les sorties d'actif brutes ainsi que les valeurs nettes comptables correspondantes sont présentées ci-dessous :

Désignations	Valeurs brutes sorties	VNC
Composants remplacés	6 508	1431
Cessions d'actif	11 095	2 865
Démolitions	5 246	948
<b>Total K€</b>	<b>22 849</b>	<b>5 244</b>



Les produits de cession d'actif s'élèvent à 11 095 K€ dont 9 645 K€ concernant les ventes de logements, 899 K€ concernant les cessions de terrains et 544 K€ concernant des bâtiments administratifs.

La plus-value des ventes de logement est de 7 596 K€.

Les cessions de terrains et de bâtiment administratif ont généré une plus-value, respectivement, de 578 K€ et 49 K€.

Le détail des cessions est présenté ci-dessous :

Désignations	Nbre	Prix de vente	VNC	+ / - value
Ventes terrains	12	898 950	320 924	578 026
Ventes logements	96	9 644 500	2 048 315	7 596 185
Ventes bat administratifs	2	543 602	494 171	49 431
Ventes Autres	10	7508	1610	5 898
<b>Total (€)</b>	<b>120</b>	<b>11 094 560</b>	<b>2 865 020</b>	<b>8 229 540</b>
Ventes Terrain - pers Physiques	4	20 160	2 373	17 787
Ventes Terrain - pers Morales	8	878 791	318 551	560 240
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>898 951</b>	<b>320 924</b>	<b>578 027</b>
Ventes logts - pers Physiques	95	9 548 800	2 001 328	7 547 472
Ventes logts - pers Morales	1	95 700	46 986	48 714
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>9 644 500</b>	<b>2 048 314</b>	<b>7 596 186</b>
Ventes Bat administratif - pers Physiques	0	0	0	0
Ventes Bat administratif - pers Morales	2	543 602	494 171	49 431
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>543 602</b>	<b>494 171</b>	<b>49 431</b>
Autres Ventes - pers Physiques	0	0	0	0
Autres ventes - Pers morales	10	7 508	1 610	5 898
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>7 508</b>	<b>1 610</b>	<b>5 898</b>



f) Conduite d'opération

Le montant lié à la conduite d'opération pour l'exercice 2022 est de 437 K€.

➤ Constructions neuves

Une conduite d'opération est appliquée sur l'ensemble des opérations de construction de logements neufs, y compris les commerces en pied d'immeuble, les acquisitions- améliorations, les béguinages..., au taux de 1,5%, appliqué sur la part bâtiment du programme. Ce taux est déterminé en fonction du niveau d'activité et du coût réel de la cellule développement.

50% de la conduite d'opération est comptabilisée au premier ordre de service et 50% à la mise en service de l'opération.

Le montant de la conduite d'opération pour l'exercice 2022 au titre des constructions neuves est de 40 K€.

➤ Réhabilitations

Une conduite d'opération est appliquée sur les réhabilitations (hors remplacements de composant) au taux de 1.8% sur la base des flux comptabilisés dans l'année. Ce taux a été déterminé sur la base du plan à moyen terme 2019 sur la période de référence de 2022 à 2024, correspondant à un niveau d'activité normale et incluant les coûts de fonctionnement de la Direction de l'Immobilier et du Foncier.

Le montant de la conduite d'opération est de 398 K€.

g) Biens de structure

➤ Cession et mise au rebut

Pas de cession ni mise au rebut au cours de l'exercice.

h) Amortissements et provisions

➤ Amortissements

Pour les immobilisations locatives, les amortissements sont calculés en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant.



Les durées d'amortissements de chaque composant sont les suivantes :

Logiciels créés	5 ans
Autres logiciels	3 ans
Baux à construction et emphytéotiques	En fonction de la durée du bail
Constructions	
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures	20 ans
Chauffage individuel / collectif	12 ans / 20 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement	15 ans
Electricité	20 ans
Plomberie - sanitaires	20 ans
Ascenseurs	15 ans
Revêtement de sol	15 ans
Equipements de sécurité	15 ans
Aménagements extérieurs / intérieurs	15 ans
Garages	15 ans
Agencements des constructions	10 ans
Travaux d'amélioration	8 à 15 ans
Voiries, réseaux, divers	10 ans
Matériel et outillages	10 ans
Matériel de bureau	3 à 5 ans
Matériel de transport	5 ans
Mobilier	10 ans
Autres immobilisations corporelles diverses	5 à 10 ans

Pour les opérations de construction de logements neufs, la date de début d'amortissement correspond à la date de mise en service du dernier logement, consécutive à l'achèvement des travaux, réunissant les conditions d'habitabilité et d'utilisation normale du bien.

Pour les autres travaux immobilisés, la date de début d'amortissement correspond à la date d'achèvement des travaux.

La dotation annuelle aux amortissements s'élève à 66 933 K€ dont 64 860 K€ pour les immobilisations locatives et baux emphytéotiques, 2 073 K€ pour les autres immobilisations incorporelles (423 k€), les bâtiments administratifs (1 159 K€) et les immobilisations de structure (491 k€).

Aucun amortissement exceptionnel n'a été constaté au cours de l'exercice.



Provisions aux dépréciations des immobilisations (€) :

Nature des provisions	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	7 249 484	3 428 899	2 761 186	7 917 198
Terrains	725 187	1 194 000		1 919 187
Démolitions	4 584 428	1 137 944	2 243 947	3 478 425
Immob. en-cours - projets abandonnés	1 831 185	857 997	487 779	2 201 403
Autres dépréciations	108 684	87 234	29 460	166 458
Avances sur immob en cours		151 724		151 724
Immobilisations financières				
Total €	7 249 484	3 428 899	2 761 186	7 917 198

➤ Réserves foncières

Les terrains dont la valeur vénale s'avère inférieure à la valeur inscrite au bilan font l'objet d'une provision pour dépréciation. Après une dotation de 1 194 K€, la dépréciation des terrains s'élève à 1 919 K€.

Pour mémoire, l'évaluation des réserves foncières réalisée en 2002 par le Service des Domaines a été réactualisée en 2007 par un expert indépendant.

➤ Immeubles

Les bâtiments en voie de démolition à horizon 3 ans font l'objet d'une dépréciation en complément de la dotation normale aux amortissements, afin d'amener la valeur nette comptable à zéro.

Après une dotation de 1 138 K€ et une reprise de 2 244 K€, la dépréciation des actifs au titre des démolitions s'élève à 3 478 K€.

➤ Immobilisations en cours

Après une dotation de 858 K€ et une reprise de 488 K€, les projets abandonnés sont provisionnés à hauteur de 2 201 K€.

➤ Autres dépréciations

Les immeubles collectifs les moins attractifs commercialement et subissant un taux de vacance commerciale d'au moins 25% voient leur valeur nette comptable dépréciée selon le plan ci-dessous :

- 1<sup>re</sup> année : 15 %
- 2<sup>e</sup> année : 10%
- 3<sup>e</sup> année : 10%
- 4<sup>e</sup> année : 10%
- 5<sup>e</sup> année : 5%



Les logements individuels subissant une vacance commerciale supérieure à 24 mois cumulée voient leur valeur nette comptable dépréciée en totalité.

Après une dotation de 87 K€ et une reprise de 29 k€, le montant de la dépréciation s'élève à 166 K€.

➤ Avances sur immobilisations en cours

Les avances sur immobilisations en cours, présentant un risque de non récupération, sont dépréciées à hauteur de 152 k€.

## 5. Immobilisations financières et entreprises liées

### a) Participations et entreprises liées

Le détail des titres de participations est présenté dans le tableau ci-dessous (k€) :

Désignations	Nombre titres	Montant K€	% détenu	Dépréciations K€	Net K€
Coopartois	24 000	366	86,52%		366
Territoires 62	8 685	173	0,52%		173
Arsem		4			4
Total		543			543

Le détail des créances et dettes ainsi que des charges et produits avec les entreprises liées se présente comme suit (€) :

	Actif	Passif
<i>Créances &amp; dettes diverses</i>		
Coopartois (Débiteurs divers) / mise à dispo de personnel	49 784	
Total créances / dettes	49 784	0,00
	Charges	Produits
<i>Charges &amp; produits d'exploitation</i>		
Coopartois (mise à dispo personnel)		74 767
Total charges / produits	0,00	74 767

Les produits d'exploitation sont des refacturations de charges d'exploitation, sans prise de marge.

### b) Dépôts, cautionnements et créances diverses :

Les dépôts et cautionnements s'élèvent à 18.7 K€.

## 6. Stocks et en-cours

Les stocks et en-cours sont évalués au coût de revient comprenant les coûts d'achats des terrains, les frais d'acquisitions, les honoraires, les travaux de viabilisation et d'aménagement.

Les frais financiers et les coûts internes ne sont pas incorporés dans le prix de revient.

Les stocks sont évalués selon la méthode dite de « l'avancement ». Le chiffre d'affaires et la marge dégagée sur les lots vendus sont constatés au moment de la réalisation des ventes.



a) Stocks en-cours

Le montant des stocks d'immeubles en-cours au 31/12/2022 s'élève à 426 K€, voir synthèse ci-dessous (K€) :

Lots libres :

Désignations	Lots		Prix revient	Prix vente	Résultat	Cout de	Mévente	Déprec	Termin.
	Nature	Nbres	actualisé	actualisé	prévu	Production	393	393	15
Cambrin - route de Noyelles	LT	3	150	133	-18	109	-11	-	-
Sailly-sur-la-Lys - rue de la Lys	LT	10	963	827	-137	294	0	-42	-95
Courrières avenue des Saules	LT	3	30	123	94	23	-2	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>16</b>	<b>1 143</b>	<b>1 083</b>	<b>-61</b>	<b>426</b>	<b>-13</b>	<b>-42</b>	<b>-95</b>

b) Stocks achevés :

Le montant des stocks d'immeubles achevés au 31/12/2022 s'élève à 1 186 K€, dont synthèse ci-dessous (K€):

Lots libres :

Désignations	Lots		Prix revient	Prix vente	Résultat	Cout de	Mévente	Déprec
	Nature	Nbres	actualisé	actualisé	prévu	Production	395	395
Beaurains - résid Léon Fatoux	LT	1	57	75	18	57	-17	
Verquin - rue Mercier	LT	4	244	198	-46	244	-61	-46
Croisilles - rue Fontaine	LT	1	31	52	21	31	-9	
Achicourt - friche Bracq	LT	1	50	42	-8	50	-15	-
Hinges - Le Vertannoy	LT	1	53	54	1	53	-16	-
Bucquoy - chemin d'Hallingues	LT	1	26	33	7	26	-8	-
<b>TOTAL</b>		<b>9</b>	<b>461</b>	<b>454</b>	<b>-7</b>	<b>461</b>	<b>-126</b>	<b>-46</b>

➤ Immeubles :

Désignations	Lots		Prix revient	Prix vente	Résultat	Cout de	Mévente	Deprec
	Nature	Nbres	actualisé	actualisé	prévu	Production	395	395
Saint-Nicolas A-B-C	Logts	5	724	726	2	724	-217	-
<b>TOTAL</b>		<b>5</b>	<b>724</b>	<b>726</b>	<b>2</b>	<b>724</b>	<b>-217</b>	<b>0</b>



c) Rappel des règles de dépréciations des stocks :

➤ Dépréciations et pertes à terminaisons

Les dépréciations sont constatées dès lors que la valeur actuelle du bien s'avère inférieure au coût de production comptabilisé. Les pertes à terminaison (différence entre le prix de revient actualisé et le prix de vente prévisionnel) sont provisionnées en dépréciation de stocks à concurrence du pourcentage d'avancement, et en provision pour risques, pour la différence.

➤ Mévente

Une provision pour mévente est constatée en cas de commercialisation difficile.

Le taux de dépréciation évolue de la façon suivante :

Mise en vente < 2 ans	0%
2 ans < mise en vente <= 3 ans	5%
3 ans < mise en vente <= 4 ans	10%
4 ans < mise en vente <= 5 ans	15%
5 ans < mise en vente <= 6 ans	20%
6 ans < mise en vente <= 7 ans	25%
Mise en vente > 7 ans	30%

Le montant total des dépréciations de stocks s'élève à 444 K€, dont 357 K€ au titre de la mévente.

Les pertes à terminaison sont provisionnées à hauteur de 95 K€ en provisions pour risques et charges.

## 7. Créances

a) Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation se présentent de la manière suivante :

Désignations	Brut	Dépréciations	Net (K€)
Créances locataires	11 933		11 933
Créances douteuses	15 005	11 913	3 092
Créances sur acquéreurs			0
Factures à établir	1 991		1 991
Personnel	6		6
TVA déductible	242		242
Crédit de TVA	450		450
Etat produits à recevoir	336		336
			0
Subventions d'investissements à recevoir	9 779		9 779
Subventions d'exploitation à recevoir	15 666		15 666
Total K€	55 408	11 913	43 495



Les factures à établir concernent la régularisation des charges.

Les produits à recevoir de l'Etat concernent des dégrèvements de taxe foncière et de taxe d'habitation.

Les subventions d'exploitation concernent les démolitions (15 093 K€) et autres exploitation (573 K€).

➤ Créances locataires et créances douteuses – méthode :

L'Office applique les dispositions du décret 2014-1738 du 29 décembre 2014 relatif à la dépréciation des créances locataires.

La notion de créances de « plus d'un an » n'est plus appréciée selon le « terme » de la créance mais au regard de sa masse financière. Ainsi, une créance locataire est considérée à plus d'un an lorsqu'elle représente plus de 12 mois cumulés de loyers, charges et accessoires, quelle que soit la date d'antériorité de l'impayé.

Les créances des locataires partis et les créances représentant plus de 12 mois cumulés de loyer, charges et accessoires, sont dépréciées à 100%.

La dépréciation des autres créances douteuses sur locataires présents de montants inférieurs à un an de quittance (loyers, charges et accessoires), est calculée sur la base d'une étude actualisée au cours de l'exercice 2019, reflétant la probabilité statistique de non recouvrement de ces créances. Cette étude statistique s'appuie sur une analyse historique des recouvrements et du sort des impayés sur 3 exercices consécutifs.

La provision pour créances douteuses des locataires est calculée de la façon suivante :

Antériorité en nombre de mois de loyers	%
Locataires "typiques" partis	100%
Locataires "typiques" présents :	
0 - 2 mois	3%
3 mois	20%
4 - 8 mois	40%
9 - 11 mois	50%
12 mois et +	100%
Locataires "Spécifiques" présentant des situations particulières	Cas par cas

Sauf difficultés de recouvrement, les locataires spécifiques « institutionnels » sont écartés de la provision.

Après une reprise sur provision de l'exercice de 2 610 K€ et une dotation de 2 210 K€, la provision pour créances douteuses s'élève à 11 913 K€.

Le taux de couverture par rapport aux créances totales est de 44.2% contre 45.06% l'année précédente.

➤ Mise en créances irrécouvrables - méthode :

La décision du conseil d'administration du 18/12/1998 fixe les règles applicables pour la mise en irrécouvrabilité des créances.

Le passage en créances irrécouvrables concerne les débiteurs partis pour lesquelles toutes actions est devenue sans objet. Les règles sont les suivantes :

- ✓ Débiteurs ayant une dette inférieure à 152 € après décompte définitif et 6 mois après l'envoi de celui ci
- ✓ Débiteurs sans adresse connue ayant eu leur décompte définitif depuis au minimum 6 mois
- ✓ Débiteurs insolubles ayant eu leur décompte depuis au minimum 6 mois
- ✓ Clients décédés sans héritiers connus ou dont les héritiers ont renoncé à leur succession
- ✓ Jugements de déboutés rendus par les tribunaux

Sur l'exercice 2022, les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 2 572 K€ telles que :

Créances locataires	1 798
Pertes sur Créances Locataires par décision du juge	774
Total K€	2 572



b) Autres créances :

Désignations	Brut	Dépréciations	Net (K€)
Créances sur cessions d'immobilisation	212		212
Débiteurs divers	2 043	232	1811
Copropriétés	9		9
Opérations d'aménagement pour compte de tiers	141	114	27
Total K€	2 405	346	2 059

Les débiteurs divers douteux sont provisionnés à 100%.

## 8. Comptes de régularisation :

a) Charges constatées d'avance

Le montant des charges constatées d'avance au titre de l'exploitation est de 1 335 K€ dont 1 194 K€ au titre des dommages ouvrages.

b) Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 11 998 K€ dont 9 841 K€ liés aux subventions démolitions (exceptionnelles), 438 K€ pour les autres subventions d'exploitation et 1 719 K€ au titre des indemnités sur sinistres (exceptionnelles).

## 9. Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont comptabilisées dès la notification au passif du bilan et en subventions à recevoir.

Les subventions d'investissement sont amorties sur la base du montant notifié à compter de la date de mise en service du bien auquel elles sont affectées.

Les subventions d'investissement sont affectées au composant gros œuvre dans le cas de construction de logements neufs, et au composant le plus important en valeur dans le cas de réhabilitation.

Le montant des subventions d'investissement brutes inscrites au passif du bilan sur l'exercice 2022 s'élève à 223.4M€ dont 89.1 M€ inscrites au résultat, soit 134.3 M€ net.

Le montant des sorties de subventions liées aux sorties d'actifs est de 1 100 K€.

Une quote-part de subvention a été virée au résultat pour un montant de 6 077 K€.

Le montant des subventions d'investissement à recevoir au 31/12/2022 est de 9 779 K€.





## 10. Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31/12/2022 est de 1 089 878 K€ dont 8 744 K€ d'intérêts courus non échus et 12 124 K€ de dépôts de garantie locataires.

Le montant des emprunts réalisés dans l'année est de 59 278 K€.

Le montant des remboursements d'emprunts de l'exercice est de 53 449 K€ auxquels s'ajoutent 4 386 K€ de remboursements anticipés.

Le montant des charges d'intérêts sur emprunts de l'exercice s'élève à 23 060 K€ dont une charge annuelle relative aux couvertures de taux 6 413 K€.

On rappelle par ailleurs l'évolution du taux du livret A à 0.5 % à l'ouverture de l'exercice, 1% au 01/02/2022 et 2% au 01/8/2022.

## 11. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges se présentent comme ci-dessous :

Nature des provisions	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Provisions pour pensions	4 890 935		1 194 004	3 696 931
PGE	1 251 966	494 367	704 888	1 041 444
Autres provisions pour risques et charges	9 472 983	6 860 187	4 010 571	12 322 598
Autres provisions pour risques	0	274 000		274 000
Coûts de démolition	7 747 023	3 502 955	3 053 228	8 196 750
Allocations chômage	535 204	810 651	137 523	1 208 331
Copropriétés	12 000		12 000	0
Contentieux	19 000	22 121	9 000	32 121
Autres contentieux	471 908	255 116	467 208	259 816
Stocks - pertes à terminaison	94 944			94 944
Diagnostics amiante	592 904		331 612	261 292
Diagnostics performance énergétique		1 945 400		1 945 400
Indemnités licenciement	0	49 944		49 944
<b>Total €</b>	<b>15 615 883</b>	<b>7 354 553</b>	<b>5 909 463</b>	<b>17 060 973</b>

a) Provisions pour risques d'évolution des taux

I - Méthodes et mouvements de l'exercice

Toutes les couvertures de taux sont à taux fixe et ne donnent pas lieu à provision.

II - Liste des couvertures de taux

Les valorisations au 31/12/2022 des couvertures de taux sont communiquées par les établissements bancaires et sont indiquées ci-dessous à titre informatif :

Banque	Numéro	Montant 31/12/2022	Echéance	Valorisation 31/12/2022	Niveau de risque	Taux fixe
NatWest	D020585975950	80 M€	01/02/2024	-4 988 555	1A	7,95
<b>Couverture des emprunts indexés au Livret A</b>		<b>80 M€</b>		<b>-4 988 555</b>		



b) Provision pour gros entretien

L'Office applique les dispositions de l'article 214-9 du règlement de l'ANC 2014-03 en matière de provision pour gros entretien.

Les dépenses faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretiens ou de grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue, font l'objet d'une provision pour gros entretien.

La provision pour gros entretien est calculée sur la base d'un plan pluriannuel de 3 ans.

La provision est constatée sur la durée d'usage des travaux inscrits dans le plan pluriannuel de gros entretien, rapporté linéairement.

Au 31/12/2022, après une reprise de 705 K€ et une dotation de 495 K€, la provision pour gros entretien s'élève à 1 041 K€.

Les mouvements de PGE sont les suivants :

Reprise provision consommée / travaux 2022	343
Reprise provision non consommée / travaux 2021	190
Reprise provision non consommée / Opérations supprimées	168
Reprise provision non consommée / ajustement des opérations	3
<b>Total reprises (K€)</b>	<b>705</b>

Dotation / travaux 2023	223
Dotation / travaux 2024	156
Dotations / ajustements des opérations	116
<b>Total dotations K€</b>	<b>495</b>

Six opérations, provisionnées en PGE au 31/12/2021 pour des travaux à réaliser en 2024/2025, ont glissé sur une programmation 2025 (99 k€) et 2026 (56 k€).

c) Indemnités de départ en retraite

L'évaluation des indemnités de départ en retraite s'effectue selon la méthode préférentielle.

A la clôture de l'exercice, l'engagement légal de retraite est évalué à 3 697 K€, selon les hypothèses décrites ci-dessous :

- Conditions de départ : Départ volontaire
- Méthode de calcul : 3 mois de salaire - droits prorata temporis - statut (OPH ou FPT)
- Age de la retraite : 62 ans
- Taux de progression des salaires : 0 %
- Taux d'actualisation : Iboxx > 10 ans soit 3.75%
- Taux de charges patronales Selon classification des emplois
- Taux de rotation : 1%
- Table de mortalité homme / femme source INED

Après une reprise de 834 K€ dont 247 k€ liés aux départs de l'année, les indemnités de départ en retraite sont évaluées à 2 685 K€.

S'ajoute à l'indemnité de départ en retraite légale, une prime spéciale de départ en retraite, issue de la NAO de fin 2016.



Cette prime est versée sur proposition du responsable hiérarchique, aux salariés ayant une ancienneté d'au moins 20 ans selon barème ci-dessous :

Ancienneté	Prime spéciale
< 20 ans	2 000 € bruts
20 ans	1 mois de rémunération
30 ans	2 mois de rémunération
40 ans	3 mois de rémunération

Les conditions et taux utilisés pour l'évaluation de l'engagement, sont identiques à ceux cités ci-dessus.

Après une reprise de 360 K€ dont 83 k€ liés aux départs de l'année, le montant total de cet engagement de retraite supplémentaire s'élève à 1 012 K€.

Afin de tenir compte du caractère aléatoire du versement de cette prime, l'engagement supplémentaire de retraite est provisionné à hauteur de 61%, issu d'une étude statistique empirique.

Au global, l'engagement au titre des indemnités de départ à la retraite s'élève à 3 697 K€.

#### d) Frais de démolitions

Les coûts de démolition sont valorisés en fonction des démolitions prévues dans un délai de 3 ans et inscrites au Plan Moyen Terme (PMT) voté par le Conseil d'Administration.

Sont provisionnés les coûts de démolition restant à la charge de l'Office déduction faite des subventions finançant ces démolitions.

La provision est basée sur le prix de revient actualisé des démolitions ainsi que l'actualisation des taux de subventions estimés sur diverses opérations de démolition.

Après une dotation de 3 503 K€ et une reprise de 3 053 K€ (dont provision non consommée 1 704 K€), le montant de la provision pour frais de démolitions est de 8 197 K€.

La provision non consommée peut être liée à divers motifs :

- Décalages d'opération en dehors de la période de référence (3 ans),
- Remise en cause du projet,
- Actualisation des coûts prévisionnels et des financements associés



#### e) Allocations chômage :

Pas-de-Calais Habitat est son propre assureur du risque chômage en lieu et place de Pôle Emploi. Cette option a pour effet une réduction de ses charges de Personnel. La provision correspond au coût que supportera l'Office au titre des salariés qui ont quitté Pas de Calais Habitat et qui ont fait valoir leurs droits à indemnités chômage, et cela jusqu'au terme de leurs droits.

Après une dotation de 812 K€, une reprise de 126 K€ liée aux versements d'indemnités au cours de l'année et une reprise sur provision non utilisée de 12 K€, le montant de la provision s'élève à 1 208 K€.

#### f) Amiante

Afin de satisfaire à son obligation légale en matière de recherche d'amiante dans les parties communes et privatives, provenant du code de la santé publique, l'Office a analysé son patrimoine et identifié les logements concernés par la réglementation.

A la clôture de l'exercice, sur un périmètre de 26 505 locaux typiques et spécifiques, l'Office doit réaliser environ 5 024 diagnostics (DTA + DAPP).

Compte tenu d'une reprise sur provision de 332 K€, la provision s'élève à 261 K€ au 31/12/2022.

g) Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Prévue par la loi Elan de 2018, la réforme des DPE est entrée en vigueur en juillet 2021 et impose la fourniture obligatoire d'un DPE pour tout contrat de vente ou de bail de location. Articulée avec la loi Climat & Résilience, les bailleurs ont l'obligation de proposer à la location des logements dont la consommation est inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an à partir du 1er janvier 2023, puis auront l'interdiction de louer des logements avec une étiquette G à partir du 1er janvier 2025, F à partir du 1er janvier 2028, E à partir du 1er janvier 2034.

L'Office a établi une cartographie et identifié 28 131 logements concernés par la réalisation d'un DPE sur la période 2023-2032.

La provision correspondante est évaluée à 1 945 k€.

## 12. Dettes

a) Dettes fournisseurs

Le montant des dettes fournisseurs d'exploitation est de 9 667 K€ dont 2 108 K€ au titre de l'évaluation des factures non parvenues.

Le montant des dettes fournisseurs sur immobilisations est de 10 965 K€ dont 1 814 K€ au titre des factures non parvenues.

Sur un échantillon de 63 339 factures comptabilisées et payées sur l'exercice 2022, le délai de paiement moyen est de 15.35 jours date de réception de facture.



b) Dettes fiscales et sociales

Le détail des dettes fiscales et sociales est présenté ci-dessous (K€) :

Désignations (k€)	31/12/2022
Salaires	1
Congés payés	245
Allocations chômages	37
Abondement	271
Intéressement	505
Tickets restaurant	46
<b>Total charges à payer</b>	<b>1 105</b>
Sécurité sociale	462
CDC CNRACL	28
Mutuelle	250
Ircantec	90
GAN FPT	116
Retraite supplémentaire CNP	104
ARCCO AGIRC	44
<b>Total cotisations sociales</b>	<b>1 094</b>
Ch. Sociales / congés payés	91
Supplément familial	21
Autres charges sociales	16
<b>Organismes sociaux - charges à payer</b>	<b>128</b>
TVA à payer	25
TVA collectée	23
TVA à régulariser	2 597
Taxe sur les salaires	165
Prélèvement à la source	50
Etat - charges à payer	189
<b>Etat et autres collectivités</b>	<b>3 049</b>
<b>Total (k€)</b>	<b>5 376</b>

c) Congés payés :

La provision pour congés payés est calculée sur la base de la masse salariale de décembre 2022 en fonction du statut et du nombre de jours résiduels des congés au 31/12/2022. Le montant de la provision pour congés payés s'élève à 245 K€ ; les charges sociales et fiscales correspondantes s'élèvent à 113 K€.

d) Abondement

L'abondement comptabilisé au titre de l'exercice est de 271 K€.



#### e) Prime d'intéressement

L'accord d'entreprise du 23/6/2022 fixe les dispositions applicables en matière d'intéressement, pour une durée d'un an, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Cet accord a été conclu dans le cadre de l'article L3311-1 et suivants du code du travail et du décret 2011-636 du 08/06/2011 portant les dispositions relatives aux personnels des OPH et de la convention collective nationale applicable aux Offices Publics de l'habitat.

Selon les modalités de cet accord, le niveau de la prime globale d'intéressement dépend du degré de réalisation des critères suivants :

- Critères liés à la qualité des services rendus aux locataires :
  - Taux de relance locataires
- Critères liés aux résultats économiques
  - Chiffre d'affaires
  - Impayés (en masse)
  - Frais de gestion

Conformément aux dispositions des articles 26 et 47 du décret du 08/06/2011 et du chapitre V de la Convention nationale, le pourcentage de la masse salariale pris en compte pour le calcul du montant global de la prime est fixé à 5% de la masse salariale brute des personnels concernés quel que soit leur statut, dès lors que l'organisme a un résultat d'exploitation excédentaire, et 2% de cette masse lorsque le résultat d'exploitation est déficitaire avant prise en compte des subventions d'équilibre.

Compte tenu des performances sur les critères retenus, le montant de la prime d'intéressement comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 505 K€.

### 13. Effectif

#### a) Effectif présent

L'effectif présent au 31/12/2022 est de 832 personnes (CDI + CDD).

Catégories	2021	2022	N / N-1
<b>Cadres</b>	<b>194</b>	<b>192</b>	<b>-2</b>
Direction	31	30	-1
Administratifs	155	150	-5
Techniques	8	12	4
<b>Employés</b>	<b>355</b>	<b>338</b>	<b>-17</b>
Administratifs	305	294	-11
Techniques	22	18	-4
Sociaux	28	26	-2
<b>Ouvriers</b>	<b>178</b>	<b>165</b>	<b>-13</b>
<b>Gardiens</b>	<b>135</b>	<b>137</b>	<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>862</b>	<b>832</b>	<b>-30 -3,48%</b>

#### b) Effectif moyen

L'effectif moyen au 31/12/2022 est de 847.67 personnes (CDI + CDD) dont 193.83 pour les cadres, 346.67 pour les employés, 171.17 pour les ouvriers, 136 pour les gardiens.



## 14. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires et sa ventilation par secteur d'activité se présente de la manière suivante :

Désignations	2021	%	2022	%	Evolution 2021-2022	
Loyers logements typiques	154,4	94,25%	153,9	94,09%	-0,5	-0,3%
Loyers logements atypiques	8,2	5,02%	7,8	4,77%	-0,4	-5,1%
Autres	1,2	0,73%	1,9	1,14%	0,7	56,7%
Chiffre d'affaires	163,8	100,00%	163,6	100,00%	-0,3	
Ventes d'immeubles	0,1		0,1		0,0	13,8%
Ventes terrains lotis	1,1		0,9		-0,2	-17,7%
Récupération de charges	32,1		36,4		4,3	13,5%
Produits des activités (M€)	197,2		201,1		3,9	0,1

Le dispositif de « Réduction de Loyer de Solidarité » (RLS) institué par l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 ayant pour objectif de diminuer le montant de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) versée par l'Etat en contrepartie d'une baisse de loyer accordé par le bailleur social, a eu un impact négatif dans les comptes 2022 de 11.9 M€.

Le dispositif de la modulation de la cotisation CGLLS est destiné à lisser l'impact des réductions de loyers (RLS) payées par les organismes, de manière à ce que la RLS, après modulation représente pour tous les organismes le même pourcentage des loyers. Le dispositif de lissage de l'impact de la RLS s'élève à -4.7 M€.

## 15. Transferts de charges

Le montant des transferts de charges s'élève à 471 K€ dont détail ci-dessous :

Désignations	Montants
Transferts de charges d'exploitation	471
- Frais de poursuites répercutées aux locataires	357
- Charges de copropriété	108
- Autres	6
Transferts de charges financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
Total (K€)	471



## 16. Engagements de crédit-bail et baux emphytéotiques

Les engagements de baux emphytéotiques se présentent comme suit (€) :

Désignation	Type	Durée	Actualisation	Redevances payées		Redevances restant à payer		
				De l'exercice	Cumulées	- 1 an	De 1 à 5 ans	+ 5 ans
Résidence universitaire	Autorisation d'occupation temporaire	35 ans	Indice coût de la construction	1 500	25 500	1 500	6 000	19 500
Terrains Courrières Capucines / MAPAD	Bail à construction	55 ans		0,15	3	0,30	0,75	4,20

## 17. Charges et produits financiers

### a) Charges financières

Le montant des charges financières de l'exercice s'élève à 23 425 K€, dont détail ci-dessous :

Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs	15 552
Intérêts compensateurs	
Accession à la propriété	6
Intérêts sur autres opérations	1 089
Autres charges financières	
- Couvertures de taux (1)	6 413
- Autres	361
Dotations aux amortissements intérêts compensateurs	4
<b>Total (K€)</b>	<b>23 425</b>

### b) Produits financiers

Le montant des produits financiers de l'exercice s'élève à 1 342 K€ dont détail ci-dessous :

Revenus des comptes à terme	3
Revenus des livrets A	1 286
Revenus des autres livrets	53
<b>Total (K€)</b>	<b>1 342</b>





## 18. Ratio d'autofinancement

L'Office applique le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 et l'arrêté du 10 décembre 2014 formalisant la suppression de l'amortissement dérogatoire des organismes HLM et instaurant le calcul d'un ratio d'autofinancement.

Ce ratio correspond à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies, ou qui concernent des composants sortis de l'actif, à l'exception des remboursements anticipés et des remboursements de crédits relais et d'avances, ainsi que la variation des intérêts compensateurs ou différés et la dotation aux amortissements des charges d'intérêts compensateurs à répartir, rapportée à la somme des produits financiers (76) et des produits d'activité (70) à l'exclusion de la récupération des charges locatives (703).

Ce ratio est comparé à un seuil de fragilité, déterminé par l'arrêté, de 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 années consécutives (moyenne sur 3 ans).

Au 31/12/2022, l'autofinancement net s'élève à 12 299 K€, soit 7.41%.

La moyenne du ratio d'autofinancement net sur les 3 dernières années est de 5.73%

## 19. Fiscalité

L'article 96 de la loi de finances pour 2004 a instauré le régime de l'impôt sur les sociétés applicable à certaines activités des organismes d'HLM. Ce nouveau régime est applicable depuis le 1er janvier 2006. Cette fiscalisation n'a aucun effet sur le résultat de l'exercice 2022 ; les activités soumises à l'impôt sur les sociétés génèrent un bénéfice fiscal de 988 k€.

## 20. Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement postérieur à la clôture n'est susceptible de remettre en cause l'image fidèle des comptes sociaux.



[2] Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués



**3 - RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS HLM (PLURIANNUELS)****3A - RESULTATS DE L'OFFICE  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	168 758 546,32	167 816 222,25	164 339 382,35	165 060 636,26	164 622 377,71
Résultat avant charges et produits calculés	-1 374 011,98	69 712 905,59	68 165 804,70	75 892 705,45	75 927 477,80
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	-33 926 984,14	8 115 276,56	6 328 843,67	9 986 981,66	7 382 455,72
(amortissements, dépréciations & provisions)					
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice		858,00	851,00	851,00	848,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	24 585 527,00	26 218 133,00	25 032 610,00	25 932 636,00	24 875 895,24
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	10 960 637,00	9 888 293,00	10 020 385,00	9 565 843,94	9 469 651,00
de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)					

**3B - RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R423-9 du CCH)**

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	5 235 386,41	10 956 975,25	12 298 521,16	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	739 297,94	374 637,13	1 342 264,93	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	193 526 446,86	197 156 252,27	201 062 045,42	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	29 187 064,51	32 095 616,01	36 439 667,71	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	165 078 680,29	165 435 273,39	165 964 642,64	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	3,17%	6,62%	7,41%	5,73%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.



4 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports	Virements de poste à poste (3)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
<strong>INCORPORELLES</strong>						
Frais d'établissement						
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	8 571 777,65	28 220,88			4 325,24	8 595 673,29
Autres immobilisations incorporelles	11 419 826,47	1 692 527,60				13 112 354,07
<strong>TOTAL I</strong>	<strong>19 991 604,12</strong>	<strong>1 720 748,48</strong>			<strong>4 325,24</strong>	<strong>21 708 027,36</strong>
<strong>CORPORELLES</strong>						
<strong>TERRAINS</strong>						
Terrains nus	7 702 049,49	109 895,27			285 159,34	7 526 785,42
Terrains aménagés, loués, bâtis	97 774 565,92	520 097,55	373 345,29		590 611,67	98 077 397,09
Agencements - Aménagements de terrains						
<strong>TOTAL II</strong>	<strong>105 476 615,41</strong>	<strong>629 992,82</strong>	<strong>373 345,29</strong>		<strong>875 771,01</strong>	<strong>105 604 182,51</strong>
<strong>CONSTRUCTIONS</strong>						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants		1 229 548,55 €	6 756 396,50 €		10 530 049,06 €	
Additions et remplacements de composants (1)		2 629 890,11 €	33 033 498,91 €		5 425 929,36 €	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris	(A) 2 022 610 832,20	3 859 438,66 €	39 789 895,41 €		15 955 978,42 €	2 050 304 187,85
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants		42 959,45 €			1 438 901,72 €	
Additions et remplacements de composants (1)					85,67 €	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris	(B) 255 185 673,34	42 959,45 €			1 438 987,39 €	253 789 645,40
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145)	(C) 37 667 686,26	10 142,63 €	105 657,28 €		6 259,97 €	37 777 226,20
<strong>TOTAL III (A+B+C)</strong>	<strong>2 315 464 191,80</strong>	<strong>3 912 540,74</strong>	<strong>39 895 552,69</strong>		<strong>17 401 225,78</strong>	<strong>2 341 871 059,45</strong>
Installations techniques - Matériel - Outillage	<strong>TOTAL IV 361 905,62</strong>	<strong>22 702,05</strong>				<strong>384 607,67</strong>
<strong>DIVERS</strong>						
Install. générales, agencements et aménagements div (2181)						
Matériel de transport	119 757,39	111 683,76				231 441,15
Matériel de bureau et matériel informatique	7 482 048,13	771 439,00				8 253 487,13
Mobilier	3 271 447,51	27 496,27				3 298 943,78
Diverses	1 890 005,03	71 492,49				1 961 497,52
<strong>TOTAL V</strong>	<strong>12 763 258,06</strong>	<strong>982 111,52</strong>				<strong>13 745 369,58</strong>
<strong>Immeubles en location-vente et affectation</strong>	<strong>TOTAL VI</strong>					
<strong>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</strong>						
Terrains et aménagements terrains	2 429 058,06	450 760,54		373 345,29		2 506 473,31
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	14 720 470,55	3 753 359,05		5 603 725,15		12 870 104,45
- Additions et remplacements de composants (4)	56 874 968,52	32 661 900,67		33 271 897,86		56 264 971,33
Avances et acomptes	1 388 075,82	508 598,30		1 355 647,31		541 026,81
<strong>TOTAL VII</strong>	<strong>75 412 572,95</strong>	<strong>37 374 618,56</strong>		<strong>40 604 615,61</strong>		<strong>72 182 575,90</strong>
<strong>(II+III+IV+V+VI+VII) TOTAL VIII</strong>	<strong>2 509 478 543,84</strong>	<strong>42 921 965,69</strong>	<strong>40 268 897,98</strong>	<strong>40 604 615,61</strong>	<strong>18 276 996,79</strong>	<strong>2 533 787 795,11</strong>
<strong>FINANCIERES</strong>						
Participations et créances rattachées	543 362,99					543 362,99
Titres immobilisés						
Prêts principaux pour accession et amélioration						
Prêts complémentaires pour accession et amélioration						
Autres prêts						
Dépôts et cautionnements versés - Créances diverses	401 868,36				383 147,60	18 720,76
Intérêts courus	20,00				20,00	
<strong>TOTAL IX</strong>	<strong>945 251,35</strong>				<strong>383 167,60</strong>	<strong>562 083,75</strong>
<strong>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</strong>	<strong>2 530 415 399,31</strong>	<strong>44 642 714,17</strong>	<strong>40 268 897,98</strong>	<strong>40 604 615,61</strong>	<strong>18 664 489,63</strong>	<strong>2 556 057 906,22</strong>

(1) Ces lignes recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).

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

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

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

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





## 5 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

### SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Annexe V tableau n° 5  
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables  1	Montant des amortissements au début de l'exercice  2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)  5	Montant des amortissements en fin d'exercice  6
		Amortissement linéaire  3	Autres méthodes (1)  4		
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation	3 691 498,68	167 813,41		2 714,83	3 856 597,26
Autres postes d'immobilisations incorporelles	10 712 296,83	423 023,18			11 135 320,01
<b>TOTAL I</b>	<b>14 403 795,51</b>	<b>590 836,59</b>		<b>2 714,83</b>	<b>14 991 917,27</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre) (4)	939 113 030,10	58 572 604,49		11 701 738,08	985 983 896,51
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	131 838 822,23	6 119 987,91		1 329 262,90	136 629 547,24
Bâtiments et installations administratifs	7 509 445,72	1 158 679,44		3 040,57	8 665 084,59
<b>TOTAL III</b>	<b>1 078 461 298,05</b>	<b>65 851 271,84</b>		<b>13 034 041,55</b>	<b>1 131 278 528,34</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>	<b>282 700,37</b>	<b>14 639,91</b>			<b>297 340,28</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport	30 415,15	33 264,36			63 679,51
Matériel de bureau et matériel informatique	7 050 411,76	314 822,46			7 365 234,22
Mobilier	2 775 936,59	79 275,20			2 855 211,79
Diverses	1 666 423,47	48 843,29			1 715 266,76
<b>TOTAL V</b>	<b>11 523 186,97</b>	<b>476 205,31</b>			<b>11 999 392,28</b>
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>1 104 670 980,90</b>	<b>66 932 953,65</b>		<b>13 036 756,38</b>	<b>1 158 567 178,17</b>

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

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n°6

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

(4) cf. tableau n°4 détail des comptes

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

50

ans



## 6 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

### VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Annexe V tableau n° 6  
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation		2 714,83			2 714,83
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
<b>TOTAL I</b>		<b>2 714,83</b>			<b>2 714,83</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre) (4)		3 659 132,79	8 042 605,29		11 701 738,08
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)			1 329 262,90		1 329 262,90
Bâtiments et installations administratifs			3 040,57		3 040,57
<b>TOTAL III</b>		<b>3 659 132,79</b>	<b>9 374 908,76</b>		<b>13 034 041,55</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>					
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
<b>TOTAL V</b>					
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>		<b>3 661 847,62</b>	<b>9 374 908,76</b>		<b>13 036 756,38</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5

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

(4) cf. tableau n°4 détail des comptes



## 7 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Annexe V tableau n° 7  
Exercice au : 31/12/2022

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes sur contrats				
Provisions pour pensions et obligations similaires	4 890 935,00		1 194 004,00	(3) 3 696 931,00
Provisions pour gros entretien	1 251 965,75	494 366,67	704 888,08	1 041 444,34
Provisions pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	9 472 982,58	6 860 186,65	4 010 571,24	12 322 597,99
<b>TOTAL II</b>	<b>15 615 883,33</b>	<b>7 354 553,32</b>	<b>(2) 5 909 463,32</b>	<b>17 060 973,33</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles	7 249 484,27	3 428 899,16	2 761 185,82	7 917 197,61
Financières				
<b>TOTAL III</b>	<b>7 249 484,27</b>	<b>3 428 899,16</b>	<b>2 761 185,82</b>	<b>7 917 197,61</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager				
Approvisionnements				
Immeubles en cours	71 508,00	1 168,00	17 739,00	54 937,00
Immeubles achevés	490 320,00	12 214,00	112 944,00	389 590,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
<b>TOTAL IV</b>	<b>561 828,00</b>	<b>13 382,00</b>	<b>130 683,00</b>	<b>444 527,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	12 313 324,15	2 209 649,41	2 610 158,36	11 912 815,20
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Clients-autres activités				
Débiteurs divers	452 533,02	42 508,57	29 843,22	465 198,37
Autres actifs à court terme				
Valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>	<b>12 765 857,17</b>	<b>2 252 157,98</b>	<b>2 640 001,58</b>	<b>12 378 013,57</b>
<b>TOTAL VI</b>	<b>20 577 169,44</b>	<b>5 694 439,14</b>	<b>5 531 870,40</b>	<b>20 739 738,18</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>36 193 052,77</b>	<b>(1) 13 048 992,46</b>	<b>(1) 11 441 333,72</b>	<b>37 800 711,51</b>

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	7 856 856,94	5 667 950,64
	- Financières		
	- Exceptionnelles	5 192 135,52	5 773 383,08
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		2 797 445,82
	... de provisions non utilisées (*)		3 112 017,50
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite			3 696 931,00

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





## 8 - ETAT DES DETTES

Annexe V tableau n° 8  
Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	19 494 052,03	1 350 347,51	4 304 481,72	13 839 222,80	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 047 601 165,93	50 210 130,44	171 918 387,59	825 472 647,90	
165	Dépôts et cautionnements reçus	12 124 720,63	Non ventilable (3)		12 124 720,63	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	11 299,54	6 523,94	4 775,60		
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 902 858,77	137 920,63	505 016,00	1 259 922,14	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881	Intérêts courus non échus	8 743 636,93	8 743 636,93			
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables					
16883	Intérêts compensateurs					
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>1 089 877 733,83</b>	<b>60 448 559,45</b>	<b>176 732 660,91</b>	<b>852 696 513,47</b>	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	21 094 265,89	21 094 265,89			
419	Clients créditeurs	600 175,59	600 175,59			
42	Personnel et comptes rattachés	1 105 874,68	1 105 874,68			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 220 744,21	1 220 744,21			
44	Etat et autres collectivités publiques	3 049 752,60	3 049 752,60			
45	Groupes, associés et opérations de coopération					
46	Créditeurs divers	874 419,54	874 419,54			
47	Comptes transitoires ou d'attente					
<b>TOTAL II</b>		<b>27 945 232,51</b>	<b>27 945 232,51</b>			
487	Produits constatés d'avance					
	4871 - Sur exploitation	11 997 620,70	11 997 620,70			
	4872 - Sur vente de lots en cours					
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
	4878 - Autres produits constatés d'avance					
<b>TOTAL III</b>		<b>11 997 620,70</b>	<b>11 997 620,70</b>			
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>		<b>1 129 820 587,04</b>	<b>100 391 412,66</b>	<b>176 732 660,91</b>	<b>852 696 513,47</b>	

RENVOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	59 278 403,37
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	57 834 893,46
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.





## 9 - ETAT DES CREANCES

Annexe V tableau n° 9  
Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
26	Titres de participation et créances rattachées	543 362,99		543 362,99
271/272	Titres immobilisés			
274/275/276	Immobilisations financières diverses	18 720,76	18 720,76	
278	Prêts pour accession			
	<b>TOTAL I</b>	<b>562 083,75</b>	<b>18 720,76</b>	<b>543 362,99</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	1 139 099,11	1 139 099,11	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	11 932 898,88	11 932 898,88	
416	Locataires douteux ou litigieux	15 004 860,45	15 004 860,45	
412/413/414/415/418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	1 991 408,53	1 991 408,53	
42	Personnel et comptes rattachés	6 048,18	6 048,18	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques (1)	26 473 370,24	26 473 370,24	
45	Groupes, associés et opérations de coopération			
46	Débiteurs divers (1)	2 405 497,68	2 405 497,68	
47	Comptes transitoires ou d'attente			
	<b>TOTAL II</b>	<b>58 953 183,07</b>	<b>58 953 183,07</b>	
486	486 - Charges constatées d'avance	1 335 159,40	1 335 159,40	
	<b>TOTAL III</b>	<b>1 335 159,40</b>	<b>1 335 159,40</b>	
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>60 850 426,22</b>	<b>60 307 063,23</b>	<b>543 362,99</b>

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	9 779 383,42
	Subventions d'exploitation à recevoir	15 665 931,80
	TVA	691 806,02



**10 - ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN***Entreprises liées, liens de participation, créances & dettes représentées par des effets de commerce*

Annexe V tableau n° 10

Exercice au : 31/12/2022

Comptes concernés 1	Entreprises liées 2	Entreprises avec lesquelles l'office a un lien de participation 3	Créances et dettes représentées par des effets de commerce 4
<b>BILAN :</b>			
Immobilisations financières		365 877,65	
Créances diverses		49 783,51	
Dettes financières			
Dettes diverses			
<b>COMPTE DE RESULTAT :</b>			
Charges financières			
Produits financiers			



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

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'OPH a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rapportant la lettre de référence.

(3) Si le montant inscrit à 416 réajuvé, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice.

Abstract: A review of the literature on the effects of the 1990s on the economy of the United States is presented. The review is organized into three sections: (1) the effects of the 1990s on the economy of the United States; (2) the effects of the 1990s on the economy of the United States; and (3) the effects of the 1990s on the economy of the United States. The review is organized into three sections: (1) the effects of the 1990s on the economy of the United States; (2) the effects of the 1990s on the economy of the United States; and (3) the effects of the 1990s on the economy of the United States.

15/ Si s'agit d'un monde avec la lecture ne corrige pas avec ceux du CERN, se préciser dans la rubrique observations

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du c

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

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

(9) OPH consolidés ou si la valeur d'inventaire des

(10) Total colonne 5 : égal aux complexes 261 + 266

**Observations:**



## 12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT

Annexe V tableau n° 12 &amp; 13

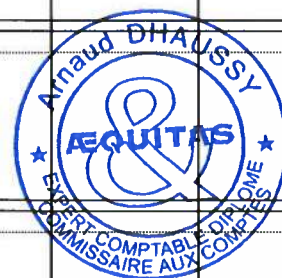
Exercice au 31/12/2022

Nature des éléments 1	Valeur brute 2	Dépréciation 3	Valeur nette au bilan 4	Prix du marché 5
32 - Approvisionnements				
322 - Fournitures consommables :				
TOTAL I				
50 - Valeurs mobilières de placement :				
TOTAL II				
TOTAL (I+II)				

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

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

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			269 461,85
	REMB FRAIS SUR VENTE PRIX D'ACQUISITION	286,61 269 175,24	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			1 420,50
	14	1 420,50	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			577,88
	REMB FRAIS SUR VENTE PRIX D'ACQUISITION	153,12 424,76	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			271 460,23



## 14 - INCORPORATION DES COÛTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE DANS LA PRODUCTION IMMOBILISEE

**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux Etats Réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et /ou de l'ANCOLS.**

Annexe V tableau n° 14  
Exercice au : 31/12/2022

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
Sans objet	Sans objet	437 162,76			437 162,76

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

*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.  
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

Conduite d'opération: Une conduite d'opération est calculée sur les opérations de construction de logements neuf locatifs et acquisitions améliorations, au taux de 1,5% appliqué sur la part bâtiment du prix de revient. 50% de la conduite d'opération est comptabilisée au 1er ordre de service lors du lancement de l'opération. Le solde est comptabilisé à la mise en service de l'opération. Une conduite d'opération est comptabilisée sur les opérations de réhabilitation, à l'exception de la maintenance immobilisée, au taux de 1,8%, sur la base des flux comptabilisés dans l'année.

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

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

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





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

Annexe V tableau n° 15  
Exercice au 31/12/2022

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

**RAPPEL : la non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle. Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable .**

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

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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



## 16 - COMPTES RATTACHES

Annexe V tableau n° 16  
Exercice au : 31/12/2022

## CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

N° de compte	Libellé	Montant	Observations (a)
1	2	3	4
408	Fournisseurs	2 570 318,08	FNP Fournisseurs d'exploitation et stocks
4282/4284/4286	Personnel	1 105 874,68	Personnel - congés payés et autres charges à payer
4382-4386	Organismes sociaux	111 365,16	Organismes sociaux - charges sur congés payés et autres charges à payer
4482-4486	Etat	187 964,35	Taxe sur les salaires et charges fiscales sur congés payés
4686	Divers	860 767,35	
TOTAL		4 836 289,62	

## PRODUITS A RECEVOIR

N° de compte	Libellé	Montant	Observations (a)
1	2	3	4
418	Locataires	1 991 408,53	Regularisation des charges locataires
4287	Personnel		
4387	Organismes sociaux		
4487	Etat	336 249,00	Dégrèvements de taxes foncières
4687	Divers		
TOTAL		2 327 657,53	

(a) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

OBSERVATIONS : détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable.



## 17 - PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE

## COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

Annexe V tableau n° 17  
Exercice au : 31/12/2022

## 481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

Nature 1	Solde au 1er janvier de l'exercice 2	Additions de l'exercice 3	Amortissements de l'exercice 4	Solde au 31 décembre de l'exercice 5 (2+3-4)	Durée d'amortissement (a) 6
Grosses réparations à étaler (b)					
Intérêts compensateurs	4 410,59		4 410,59		
Autres (détailler si significatifs)					
<b>TOTAL</b>	<b>4 410,59</b>		<b>4 410,59</b>		

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.

(b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux organismes relevant de l'instruction comptable M31

Observations sur les méthodes d'amortissement :



## 486 - Charges constatées d'avance

Nature 1	Montant 2	Observations 3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (1)		
Autres (détailler si significatif) :	1 335 159,40	
Charges constatées d'avance d'exploitation	1 335 159,40	Domage Ouvrage et autres charges d'exploitation
<b>TOTAL</b>	<b>1 335 159,40</b>	

## COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

## 487 - Produits constatés d'avance

Nature 1	Montant 2	Observations 3
Produits des ventes sur lots en cours (1)		
Autres (détailler si significatif) :	11 997 620,70	
Produits Constatés d'avance d'exploitation	11 997 620,70	Subventions démolitions, Indemnités d'assurance
<b>TOTAL</b>	<b>11 997 620,70</b>	

(1) RENVOIS	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		



## 18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Annexe V tableau n° 18  
Exercice au : 31/12/2022

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	471 399,85		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
<b>TOTAL</b>	<b>471 399,85</b>		

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

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

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

Transfert de charges d'exploitation : Frais de Poursuite - Copropriétés





## 20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Annexe V tableau n° 20  
exercice au : 31/12/2022

## I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>671 - Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		1 964 535,11
- INTERETS MORATOIRES, PENALITES / AMENDES	51,00	
- SUBVENTIONS ACCORDEES	465 351,74	
- FSL	160 880,00	
- INDEMNITES QUALITES DE SERVICE	6 080,46	
- CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES	1 181 318,85	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	150 853,06	
<b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mi au rebut (1)</b>		5 244 565,65
Cessions (2)		
- VNC DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 431 499,90	
- VNC DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES CEDEES	2 865 020,78	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions, sorties de composants, mises au rebut		
- VNC DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES DEMOLIES OU MISES AU REBUT	948 044,97	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>678 - Autres (1) (2)</b>		10 002 384,88
- SINISTRES	3 240 515,01	
- DEMOLITIONS	4 631 758,77	
- RETROCESSION VRD	1 035 977,07	
- FRAIS ANNEXES SUR OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS	45 469,52	
- FRAIS SUR VENTE	1 490,74	
- AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES	1 047 173,77	
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		5 192 135,52
Autres (1)		
- CONTENTIEUX	277 237,00	
- COUTS DE DEMOLITIONS	3 502 954,81	
- DEPRECIATION EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS	1 137 943,71	
- PROVISION POUR RISQUE	274 000,00	
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>22 403 621,16</b>	<b>22 403 621,16</b>



## 20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Annexe V tableau n° 20  
exercice au : 31/12/2022

## II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		4 997 857,11
- DEDIT ET PENALITES PERCUS SUR ACHATS	18 670,97	
- PENALITES QUALITE DE SERVICE	120 189,00	
- RECOUVREMENTS SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR	18 121,08	
- DEGREVEMENTS D'IMPOTS	4 416 134,00	
- ECART / REGUL DE CHARGES	421 190,06	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	3 552,00	
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		11 094 560,92
- PRODUITS DE CESSION	11 094 560,92	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		6 076 612,54
- QUOTE PART DE SUBVENTIONS VIREES AU RESULTAT	6 076 612,54	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>778 - Autres (1)</b>		11 858 796,50
- INDEMNITES D'ASSURANCES	1 537 670,66	
- SUBVENTIONS DE DEMOLITIONS	9 381 298,60	
- AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	484 536,66	
- FOURNISSEURS : 295222		
- Détail 772900 : 189312,26		
- DIVERS : 2,4		
- AUTRES	455 290,58	
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions</b>		5 773 383,08
- Autres (1)		
- COUTS DE DEMOLITION	3 053 228,02	
- CONTENTIEUX	476 208,00	
- REPRISES SUR PROVISION EXCEPTIONNELLES SUR IMMOBILISATIONS	2 243 947,06	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		
-		
-		
-		
<b>TOTAL</b>	<b>39 801 210,15</b>	<b>39 801 210,15</b>

(1) Détailler les montants significatifs.

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



## 21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

Annexe V tableau n° 21 & 22  
Exercice au : 31/12/2022

Catégories 1	Montant global des rémunérations 2	Montant global des frais remboursés 3
Organes d'administration	62 233,00	14 480,37
Organes de direction	2 342 834,00	17 715,00

## 22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

Catégories 1	Effectif au 31/12 2	dont Régie 3	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes 4	Effectif moyen 5
<b>Cadres</b>	<b>192,00</b>			<b>193,83</b>
Direction & chargés de mission	30,00			30,50
Administratifs	150,00			152,83
Techniques	12,00			10,50
Sociaux				
<b>Employés</b>	<b>338,00</b>			<b>346,66</b>
Administratifs	294,00			299,25
Techniques	18,00			21,33
Sociaux	26,00			26,08
<b>Ouvriers</b>	<b>165,00</b>			<b>171,17</b>
Gardiens d'immeubles	137,00			136,00
<b>Effectif total</b>	<b>832,00</b>			<b>847,66</b>

